



Dossier d'Approbation



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

Le Maire,
Michel RENOU
MAIRIE DE LANGON
35660

Règlement écrit

AGENCE CITTE CLAES

6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz



SOMMAIRE

TITRE I.....	3
PREAMBULE et lexique	3
PREAMBULE.....	4
LEXIQUE	6
TITRE II.....	16
DISPOSITIONS GENERALES	16
APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	16
CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	17
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	21
CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2	25
CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U et AU.....	26
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION	30
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	31
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION.....	31
TITRE III.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	32
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur Uca	33
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur UCE.....	44
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur UE	54
DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur UL	64
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur UA	73
TITRE IV.....	81
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	81
chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES au secteur 2AU	82
TITRE V.....	86
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	86
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES a la zone A.....	87
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES aux secteurs Ah	100

TITRE VI.	112
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	112
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES aux secteurs N	113
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES aux secteurs Na	121
TITRE VII. ANNEXES	133

TITRE I.

PREAMBULE ET LEXIQUE

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

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

Les Zones Urbaines (U)

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

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : **Uca, Uce, Ue**
- zones urbaines à vocation d'activités : **Ua**
- zone urbaine destinée à l'accueil les équipements présentant un intérêt public ou collectif tels que les équipements sportifs, socioculturels, éducatif de loisirs, services publics, associatifs, établissements publics de santé, ... : **Ui**

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Différentes zones **2AU** sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les Zones Agricoles (A)

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

La zone A comprend un secteur « **Ai** » couvrant des espaces agricoles ayant un caractère inondable (concernés par l'Atlas des Zones Inondables et le PPRI de la Vilaine) et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

- STECAL à vocation d'habitat : **Ah1**
- STECAL à vocation économique : **Ah2**

Les Zones Naturelles (N)

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

La zone N comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale.

A l'intérieur de cette zone, sont créés :

- Secteur naturels et agricoles concerné par les sites classés et inscrits où existent des constructions : **Na**
- Secteur naturels concerné par l'Atlas des Zones Inondables et le PPRI de la Vilaine : **Ni**
- Secteur naturels d'inconstructibilité stricte concerné par la zone Natura 2000, l'Atlas des Zones Inondables et le PPRI de la Vilaine : **Nni**

- Secteur destinés aux espaces forestiers dotés de plan de gestion permettant une gestion durable au sens du code forestier : **Nf**
- Secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative : **Nl**

CONTENU DU REGLEMENT

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

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- En zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre des articles R. 151-31 et R. 151-34,
- Les zones humides et cours d'eau non canalisés,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11 et L 151-19 du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

Le présent document est constitué :

- d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'annexes au règlement (**Titre VII**) comprenant :
 - o une liste des espèces invasives du département
 - o une liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N

LEXIQUE

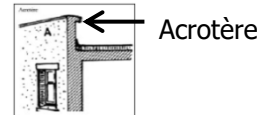
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. **Dans le présent règlement, les termes suivis d'un astérisque correspondent à des termes définis dans le lexique.**

ABRI DE JARDIN : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable. L'abri de jardin est considéré comme une annexe.

ABRI POUR ANIMAUX : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur. L'abri pour animaux n'est pas considéré comme une annexe.

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

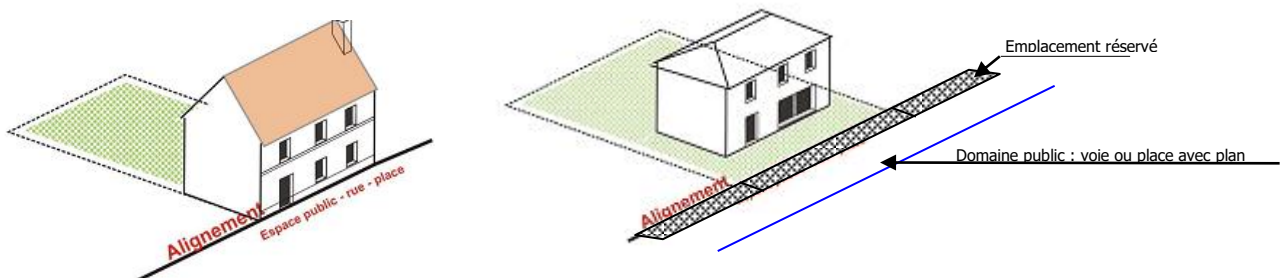
ACROTÈRE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



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

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

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

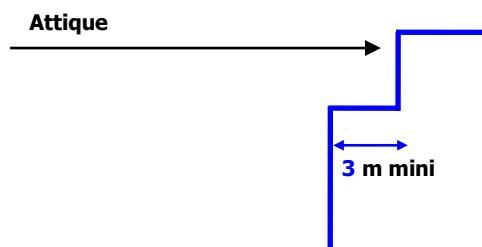


AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements.

ANNEXE : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne doit pas être accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

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

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait de 3 mètres au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

BATIMENT : un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

BATIMENT PRINCIPAL OU CONSTRUCTION PRINCIPALE : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

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

Carport : abri couvert et ouvert sur 2 côtés minimum, sous lequel se rangent la ou les voitures. La hauteur autorisée pour les carports est identique à celle autorisée pour les annexes. Leur implantation est régie par les règles s'appliquant aux constructions.

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination ».

CLOTURE : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

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

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

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUENT L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL** : Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.
Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.
- **COMMERCE DE GROS** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **CINEMA** : Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
HEBERGEMENT TOURISTIQUE : Il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
HEBERGEMENT HOTELIER : Il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).
- **RESTAURATION** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

COMMERCES DE DETAIL ET DE GROS : voir définition de « commerce et activités de service ».

CONSTRUCTION : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

CONSTRUCTION EXISTANTE : une construction est considérée comme existante si elle a une existence légale et cumule les conditions suivantes :

- le bâtiment ne soit pas en état de ruine (le bâtiment présente le caractère d'une ruine dès lors qu'un quart des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits) ;
- la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions ou que les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux ;
- l'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

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

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

- o à l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- o aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;
- o aux activités de diversification agricole ;
- o à l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

CONTINUITÉ VISUELLE DU BATI : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

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

- o **CHANGEMENT DE DESTINATION** : Le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service,...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- o **SOUS-DESTINATIONS** : Les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - la destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
 - la destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement ;
 - la destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

- la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- la destination « **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EMPRISE AU SOL : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

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

On distingue deux types d'équipement collectif :

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

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

- o **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- o **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES :** Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- o **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE :** Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- o **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- **EQUIPEMENTS SPORTIFS** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public, les parcours de santé,...
- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

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

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

EXTENSION : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la dernière révision du PLU.

EXTENSION MESUREE : toute extension qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. Il sera considéré comme extension mesurée, une extension n'augmentant pas plus de 1/3 de l'emprise au sol du bâtiment existant. L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la dernière révision du PLU.

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

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

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

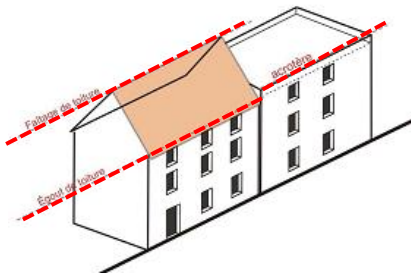
GABARIT : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

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

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

HAUTEUR MAXIMALE : différence d'altitude entre le terrain naturel (**point de référence***) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction » non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faîtage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou le sommet de l'acrotère pour une toiture terrasse.



* **POINT DE REFERENCE** : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de terrains en pente, il peut être ajouté dans le lexique la manière dont se détermine le point de référence. Différentes solutions sont possibles et doivent être étudiées notamment en cas de dénivelés particulièrement importants sur la commune.

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

HEBERGEMENT : voir définition « d'habitation »

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

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

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

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

LIMITE SEPARATIVE : toute limite d'une unité foncière autre que l'**alignement***, et autres que celles délimitant l'unité foncière des **voies et emprises publiques ou privées***. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.



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

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

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

LOGEMENT : voir définition « d'habitation »

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché. Le logement de fonction agricole concerne les personnes ayant le statut d'exploitant à titre principal et à temps plein et justifiant de 2 ans d'exploitation ou de la reconnaissance de « jeunes agriculteurs ».

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

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

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

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

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

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures,...).

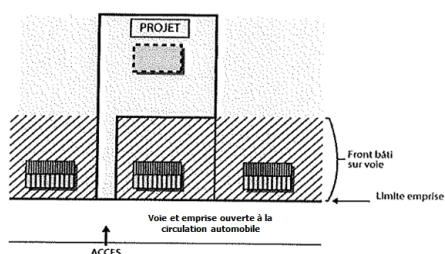
REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant* en conservant sa destination*. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

RETRAIT DES BATIMENTS OU MARGE D'ISOLEMENT : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. Il/elle se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture de moins de 50cm, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

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

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



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

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

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

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

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

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : d'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises,... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Pour l'application de l'article 3 de la section 2, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins,...) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisés, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

TITRE II.

DISPOSITIONS GENERALES

APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

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

1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

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

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE:

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

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

Le Préfet de Région – DRAC de Bretagne sera saisi systématiquement :

- pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale;

- pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

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

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

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

3. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Sur le territoire, seule la voie ferrée Rennes-Redon est considérée comme une voie bruyante de catégorie 2 (250m), par arrêté préfectoral du 17 novembre 2000.

4. ADAPTATIONS MINEURES

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

4.1. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

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

4.2. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

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

4.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

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

4.4. TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

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

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

5. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

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

6. PERMIS DE DEMOLIR

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

- périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,
- périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits,

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs Uca du présent règlement.

Les édifices identifiés au titre de l'article L.151-19 doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir (voir article ci-après).

7. Edification des clôtures

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures du présent PLU, conformément à la délibération du 27 juin 2018 du Conseil Municipal.

8. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

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

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

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

9. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

Afin de prévenir l'introduction et la propagation des espèces animales et végétales exotiques envahissantes, tout projet est soumis aux prescriptions de l'article L.411-5 du code de l'environnement et à celles de l'arrêté du 14 février 2018.

L'attention des pétitionnaires est également attirée sur la liste des essences invasives interdites annexée au présent règlement.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

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

Les haies et talus, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole). Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement. Cette distance est portée à 7 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

2. ELEMENTS DE BATIS ET URBAINS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement

Pour la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...
- l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.
- Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

3. PERIMETRES IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Des périmètres sont identifiés dans les zones U ou Ah2 au niveau de **secteurs potentiellement inondables**. Il s'agit de jardins d'agrément de logements ou de site de stockage d'activités économiques présentant un risque potentiel d'inondation. Les occupations ou utilisations du sol autorisées ne doivent pas perturber le libre écoulement des eaux (préservation des champs d'expansion de crue). Dans ces périmètres, seules sont autorisées les annexes aux bâtiments existants. En cas d'édification de clôtures, celles-ci ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de crue.

4. COURS D'EAU

Les cours d'eau, repérées par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés.

Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau.

Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien, le curage et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

5. ZONES HUMIDES

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides et, conformément à l'article 7 du règlement du SAGE Vilaine, la création de plans d'eau de loisirs.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o la sécurité des personnes ;
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - o l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ;à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole. (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation).

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE)..

