



**Département
D'ILLE ET VILAINE
Commune de Lassy**

**Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'ARRET**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	22.11.2016	12.07.2019	03.03.2020

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex

Tél : 02 99 14 55 70

Fax : 02 99 14 55 67

rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN

Tél. : 02 40 94 92 40

Fax : 02 40 63 03 93

nantes@ouestam.fr

REGLEMENT

Pièce 5

Code affaire : 16-0175

Resp. étude : PS

 **Ouest am**
L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
TITRE I : PREAMBULE ET LEXIQUE	4
PREAMBULE.....	5
LEXIQUE.....	8
TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	21
CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	22
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	26
CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION	31
CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES	32
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS.....	36
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION.....	37
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	38
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UC	39
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UP	50
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE	59
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL	69
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUE.....	77
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU	78
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	80
ZONE A.....	81
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	92
ZONE N.....	93
ANNEXE 1	104

TITRE I : PREAMBULE ET LEXIQUE

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

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

Les Zones Urbaines (U)

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

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

- ▶ la zone centrale Uc délimitée au plan par un tireté et repérée par les indices Uc,
- ▶ la zone d'extension de l'habitat Up situé au sein de l'enveloppe urbaine délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice Up,
- ▶ la zone d'extension de l'habitat Ue délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice Ue
- ▶ la zone d'équipements de loisirs UL délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UL.

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, ouvertes à l'urbanisation : secteur 1AUe

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, fermées à l'urbanisation : secteur 2AUe
- Zones à urbaniser à dominante d'équipements, avec une mixité des fonctions, fermées à l'urbanisation : secteur 2AUL

Les Zones Agricoles (A)

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

Les Zones Naturelles (N)

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

- Le secteur N « strict »
- Le secteur Naturelles comportant des équipements légers et à vocation de loisirs NL

CONTENU DU REGLEMENT

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

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

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme,
- Les zones humides et cours d'eau non canalisés,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques mentionnés à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme,
- La zone de captage des eaux de la Chapinais

Le présent document est constitué :

- D'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement (**Titre VII**) comprenant :
 - Une annexe précisant la liste des espèces interdites,

LEXIQUE

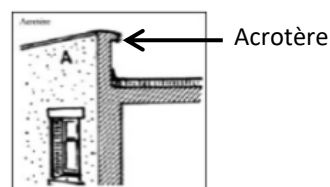
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

ABRI DE JARDIN : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

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

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

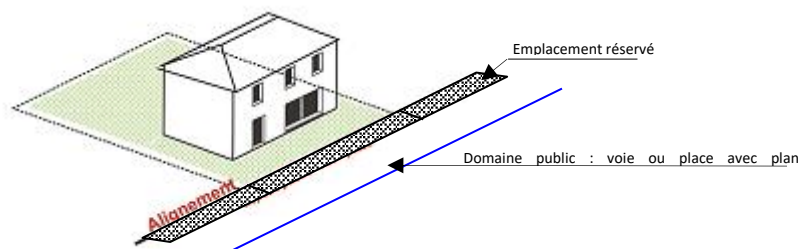
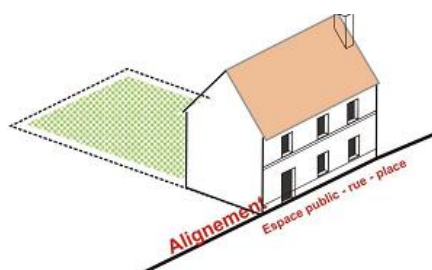
ACROTÈRE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



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

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

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



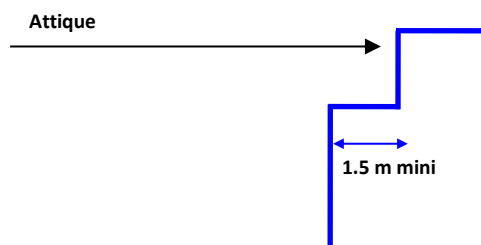
AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions**.

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

Les « constructions d'abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole » tel qu'il est fait référence dans les zones A et N ne sont pas considérées comme des « constructions annexes »

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

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1.5 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



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

- **BUREAU** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.

- **ENTREPOT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **INDUSTRIE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

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

BATIMENT : tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

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

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

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination »

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

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

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

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUENT L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL** : cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **COMMERCE DE GROS** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **CINEMA** : cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
HEBERGEMENT TOURISTIQUE : il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
HEBERGEMENT HOTELIER : il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).
- **RESTAURATION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. **COMMERCES DE DETAIL ET DE GROS** : voir définition de « commerce et activités de service »

CONSTRUCTION : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE:

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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

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

- A l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- Aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;
- Aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), logement de fonction
- A l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

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

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

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

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

sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol correspond à 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.

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

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

On distingue deux types d'équipement collectif :

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

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

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES** : Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **EQUIPEMENTS SPORTIFS** : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

ESPACES VEGETALISES : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

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

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

- **EXPLOITATION FORESTIERE** : cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

EXISTANT [BATIMENT] : un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

EXTENSION :

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.

Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

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

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

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

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

HABITAT INTERMEDIAIRE : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

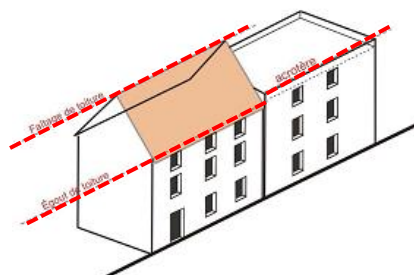
HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

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

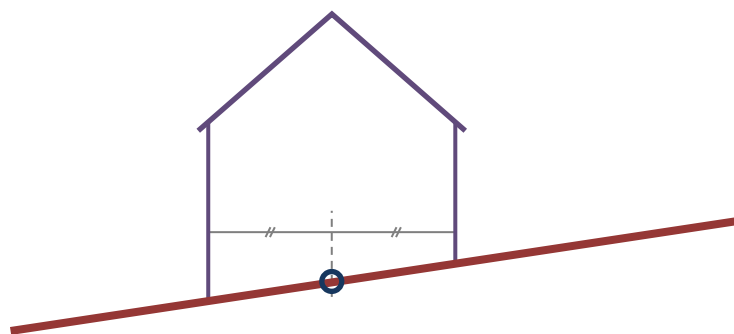
HAUTEUR : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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

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



* **POINT DE REFERENCE** : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Le schéma suivant précise le mode d'identification du point de référence (cercle noir) des constructions, en tenant compte de la déclivité du terrain :



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

HEBERGEMENT : voir définition « d'habitation »

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

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

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

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

LIMITE SEPARATIVE : 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. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



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

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

LOGEMENT : voir définition « d'habitation »

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

Le logement de fonction agricole concerne les personnes ayant le statut d'exploitant à titre principal et à temps plein et justifiant de 2 ans d'exploitation ou de la reconnaissance de « jeunes agriculteurs ».

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

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

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

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

PARCELLE EN DRAPEAU : cf. second rideau

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

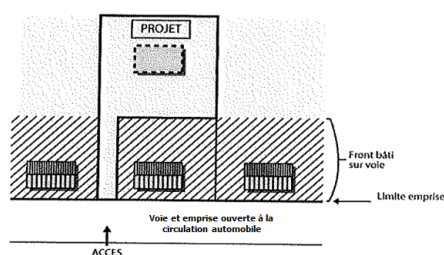
Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

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

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives. Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

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

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



SERRE : cf. annexes

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

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

SURFACE NON IMPERMEABILISEE : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...

SURFACES PERMEABLES : les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées.

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

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

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

Véranda, verrière : cf. extensions/annexes

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

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public

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

TITRE II : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

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

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

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE:

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

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

Le Préfet de Région –sera saisi systématiquement :

- Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale ;
- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

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

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

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

Toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie - 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00

3. ADAPTATIONS MINEURES

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

3.1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

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

3.2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

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

3.3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

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

3.4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

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

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

4. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

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

5. PERMIS DE DEMOLIR

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

- Périmètre de protection des monuments historiques et sites classés ;
- Périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits.

6. DEFRIQUEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

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

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

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

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

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

1. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

2. ELEMENTS PAYSAGERS :

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

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :

- En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;
- La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général. Pour l'ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole, une autorisation des services de la mairie est obligatoire.
- La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire équivalent.

B. NON IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARRETE N°19-16 DU 22/03/2019

Une autorisation des services de la mairie est obligatoire avant tout travaux.

3. ZONES HUMIDES

Les zones humides inventoriées sont représentées au Plan de zonage par une trame spécifique identifiée au titre de la loi Paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes déclinées ci-après, en application de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ainsi que du SDAGE du bassin Loire Bretagne.

Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou 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, le drainage et les constructions de toute nature.

Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple). Effectivement, la police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides y compris celles qui n'auraient pas été recensées.

Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.

Par exception, dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, peuvent être autorisés sous conditions :

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

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

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

4. LES ZONES INONDABLES

Sur le territoire Lassy des zones inondables ont été identifiées. Elles figurent sur le plan de zonage du P.L.U.

5. ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégés.

Les travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine doivent être précédés d'un permis de démolir.

Après autorisation, les croix et calvaires peuvent faire l'objet d'un déplacement dans leur environnement immédiat.

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

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti (édifice témoin de l'architecture locale, point de vue, site historique, vestige archéologique, activité culturelle, ...).

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

7. EMBLEMES RESERVES

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

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

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

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

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

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt patrimonial (bâtiment en pierres) ;
- Des fiches (en annexes) présentent les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui ont été identifiés.

- Respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du Code Rural ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
- Emprise au sol d'au moins 50 m² ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs et toitures).

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

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec Les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur.

10. ENTITES ARCHEOLOGIQUES

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

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret n° 86.192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"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 mentionnées à l'article 322".

11. PERIMETRE DE CENTRALITE

Un « Périmètre de centralité » figure au Plan de zonage, ce secteur est délimité conformément au SCOT du Pays des vallons de Vilaine afin d'identifier un périmètre de concentration de services, de commerces, d'équipements et d'espaces de convivialité.

En dehors de ce périmètre, pour les constructions liées à l'« Artisanat et au commerce de détail », à la « Restauration » ou à l'« Hébergement hôtelier et touristique », les règles suivantes s'appliquent :

- Ces constructions devront avoir une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m². Pour les projets mixant plusieurs cellules à vocation d'« Artisanat ou commerce de détail », de « Restauration » ou d'« Hébergement hôtelier et touristique », la surface de plancher* associée à chaque cellule (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil.

12. CAPTAGE DES EAUX POTABLES

Les périmètres correspondent à la protection du captage d'eau potable de la Chapinais. Le droit de sols et les activités sont règlementés sur les trois périmètres concernés par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2008. Au sein des périmètres de captage identifiés sur le document graphique, les dispositions de cette arrêté prévalent sur le règlement du PLU (arrêté préfectoral en annexe 2 du présent règlement).

CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1.1. Modalités de calcul

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

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

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

Pour les extensions de construction :

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

Pour les changements de destination :

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

Pour les travaux de réhabilitation :

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

En cas d'impossibilité technique :

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

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

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

1.2. Modalités de réalisation

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

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

2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

2.1. Règles qualitatives

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

Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

2.2. Règles quantitatives

Toute place de stationnement supprimée doit être recréée. Cette obligation s'impose si la suppression a pour effet de ne plus répondre au minimum de places requises.

