



PLAN LOCAL D'URBANISME

N°4. Règlement écrit

Approbation en date du 11 janvier 2019



COMMUNE DE LA GRIGNONNAIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

SOMMAIRE

		Page
TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
Chapitre I	Règlement applicable aux zones Ua et Ub	13
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Ui	22
Chapitre III	Règlement applicable aux zones Ue	25
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	30
Chapitre I	Règlement applicable aux zones 1AUa	31
Chapitre II	Règlement applicable aux zones 2AU	36
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	38
Chapitre I	Règlement applicable aux zones A	39
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Ae	49
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Ac	54
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	57
Chapitre I	Règlement applicable aux zones N	58

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LA GRIGONNAIS.

2. FINALITE DU REGLEMENT

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

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

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

3. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-15 à R 111-19, R 111-28 à 30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010,
- les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014,
- les dispositions de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n° 2014-1170 du 13 octobre 2014,
- les dispositions de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n° 2015-990 du 6 août 2015,

- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.
- les dispositions du code de la voirie routière et du règlement de la voirie départementale approuvé à la date de la demande d'urbanisme.

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Prémption Urbain,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

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

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

5. LEXIQUE

Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public.

Annexe

Une annexe est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine...).

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Claustra

Paroi ajourée pouvant servir de clôture extérieure.

Construction nouvelle

Construction nouvellement bâtie, indépendante d'une autre construction.

Contigu

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

Extensions

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

Emprise au sol

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

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

Façade – Pignon

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.

Habitations légères de loisirs

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

Hauteur maximale

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Recul ou retrait

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Les marges de recul des constructions, le long des routes départementales sont mesurées à partir de l'axe de la chaussée et non de la limite de l'emprise publique.

Résidences mobiles de loisirs

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

Sol naturel

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

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

Lorsqu'une limite de zone coupe une unité foncière, seule la partie de l'unité foncière à l'intérieur de la zone est prise en compte pour le calcul des différentes règles.

Voies et emprises publiques

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

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

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions du paragraphe 4 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

6. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, 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 et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 et L.152-5 du code de l'urbanisme.

7. OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les thématiques I (Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité) des différents règlements de zones.

Les ouvrages à haute et très haute tension de 63kV à 400kV développés, exploités et maintenus par le Réseau Public de Transports d'Electricité (RTE) relèvent de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » et de la sous-destination, « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (cf. articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme). A ce titre, ils rentrent dans la présente catégorie d'ouvrages spécifiques :

- en tant qu'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif;
- et en tant qu'ouvrages exceptionnels (en particulier concernant les pylônes).

En hauteur et en tenue mécanique, les ouvrages de RTE sont soumis à des règles techniques propres (arrêté interministériel technique). Ils peuvent être déplacés, modifiés, ou surélevés pour diverses raisons (sécurisation de traversées de routes, autoroutes, voies ferrées, construction de bâtiments, etc.). De plus, leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres) et leur accès doit être préservé à tout moment. Les affouillements et les exhaussements doivent être également autorisés pour l'ensemble de ces ouvrages, sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme.

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

8. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

9. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "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 ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "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".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

10. CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 04/10/2007.

11. PRESCRIPTIONS DU PLU

A. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PRÉSERVER

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

Protection des végétaux

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

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.
- 5° Lorsqu'il s'agit de l'entretien régulier des haies et boisements.

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

Ils sont identifiés aux documents graphiques par les trames suivantes :

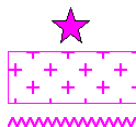


Protection du bâti

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

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

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



B. ZONES HUMIDES

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



En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2015), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais...

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.

L'occupation du sol est possible pour les aménagements d'intérêt public ou d'intérêt général.

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

C. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



D. LINEAIRES COMMERCIAUX

Des dispositions spécifiques sont prévues pour le changement de destination des commerces et services en rez-de-chaussée de certaines constructions afin de conforter la diversité commerciale du bourg.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



Les dispositions sont précisées au paragraphe Ua3 du présent règlement.