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences

de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

6. EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

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

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

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- bâtiment d'intérêt architectural,
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural,
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,
- emprise au sol supérieure à 50 m²,
- desserte par un accès et une voie sécurisée,
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- autres bâtiments d'habitation à proximité.

Une fiche en annexe présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

8. ZONE DE 100 METRES AUTOUR DES OUVRAGES DE TRAITEMENT DES EAUX USEES

Dans un souci d'information et de de protection des populations d'une nuisance éventuelle, la commune crée une zone de protection de 100 m autour de la station d'épuration (STEP) à l'intérieur de laquelle où sont interdits :

- les constructions principales à destination de logements ;
- tout établissement recevant du public.

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

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

10. ENTITES ARCHEOLOGIQUES

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

11. PERIMETRES DE PROTECTION DES JARDINS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les périmètres de protection des jardins identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, et représenté sur le plan par une trame spécifique, seules sont autorisées les réalisations d'annexes ou extension des constructions principales. Ces secteurs ne peuvent pas accueillir de nouveaux bâtiments principaux.

12. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95-20 et n°95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Sur la commune, par arrêté préfectoral du 17 novembre 2000, l'axe concerné par ces dispositions est le suivant : voie de chemin de fer Rennes – Redon, catégorie 2 (largeur affectée par le bruit 250m de part et d'autre).

13. LINEAIRE COMMERCIAL

Au niveau du linéaire commercial identifié au plan de zonage, les activités de commerces de détails et restaurations existants en rez-de-chaussée de construction doivent être maintenues. Les travaux ou changements de destination qui aboutiraient à leur disparition sont interdits.

14. LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER AU TITRE DU L. 151-38 ET DU R. 151-48 DU CODE DE L'URBANISME

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

15. RECLS D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES CONFORMEMENT A L'ARTICLE L. 151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement figure les reculs d'implantation minimum obligatoire conformément au schéma routier départemental. L'article 3 des zones correspondantes donne les conditions d'application de ces reculs.

CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2

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

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

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

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

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

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

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

- Les travaux nouveaux ont pour objet de rendre la construction existante plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues pour les constructions édifiées d'après un permis de construire ;
- les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU

1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

1.1. MODALITES DE CALCUL

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

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

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

- **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions pour lesquels les surfaces existantes et créées doivent être globalisées.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les changements de destination :**

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

- **pour les travaux de réhabilitation :**

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

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

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » (article L.151-33 du code de l'urbanisme).

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

1.2. MODALITES DE REALISATION

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

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

2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

2.1. REGLES QUALITATIVES

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

La création de l'organisation de poches de plus de 5 places de stationnement extérieur nécessite un aménagement paysager pour assurer sa bonne insertion.

2.2. REGLES QUANTITATIVES

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

Constructions à destination d'habitation

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
<u>Règles spécifiques pour :</u> - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Habitation individuel	<ul style="list-style-type: none"> • En Uca : 1 place par logement • Dans les autres zones U : 2 places par logement, plus 1 place banalisée pour 4 logements en cas d'opération d'ensemble.
Hébergement <u>Règles spécifiques pour :</u> - l'hébergement des personnes âgées	1 place pour 5 logements ou chambres

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

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

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

Constructions à destination de commerce et activités de service

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Artisanat et commerce de détail Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Restauration	En zone Uca, il n'est pas exigé de places Dans les autres zones, le nombre de places nécessaires est estimé par une notice de besoins établie par le pétitionnaire en fonction : <ul style="list-style-type: none"> - de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés A défaut de notice, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport à la surface plancher. Il sera exigé 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant/bar
Commerce de gros	Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.
Hébergement hôtelier et touristique	En zone Uca, il n'est pas exigé de places Dans les autres zones, il est exigé 0,5 place par chambre hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieure à l'hébergement hôtelier et touristique (restaurant, boutique...)
Cinéma	Dans les autres zones, le nombre de places nécessaires est estimé par une notice de besoins établie par le pétitionnaire en fonction: <ul style="list-style-type: none"> - de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour complexe cinématographique

Conformément à l'article L. 111-20 du code de l'urbanisme, lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis*
Industrie : <ul style="list-style-type: none"> • hors constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie • constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie 	Le nombre de places nécessaires est estimé par une notice de besoins établie par le pétitionnaire en fonction: <ul style="list-style-type: none"> - de la capacité maximale d'accueil du public - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés
Entrepôt	
Bureau	

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

3. STATIONNEMENT DES VELOS

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

Elles doivent répondre aux normes suivantes :

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

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

1. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Hors agglomération, toute création d'accès sur les RD 54, 55, 56, et 59 sera soumise à autorisation du Conseil Départemental.

La Route Départementale 55 est de catégorie de C.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :

- Le long de la RD 55, de la RD54 entre Port de Roche et la Vilaine et de la RD 56 entre la zone agglomérée du bourg et Port de Roche : 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les habitations et 25m pour les autres constructions ;
- Le long des RD 54, 55, 56, et 59: 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Dispositions particulières

Sous réserve de l'avis du Conseil Départemental, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD.
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions* mesurées et les annexes* sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée.
- les serres agricoles et les bâtiments techniques ainsi que les antennes téléphoniques, liés à l'exploitation des éoliennes respecteront un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).
- l'implantation des éoliennes respectant le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « *la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.*
- certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers peuvent être autorisés sous réserve de respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée et de proposer une intégration paysagère qualitative.
- les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales qui respectent les conditions des dispositions du Règlement de Voirie Départementale.

3. CLOTURES EN BORDURE DE ROUTE DEPARTEMENTALE

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

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

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de chaque parcelle ou lot détaché. Ainsi la commune s'oppose à l'application de l'article R 151-21 sur la totalité de son territoire.

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées lot par lot.

TITRE III.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine est dite « zone U ».

« Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Elle est constituée de 5 secteurs :

- le secteur Uca
- le secteur Uce
- le secteur Ue
- le secteur Ua
- le secteur UI

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uca

CARACTERE DU SECTEUR Uca

Le secteur Uca correspond au tissu urbain ancien de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Uca
Habitation		
	Logement	O
	Hébergement	O
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	O
	Restauration	O
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	O
	Cinéma	O
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	O
	Entrepôt	X
	Industrie	C
	Permis de démolir	O
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UCA

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

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

Uca – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Hormis les extensions* des constructions existantes* mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Commerce de gros*
- Hébergement touristique*
- Exploitation agricole ou forestière*
- Industrie * autre que mentionné à l'article 2
- Entrepôt*

Sont également interdit **le changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Pour les constructions concernées par le linéaire de diversité commerciale à protéger, les changements de destination qui auraient pour effet de faire disparaître les commerces de détails en rez-de-chaussée sont interdits.

Uca – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

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

Uca – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les extensions * des constructions existantes*** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Industrie * à condition :
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - o qu'il corresponde à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
 - o que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Uca – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UCA - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Uca – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

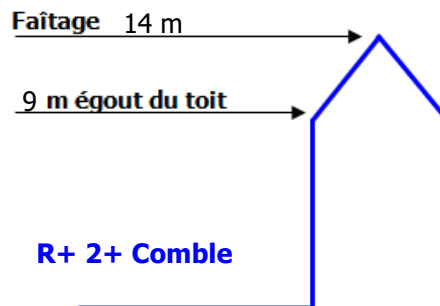
Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder : 9 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère* + attique ou comble.

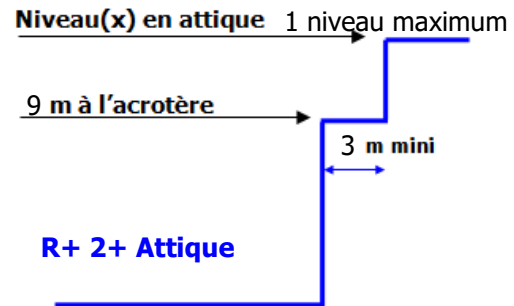
La hauteur maximale* totale des constructions* ne peut excéder 14 mètres.

Le comble ou l'attique* peut être aménageable sur 1 niveau maximum.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 3.20m à l'égout du toit* ou 3.50 m au sommet de l'acrotère*. La hauteur totale ne pourra excéder 4.5m

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ; les égouts de toit devront alors être dans le prolongement de ceux du bâtiment existant.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Uca – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit être implanté à l'alignement* des voies.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre de la limite séparative sans percement

- soit en respectant un retrait au moins égal à 1.90 mètre de la limite séparative avec percement

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble,
- Pour les parcelles dont deux côtés sont bordés par une voie et/ou une emprise publique (parcelle d'angle). Dans ce cas, la construction pourra s'implanter en recul de la limite lorsque celle-ci n'a pas d'accès à la parcelle.
- pour les parcelles en cœur d'îlot (parcelle qui se trouve à l'arrière d'un premier front bâti).
- pour les piscines, dont l'implantation en recul est autorisée.
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain.

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

UCa – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

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

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays. Les châssis de toiture sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas disproportionnés par rapport au volume de la toiture et devront être encastrés.

Les baies seront plus hautes que larges (proportion verticale). De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

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

4.1.2. Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée. Les matériaux et les teintes des menuiseries extérieures seront en harmonie avec les constructions environnantes.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration/réhabilitation (utilisation de matériaux de forme, tenue et de couleur identiques aux matériaux noble d'origine pour les toitures, les murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,...).

4.1.3. Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes* et vérandas, ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : deux versants principaux, pente comprise entre 30° et 50° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, couvertures en ardoises naturelles ou matériaux de tenue, d'aspect et de forme identiques.

La couverture sous la forme de terrasse est autorisée pour les constructions d'habitation jusqu'à un maximum de 1/3 de la surface couverte totale de la construction principale.

Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. Le bac acier couleur ardoise pourra être admis pour les bâtiments annexes.

La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.

4.1.4. Clôtures

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

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Sont interdits les plaques de béton hors sol de plus de 40cm.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres.

Sont interdits en limite des voies et emprises publiques les brandes, et lisses d'aspect PVC, les Claustra bois.

Les grillages éventuels doivent être en mailles rigides et soudées.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Clôtures implantées le long de la voie ferrée

En bordure de voie ferrée, afin de préserver la sécurité des personnes, les clôtures seront de type défensif d'une hauteur de 2m.

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m.

UCa – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UCA - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**UCa – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

UCa – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus... sont interdites. Les haies doivent être composées de 3 essences végétales minimales.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

UCa– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

UCA - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**UCA - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****UCa – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****7.1.1. Desserte**

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

7.1.2. Accès

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

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

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie* nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UCa – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UCA - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**Uca – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

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

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Réseaux souples

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

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

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

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

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

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Uca – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissèlement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Uca – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uce

CARACTERE DU SECTEUR Uce

Le secteur Uce correspond à des opérations de lotissements communaux.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère d'habitat et de services et d'activités.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Uce
Habitation		
	Logement	O
	Hébergement	O
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UCE

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

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

Uce – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Hormis les extensions* des constructions existantes* mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière*,
- Commerces et activités de service*
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires*

Sont également interdit **le changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Pour les constructions concernées par le linéaire de diversité commerciale à protéger, les changements de destination qui auraient pour effet de faire disparaître les commerces de détails en rez-de-chaussée sont interdits.

Uce – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

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

Uce – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les extensions * des constructions existantes*** ayant les destinations ou sous-destinations non interdites à l'article 1.1 précédent.