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

Dans le cas d'une activité présentant des sous-destinations différentes, une mutualisation des places pourra être envisagée. Dans tous les cas, la règle la plus contraignante sera appliquée.

Constructions à destination d'habitation

Dispositions générales :

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Logement	Voir le règlement propre à chaque zone
Hébergement	Règle générale : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place ; il ne peut être exigé plus de 2 places. Règle spécifique pour l'hébergement des personnes âgées : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 0,5 place par logement pour l'hébergement des personnes âgées indépendantes. 1 place pour 3 logements pour les personnes âgées dépendantes maximum.

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

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

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

Constructions à destination de commerce et activités de service

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p><i>En secteur Uc</i> Non réglementé <i>En secteur Ue</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une place de stationnement par commerce ▪ 1 place par tranche de 30m² de surface de vente <p><i>Dans les autres secteurs</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher de vente
Restauration	<p><i>En secteur Ue</i></p> <p>Selon une étude des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP, ▪ des besoins en salariés, ▪ de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. <p>A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP. Il sera exigé 1 place pour 3 personnes.</p>
Commerce de gros	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place minimum par établissement+ 0,5 place par chambre hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieure à l'hébergement hôtelier et touristique (restaurant, boutique...)

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

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

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

Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis*
Entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher

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

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

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

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

CARACTERE DU SECTEUR UC




Le secteur Uc correspond au tissu urbain ancien de la commune. Cette zone recouvre le cœur du bourg de Lassy.

Le secteur Uc est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UC

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

-  Autorisé
-  Interdit
-  Autorisé sous conditions précisées à l'article 2

Destinations	Sous-destinations	Uc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Uc - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
4. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
5. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
6. Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels

Uc - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Commerce de gros
 - 2.2. Hébergement hôtelier et touristique, dans les cas suivants : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.
3. Autres activités du secteur secondaire ou tertiaires à l'exception des cas autorisés à l'article 2

Uc - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Uc - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :**

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.
3. Les dépôts de véhicules uniquement pour les activités de garages existantes sur la zone à la date d'approbation du PLU
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers uniquement pour les activités existantes sur la zone à la date d'approbation du PLU

Uc - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Commerce et activités de service :

- .1. Artisanat et commerce de détail, sous réserve
 - d'être compatible avec le caractère du secteur ;
 - d'être situé au sein du périmètre de centralité figurant au Plan de zonage,
 - En dehors des « Périmètres de centralité » et pour les constructions liées à l'« artisanat et au commerce de détail » les règles suivantes s'appliquent :
 - Pour les constructions déjà implantées à la date d'approbation du PLU, il est accordé la possibilité de s'étendre sous réserve que la construction finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à 20% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation du PLU.
- 1.2. Hébergement hôtelier et touristique, en-dehors des cas interdits à l'article 1.
2. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - 2.1. Entrepôt, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'il s'agisse de l'extension d'une activité ou d'une construction existante ;
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances ;
 - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uc - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Uc - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non règlementé

3.1.2. Hauteur des constructions

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

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

Habitation, commerce et activités de service

Construction principale :

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 11 m

Pour les bâtiments d'usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale de 11 m pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

Les toitures doivent obligatoirement être à 2 pans proche de 45°.

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Disposition particulière en présence d'un bâtiment existant plus élevé :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée

: dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Uc - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est imposée. Toutefois un recul compris entre 2 m et 7 m par rapport à cet alignement pourra être autorisé pour une part non majoritaire de la façade et sous réserve de ne pas compromettre l'unité architecturale de la rue ou de la place

Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- ▶ Pour des parcelles environnées, de part et d'autre, de constructions non implantées à l'alignement, l'implantation pourra se faire en retrait, sans excéder le retrait des constructions voisines.
- ▶ Pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ; les dispositions du 1^{er} paragraphe ne s'appliquent que sur la voie d'accès à la parcelle. Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1mètre par rapport aux autres voies.
- ▶ Pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives, l'implantation pourra se faire soit à l'alignement soit avec un retrait maximum de 7 mètres.
- ▶ Pour des terrains en « drapeau » ou pour des terrains dont la façade sur rue est bâtie au $\frac{3}{4}$ l'implantation de constructions nouvelles pourra se faire au-delà de 20 mètres.
- ▶ Pour des parcelles enclavées, situées à plus de 20 m de l'emprise publique la plus proche, les dispositions du 1^{er} paragraphe ne s'appliquent pas.
- ▶ Pour des constructions nouvelles, dès lors qu'une construction préexiste et est maintenue et qu'il n'y a pas de changement d'usage, l'exigence d'implantation à l'alignement, même partielle, est supprimée.
- ▶ Pour les extensions d'activités non implantées à l'alignement, l'exigence d'implantation à l'alignement, même partielle, est supprimée.
- ▶ Pour les constructions annexes aux habitations existantes sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti, l'exigence d'implantation à l'alignement, même partielle, est supprimée.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise

Voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

Cours d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. L'extension des constructions existantes ne doit pas réduire la distance entre la rive et l'assise actuelle.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

- Soit d'une limite séparative à l'autre ;
- Soit sur au moins une limite séparative, en respectant un retrait de 0.90 mètre minimum par rapport à l'autre limite séparative.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
 - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

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

Uc - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

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

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration.

4.1.2. Façades

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

Habitation

Construction principale :

Pour les toitures, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

4.1.4. Clôtures

Principes généraux :

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Habitation, commerce et activités de service

Hauteur maximale des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue est limitée à 1,80m. Cette hauteur est limitée à 1m20 dans le cas de murs plein
- Les clôtures en limites séparatives seront limitées à 2 m de hauteur.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé

Sont interdites :

- les clôtures laissées nues et composées de matériaux à l'origine destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings...).
- les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés de plus de 50 cm de haut
- les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier palme taillée

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour des questions de sécurité;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Uc - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Uc - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

Uc - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives SAGE Vilaine*).