E. LES CHEMINEMENTS DOUX A CREER OU A CONSERVER

Les documents graphiques précisent le tracé approximatif de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme. Ces derniers ont une largeur minimale de 3 mètres.

Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua et Ub

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

Elle couvre les centres anciens des zones agglomérées.

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

Elle couvre majoritairement les extensions pavillonnaires des centres anciens des zones agglomérées.

La zone Ub comporte un sous-secteur **Ubi** (zone inondable).

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

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

Paragraphe Ua et Ub 1

Destinations et sous-destinations

- En tous secteurs

Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations

- Habitation.
- Commerce et activités de services.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Est autorisée la sous-destination suivante

- Bureau.

Paragraphe Ua et Ub 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits

- En tous secteurs
- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe 1 ou sous conditions dans le présent paragraphe.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - **En secteur Ubi**
- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements non autorisés sous conditions.
- Les constructions sous la cote d'inondation de la crue centennale identifiée sur le lieu concerné (cf. dossier annexe *6.5 Cartographie des zones inondables*).

Sont autorisés sous conditions

- **En secteurs Ua et Ub**
- Sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone :
 - L'extension des entrepôts.
 - L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant.
- **En secteur Ubi**
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation), démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée.
- Les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU.
- Les nouvelles annexes. L'emprise au sol totale des nouvelles annexes créées après l'approbation du présent PLU doit rester inférieure ou égale à 20 m².
- Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation.
- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Paragraphe Ua et Ub 3

Mixité fonctionnelle et sociale

- **En secteur Ua**
- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces et de bureaux pour les transformer en habitation, identifiés aux documents graphiques du règlement est interdit.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

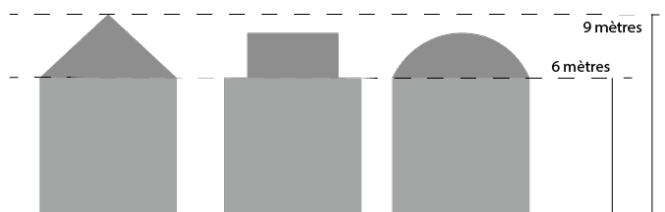
Paragraphe Ua et Ub 4

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs maximales autorisées

- **En tous secteurs**

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



- Pour les constructions à toit plat (sans attique) ou à pente unique, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7,5 mètres au point le plus haut.



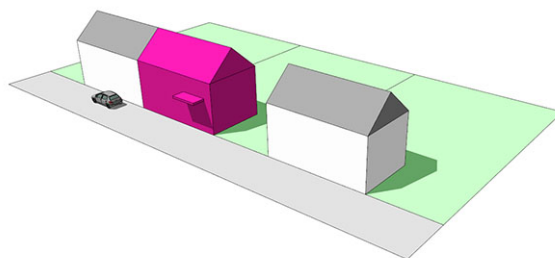
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,50 mètres au faitage ou au point le plus haut.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes ...
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

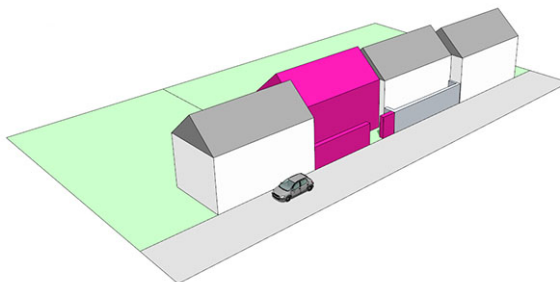
- **En secteur Ua**

- Les constructions principales

- Les constructions principales doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.



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



- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Les extensions
 - Pour les extensions, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Les annexes
 - Les annexes seront implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
 - **En secteur Ub**
- Les constructions principales et extensions
 - Les constructions principales et extensions peuvent être implantées soit à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques soit en retrait d'au moins 3 mètres.
 - Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- Les annexes
 - Les annexes seront implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **En secteur Ua**
- Les constructions principales
 - Au moins une des façades de la construction doit être implantée sur une, au moins, des limites séparatives.
 - En cas de recul des autres façades, celui-ci doit être d'au moins 1,90 mètre.

- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Les extensions
 - Les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,90 mètre.
 - Dans le cas d'une construction existante implantée entre 0 et 1,90 mètre, les extensions dans le prolongement du bâti existant sont autorisées.
- Les annexes
 - Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
 - **En secteur Ub**
- Les constructions principales et extensions
 - Les constructions principales et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,90 mètre.
 - Dans le cas d'une construction existante implantée entre 0 et 1,90 mètre, les extensions dans le prolongement du bâti existant sont autorisées.
 - Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- Les annexes
 - Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Paragraphe Ua et Ub 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

- **En tous secteurs**
 - Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Façades et pignons :
 - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Clôtures

- **En secteur Ubi**
 - Les clôtures doivent comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

- **En secteurs Ua et Ub**

- Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Les clôtures sur voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'une haie vive variée.
- soit d'une haie monospécifique caduque.



Autorisé



Non autorisé

- soit d'éléments ajourés (grillages, claustras...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,50 m.



Autorisé



Non autorisé

- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, lisses...) pour une hauteur totale maximum de 1,50 m.



Autorisé



Non autorisé

- soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m.
- soit de palis d'une hauteur maximum de 1.20 m

Tous ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

Éléments de paysage à protéger

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Performances énergétiques et environnementales

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

Paragraphe Ua et Ub 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- S'agissant des travaux d'entretien régulier des haies et boisement repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ceux-ci pourront être réalisés sans déclaration préalable.

Paragraphe Ua et Ub 7

Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.

Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- **En secteur Ua**
 - Pour toute construction nouvelle à usage d'**habitation** constituée d'1 seul logement est exigée 1 place de stationnement par logement.
- **En secteur Ub**
 - Pour toute construction nouvelle à usage d'**habitation** constituée d'1 seul logement est exigée 2 places de stationnement par logement.
 - Pour toute construction nouvelle à usage d'**habitation** constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 40 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher.

- **En tous secteurs**

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'**habitation** constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² par logement réalisé sur l'unité foncière.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

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

Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe Ua et Ub 8

Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

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

Paragraphe Ua et Ub 9

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau à la charge du maître d'ouvrage.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise.

Electricité et téléphone

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

Assainissement**a) Eaux usées**

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

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Pour toute opération de création de logement soumise à permis d'aménager, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

La zone UI est une zone du bourg de LA GRIGONNAIS destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

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

Paragraphe UI 1

Destinations et sous-destinations

Est autorisée la destination suivante et ses sous-destinations

- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Paragraphe UI 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe UI 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.

Paragraphe UI 3

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paragraphe UI 4

Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

Paragraphe UI 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

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

Éléments de paysage à protéger

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Performances énergétiques et environnementales

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

Paragraphe UI 6

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

Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- S'agissant des travaux d'entretien régulier des haies et boisement repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ceux-ci pourront être réalisés sans déclaration préalable.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe UI 8

Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

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

Paragraphe UI 9

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

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

Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

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

Elle couvre le secteur à vocation économique de la rue René Orion.

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

Paragraphe Ue 1

Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les sous-destinations suivantes

- Industrie.
- Artisanat et commerce de détail.

Paragraphe Ue 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Ue 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

Sont autorisés sous conditions

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
 - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

Paragraphe Ue 3

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paragraphe Ue 4

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Paragraphe Ue 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

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

Façades et pignons :

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Les clôtures sur voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'une haie vive variée.
- soit d'une haie monospécifique caduque.



Autorisé



Non autorisé

- soit d'éléments ajourés (grillages, claustras...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,50 m. Un soubassement rigide d'une hauteur maximale de 0,50 m pourra être autorisé.

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, lisses...) pour une hauteur totale maximum de 1,50 m.