Ucea – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités non interdites à l'article 1.2 précédent.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UCE - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**Uca – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

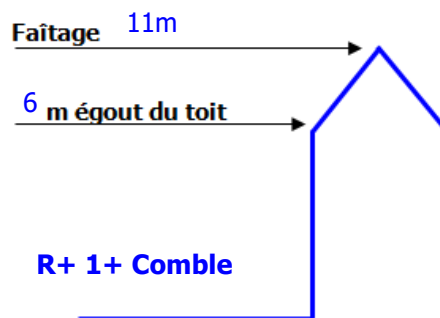
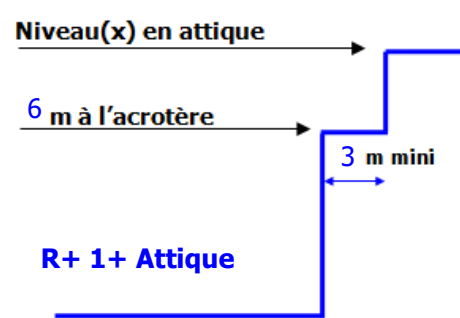
La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

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

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder : 6 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère* + attique ou comble.

La hauteur maximale* totale des constructions* ne peut excéder 11 mètres.

Le comble ou l'attique* peut être aménageable sur 1 niveau.

Cas d'une toiture à deux pentes**Cas de création d'une terrasse en toiture**

La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 3.20m à l'égout du toit* ou 3.50 m au sommet de l'acrotère*. La hauteur totale ne pourra excéder 4.5m.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle

construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;

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

Uce – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* et les carports

, sauf les garages, doit être implanté :

- soit à l'alignement* des voies,
- soit en recul de 1m minimum par rapport aux voies

Le garage, qu'il fasse partie du bâtiment principal ou soit en annexe de celui-ci, doit respecter un recul obligatoire de 5m par rapport à la voie sur laquelle se fait l'accès au garage.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1.90 mètre de la limite séparative

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble,
- Pour les parcelles dont deux côtés sont bordés par une voie et/ou une emprise publique (parcelle d'angle). Dans ce cas, la construction pourra s'implanter en recul de la limite lorsque celle-ci n'a pas d'accès à la parcelle.
- pour les parcelles en cœur d'îlot (parcelle qui se trouve à l'arrière d'un premier front bâti).
- pour les piscines, dont l'implantation en recul est autorisée.

- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain.

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

UCe – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

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

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays. Les châssis de toiture sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas disproportionnés par rapport au volume de la toiture et devront être encastrés.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

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

4.1.2. Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée. Les matériaux et les teintes des menuiseries extérieures seront en harmonie avec les constructions environnantes.

4.1.3. Toitures

Les toitures peuvent être à pentes, en terrasse ou courbe. Les toitures terrasse* ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, elles doivent avoir une pente comprise entre 30° et 50° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, couvertures en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect et de forme identiques.

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

La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.

4.1.4. Clôtures

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

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Sont interdits les plaques de béton hors sol de plus de 40cm.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures implantée le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1.50 mètres

Sont interdits en limite des voies et emprises publiques les brandes, et lisses d'aspect PVC, les Claustra bois.

Les grillages éventuels doivent être en mailles rigides et soudées.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2.00 mètres.

En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Clôtures implantées le long de la voie ferrée

En bordure de voie ferrée, afin de préserver la sécurité des personnes, les clôtures seront de type défensif d'une hauteur de 2m.

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m.

UCe – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

UCe – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

UCe – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus... sont interdites. Les haies doivent être composées de 3 essences végétales minimum.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

UCe– 5.3 Obligations imposées en matière d’installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d’un système de collecte et d’évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d’aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d’assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements* doivent être adaptés à l’opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l’unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d’eaux usées.

UCE - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

UCe – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

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

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l’accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie* nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UCe – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UCE - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Uce – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

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

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Réseaux souples

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

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

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

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

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

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Uce – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Uce – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

CARACTERE DU SECTEUR Ue

Le secteur Ue correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère d'habitat et de services et d'activités.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Ue
Habitation		
	Logement	O
	Hébergement	O
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

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

Ue – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Hormis les extensions* des constructions existantes* mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière*
- Commerces et activités de service*
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires*

Sont également interdit **le changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Ue – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

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

Ue – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les extensions * des constructions existantes*** ayant les destinations ou sous-destinations non interdites à l'article 1.1 précédent.

Ue – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités non interdites à l'article 1.2 précédent.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ue – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

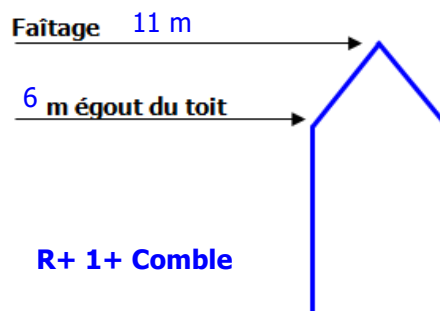
Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder : 6 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère* + attique ou comble.

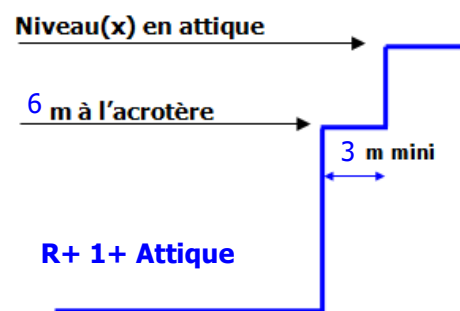
La hauteur maximale* totale des constructions* ne peut excéder 11 mètres.

Le comble ou l'attique* peut être aménageable sur 1 niveau.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 3.20m à l'égout du toit* ou 3.50 m au sommet de l'acrotère*. La hauteur totale de l'annexe ne pourra excéder 4.5m.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Ue – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment*et les carport, sauf les garages, doit être implanté :

- soit en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement de la RD 55,
- soit à l'alignement* des autres voies,
- soit en recul de 1m minimum par rapport aux autres voies.

Le garage, qu'il fasse partie du bâtiment principal ou soit en annexe de celui-ci, doit respecter un recul obligatoire de 5m par rapport à la voie sur laquelle se fait l'accès au garage.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1.90 m de la limite séparative.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;
- Pour les parcelles dont deux côtés sont bordés par une voie et/ou une emprise publique (parcelle d'angle). Dans ce cas, la construction pourra s'implanter en recul de la limite lorsque celle-ci n'a pas d'accès à la parcelle ;
- pour les parcelles en cœur d'îlot (parcelle qui se trouve à l'arrière d'un premier front bâti) ;
- pour les piscines, dont l'implantation en recul est autorisée ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain.

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

Ue – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

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

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays. Les châssis de toiture sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas disproportionnés par rapport au volume de la toiture et devront être encastrés.

De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

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

4.1.2. Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.

L'utilisation de matériaux de bardage bois est autorisée. Les matériaux et les teintes des menuiseries extérieures seront en harmonie avec les constructions environnantes.

4.1.3. Toitures

Les toitures peuvent être à pentes, en terrasse ou courbe. Les toitures terrasse* ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, elles doivent avoir une pente comprise entre 30° et 50° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, couvertures en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect et de forme identiques.

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

La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.

4.1.4. Clôtures

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

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Sont interdits les plaques de béton hors sol de plus de 40cm.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1.50 mètres

Sont interdits en limite des voies et emprises publiques les brandes, et lisses d'aspect PVC, les Claustra bois.

Les grillages éventuels doivent être en mailles rigides et soudées.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Clôtures implantées le long de la voie ferrée

En bordure de voie ferrée, afin de préserver la sécurité des personnes, les clôtures seront de type défensif d'une hauteur de 2m.

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

Ue – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Ue – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

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

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus... sont interdites. Les haies doivent être composées de 3 essences végétales minimum.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

UE - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

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

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

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie* nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UE - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

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

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Réseaux souples

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

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

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

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

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

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Ue – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ue – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL

CARACTERE DU SECTEUR UL

Le secteur UL correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs.

C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		UI
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	C
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	O
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	O
	Hébergement hôtelier	O
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UL

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

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

UI – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Hormis les constructions existantes* mentionnées à l'article 2, sont interdites toutes **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations non mentionnées à l'article UI 2.

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

UI – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, les **nouvelles constructions, les annexes et les extensions* des constructions existantes** à condition d'être :

- en lien avec l'EHPAD existant,
- de l'hébergement en lien avec l'EHPAD existant,
- d'intérêt collectif et services publics,
- de l'hébergement touristique ou hôtelier,
- de la restauration associée aux activités précédentes.

UI – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration sous réserve :
 - o qu'elles soient nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone ;
 - o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.
-

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UI – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

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

La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder : 10 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*.

La hauteur maximale* totale des constructions* ne peut excéder 14 mètres.

Dispositions particulières

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

UI – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment*et les carport, sauf les garages, doit être implanté :

- soit à l'alignement* des voies,
- soit en recul de 1m minimum par rapport aux voies.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait au moins égal à 1.90 m de la limite séparative.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;
- pour les parcelles dont deux côtés sont bordés par une voie et/ou une emprise publique (parcelle d'angle). Dans ce cas, la construction pourra s'implanter en recul de la limite lorsque celle-ci n'a pas d'accès à la parcelle ;
- pour les parcelles en cœur d'îlot (parcelle qui se trouve à l'arrière d'un premier front bâti) ;
- pour les piscines, dont l'implantation en recul est autorisée ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain.

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

UI – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

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

4.1.2. Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.

4.1.4. Clôtures

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

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures implantée le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m.

UI – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

UI – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

UI – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

UI– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

UL - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

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

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette

sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie* nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UI – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UL - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

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

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Réseaux souples

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

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

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

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

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

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UI – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UI – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de

construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

CARACTERE DU SECTEUR UA

Le secteur Ua correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques.

C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est strictement encadrée.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Ua
Habitation		
	Logement	C
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	O
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	O
	Entrepôt	O
	Industrie	O
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ua

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

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

Ua – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans tous les sous-secteurs Ua

Hormis les extensions* des constructions existantes* mentionnées à l'article 2, sont interdites dans tous les sous-secteurs Ua, **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes

- Habitation*(y compris les extensions* et les annexes*), sauf celles destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités dans les conditions définies à l'article 2
- Artisanat et Commerce de détails
- Restauration
- Hébergement touristique*et hôtelier
- Cinéma
- Exploitation agricole ou forestière*
- **Le changement de destination*** si la nouvelle destination* correspond à une construction non autorisée dans la zone

Ua – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits dans **tous les sous-secteurs Ua**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

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

Ua – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admis les nouveaux logements à condition :

- o qu'ils soient dédiés au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur (logement de fonction*) ;
- o que la surface de plancher* à destination d'habitation* n'excède pas 80 m² ;

- que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).

Ua – 2.2 Types d'activités

Sont admis les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* soumises quel que soit leur régime d'autorisation à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ua – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Ua – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit doivent s'implanter :

- hors agglomération, le long de la RD 55, de la RD54 entre Port de Roche et la Vilaine et de la RD 56 entre la zone agglomérée du bourg et Port de Roche : 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les habitations et 25m pour les autres constructions ;
- en agglomération 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 55
- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point c.) précise les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;

UA - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Ua – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures****4.1.1. Principes généraux**

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

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

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

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

4.1.3. Toitures

Non règlementé.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures devront respecter les dispositions suivantes :

- D'une hauteur maximale de 2 m.
- Sont interdits : la brande, les plaques bétons hors sol de plus de 40 cm , les panneaux de bois pleins, le parpaing apparent, les grillages non doublés de végétation.
- Les clôtures végétales seront constituées soit de haies bocagères, soit de haies taillées composées de feuillus d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage, soit de plantes grimpantes sur grillage ou autre support approprié.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus, ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m.