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

Uc - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

Uc - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques. Au-delà de deux logements, il sera exigé :

- pour les logements de type 1 et 2 : une place par logement
- pour les logements de type 3 et au-delà : 2 places par logement

S'y ajouteront les places visiteurs à raison d'une pour 3 logements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements aidés par l'Etat, pour lesquels seule une place par logement est exigée.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...)

Uc - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Uc - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Uc - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

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

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

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

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

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

8.1.4. Assainissement

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

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

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

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

Dispositions particulières :

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

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

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

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

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.

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

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

Uc - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up

CARACTERE DU SECTEUR Up

Le secteur Up correspond aux secteurs de projets en milieu urbain constitué.

Les secteurs destinés à l'extension de l'habitat devront obligatoirement être urbanisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur concerné, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Up

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Up - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
6. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
7. Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels

Up- 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Commerce de gros
 - 2.2. Hébergement hôtelier et touristique, dans les cas suivants : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.
3. Autres activités du secteur secondaire ou tertiaires à l'exception des cas autorisés à l'article 2

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

Up - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

Up - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Commerce et activités de service :
 - .1. Artisanat et commerce de détail, sous réserve
 - d'être compatible avec le caractère du secteur ;
 - d'être situé au sein du périmètre de centralité figurant au Plan de zonage,
 - En dehors des « Périmètres de centralité » et pour les constructions liées à l'« artisanat et au commerce de détail » les règles suivantes s'appliquent :
 - Pour les constructions déjà implantées à la date d'approbation du PLU, il est accordé la possibilité de s'étendre sous réserve que la construction finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à 20% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation du PLU.
 - 1.2. Hébergement hôtelier et touristique, en-dehors des cas interdits à l'article 1.
2. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - 2.1. Entrepôt, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'il s'agisse de l'extension d'une activité ou d'une construction existante ;
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances ;
 - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Up - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Up - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'ensemble des nouvelles annexes (hors annexes existantes) n'excèdera pas 60 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

3.1.2. Hauteur des constructions

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

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

Habitation, commerce et activités de service

Construction principale :

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 11m.

Pour les bâtiments d'usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale de 11m pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

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

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Disposition particulière en présence d'un bâtiment existant plus élevé :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Up - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé

Voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

Cours d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. L'extension des constructions existantes ne doit pas réduire la distance entre la rive et l'assise actuelle.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

- Non réglementé.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
 - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

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

Up - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

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

4.1.2. Façades

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente, en terrasse ou courbe, sur tout ou partie de la construction. Les toitures terrasse ou courbes pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

4.1.4. Clôtures

Principes généraux :

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et entretenir.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbustes à fleurs.

Habitation, commerce et activités de service

Hauteur maximale des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue est limitée à 1,80m. Cette hauteur est limitée à 1m20 dans le cas de murs plein
- Les clôtures en limites séparatives seront limitées à 2 m de hauteur.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé

Sont interdites :

- les clôtures laissées nues et composées de matériaux à l'origine destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings...).

- les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés de plus de 50 cm de haut

- les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier palme taillée

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour des questions de sécurité,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Up - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Up - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

Up - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives SAGE Vilaine*).

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

Up - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

Up - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il doit être prévu au moins :

- pour le logement de types 1 et 2 : une place par logement
- pour le logement de type 3 et au-delà :
 - 2 places par logement
 - S'y ajouteront les places visiteurs à raison d'une pour 2 logements

Les obligations en matière de stationnement pour les autres types d'affectation sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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

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

En cas de subdivision simultanée d'une parcelle dont l'accès se fait par une route départementale, il ne sera admis qu'un seul accès sur la voirie publique pour l'ensemble des parcelles subdivisées.

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules légers de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

Up - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Up - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Up - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

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

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

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

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

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

8.1.4. Assainissement

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

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

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

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

Dispositions particulières :

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

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

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

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

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.

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

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

Up - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

CARACTERE DU SECTEUR Ue

Le secteur Ue correspond aux extensions du centre de Lassy.

Le secteur Ue est un secteur déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ue

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Ue - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
6. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
7. Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels

Ue- 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
2. Commerce et activités de service :
 - 2.1. Commerce de gros
 - 2.2. Hébergement hôtelier et touristique, dans les cas suivants : terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, habitations légères de loisirs.
3. Autres activités du secteur secondaire ou tertiaires à l'exception des cas autorisés à l'article 2

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

Ue - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

Ue - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Commerce et activités de service :
 - .1. Artisanat et commerce de détail, sous réserve
 - d'être compatible avec le caractère du secteur ;
 - d'être situé au sein du périmètre de centralité figurant au Plan de zonage,
 - En dehors des « Périmètres de centralité » et pour les constructions liées à l'« artisanat et au commerce de détail » les règles suivantes s'appliquent :
 - Pour les constructions déjà implantées à la date d'approbation du PLU, il est accordé la possibilité de s'étendre sous réserve que la construction finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à 20% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation du PLU.
 - 1.2. Hébergement hôtelier et touristique, en-dehors des cas interdits à l'article 1.
2. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - 2.1. Entrepôt, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'il s'agisse de l'extension d'une activité ou d'une construction existante ;
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances ;
 - Que les constructions nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ue - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ue - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'ensemble des nouvelles annexes (hors annexes existantes) n'excèdera pas 60 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

3.1.2. Hauteur des constructions

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

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

Habitation, commerce et activités de service

Construction principale :

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 11m.