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m.
- soit de palis d'une hauteur maximum de 1.20 m

Tous ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

Éléments de paysage à protéger

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Performances énergétiques et environnementales

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

Paragraphe Ue 7

Stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe Ue 8

Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

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

Paragraphe Ue 9

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

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

Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour les effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUa

Les zones 1AUa correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

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

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

Paragraphe 1AUa 1

Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations

- Habitation.
- Commerce et activités de services.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Est autorisée la sous-destination suivante

- Bureau.

Paragraphe 1AUa 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe 1AU 1.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Sont autorisés sous conditions

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 7) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

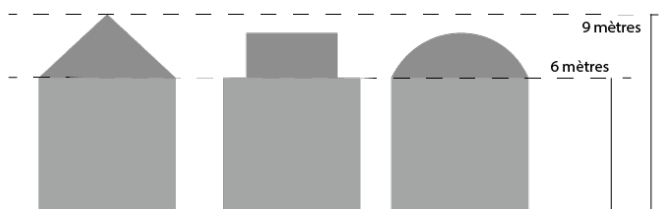
Paragraphe 1AUa 3**Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe 1AUa 4**Volumétrie et implantation des constructions****Hauteurs maximales autorisées**

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



- Pour les constructions à toit plat (sans attique), ou à pente unique, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7,5 mètres au point le plus haut.



- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

- 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.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes ...
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Paragraphe 1AUa 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

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

Performances énergétiques et environnementales

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

Paragraphe 1AUa 6

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

Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- S'agissant des travaux d'entretien régulier des haies et boisement repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ceux-ci pourront être réalisés sans déclaration préalable.

Paragraphe 1AUa 7

Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.

Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'**habitation** constituée d'1 seul logement est exigée 2 places de stationnement par logement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'**habitation** constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 40 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher.

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'**habitation** constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² par logement réalisé sur l'unité foncière.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe 1AUa 8

Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

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

Paragraphe 1AUa 9

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Pour toute opération de création de logement soumise à permis d'aménager, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

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

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

La zone 2AU comprend les sous-secteurs :

- 2AUa correspondant au secteur à vocation principale d'habitat du bourg.
- 2AUe correspondant au secteur à vocation principale économique de l'Oseraye.

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

Paragraphe 2AU 1

Destinations et sous-destinations

Non réglementé

Paragraphe 2AU 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 7) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Paragraphe 2AU 3

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe 2AU 4

Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

Paragraphe 2AU 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

Paragraphe 2AU 6

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

Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- S'agissant des travaux d'entretien régulier des haies et boisement repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ceux-ci pourront être réalisés sans déclaration préalable.

Paragraphe 2AU 7

Stationnement

Non réglementé

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe 2AU 8

Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

Paragraphe 2AU 9

Desserte par les réseaux

Non réglementé

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs.

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

La zone comprend les secteurs :

- A délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles,
- Ab délimitant les espaces agricoles à protéger de constructions et installations nouvelles (espace agricole de transition aux abords du bourg),
- An délimitant les espaces agricoles à enjeux environnementaux ou paysagers, inconstructibles.

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

Paragraphe A 1

Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations

- **En secteur A**
- Exploitation agricole et forestière.

Paragraphe A 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits

- **En secteur A**
- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe A 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- La transformation d'annexe en logement, à l'exception de la transformation en logement de fonction agricole.
- **En secteurs Ab et An**
- Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas autorisés sous conditions.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- L'implantation d'éoliennes.
- En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2015), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre

l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais...

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis ainsi que l'occupation du sol pour les aménagements d'intérêt public ou d'intérêt général.

▪ **En tous secteurs**

- La construction de champs photovoltaïques.

Sont autorisés sous conditions

I- Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif

▪ **En secteur A**

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
 - que l'emprise au sol ne dépasse pas 200 m²,
 - et que l'implantation de la construction se fasse :
 - soit à une distance maximale de 50 m à partir des bâtiments existants de l'exploitation,
 - soit dans la continuité du bâti existant situé à proximité (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
 - en cas d'impossibilité, une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires.