Ua – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Ua – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Ua – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus... sont interdites. Les haies doivent être composées de 3 essences végétales minimales.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées

UA - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

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

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

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

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UA - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

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

8.1.2. Réseaux souples

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

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

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf

contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

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

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

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments alimentés en eau potable devront être raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Ua – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ua – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE IV.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone à urbaniser est dite « zone AU »

Elle correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est constituée de 1 secteur :

le secteur 2AU.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

CARACTERE DU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

L'absence de liaisons confortables et directes avec le reste des espaces urbanisés et la capacité des réseaux ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ces secteurs, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		2AU
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

2AU - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

2AU – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

2AU – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur.

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

2AU – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics* à condition :
 - o que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;
 - o d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.

2AU – 2.2 Types d'activités

Sont autorisés les clôtures dès lors qu'elles ne sont pas de nature à compromettre pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AU – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

2AU – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**3.2.1. Voies et emprises publiques**

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**2AU – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

Non réglementé.

2AU – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**2AU – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Non réglementé.

2AU – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé.

2AU – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**2AU - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****2AU – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

2AU – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**2AU – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement et du zonage pluvial (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement et zonage pluvial), et en accord avec l'autorité compétente concernée.

Les constructions existantes doivent respecter le zonage d'assainissement.

2AU – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

2AU – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole est dite « zone A ».

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

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

La zone A compte les parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles et forestières et aux constructions 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

Elle comprend les 3 secteurs indicés suivants :

- « **Ai** » : secteur couvrant des espaces agricoles ayant un caractère inondable
- « **Ah1** » : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat
- « **Ah2** » : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

La zone A compte les parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles et forestières et aux constructions 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.

Elle comprend un secteur indiqué :

- « **Ai** » : secteur couvrant des espaces agricoles ayant un caractère inondable (concernés par l'Atlas des Zones Inondables et le PPRI de la Vilaine)

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		A	Ai
Habitation			
	Logement	C	X
	Hébergement	X	X
Commerces et activités de services			
	Commerce et Artisanat de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement touristique	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C	C
Exploitation agricole et forestière			
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	O	X
	Exploitation forestière	O	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
	Bureau	X	X
	Entrepôt	X	X
	Industrie	X	X
	Permis de démolir	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions			

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR A

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

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

A – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

A – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence de la voie ferrée, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

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

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

A – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

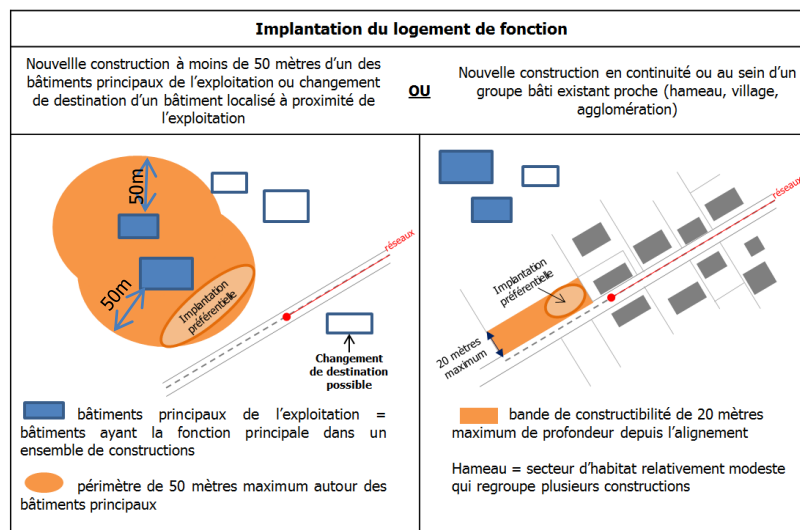
2.1.1 Dans la zone A à l'exclusion du secteur indiqué Ai

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- les **nouvelles constructions*** et **installations ainsi que leurs extensions**, ayant les destinations* ou sous-destination d'exploitation agricole à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m² de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
 - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant ;

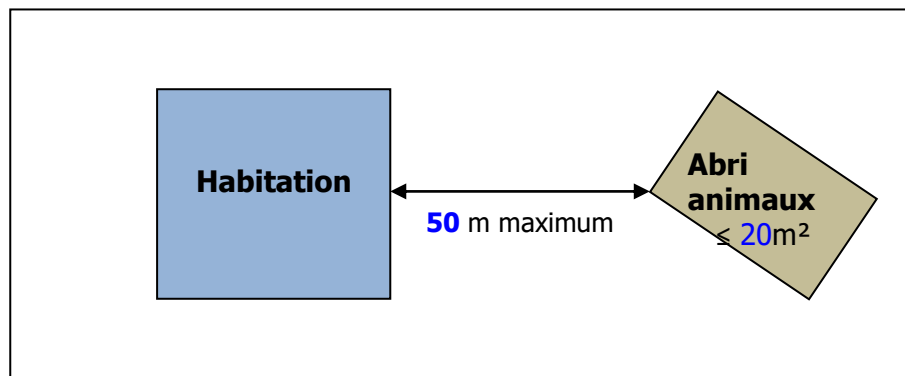
- et dans tous les cas qu'elles soient situées à 100m minimum de la limite des zones U et AU.
- **le changement de destination, la réhabilitation et l'extension** de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique lié à une activité de diversification d'une exploitation agricole sous réserve que cette activité :
 - reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
 - soit réalisée dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante (les bâtiments en tôle et en habillage métallique sont exclus, les gîtes ruraux doivent être réalisés dans des bâtiments représentatifs du patrimoine local);
 - soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...);
 - soit situé à proximité de l'exploitation ;
 - ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- les **nouvelles constructions* et installations** d'habitation* lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole et si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction* agricole) ainsi que **le changement de destination* d'un bâtiment agricole en habitation*** nécessaire à l'exploitation agricole* (logement de fonction* agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient liées à des bâtiments* ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,
 - qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, installation de maraîchage) et de sa taille ;
 - en cas de nouvelles constructions*, qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ; en cas d'impossibilité qu'elles soient localisées dans un périmètre de 50 mètres maximum d'un des bâtiments de l'exploitation ;
 - en cas de changement de destination*, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
 - qu'il soit édifié un seul logement de fonction* par siège d'exploitation agricole ;

Illustration



- Les **extensions des bâtiments d'habitation existants**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet
 - l'inter-distance de 100m avec toutes constructions agricoles ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans, ne soit pas réduite.
- La rénovation et la réhabilitation des bâtiments à condition que ceux-ci soient régulièrement édifiés ;
- Les **annexes des bâtiments d'habitation existants** * sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée et que l'inter-distance de 100m avec toutes constructions agricoles ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans, ne soit pas réduite.
- Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - la destination nouvelle doit être l'habitation*, l'hébergement touristique* de loisirs et leurs annexes* ;
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »* à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
Et aux conditions suivantes :
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'environnement agricole immédiat ;

- et/ou qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques ;
- ou de concerner les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.
- La construction d'un ou plusieurs **abris pour animaux*** (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
 - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux* et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
 - au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur ;
 - l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
 - Le point le plus proche de l'abri pour animaux doit être à une distance de 50m maximum (calculée à partir de l'emprise au sol) du point le plus proche d'une habitation ou groupe d'habitation, situé sur des unités foncières différentes.



- L'ensemble des occupations du sol ci-dessus est autorisé à condition de ne pas être de nature à porter atteinte à l'intégrité et à la qualité de l'eau de la zone de captage.

2.1.2 Dans le secteur Ai :

Sont admises **dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et à condition de respecter le règlement du PPRI en vigueur, les constructions et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif et à des services publics » à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, etc.) ;

Et aux conditions suivantes :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- que le libre écoulement des eaux ne soit pas perturbé (préservation des champs d'expansion de crue) ;
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques ;
- ou de concerner les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.

L'ensemble des occupations du sol ci-dessus est autorisé à condition de ne pas être de nature à porter atteinte à l'intégrité et à la qualité de l'eau de la zone de captage.

A – 2.2 Types d'activités

Dans la zone A, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés :

Sont admis **dans l'ensemble des secteurs A**, les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le secteur A à l'exclusion du secteur indicé Ai :

Sont également admis les types d'activités suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement* (ICPE) ou soumises au règlement sanitaire départemental (RSD), nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière* ou pour les équipements d'intérêt collectif*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, quel que soit leur régime.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol* cumulée après la date d'approbation de la révision du PLU des extensions de l'habitation existante* ne doit pas dépasser 40m² d'emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des annexes* créées à partir de la date d'approbation de la révision du PLU (extensions comprises) des bâtiments existants* à destination d'habitation* est limitée à 30m² (à l'exclusion des piscines non couvertes).

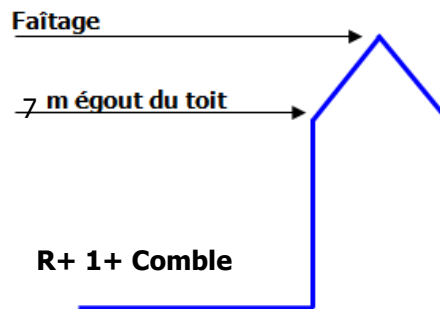
L'emprise au sol maximale des abris pour animaux créées à partir de la date d'approbation de la révision du PLU ne peut excéder 20m² par abri.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions non agricoles

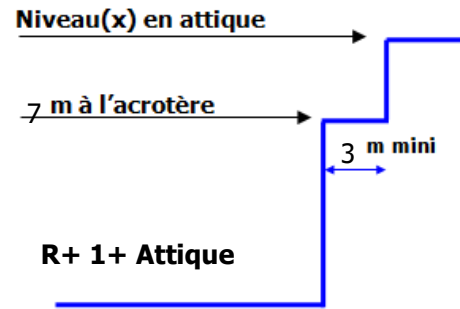
La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale* des bâtiments* à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère*.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*. De plus, la hauteur totale de l'annexe sur la limite séparative est de 4.5m maximum.

La hauteur maximale des abris pour animaux non agricoles ne peut excéder 3.00m hors tout.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**, ni aux bâtiments agricoles.

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

A – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doivent s'implanter :

- hors agglomération le long de la RD 55, de la RD54 entre Port de Roche et la Vilaine et de la RD 56 entre la zone agglomérée du bourg et Port de Roche : 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les habitations et 25m pour les autres constructions ;
- hors agglomération, 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres RD
- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point c.) précise les types de constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Si un ensemble de bâtiments* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement*, le nouveau bâtiment* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants* ou en recul* de ceux-ci.