Pour les bâtiments d'usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale de 11m pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

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

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Disposition particulière en présence d'un bâtiment existant plus élevé :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Ue - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée. Elle pourra être imposée lorsque les deux constructions voisines sont implantées à l'alignement.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques et lorsqu'elles se situent dans une bande de 15 m par rapport à cet alignement :

1. le recul par rapport à l'alignement d'une partie de la face (façade ou pignon) parallèle à l'alignement, devra être comprise entre 2 et 8 m;
2. la distance de recul des constructions nouvelles pourra être imposée dans l'alignement des constructions voisines lorsqu'elles s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions existantes présentant des marges de recul identiques.

L'implantation des constructions au-delà d'une bande de 15m par rapport à l'alignement est autorisée sans prescriptions particulières.

Cas particuliers :

1. pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives ou dont la largeur sur voie est inférieure ou égale à 7 mètres, lorsque les constructions ne sont pas implantées en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques, le recul par rapport à l'alignement devra être de 2 mètres minimum sans maximum.
2. pour les extensions de bâtiment et pour les constructions annexes aux habitations existantes sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti, l'implantation des constructions est autorisée sans prescription particulière

Voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

Cours d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. L'extension des constructions existantes ne doit pas réduire la distance entre la rive et l'assise actuelle.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

- La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.
- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, un retrait minimal de 0,90 mètre par rapport à cette limite devra être respecté.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les ouvrages techniques et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2. Ils peuvent s'implanter :
 - Soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - Soit à l'appui, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante.

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

Ue - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

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

4.1.2. Façades

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente, en terrasse ou courbe, sur tout ou partie de la construction. Les toitures terrasse ou courbes pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

4.1.4. Clôtures

Principes généraux :

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et entretenir.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbustes à fleurs.

Habitation, commerce et activités de service

Hauteur maximale des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue est limitée à 1,80m. Cette hauteur est limitée à 1m20 dans le cas de murs plein
- Les clôtures en limites séparatives seront limitées à 2 m de hauteur.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé

Sont interdites :

- les clôtures laissées nues et composées de matériaux à l'origine destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings...).
- les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés de plus de 50 cm de haut
- les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier palme taillée

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour des questions de sécurité,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Ue - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Ue - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

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

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives SAGE Vilaine*).

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

Ue - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il doit être prévu au moins :

- pour le logement de types 1 et 2 : une place par logement
- pour le logement de type 3 et au-delà :
 - 2 places par logement
 - S'y ajouteront les places visiteurs à raison d'une pour 2 logements

Les obligations en matière de stationnement pour les autres types d'affectation sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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

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

En cas de subdivision simultanée d'une parcelle dont l'accès se fait par une route départementale, il ne sera admis qu'un seul accès sur la voirie publique pour l'ensemble des parcelles subdivisées.

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules légers de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

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

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Ue - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

8.1.1. Eau potable

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

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

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

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

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

8.1.4. Assainissement

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

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

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

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

Dispositions particulières :

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

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

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

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

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL

CARACTERE DU SECTEUR UL

Le secteur UL correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de loisirs.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UL

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

UL - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
6. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.

UL- 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
2. Commerce et activités de service :
 - 3-1 : artisanat et commerce de détails
 - 3-2 : commerce de gros
3. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

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

UL - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;

- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

UL - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Le logement sous réserve qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UL - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non règlementé

3.1.2. Hauteur des constructions

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

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

Habitation, commerce et activités de service

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble ;
- Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique.

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

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 4.5 mètres au point le plus haut de la construction.

Disposition particulière en présence d'un bâtiment existant plus élevé :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non règlementé.

UL - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Cours d'eau :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. L'extension des constructions existantes ne doit pas réduire la distance entre la rive et l'assise actuelle.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

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

UL - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

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

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé

4.1.2. Façades

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé

4.1.3. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente, en terrasse ou courbe, sur tout ou partie de la construction. Les toitures terrasse ou courbes pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé

4.1.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et entretenir.

Principes généraux :

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

Habitation, commerce et activités de service

Non réglementé

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

UL - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

UL - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

UL - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives SAGE Vilaine*).

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

UL - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

UL - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules légers de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

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

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

UI - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

8.1.1. Eau potable

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

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

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

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

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

8.1.4. Assainissement

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

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

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

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

Dispositions particulières :

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

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

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

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

Pour tout projet d'aménagement :

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

CARACTERE DU SECTEUR 1AU

Le secteur 1AUe correspond à des secteurs de la commune à vocation d'habitat et d'équipements destinés à être urbanisés à court ou moyen terme.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y imposer la création d'opérations d'ensemble permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération.

L'utilisation des sols est subordonnée :

- à la réalisation d'un plan d'ensemble
- à la réalisation des équipements publics primaires indispensables à la viabilisation de la zone (eau potable, eaux usées, voirie) similaires au niveau d'équipement de la zone U correspondante.

Les règles relatives à l'occupation des sols applicables dans chaque secteur classé en 1AUe sont celles de la zone urbaine affectée d'un même indice (1AUe correspond aux règles de la zone U)

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

1AU- 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone U affectée du même indice

1AU - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone U affectée du même indice

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont celles de la zone U affectée du même indice

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les règles relatives aux équipements et réseaux sont celles de la zone U affectée du même indice

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

CARACTERE DU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à moyen et long terme.

La zone 2AU correspond à des secteurs de la commune non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme.

C'est pourquoi, il convient d'interdire en zone 2AU toute occupation et utilisation du sol qui serait de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure des différents secteurs concernés.

Chaque secteur classé en zone 2AU ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ce principe traduit la volonté de la commune de maîtriser son développement urbain. En effet, l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de la zone 2AU permettra à la collectivité de contrôler le rythme de construction, afin qu'il reste en adéquation avec la capacité des équipements publics.