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

L'existence de bâtiments d'exploitation est un préalable nécessaire à la construction d'un logement de fonction.

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

- Les bâtiments existants qui ne sont plus nécessaires à l'activité productive peuvent être réutilisés pour accueillir (gîtes, chambres d'hôtes, locaux pour la restauration, les activités pédagogiques ou de loisirs...), sous les conditions cumulatives suivantes :
 - lorsqu'il s'agit d'une diversification de l'activité agricole,
 - qu'ils présentent une qualité architecturale et patrimoniale suffisante,
 - et à condition d'être situés sur le siège principal de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Le long de la RD 35, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pâle quel que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'équipement.

- Dans les périmètres de danger des silos identifiés au document graphique, seuls sont autorisés :
 - Dans les zones exposées à des effets irréversibles (zones en orange sur de document graphique), l'aménagement ou l'extension de constructions existantes. Les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.
 - Dans les zones exposées à des effets indirects (zones en jaune sur de document graphique), les nouvelles constructions sous réserve que ces constructions soient adaptées à l'effet de surpression.

- **En tous secteurs**

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

Le long de la route départementale RD 35, les affouillements et les exhaussements devront être réalisés conformément aux articles 34 et 35 du règlement de la voirie départemental. Ces travaux devront notamment être réalisés à une distance de cinq mètres augmentée d'un mètre par mètre de profondeur ou de hauteur mesurés à partir de l'alignement.

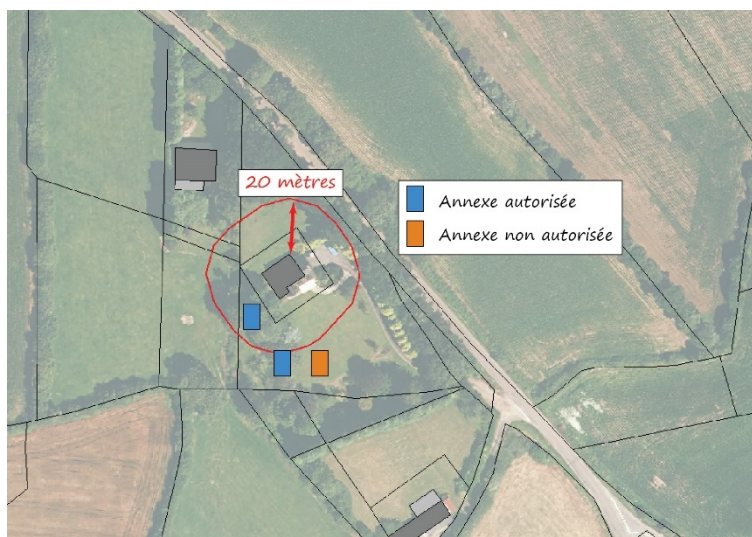
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou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

II- Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

- **En secteur A**

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.
- L'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 200 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière (existant et extensions cumulés). Ces seuils sont applicables sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.
- Les nouvelles annexes des habitations (abris de jardin, garages ...) peuvent être autorisées aux deux conditions cumulatives suivantes :
 - d'une part, l'emprise au sol totale des nouvelles annexes créées après l'approbation du présent PLU doit rester inférieure ou égale à 40 m²,
 - d'autre part, une des façades de l'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation principale. En aucun cas, une nouvelle annexe ne pourra être autorisée sur une parcelle agricole exploitée.



- Les nouvelles piscines peuvent être autorisées aux deux conditions cumulatives suivantes :
 - d'une part, l'emprise au sol des nouvelles piscines créées après l'approbation du présent PLU doit rester inférieure ou égale à 50 m²,
 - d'autre part, la piscine doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation principale.