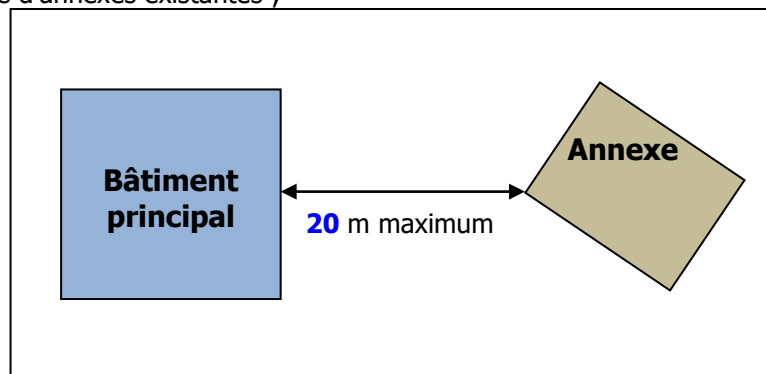
3.2.2. **Limites séparatives**

Les bâtiments d'habitation doivent être implantés :

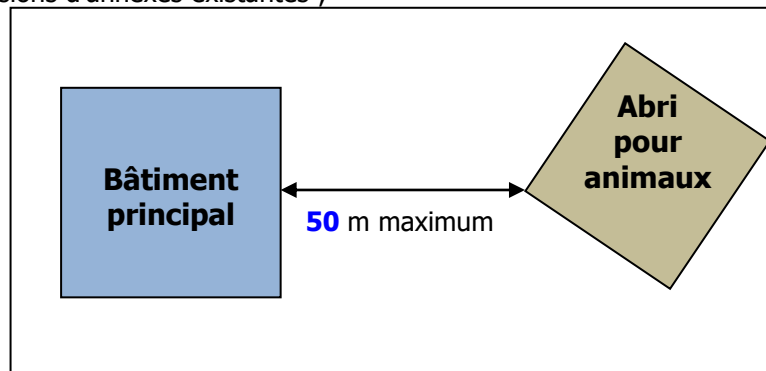
- soit en limite séparative
- soit en retrait de 3 mètres minimum d'une ou des limites séparatives

3.2.3. **Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre le bâtiment principal non agricole et le point le plus proche de l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;



La distance entre le bâtiment principal non agricole et le point le plus proche de l'abri pour animaux n'excède pas 50 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;



Dans le secteur A, les nouveaux bâtiments* d'habitation* nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction*) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter dans un périmètre de 50 mètres maximum des bâtiments de l'exploitation.

3.2.4. **Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;

- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie ...).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

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

A – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

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

4.1.2. Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

En cas d'extension, une cohérence doit être recherchée entre l'existant et l'extension, ainsi qu'avec le gabarit des constructions existantes dans le hameau.

En cas d'extension, les toits terrasses sont autorisés sur les volumes secondaires.

La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.

4.1.4. Clôtures

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

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
La pose de clôture n'est pas obligatoire.

En cas d'édification de clôtures en secteur indicé Ai, celles-ci ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de crue.

Clôtures non agricole implantées le long des emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Clôtures non agricole implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

A – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

A – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

A - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins et à la nature de l'occupation de la construction.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

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

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

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Hors agglomération, toute création d'accès sur les RD 25, 19 ou 18 est soumise à l'avis du gestionnaire de voirie.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

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

A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole»*.

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

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, tout bâtiment* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* ne seront autorisés que si ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

A – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

A – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ah

CARACTERE DU SECTEUR AH

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend les 2 secteurs indicés suivants :

- « **Ah1** » : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) à vocation d'habitat
- « **Ah2** » : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) à vocation économique

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Ah1	Ah2
Habitation			
	Logement	C	C
	Hébergement	X	X
Commerces et activités de services			
	Commerce et Artisanat de détail	X	X
	Restauration	X	C
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement touristique	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C	C
Exploitation agricole et forestière			
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
	Bureau	X	X
	Entrepôt	X	X
	Industrie	X	C
	Permis de démolir	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions			

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR AH

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

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

Ah – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone Ah, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

Ah – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone Ah, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence de la voie ferrée, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

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

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

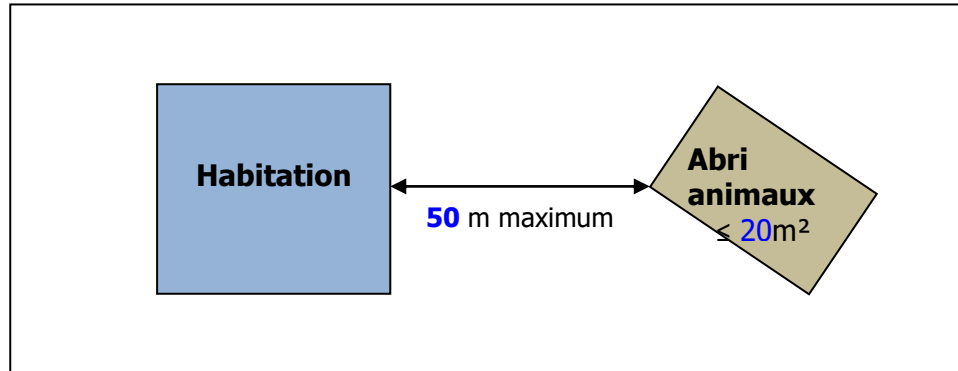
Ah – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

2.1.1 Dans les secteurs Ah1 et Ah2

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- La rénovation et la réhabilitation **des bâtiments d'habitation existants** à condition que ceux-ci soient régulièrement édifiés
- Les **extensions des bâtiments d'habitation existants**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- La construction d'un ou plusieurs **abris pour animaux*** (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
 - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux* et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;

- au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur ;
- l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
- Le point le plus proche de l'abri pour animaux doit être à une distance de 50m maximum (calculée à partir de l'emprise au sol) du point le plus proche d'une habitation ou groupe d'habitation, situé sur des unités foncières différentes.

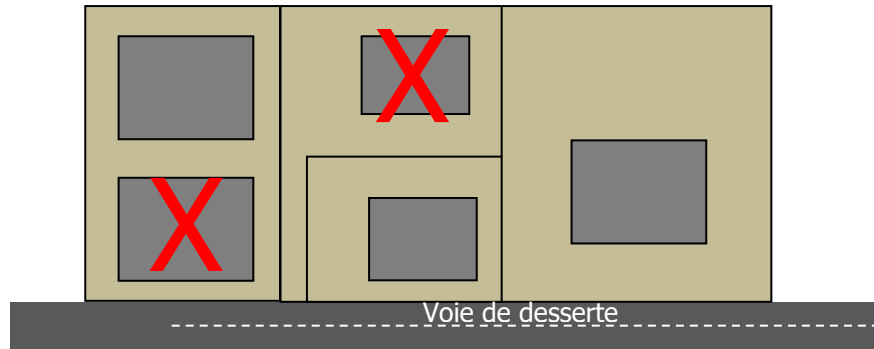


- Les **annexes des bâtiments d'habitation existants** * sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée ;
- Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - la destination nouvelle doit être **l'habitation*, l'hébergement touristique* de loisirs** et leurs annexes* ;
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »* à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ; Et aux conditions suivantes :
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'environnement agricole immédiat ;
 - et/ou qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques.

2.1.2 De plus dans le secteur Ah1 uniquement

Sont **également** admis **dans le secteur Ah1**, dans une bande de 30 mètres à partir de l'alignement des voies de desserte, les **nouvelles constructions* à destination d'habitation*** sous réserve :

- qu'elles se situent en premier rideau par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile qui desservent les constructions (le second rideau* est interdit)
- que la nouvelle construction ne situe pas la construction existante voisine en second rideau
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.



De plus dans le secteur Ah2 uniquement

Sont également admises dans **le secteur Ah2**, l'évolution des activités en place ayant la destination suivante :

- **Restauration et industrie**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - o l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
 - o l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
 - o la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
 - o le bâtiment créé par extension ou par nouveau bâtiment soit d'une surface maximale équivalente à l'existant à la date d'approbation de la révision du PLU
 - o un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et le nouveau volume.

Ah – 2.2 Types d'activités

Sont admis les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - o que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - o qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

De plus dans le sous-secteur Ah2

Sont également admis **dans le secteur Ah2**, les types d'activités suivants :

- les dépôts de matériaux divers nécessaires à une activité artisanale, industriel ou d'entrepôt existante à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AH - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ah – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Dans le sous-secteur Ah1

L'emprise au sol* cumulée après la date d'approbation de la révision du PLU des extensions de l'habitation existante* ne doit pas dépasser 40m² d'emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des annexes* créées à partir de la date d'approbation de la révision du PLU (extensions comprises) des bâtiments existants* à destination d'habitation* est limitée à 30m² (à l'exclusion des piscines non couvertes).

L'emprise au sol maximale des abris pour animaux créées à partir de la date d'approbation de la révision du PLU ne peut excéder 20m² par abri.

Dans le sous-secteur Ah2

Les extensions ou la création de bâtiments d'activité existante ne doivent pas augmenter de plus de 100% l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU.

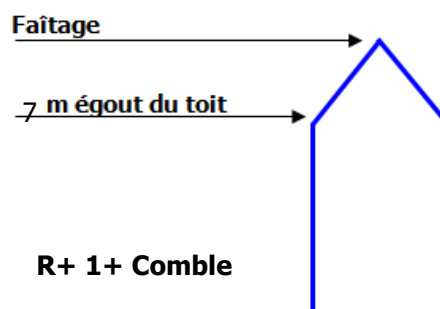
3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

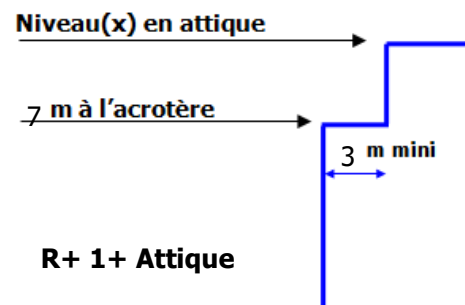
Dans le sous-secteur Ah1

La hauteur maximale* des bâtiments* à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère*.

Cas d'une toiture à deux pentes



Cas de création d'une terrasse en toiture



La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*. De plus, la hauteur totale de l'annexe sur la limite séparative est de 4.50m maximum.

Dans le sous-secteur Ah2

La hauteur des nouveaux bâtiments d'activités * ne peut être supérieure à 12m au point le plus haut, ou à la hauteur du bâtiment principal* existant*.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Ah – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit doivent s'implanter :

- hors agglomération Le long de la RD 55, de la RD54 entre Port de Roche et la Vilaine et de la RD 56 entre la zone agglomérée du bourg et Port de Roche : 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les habitations et 25m pour les autres constructions ;
- hors agglomération, 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres RD
- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point c.) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions

Si un ensemble de bâtiments* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement*, le nouveau bâtiment* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants* ou en recul* de ceux-ci.