De plus, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune, chaque secteur classé en zone 2AU devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur concerné.

Les règles relatives à l'occupation des sols applicables dans chaque secteur classé en 2AU sont celles de la zone urbaine affectée d'un même indice (exemple : 2AUe correspond aux règles de la zone Ue et 2AUI correspond aux règles de la zone UI)

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

2AU- 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les constructions, occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf celles prévues visés à l'article 2AU 2.
2. Les extensions et les changements de destination des constructions existantes.
3. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
4. Le stationnement et l'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
5. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée.
6. Les dépôts de véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
7. Les exploitations de mines et de carrières.
8. Les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, excepté s'ils sont liés à des travaux de fouilles archéologiques, de régulation des eaux pluviales,

de renforcement de la défense incendie ou s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique..

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

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins d'urbanisation, les travaux d'aménagement et de réhabilitation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne s'accompagnent pas d'un changement de destination.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non règlementé

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non règlementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Une trame représentant les zones agricoles inondables figure également au règlement graphique. Aucune nouvelle installation ou constructions n'est autorisée sur ces zones inondables.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

A - 1.1. Destinations et sous-destinations des constructions :

Sont interdites les constructions non mentionnées à l'article 2.

En zone inondable sont interdites toutes nouvelles constructions.

Les périmètres correspondent à la protection du captage d'eau potable de la Chapinais. Le droit de sols et les activités sont réglementés sur les trois périmètres concernés par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2008. Au sein des périmètres de captage identifiés sur le document graphique, les dispositions de cette arrêté prévalent sur le règlement du PLU (arrêté préfectoral en annexe 2 du présent règlement).

A - 1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités :

Sont interdits les types d'activités non mentionnés à l'article 2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisés dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

Les champs photovoltaïques au sol sont également interdits.

En zone inondable sont interdites tous types d'activités.

Les périmètres correspondent à la protection du captage d'eau potable de la Chapinais. Le droit de sols et les activités sont réglementés sur les trois périmètres concernés par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2008. Au sein des périmètres de captage identifiés sur le document graphique, les dispositions de cette arrêté prévalent sur le règlement du PLU (arrêté préfectoral en annexe 2 du présent règlement).

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

- Autorisé
- Interdit
- Autorisé sous conditions précisées dans l'article

Destination	Sou-destination	A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

A - 2.1. Sont admises sans condition les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière :
 - 1.1. Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole et activités de diversification de l'activité agricole).

- 1.2. 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.

A - 2.2. Sont admises sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Hors zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique : les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à des constructions ou types d'activités autorisés dans le secteur.

A - 2.3. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Uniquement l'aménagement de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2. Le changement de destination

- 2.1. Le changement de destination, sous réserve (conditions cumulatives) :

- De ne pas être à moins de 100 mètres des bâtiments ou installations d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans ;
- de préserver le caractère architectural originel de la construction
- Que le bâtiment soit identifié sur le plan de zonage, au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme ;
- Que la destination nouvelle soit le logement ou l'hébergement touristique ;
- Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le changement de destination ;
- Que les conditions d'accès soient satisfaisantes en termes de sécurité.

Rappel : La CDPENAF est consultée et donne un avis conforme lors de l'instruction du changement de destination

3. L'extension d'habitations existantes et l'extension/création d'annexe(s) aux habitations existantes, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que l'extension de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire ;
- Que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine.
- Que la desserte par les équipements soit suffisante
- Que l'extension/création d'annexe(s) respecte les conditions définies à l'article 3 du présent règlement.
- Que l'extension ne réduise pas l'inter distance de 100 mètres avec un bâtiment agricole.

4. Annexe

La construction ou l'extension d'annexes* aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres d'une construction de l'habitation concernée et sur une même unité foncière,
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
- que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
- d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

5. Exploitation agricole:

5.1. Logement de fonction agricole : par nouvelles constructions, si elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve (conditions cumulatives) :

- D'être justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, installation de maraîchage) et de sa taille ;
- D'être implantées à moins de 100 mètres d'un autre bâtiment d'exploitation.
- Que n'existe qu'un seul logement de fonction par site de production.

5.2. Logement de fonction agricole : par le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt patrimonial

5.3. Un logement de gardiennage complémentaire attenant à un bâtiment d'exploitation est également autorisé.

5.4. Exploitation agricole : les activités de diversification de l'activité agricole (hébergement touristique...), sous réserve (conditions cumulatives) :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- D'être situées à proximité du siège principale de l'exploitation ;
- La création de logements touristiques (gîtes) devra être réalisée uniquement dans le cadre de changement de destination de bâtiments présentant un caractère patrimonial.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

1. L'emprise au sol* des nouvelles habitations liées aux exploitations agricoles n'excédera pas 100 m². De plus, le logement de gardiennage complémentaire ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol.

2. L'emprise au sol* des extensions aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, n'excédera pas 60 m² en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du PLU.

3. L'emprise au sol* totale des constructions annexes* liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, n'excèdera pas 60 m². Cette emprise au sol* n'intègre pas celle figurant au paragraphe suivant.

4. De plus, les constructions annexes* liées aux habitations nécessaires à la réalisation de piscine (bassin, équipements techniques directement liés au fonctionnement de la piscine) ne pourront pas dépasser une emprise au sol* de 60 m², comptés à partir de la date d'approbation du PLU. Cette emprise au sol* vient en plus de celle prévue au paragraphe précédent

3.1.2. Hauteur des constructions

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

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

Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)

Non réglementé.

Habitation (y compris logement de fonction agricole)

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble ;
- Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique.

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

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

A - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

En-dehors des secteurs situés en agglomération, les bâtiments nouveaux doivent respecter une marge de recul de :

- RD 776, RD 38 et RD 62 : 50 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Autres RD: 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
- Dans les autres cas : 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. L'extension des constructions existantes ne doit pas réduire la distance entre la rive et l'assise actuelle.