Paragraphe A 3

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paragraphe A 4

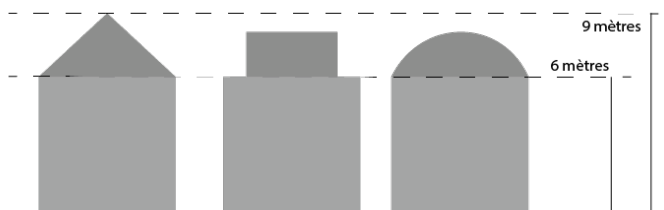
Volumétrie et implantation des constructions

- En secteur A

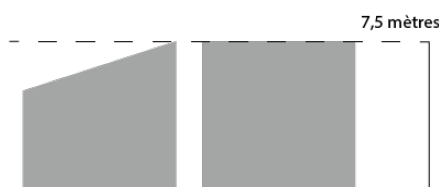
Hauteurs maximales autorisées

I- Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des logements de fonction ne doit pas excéder :
 - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 9 mètres au faitage ou au point le plus haut.



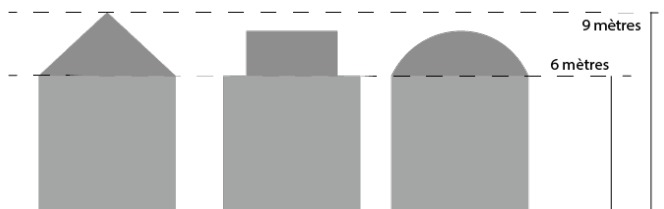
- Pour les logements de fonction à toit plat (sans attique), à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7,5 mètres au point le plus haut.



- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,50 mètres au faitage ou au point le plus haut.
- 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.

II- Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

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



- Pour les constructions à toit plat (sans attique), ou à pente unique, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7,5 mètres au point le plus haut.



- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,50 mètres au faitage ou au point le plus haut.
- 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.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles, annexes ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés les extensions limitées et les annexes autorisées au paragraphe A2, sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

- Le long des autres voies, les constructions nouvelles, annexes et extensions doivent être implantées soit :
 - à l'alignement, si elles ne présentent pas de dangers par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment),
 - à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Dans le cas d'une construction existante implantée entre 0 et 5 mètres, les extensions dans le prolongement du bâti existant sont autorisées si elles ne présentent pas de dangers par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I- Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les bâtiments agricoles seront édifiés à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demie-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres (exemple : une stabulation de 8 mètres de haut devra se reculer d'au moins 4 mètres).

II- Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

- Les autres constructions et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,90 mètre.
- Dans le cas d'une construction existante implantée entre 0 et 1,90 mètre, les extensions dans le prolongement du bâti existant sont autorisées.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Paragraphe A 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

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

I- Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif

Clôtures

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

II- Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

Aspect des constructions

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- 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 haies en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

Les clôtures sur voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'une haie vive variée.
- soit d'une haie monospécifique caduque.



Autorisé



Non autorisé

- soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,50 m.



Autorisé



Non autorisé

- soit de palis d'une hauteur maximum de 1.20 m.

Tous ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'une haie vive variée.
- soit d'une haie monospécifique caduque.

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'éléments ajourés (grilles,...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,80 m. Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive

*Autorisé**Non autorisé*

Éléments de paysage à protéger

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Performances énergétiques et environnementales

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

Paragraphe A 6

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

Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- S'agissant des travaux d'entretien régulier des haies et boisement repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ceux-ci pourront être réalisés sans déclaration préalable.

Paragraphe A 7

Stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe A 8

Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

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

Paragraphe A 9

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

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

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Electricité et téléphone

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

Assainissement des eaux usées

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

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ae

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

Elle couvre de petits secteurs à vocation économique situés en zone agricole.

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

Paragraphe Ae 1

Destinations et sous-destinations

Sont autorisées la destination suivante et ses sous-destinations

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Sont autorisées les sous-destinations suivantes

- Artisanat et commerce de détail.
- Commerce de gros.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Paragraphe Ae 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Ae 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

Paragraphe Ae 3

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paragraphe Ae 4

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres au point le plus haut.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Coefficient d'emprise au sol

- Le coefficient d'emprise au sol est de 0,3.