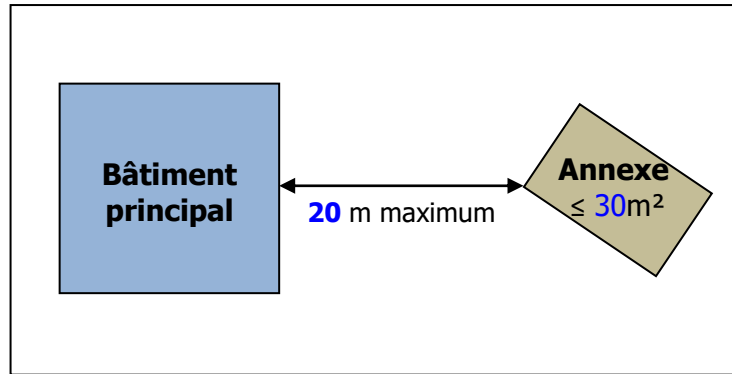
3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments d'habitation doivent être implantés :

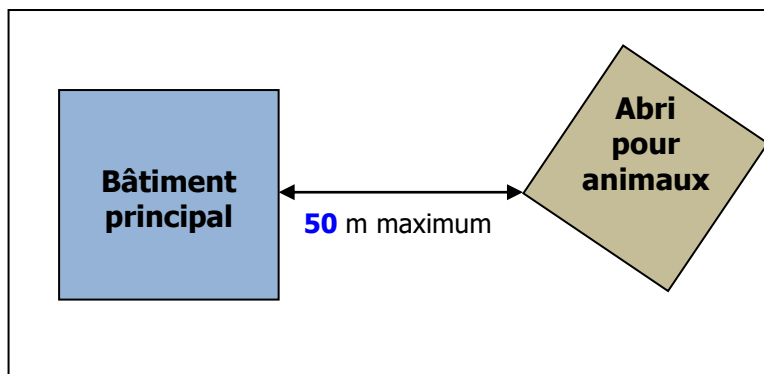
- soit en limite séparative
- soit en retrait de 3 mètres minimum d'une ou des limite séparative

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et le point le plus proche de l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;



La distance entre le bâtiment principal d'habitation et le point le plus proche de l'abri pour animaux n'excède pas 50 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;



3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation

AH - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Ah – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions****4.1.1. Principes généraux**

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

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

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

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

4.1.2. Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

En cas d'extension, une cohérence doit être recherchée entre l'existant et l'extension ainsi qu'avec le gabarit des constructions existantes dans le hameau.

La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.

4.1.4. Clôtures

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

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures non agricoles implantées le long des emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (référence).

Ah – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

AH - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Ah – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Ah – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Ah – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

AH - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins et à la nature de l'occupation de la construction.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

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

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

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Hors agglomération, toute création d'accès sur les RD 25, 19 ou 18 est soumise à l'avis du gestionnaire de voirie.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ah – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

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

AH - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ah – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière »*.

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

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, tout bâtiment* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* ne seront autorisés que si ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

Ah – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissèlement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ah – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

Elle correspond aux secteurs, 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS N

CARACTERE DU SECTEUR N

Elle se caractérise par la présence :

- de terrains exploités ou non par l'agriculture,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend les 4 secteurs indicés suivants :

- Secteur naturels concerné par l'Atlas des Zones Inondables et le PPRI de la Vilaine : **Ni**
- Secteur naturels d'inconstructibilité stricte concerné par la zone Natura 2000, l'Atlas des Zones Inondables et le PPRI de la Vilaine : **Nni**
- Secteur destinés aux espaces forestiers dotés de plan de gestion permettant une gestion durable au sens du code forestier : **Nf**
- Secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative : **NI**

La zone N sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions 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.

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		N/Ni/Nni	Nf	NI
Habitation				
	Logement	C	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerces et activités de services				
	Commerce et Artisanat de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hébergement touristique	X	X	O
	Hébergement hôtelier	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C	C	C
Exploitation agricole et forestière				
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	O	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires				
	Bureau	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Industrie	X	X	X
	Permis de démolir	X	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions				

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR N**SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES****N - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES****N – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

N – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence de la voie ferrée, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

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

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires.

N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**2.1.1 Dans l'ensemble des secteurs N à l'exception des secteurs Ni et Nni**

Sont admis :

• Les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »* à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;

Et aux conditions suivantes :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'environnement agricole immédiat
- et/ou qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques ;
- ou de concerner les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.

- La construction d'un ou plusieurs **abris pour animaux*** (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
 - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux* et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
 - au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur ;
 - l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
 - l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20m² et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site.

Dans le secteur Nf

Sont également admises dans **le secteur Nf, les nouvelles constructions et installations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière
 - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau (telle que station et équipement de pompage,...) ou à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu naturel (travaux hydraulique, élevage extensif, cultures, ...) sous réserve que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques

Dans le secteur NI

Sont également admises dans le secteur NI, les nouvelles constructions et installations ayant les sous-destinations ou destinations suivantes :

- Activité de service recevant du public à condition d'être à vocation de loisir, sportive, culturelle ou touristique, éducative ou pédagogique, et à condition que le projet soit l'extension ou la réhabilitation de l'activité en place
- « Equipements d'intérêt collectif et services publics » de superstructure à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, éducative ou pédagogique, y compris les activités qui y sont liées et à condition d'être des constructions légères.
- Hébergement touristique* (campings, gîtes...) à l'exclusion de l'hébergement hôtelier*

2.1.2 Dans les secteurs Nni et Ni

Sont admises les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics :

- à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement, ni aux composantes de la trame verte et bleue communale, ni aux milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et paysages, et de respecter les conditions de distances réglementaires *
- à condition de respecter le règlement du PPRI en vigueur,
- et à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions,

installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des voies navigables, etc.) ;

Et aux conditions suivantes :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- que le libre écoulement des eaux ne soit pas perturbé (préservation des champs d'expansion de crue) ;
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques ;
- ou de concerner les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.

L'ensemble des occupations du sol ci-dessus est autorisé à condition de ne pas être de nature à porter atteinte à l'intégrité et à la qualité de l'eau de la zone de captage.

2.1.3 De plus dans le secteur Ni dans le respect du PPRI

- Les **extensions des bâtiments d'habitation existants**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- La rénovation et la réhabilitation des bâtiments à condition que ceux-ci soient régulièrement édifiés ;
- Les **annexes des bâtiments d'habitation existants** * sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée.

N – 2.2 Types d'activités

Dans la zone N, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés

Sont admis dans **l'ensemble des secteurs N**, les types d'activités suivants :

- les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- Les parcs de contention agricoles à condition d'être intégrés au paysage et d'être réversibles (non bitumé) ;
- Les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.

Dans la secteur N et le secteur Nf

Sont également admis dans **les secteurs N et Nf**, les types d'activités suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière* ou pour les équipements d'intérêt collectif*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE ;
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Dans la zone N à l'exclusion des secteurs indicés

L'emprise au sol maximale des abris pour animaux créées à partir de la date d'approbation de la révision du PLU ne peut excéder 20m² par abri.

Dans la zone Ni uniquement

L'emprise au sol* cumulée après la date d'approbation de la révision du PLU des extensions de l'habitation existante* ne doit pas dépasser 40m² d'emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des annexes* créées à partir de la date d'approbation de la révision du PLU (extensions comprises) des bâtiments existants* à destination d'habitation* est limitée à 30m² (à l'exclusion des piscines non couvertes).

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

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

La hauteur maximale des abris pour animaux non agricoles ne peut excéder 3.00m hors tout.

En secteur Ni uniquement, la hauteur maximale des extensions est égale à la hauteur de la construction existante à laquelle elle se rapporte. La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*. De plus, la hauteur totale de l'annexe sur la limite séparative est de 4.5m maximum.

Dispositions particulières

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas en présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui

s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur*.

N – 3.2 pour tout bâtiment aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit doivent s'implanter :

- hors agglomération Le long de la RD 55, de la RD54 entre Port de Roche et la Vilaine et de la RD 56 entre la zone agglomérée du bourg et Port de Roche : 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les habitations et 25m pour les autres constructions ;
- hors agglomération, 25 mètres minimum par rapport à l'axe aux autres RD
- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point c.) précise les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Si un ensemble de bâtiments* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement*, le nouveau bâtiment* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants* ou en recul* de ceux-ci.

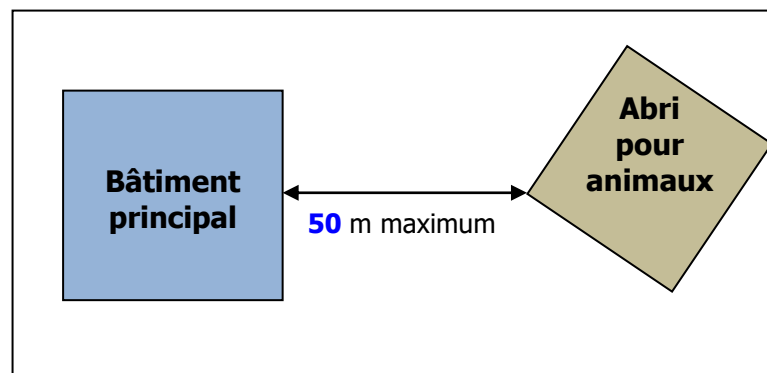
3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments d'habitation doivent être implantés :

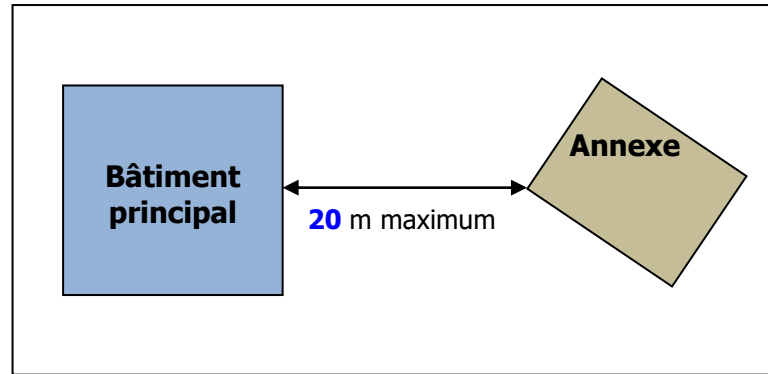
- soit en limite séparative
- soit en retrait de 3 mètres minimum d'une ou des limite séparative
-

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre le bâtiment principal et le point le plus proche de l'abri pour animaux n'excède pas 50 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;



En secteur Ni uniquement, la distance entre le bâtiment principal existant non agricole et le point le plus proche de l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;



3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

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

N – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.

En cas d'édification de clôtures en secteurs indicés Nni et Ni, celles-ci ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de crue.

N - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET

Non règlementé.

N - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Non règlementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Non réglementé.

N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NA

CARACTERE DU SECTEUR NA

Elle se caractérise par la présence :

- la présence d'activités agricoles
- la présence de terrains exploités ou non par l'agriculture,
- la présence de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.
- dans le périmètre du site inscrit et du site classé

Le tableau ci-dessous résume les destinations et les sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites.

Ce tableau facilite la compréhension mais n'a aucune valeur opposable.