Ces reculs ne s'appliquent pas en cas de mise aux normes des bâtiments agricoles.

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments nouveaux peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole)

Non réglementé.

Habitation (y compris logement de fonction agricole)

La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2.
2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait).
3. Des implantations différentes sont possibles lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.

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

A - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

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

4.1.2. Façades

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente, en terrasse ou courbe, sur tout ou partie de la construction. Les toitures terrasse ou courbes pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

4.1.4. Clôtures

Principes généraux :

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et entretenir.

Hauteur maximale des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue est limitée à 1,80m. Cette hauteur est limitée à 1m20 dans le cas de murs plein ou de claustras.
- Les clôtures en limites séparatives seront limitées à 2 m de hauteur.

Sont interdites :

- les clôtures laissées nues et composées de matériaux à l'origine destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings...).
- les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés de plus de 50 cm de haut

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;

- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

A - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

A - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

A - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives SAGE Vilaine*).

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

A - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

A - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules légers de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

A - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

A - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ».

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

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement (eaux usées)

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

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

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

Pour tout projet d'aménagement, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.

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

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

A - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, 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.




Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N « strict »
- Le secteur NI correspondant à un secteur naturel de loisirs et d'équipements sportifs
- Le secteur Nf correspond à plusieurs grands secteurs boisés de la commune non couvert par une protection EBC afin de permettre et faciliter la gestion forestière ;

Une trame représentant les zones naturelles inondables figure également au règlement graphique. Aucune nouvelle installation ou construction ne sont autorisées sur ces zones inondables.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION N°1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

-  Autorisé
-  Interdit
-  Autorisé sous conditions précisées dans l'article 2

Destination	Sou-destination	N	NL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

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

N - 1.1. Destinations et sous-destinations des constructions :

Sont interdites les constructions non mentionnées à l'article 2.

En zone inondable sont interdites toutes nouvelles constructions.

Les champs photovoltaïques au sol sont également interdits.

Les périmètres correspondent à la protection du captage d'eau potable de la Chapinais. Le droit de sols et les activités sont réglementés sur les trois périmètres concernés par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2008. Au sein des périmètres de captage identifiés sur le document graphique, les dispositions de cette arrêté prévalent sur le règlement du PLU (arrêté préfectoral en annexe 2 du présent règlement).

N - 1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités :

Sont interdits les types d'activités non mentionnés à l'article 2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

En zone inondable sont interdites tous types d'activités.

Les périmètres correspondent à la protection du captage d'eau potable de la Chapinais. Le droit de sols et les activités sont réglementés sur les trois périmètres concernés par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2008. Au sein des périmètres de captage identifiés sur le document graphique, les dispositions de cette arrêté prévalent sur le règlement du PLU (arrêté préfectoral en annexe 2 du présent règlement).

N - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**N - 2.1. Sont admises sous conditions les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :**

En zone N

1. Hors zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique : les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à des constructions ou types d'activités autorisés dans le secteur.
2. Le changement de destination
 - 2.1. Le changement de destination sous réserve (conditions cumulatives) :
 - de cessation de l'activité agricole sur site depuis au moins 3 ans
 - de préserver le caractère architectural originel de la construction
 - Que le bâtiment soit identifié sur le plan de zonage, au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme ;
 - Que la destination nouvelle soit le logement ou l'hébergement touristique ;
 - Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le changement de destination ;
 - Que les conditions d'accès soient satisfaisantes en termes de sécurité.

N - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En zone N, NL et Nf

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics

Uniquement l'aménagement de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2. Habitation :

2.2. L'extension d'habitations existantes et l'extension/création d'annexe(s) aux habitations existantes, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que l'extension de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire ;
- Que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine.
- Que la desserte par les équipements soit suffisante
- Que l'extension/création d'annexe(s) respecte les conditions définies à l'article 3 du présent règlement.

3- Annexe

La construction ou l'extension d'annexes* aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres d'une construction de l'habitation concernée, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est située l'habitation principale,
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
- que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
- d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

En zone Nf uniquement

1. Exploitation agricole et forestière :

1.1. Exploitation forestière (hors logement de fonction).

En zone NL uniquement

Sont autorisés sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

Les équipements destinés aux activités de loisirs liées à la nature, légers et intégrés dans l'environnement ; les bâtiments et équipements liés aux équipements sportifs en nombre limité ; les bâtiments administratifs, techniques et d'accueil, strictement nécessaires à l'activité et intégrés dans l'environnement.

SECTION N°2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N - 3.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

1. L'emprise au sol* des nouvelles habitations liées aux exploitations forestières n'excédera pas 100 m². De plus, le logement de gardiennage complémentaire ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol*.
2. L'emprise au sol* des extensions aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, y compris celles liées aux exploitations forestières, n'excédera pas 60 m² en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du PLU.
3. L'emprise au sol* totale des constructions annexes* liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, y compris celles liées aux exploitations forestières, n'excédera pas 60 m². Cette emprise au sol* n'intègre pas celle figurant au paragraphe suivant.
4. De plus, les constructions annexes* liées aux habitations nécessaires à la réalisation de piscine (bassin, équipements techniques directement liés au fonctionnement de la piscine) ne pourront pas dépasser une emprise au sol* de 60 m², comptés à la date d'approbation du PLU. Cette emprise au sol* vient en plus de celle prévue au paragraphe précédent.

En secteur N

Habitation

Construction principale :

La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 6 mètres à l'égout de toiture (ou 2 niveaux) + comble ;
- Pour les toitures terrasses : 6 mètres à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique.