Paragraphe Ae 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

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

Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Performances énergétiques et environnementales

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

Paragraphe Ae 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Non réglementé

Paragraphe Ae 7

Stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe Ae 8

Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

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

Paragraphe Ae 9

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ac

La zone Ac couvre les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (carrières). Cette zone peut recevoir des constructions susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées STECAL.

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

Paragraphe Ac 1

Destinations et sous-destinations

Non réglementé

Paragraphe Ac 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisées sous conditions

- L'ouverture ou l'extension de carrières et les installations nécessaires à l'exploitation du sous-sol.
- La construction de champs photovoltaïques.

Paragraphe Ac 3

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe Ac 4

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au point le plus haut.

Coefficient d'emprise au sol

- Le coefficient d'emprise au sol est de 0,3.

Paragraphe Ac 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Éléments de paysage à protéger

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Paragraphe Ac 6

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

Non réglementé

Paragraphe Ac 7

Stationnement

Non réglementé

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe Ac 8

Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

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

Paragraphe Ac 9

Desserte par les réseaux

Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.
- Pour les nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

Elle comprend les secteurs :

- N délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages.
 - Le secteur N comporte un sous-secteur Ni (zone inondable).
- Nf délimitant les zones naturelles forestières.

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

Paragraphe N 1

Destinations et sous-destinations

Est autorisée la sous-destination suivante

- **En secteur Nf**
 - Exploitation forestière.

Paragraphe N 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits

- **En tous secteurs**
 - Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
 - Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe N 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
 - Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
 - L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
 - Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
 - La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.
 - La transformation d'annexe en logement.
 - En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2015), toute

occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais...

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis ainsi que l'occupation du sol pour les aménagements d'intérêt public ou d'intérêt général.

- **En secteur Ni**

- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements non autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions

- **En secteurs Nf et N**

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

- **En secteur Ni**

- Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation.
- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

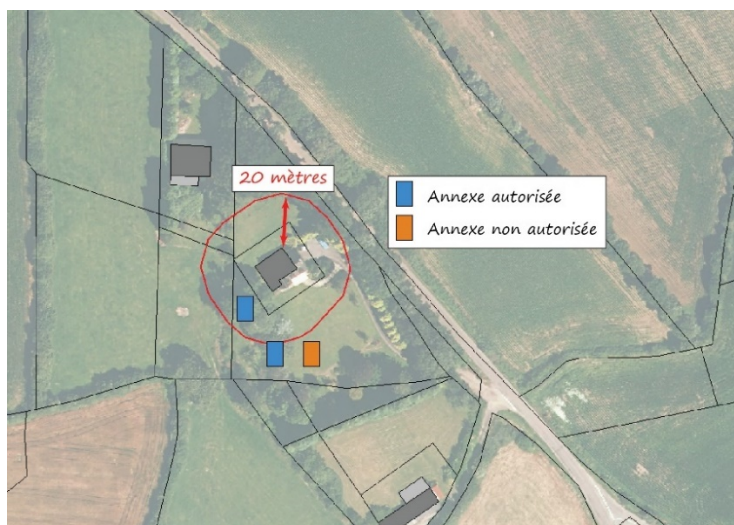
- **En secteur Nf**

- L'ensemble des équipements liés à la gestion et l'exploitation forestière (route et piste forestière, place de dépôt, bâtiments d'exploitation...).

- **En secteur N**

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement.
- L'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 200 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière (existant et extensions cumulés). Ces seuils sont applicables sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.
- Les nouvelles annexes des habitations (abris de jardin, garages ...) peuvent être autorisées aux deux conditions cumulatives suivantes :

- d'une part, l'emprise au sol totale des nouvelles annexes créées après l'approbation du présent PLU doit rester inférieure ou égale à 40 m²,
- d'autre part, une des façades de l'annexe doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation principale. En aucun cas, une nouvelle annexe ne pourra être autorisée sur une parcelle agricole exploitée.