		Na
Habitation		
	Logement	C
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR NA

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

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

Na – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble de la zone Na, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

Na – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble de la zone Na, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence de la voie ferrée, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

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

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Na – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

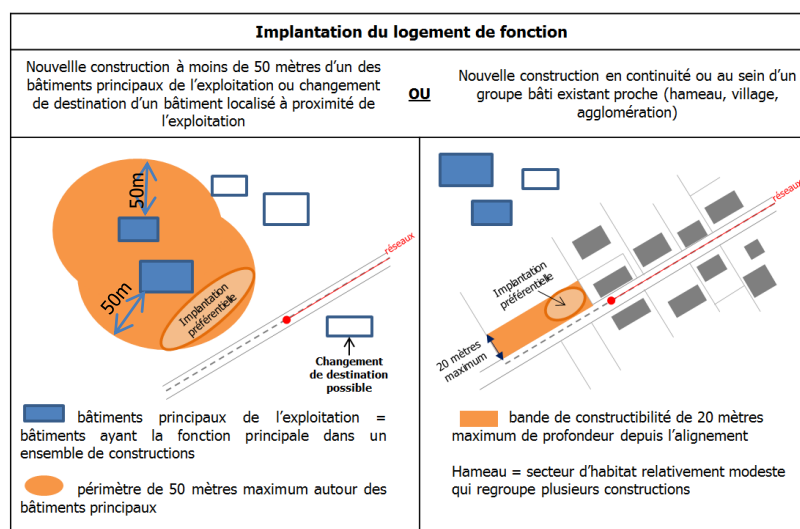
Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et prennent en compte le caractère sensible du site classé et du site incrit :

- les **nouvelles constructions* et installations ainsi que leurs extensions**, ayant les destinations* ou sous-destination d'exploitation agricole à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m² de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
 - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant ;
 - et dans tous les cas qu'elles soient situées à 100m minimum de la limite des zones U et AU.

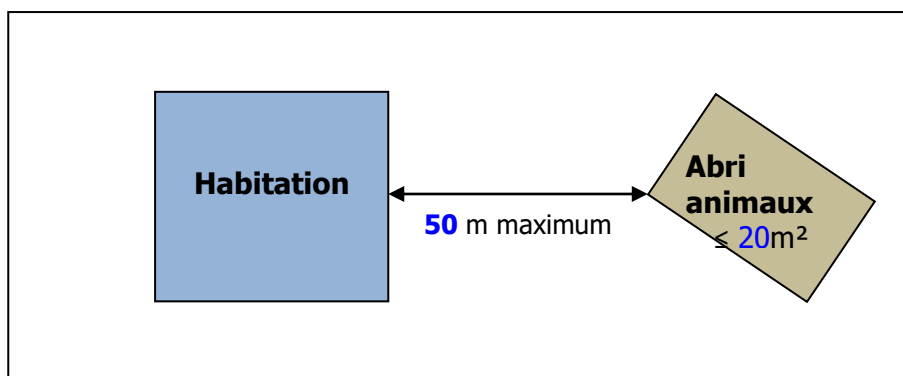
- **le changement de destination, la réhabilitation et l'extension** de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique lié à une activité de diversification d'une exploitation agricole sous réserve que cette activité :
 - reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
 - soit réalisée dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante (les bâtiments en tôle et en habillage métallique sont exclus, les gîtes ruraux doivent être réalisés dans des bâtiments représentatifs du patrimoine local);
 - soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...);
 - soit situé à proximité de l'exploitation ;
 - ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

- les **nouvelles constructions* et installations** d'habitation* lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole et si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction* agricole) ainsi que le **changement de destination* d'un bâtiment agricole en habitation*** nécessaire à l'exploitation agricole* (logement de fonction* agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient liées à des bâtiments* ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,
 - qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, installation de maraîchage) et de sa taille ;
 - en cas de nouvelles constructions*, qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ; en cas d'impossibilité qu'elles soient localisées dans un périmètre de 50 mètres maximum d'un des bâtiments de l'exploitation ;
 - en cas de changement de destination*, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
 - qu'il soit édifié un seul logement de fonction* par siège d'exploitation agricole ;

Illustration



- Les **extensions des bâtiments d'habitation existants**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- La rénovation et la réhabilitation des bâtiments à condition que ceux-ci soient régulièrement édifiés ;
- Les **annexes des bâtiments d'habitation existants** * sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée ;
- Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - la destination nouvelle doit être l'habitation*, l'hébergement touristique* de loisirs et leurs annexes* ;
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Les **constructions* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »* à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
Et aux conditions suivantes :
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'environnement agricole immédiat ;
 - et/ou qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques ;
 - Ou de concerner les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.
- La construction d'un ou plusieurs **abris pour animaux*** (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
 - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux* et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
 - au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur ;
 - l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
 - Le point le plus proche de l'abri pour animaux doit être à une distance de 50m maximum (calculée à partir de l'emprise au sol) du point le plus proche d'une habitation ou groupe d'habitation, situé sur des unités foncières différentes.



Na – 2.2 Types d'activités

Sont admis les types d'activités suivants :

- les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
 - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère
 - o que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
 - o qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- Les parcs de contention agricoles à condition d'être intégrés au paysage et d'être réversibles (non bitumé) ;
- Les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement* (ICPE) ou soumises au règlement sanitaire départemental (RSD), nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière* ou pour les équipements d'intérêt collectif*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, quel que soit leur régime.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NA - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Na – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol* cumulée après la date d'approbation de la révision du PLU des extensions de l'habitation existante* ne doit pas dépasser 40m² d'emprise au sol

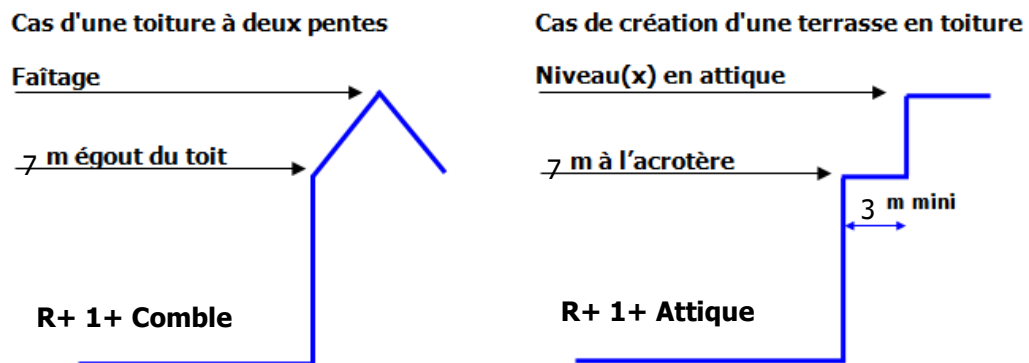
L'emprise au sol cumulée des annexes* créées à partir de la date d'approbation de la révision du PLU (extensions comprises) des bâtiments existants* à destination d'habitation* est limitée à 30m² (à l'exclusion des piscines non couvertes).

L'emprise au sol maximale des abris pour animaux créées à partir de la date d'approbation de la révision du PLU ne peut excéder 20m² par abri.

3.1.2. **Hauteur maximale des constructions non agricoles**

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale* des bâtiments* à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère*.



La hauteur maximale* des **annexes*** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*. De plus, la hauteur totale de l'annexe sur la limite séparative est de 4.5m maximum.

La hauteur maximale des abris pour animaux non agricoles ne peut excéder 3.00m hors tout.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales* définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**, ni aux bâtiments agricoles.

Des dépassements de plafonds de hauteur* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Na – 3.2 **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

3.2.1. **Voies et emprises publiques**

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit/doivent s'implanter :

- hors agglomération, le long de la RD 55, de la RD54 entre Port de Roche et la Vilaine et de la RD 56 entre la zone agglomérée du bourg et Port de Roche : 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les habitations et 25m pour les autres constructions ;
- hors agglomération, 25 mètres minimum par rapport à l'axe aux autres RD
- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point c.) précise les types de constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Si un ensemble de bâtiments* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement*, le nouveau bâtiment* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants* ou en recul* de ceux-ci.

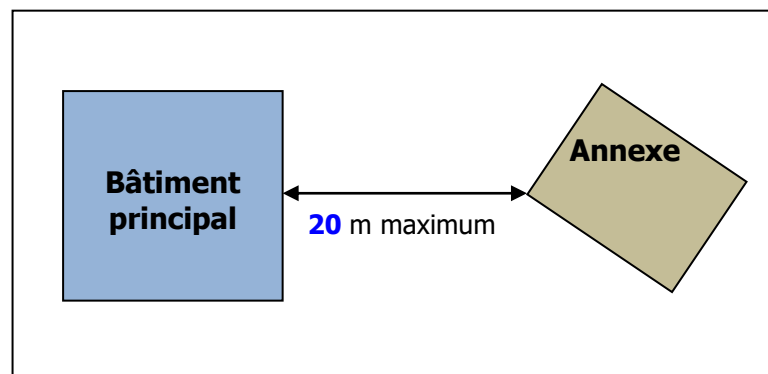
3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments d'habitation doivent être implantés :

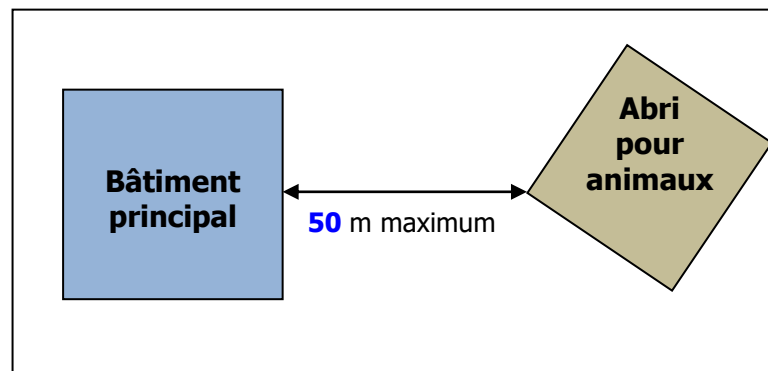
- soit en limite séparative
- soit en retrait de 3 mètres d'une ou des limites séparatives

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre le bâtiment principal non agricole et le point le plus proche de l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;



La distance entre le bâtiment principal non agricole et le point le plus proche de l'abri pour animaux n'excède pas 50 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;



Les nouveaux bâtiments* d'habitation* nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction*) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti

existant doivent s'implanter dans un périmètre de 50 mètres maximum des bâtiments de l'exploitation.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics* qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie ...).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

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

Na – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

L'utilisation de matériaux de fortune ou non pérennes est interdite.

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

4.1.2. Façades

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

En cas d'extension, une cohérence doit être recherchée entre l'existant et l'extension, ainsi qu'avec le gabarit des constructions existantes dans le hameau.
En cas d'extension, les toits terrasses sont autorisés sur les volumes secondaires.

La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.

4.1.4. Clôtures

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

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

La pose de clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures non agricole implantées le long des emprises publiques et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

Clôtures non agricole implantées en limite d'unité agricole ou naturelle

Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

Na – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Na – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Na – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

Na – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

NA - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins et à la nature de l'occupation de la construction.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

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

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

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En règle générale, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction.

Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Hors agglomération, toute création d'accès sur les RD 25, 19 ou 18 est soumise à l'avis du gestionnaire de voirie.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Na – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

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

NA - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Na – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole»*.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau

potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement*, tout bâtiment* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments* ne seront autorisés que si ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

Na – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Na – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VII. ANNEXES

Les annexes comprennent :

- La liste de plantes invasives
- une liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N,

Liste des espèces invasives avérées

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



Dossier d'Approbation



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

Le Maire,
Michel RENOU
MAIRIE DE LANGON
35660

Annexe-Fiches Patrimoine

AGENCE CITTE CLAES

6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz





Liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et Na

N° de repérage	NOM	REFERENCE CADASTRALE
1	Bodiguel	ZH 11
2	La Croix de Roche	ZE 6
3	La Gaudinai	ZW 527
4	La Mouchais	ZL 294
5	Moulin de Montenac	ZN 12
6	Le Vaulais 1	ZT 178
7	Le Vaulais 2	ZT 178
8	Le Vieux Bot 1	ZB 140
9	Le Vieux Bot 2	ZB 141



Extrait cadastral
ZH 11



Photo



Type de bâti

D'origine

Actuelle

Dépendance



Non occupé



Autre
Garage



Analyse de l'existant

➤ **Etat du bâti :**

- Bon état
 Réhabilité
 Ruine à reconstruire
 A réhabiliter

➤ **Critères architecturaux :**

- Volumétrie traditionnelle
 Matériaux :
 Mur : Pierres
 Couverture : Ardoises
 Élément/Détail de modénature
 Entourage de fenêtre :
 Linteau : Bois
 Autres :

➤ **Critères urbains :**

- Isolé
 Le long de la voie
 Constitue un ensemble
 Est dans un groupe de bâtiments
 Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
 Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➤ **Suggestion de réhabilitation :**

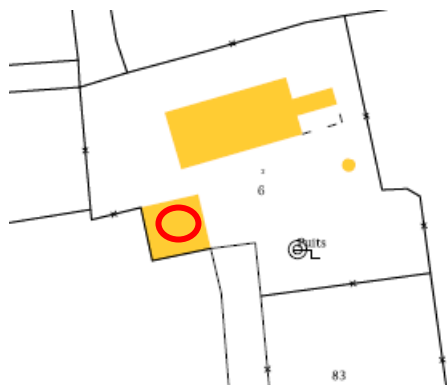
- Toiture :
 Piqueter l'enduit
 Autre
 Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
 Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Avoir un soin particulier pour les ouvertures.



Extrait cadastral
ZE n° 6



Photo



Type de bâti

D'origine

Actuelle

Dépendance

Non occupé

Autre
Garage

Analyse de l'existant

➤ **Etat du bâti :**

- Bon état
 Réhabilité
 Ruine à reconstruire
 A réhabiliter

➤ **Critères architecturaux :**

- Volumétrie traditionnelle
 Matériaux :

Mur : Pierres

Couverture : Ardoises

- Élément/Détail de modénature

Entourage de fenêtre :

Linteau :

Autres :

➤ **Critères urbains :**

- Isolé
 Le long de la voie
 Constitue un ensemble
 Est dans un groupe de bâtiments
 Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
 Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

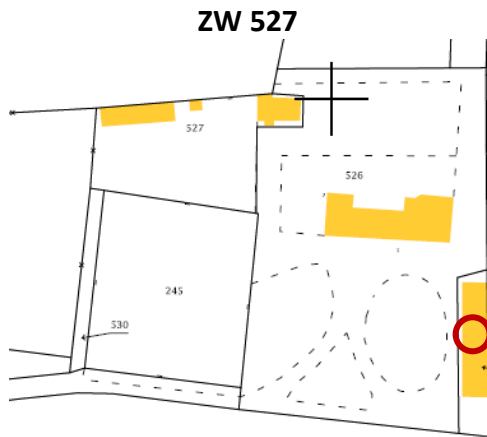
➤ **Suggestion de réhabilitation :**

- Toiture :
 Piqueter l'enduit
 Autre : enduire les parpaings ou les habiller de bois
 Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
 Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Création d'ouvertures dans le respect du rythme traditionnel (verticale et alignée).

Réhabilitation pour logement, annexes ou gîtes.

Extrait cadastralPhoto

Type de bâti

D'origine

Actuelle

Dépendance



Non occupé

Autre
GarageAnalyse de l'existantRecommandations réglementaires➤ **Etat du bâti :**

- Bon état
 Réhabilité
 Ruine à reconstruire
 A réhabiliter

➤ **Critères architecturaux :**

- Volumétrie traditionnelle
 Matériaux :

Mur :

Couverture : Ardoises

- Élément/Détail de modénature

Entourage de fenêtre :

Linteau :

Autres :

➤ **Critères urbains :**

- Isolé
 Le long de la voie
 Constitue un ensemble
 Est dans un groupe de bâtiments
 Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
 Mitoyenneté

➤ **Suggestion de réhabilitation :**

- Toiture :
 Piqueter l'enduit
 Autre
 Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
 Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Veiller à la qualité de la façade et au rythme des percements lors de la fermeture du bâtiment.



Extrait cadastral
ZL 297



Photo



Type de bâti

D'origine

Actuelle

Dépendance

Non occupé

Autre
Garage

Analyse de l'existant

➤ **Etat du bâti :**

- Bon état
 Réhabilité
 Ruine à reconstruire
 A réhabiliter

➤ **Critères architecturaux :**

- Volumétrie traditionnelle
 Matériaux :
 Mur : Pierres
 Couverture : Ardoises
 Élément/Détail de modénature
 Entourage de fenêtre : Brique
 Linteau : Brique
 Autres :

➤ **Critères urbains :**

- Isolé
 Le long de la voie
 Constitue un ensemble
 Est dans un groupe de bâtiments
 Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
 Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➤ **Suggestion de réhabilitation :**

- Toiture :
 Piqueter l'enduit
 Autre
 Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
 Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Réhabilitation pour logement, annexes ou gîtes.

Extrait cadastral

ZN n° 12

Photo

Type de bâti

D'origine

Actuelle

Dépendance



Non occupé

Autre
GarageAnalyse de l'existant

➤ Etat du bâti :

- Bon état
 Réhabilité
 Ruine à reconstruire
 A réhabiliter

➤ Critères architecturaux :

- Volumétrie traditionnelle
 Matériaux :

Mur : Pierres

Couverture : Ardoises

- Élément/Détail de modénature

Entourage de fenêtre : Brique

Linteau :

Autres :

➤ Critères urbains :

- Isolé
 Le long de la voie
 Constitue un ensemble
 Est dans un groupe de bâtiments
 Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
 Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➤ Suggestion de réhabilitation :

- Toiture : à restaurer
 Piqueter l'enduit
 Autre
 Conserver le gabarit
 Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Préserver les ouvertures et les décors de modénature en permettant toutefois des percements différents mais cohérents avec l'ensemble.



Extrait cadastral
ZT n° 178



Photo



Type de bâti

D'origine

Actuelle

Dépendance

Non occupé

Autre
Garage

Analyse de l'existant

➤ **Etat du bâti :**

- Bon état
 Réhabilité
 Ruine à reconstruire
 A réhabiliter

➤ **Critères architecturaux :**

- Volumétrie traditionnelle
 Matériaux :

Mur : Pierres

Couverture : Ardoises

Élément/Détail de modénature

Entourage de fenêtre :

Linteau :

Autres :

➤ **Critères urbains :**

- Isolé
 Le long de la voie
 Constitue un ensemble
 Est dans un groupe de bâtiments
 Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
 Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➤ **Suggestion de réhabilitation :**

- Toiture :
 Piqueter l'enduit
 Autre
 Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions ponctuelles
 Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Réhabilitation en logement, annexes d'habitation ou en gîte.

**Extrait cadastral**

ZT n° 178

**Photo**

Type de bâti

D'origine

Actuelle

Dépendance

Non occupé

Autre
Garage**Analyse de l'existant**➤ **Etat du bâti :**

- Bon état
 Réhabilité
 Ruine à reconstruire
 A réhabiliter

➤ **Critères architecturaux :**

- Volumétrie traditionnelle
 Matériaux :
 Mur : Pierres
 Couverture : Ardoises
 Élément/Détail de modénature
 Entourage de fenêtre :
 Linteau : bois
 Autres :

➤ **Critères urbains :**

- Isolé
 Le long de la voie
 Constitue un ensemble
 Est dans un groupe de bâtiments
 Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
 Mitoyenneté

Recommandations réglementaires➤ **Suggestion de réhabilitation :**

- Toiture :
 Piqueter l'enduit
 Autre : enduire ou ouvrir la portion de mur en parpaing
 Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
 Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Garder les lucarnes et le rythme des percements.
 Réhabilitation en logement, annexes ou gîtes.



Extrait cadastral ZB n° 140	Photo	Type de bâti	
		D'origine	Actuelle
		Dépendance	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
		Non occupé	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
		Autre Garage	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Analyse de l'existant➤ **Etat du bâti :**

- Bon état
 Réhabilité
 Ruine à reconstruire
 A réhabiliter

➤ **Critères architecturaux :**

- Volumétrie traditionnelle
 Matériaux :

Mur : Pierres

Couverture : Ardoises

 Élément/Détail de modénature

Entourage de fenêtre :

Linteau :

Autres :

➤ **Critères urbains :**

- Isolé
 Le long de la voie
 Constitue un ensemble
 Est dans un groupe de bâtiments
 Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
 Mitoyenneté

Recommandations réglementaires➤ **Suggestion de réhabilitation :**

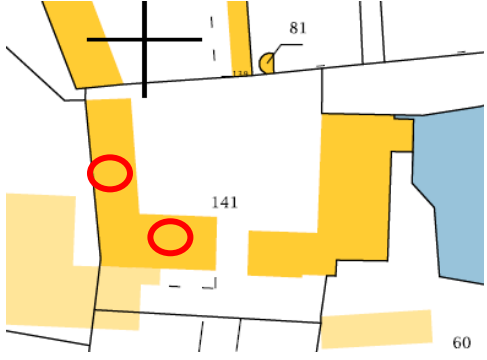

- Toiture :
 Piqueter l'enduit
 Autre : réunifier l'aspect des façades
 Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
 Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

La création d'ouvertures doit respecter le rythme actuel de la façade. Les châssis de toit doivent être limités en nombre et verticaux.

Création d'un logement maximum ou gîte, ou annexe.



<p>Extrait cadastral ZB n° 141</p> 	<p>Photo</p> 	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1104 344 1305 577">Type de bâti</th> <th data-bbox="1305 344 1385 577">D'origine</th> <th data-bbox="1385 344 1528 577">Actuelle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1104 577 1305 696">Dépendance</td> <td data-bbox="1305 577 1385 696"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="1385 577 1528 696"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1104 696 1305 815">Non occupé</td> <td data-bbox="1305 696 1385 815"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="1385 696 1528 815"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1104 815 1305 1122">Autre Garage</td> <td data-bbox="1305 815 1385 1122"><input type="checkbox"/></td> <td data-bbox="1385 815 1528 1122"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		Type de bâti	D'origine	Actuelle	Dépendance	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non occupé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Autre Garage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Type de bâti	D'origine	Actuelle													
Dépendance	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>													
Non occupé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>													
Autre Garage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>													

Analyse de l'existant

➤ **Etat du bâti :**

- Bon état
- Réhabilité
- Ruine à reconstruire
- A réhabiliter

➤ **Critères architecturaux :**

- Volumétrie traditionnelle
- Matériaux :
- Mur : Pierres
- Couverture : Ardoises
- Élément/Détail de modénature
- Entourage de fenêtre :
- Linteau :
- Autres :

➤ **Critères urbains :**

- Isolé
- Le long de la voie
- Constitue un ensemble
- Est dans un groupe de bâtiments
- Est en extrémité d'un groupe de bâtiments
- Mitoyenneté

Recommandations réglementaires

➤ **Suggestion de réhabilitation :**

- Toiture :
- Piqueter l'enduit et l'unifier
- Autre
- Conserver le gabarit et permettre d'éventuelles extensions
- Rehaussement d'une partie ou de toute la partie du bâtiment

Commentaires

Limiter la réhabilitation à la création de 2 logements maximum (soit 1 logement par bâtiment), d'annexes ou de gîtes.