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

Annexe :

La hauteur maximale ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières :

Une hauteur plus élevée est admise en présence d'un bâtiment existant plus élevé que la hauteur maximale autorisée : dans ce cas, l'extension de ce bâtiment, ou encore la nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment, peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4.00 mètres à l'égout.

N - 3.2. Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

En-dehors des secteurs situés en agglomération, les bâtiments nouveaux doivent respecter une marge de recul de :

- RD 776, RD 38 et RD 62 : 50 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Autres RD: 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
- Dans les autres cas : 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. L'extension des constructions existantes ne doit pas réduire la distance entre la rive et l'assise actuelle.

Le changement de destination de bâtiments implantés dans ces marges de recul est autorisé, sous réserve d'utiliser un accès existant (débouchant sur une Route Départementale ou non).

3.2.2. Retrait par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments nouveaux peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3.2.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles définies aux articles 3.2.1 et 3.2.2.
2. Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux paragraphes 3.2.1 et 3.2.2, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante (sans réduction de la marge de recul ou de retrait).
3. Des implantations différentes sont possibles lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité des déplacements.

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

N - 4.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

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

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

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

4.1.2. Façades

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

Habitation

Construction principale :

Les toitures peuvent être à pente, en terrasse ou courbe, sur tout ou partie de la construction. Les toitures terrasse ou courbes pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

4.1.4. Clôtures

Principes généraux :

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et entretenir.

Hauteur maximale des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue est limitée à 1,80m. Cette hauteur est limitée à 1m20 dans le cas de murs plein ou de claustras
- Les clôtures en limites séparatives seront limitées à 2 m de hauteur.

Sont interdites :

- les clôtures laissées nues et composées de matériaux à l'origine destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings...).
- les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés de plus de 50 cm de haut

Cas particuliers :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé

N - 4.2. Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

N - 5.1. Obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

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

N - 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe : *Liste des espèces invasives SAGE Vilaine*).

Les haies identifiées sur le zonage sont protégées au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règles qui s'y appliquent sont fixées dans les Dispositions générales.

N - 5.3. Obligations en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

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

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

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

N - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les Dispositions générales.

SECTION N°3 EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules légers de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...).

N - 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

N - 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

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

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

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation, conformément à la réglementation en vigueur.

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

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement (eaux usées)

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux ICPE, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions nouvelles ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

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

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

Pour tout projet d'aménagement, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.

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

j

N - 8.3. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ANNEXE 1

SAGE Vilaine Liste des espèces invasives avérées

Priorité	Type de végétaux	Nom Latin de l'espèce	Nom français de l'espèce
1	Hydrophyte flottante	Azolla filicuiculoides	Azolle fausse fougère
	Hydrophyte immergée	Egeria densa	Egerie dense
		Elodea canadensis	Elodée du Canada
		Elodea nuttallii	Elodée de Nuttall
		Lagarosiphon major	Grand lagarosiphon
	Amphibie vivace	Crassula Helmsii	Crassule de Helms
		Hydrocotyle ranunculoides	Hydrocotyle fausse renoncule
		Ludwigia grandiflora	Jussie à grande fleur
		Ludwigia peploides	Jussie faux pourpier
		Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil
		Ambrosia artemisiifolia	Ambrosie à feuilles d'armoise
Herbacée annuelle	Impatiens balfourii	Balsamine de Balfour	
	Impatiens capensis	Balsamine du Cap	
	Impatiens glandulifera	Balsamine de l'Himalaya	
	Impatiens parviflora	Balsamine	
Herbacée pluriannuelle	Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase	
Herbacée vivace	Petasites fragrans	Pétasite odorante	
	Petasites hybridus	Pétasite hybride	
	Polygonum polystachyum	Renouée à épis nombreux	
	Reynoutria japonica	Renouée du Japon	
	Reynoutria sachalinensis	Renouée de Sakhaline	
	Reynoutria x bohemica	Renouée de Bohême	
Arbuste	Baccharis halimifolia	Seneçon en arbre	
Priorité	Type de végétaux	Nom Latin de l'espèce	Nom français de l'espèce
2	Hydrophyte flottante	Eichhornia crassipes	Jacinthe d'eau
		Lemna minuta	Lentille d'eau minuscule
		Lemna turionifera	Lenticule à turion
		Pistia stratiotes	Laitue d'eau
	Herbacée annuelle	Bidens connata	Bident soudé
		Bidens frondosa	Bident feuillé
		Claytonia perfoliata	Claytonie perfoliée
		Conyza bonariensis	Vergerette de Buenos Aires
		Conyza canadensis	Vergerette du Canada
		Conyza floribunda	Vergerette à fleurs nombreuses
		Conyza sumatrensis	Vergerette de Sumatra
		Lindernia dubia	Lindernie fausse-gratiolle
		Allium triquetrum	Ail à trois angles
		Aster lanceolatus	Aster lancéolé
	Herbacée vivace	Aster novi-belgii	Aster de Virginie
		Aster squamatus	Aster écailleux
		Carpobrotus acinaciformis	Griffe de sorcière
		Carpobrotus edulis	Ficoïde comestible
		Cortaderia selloana	Herbe de la Pampa
		Cotula coronopifolia	Cotule pied de corbeau
		Phytolacca americana	Raisin d'Amérique
		Senecio inaequidens	Séneçon du Cap
		Paspalum dilatatum	Millet bâtard
Graminée vivace		Paspalum distichum	Paspale à deux épis
	Spartina alterniflora	Spartine à feuilles alternes	
	Spartina anglica	Spartine anglaise	
	Buddleja davidii	Buddleja du père David	
Arbuste	Prunus laurocerasus	Laurier palme	
	Rhododendron ponticum	Rhododendron des parcs	
Arbre	Acer negundo	Erable negundo	
	Ailanthus altissima	Ailante	

ANNEXE 2