- Les nouvelles piscines peuvent être autorisées aux deux conditions cumulatives suivantes :
 - d'une part, l'emprise au sol des nouvelles piscines créées après l'approbation du présent PLU doit rester inférieure ou égale à 50 m²,
 - d'autre part, la piscine doit être implantée à une distance n'excédant pas 20 mètres de l'habitation principale.
- Dans les périmètres de danger des silos identifiés au document graphique, seuls sont autorisés :
 - Dans les zones exposées à des effets irréversibles (zones en orange sur de document graphique), l'aménagement ou l'extension de constructions existantes. Les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.
 - Dans les zones exposées à des effets indirects (zones en jaune sur de document graphique), les nouvelles constructions sous réserve que ces constructions soient adaptées à l'effet de surpression.

Paragraphe N 3

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

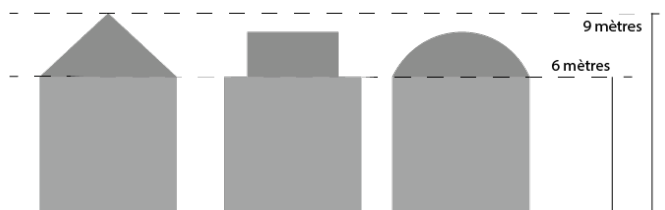
Paragraphe N 4

Volumétrie et implantation des constructions

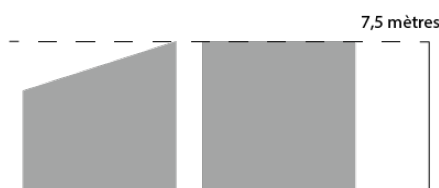
Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
- 9 mètres au faitage ou au point le plus haut.



- Pour les constructions à toit plat (sans attique), ou à pente unique, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7,5 mètres au point le plus haut.



- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,50 mètres au faitage ou au point le plus haut.
- 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.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles, annexes ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés les extensions limitées et les annexes autorisées au paragraphe N2, sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

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

- Le long des autres voies, les constructions nouvelles, annexes et extensions doivent être implantées soit :
 - à l'alignement, si elles ne présentent pas de dangers par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment),
 - à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Dans le cas d'une construction existante implantée entre 0 et 5 mètres, les extensions dans le prolongement du bâti existant sont autorisées si elles ne présentent pas de dangers par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,90 mètre.

- Dans le cas d'une construction existante implantée entre 0 et 1,90 mètre, les extensions dans le prolongement du bâti existant sont autorisées.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Paragraphe N 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Clôtures

- **En secteur Ubi**
 - Les clôtures doivent comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.
- **En secteurs N et Nf**

Clôtures pour les constructions à usage d'habitation

- Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- 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 haies en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

Les clôtures sur voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'une haie vive variée.
- soit d'une haie monospécifique caduque.



Autorisé



Non autorisé

- soit d'éléments ajourés sur toute la hauteur, dans une limite de 1,50 m.

*Autorisé**Non autorisé*

- soit de palis d'une hauteur maximum de 1.20 m.

Tous ces éléments peuvent être doublés par une haie vive.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'une haie vive variée.
- soit d'une haie monospécifique caduque.

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'éléments ajourés (grilles,...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,80 m. Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive

*Autorisé**Non autorisé*

Éléments de paysage à protéger

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

Performances énergétiques et environnementales

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

Paragraphe N 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
- S'agissant des travaux d'entretien régulier des haies et boisement repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ceux-ci pourront être réalisés sans déclaration préalable.

Paragraphe N 7

Stationnement

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

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe N 8

Desserte par les voies publiques ou privées

- 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. 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.
- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Paragraphe N 9

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de

caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau à la charge du maître d'ouvrage.

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

Electricité et téléphone

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

Assainissement des eaux usées

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

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.