

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Dossier d'enquête publique

## 4.1. Le règlement écrit

*Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
arrêté par délibération du Conseil Communautaire de Bretagne  
Romantique, en date du 29 février 2024,  
Fait à La Chapelle-aux-Filtzméens*

*Loïc REGEARD,  
Président de la Communauté de Communes*

Date d'arrêt

29/02/2024

Pièce du PLUi

4.1



# Sommaire

Sommaire.....	2
QU'EST-CE QUE LE RÈGLEMENT ?.....	4
1. Ce que permet le règlement écrit .....	4
2. Organisation du règlement .....	6
DISPOSITIONS GENERALES.....	7
1. Champ d'application du règlement .....	7
2. Les autres législations.....	7
3. Lexique .....	9
4. Division du territoire en zones.....	15
5. Exceptions aux règles d'urbanisme .....	16
DISPOSITIONS LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES .....	19
1. Les dispositions relatives aux secteurs de projet .....	19
2. Les dispositions relatives à la trame verte et bleue .....	19
3. Les dispositions relatives aux déplacements.....	21
4. Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysages .....	22
5. Les autres dispositions .....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE .....	25
1. Implantation et volumétrie .....	25
2. Qualité architecturale et paysagère .....	26
3. Qualité environnementale.....	27
4. Les performances énergétiques et environnementales .....	27
5. Conditions de desserte des terrains .....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	33
1. Zone UC .....	33
2. Zone UE.....	44
3. Zone UH .....	53
4. Zone UJ .....	61
5. Zone UL.....	67
6. Zone UA .....	72
7. Zone UT.....	79
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	86
1. Zone 1AUE.....	86
2. Zone 1AUL .....	95
3. Zone 1AUA.....	101

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	108
1. Zone N.....	108
2. Zone NA.....	116
3. Zone Nca.....	123
4. Zone Nep.....	128
5. Zone Npv.....	132
6. Zone Ngv.....	136
7. Zone NL.....	141
8. Zone Nt.....	146
9. Zone Nz.....	154
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	160
1. Zone A.....	160
ANNEXES.....	170
1. Liste des servitudes d'utilité publique en vigueur.....	170

# QU'EST-CE QUE LE RÈGLEMENT ?

## 1. Ce que permet le règlement écrit

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 ». Il « *délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ». - Article L151-9 du Code de l'Urbanisme -

Le règlement peut :

> Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. - Article R151-30 -

> Prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. - Article R151-39 -

Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

> Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. - Article R151-41 -

> Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. - Article R151-41 -

> Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier, mentionné à l'article L151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. - Article R151-41 -

> Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. - Article R151-42 -

> Identifier les secteurs où, en application de l'article L151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. - Article R151-42 -



## QU'EST-CE QUE LE RÈGLEMENT ?

- > Identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. - Article R151-42 -
  
- > Prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. - Article R151-42 -
  
- > Imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. - Article R151-43 -
  
- > Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. - Article R151-43 -
  
- > Fixer, en application du 3° de l'article L151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. - Article R151-43 -
  
- > Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. - Article R151-43 -
  
- > Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. - Article R151-43 -
  
- > Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L151-23. - Article R151-43 -
  
- > Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. - Article R151-43 -
  
- > Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. - Article R151-43 -
  
- > Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. - Article R151-47 -
  
- > Fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. - Article R151-47 -
  
- > Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées



en application du 2° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. - Article R151-49 -

> Fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales. - Article R151-49 -

> Fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. - Article R151-49 -

## 2. Organisation du règlement

Chaque zone du PLUi doit :

- Respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal ;
- Respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

### ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

### ARTICLE 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

### ARTICLE 3 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'article 3 fixe les règles relatives à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti en termes d'architecture et de traitement des abords.

### ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cet article fixe ici les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

### ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Il définit les obligations en matière de stationnement : la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions, des véhicules motorisés et des cycles.

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter les documents opposables aux tiers :

- le « Règlement écrit » (pièce 4.1) ;
- les « Documents graphiques » (plans de zonage) (pièces n°4.2 du PLUi) ;
- les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°3 du PLUi).

Et les documents techniques et explicatifs associés :

- le « Rapport de Présentation » (pièce n°1.2 du PLUi) ;
- le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » (pièce n°2 du PLUi) ;

# DISPOSITIONS GENERALES

## 1. Champ d'application du règlement

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'applique à la totalité du territoire des communes de la Communauté de communes Bretagne romantique.

## 2. Les autres législations

Il est rappelé que les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre d'autres législations : dispositions du Règlement National de l'Urbanisme (RNU) qui restent applicables, servitudes d'utilité publique, dispositions issues d'autres codes (code civil, code de l'environnement, code du patrimoine, ...), etc.

Plusieurs articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquent sur l'ensemble du territoire intercommunal malgré l'existence du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) dont :

### DESSERTES (ARTICLE L111-11)

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

### PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES (ARTICLE L111-16)

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables<sup>1</sup> ou de matériaux ou procédés<sup>2</sup> de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Ce principe n'est pas applicable aux édifices couverts par une servitude d'utilité publique patrimoniale (monuments historiques, immeubles situés dans un périmètre des abords de monument historique ou immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable), ni aux bâtiments repérés par le PLUi comme disposant d'un intérêt patrimonial à préserver. Dans tous les autres cas, des dérogations pourront être envisagées par l'autorité instructrice lorsque l'intérêt des performances énergétiques dépassent l'intérêt de préservation du caractère patrimonial du bâti.

---

<sup>1</sup> bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture

<sup>2</sup> systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables ; équipements de récupération des eaux de pluie ; brise-soleils.



## SALUBRITE ET SECURITE (ARTICLE R111-2)

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.

## ARCHEOLOGIE (ARTICLE R111-4)

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.

## INSERTION DU PROJET (ARTICLE R111-27)

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.

## ENVIRONNEMENT (ARTICLE R111-26)

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.

## SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT (ARRETE PREFECTORAL)

Est présent en annexe du PLUi l'arrêté préfectoral portant approbation des cartes de bruit stratégiques dans le département d'Ille-et-Vilaine des voies routières dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules et des voies ferrées dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains. Dans ces périmètres, des préconisations acoustiques peuvent être appliquées.

## RESTAURATION DES BATIMENTS (ARTICLE L111-23)

Conformément à l'article L111-23 du Code de l'urbanisme, le PLUi précise les dispositions relatives à la restauration des bâtiments lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, s'ils disposent à minima:

- de l'essentiel des quatre murs porteurs,
- d'un accès (carrossable ou un chemin d'exploitation) communiquant avec une voie ouverte à la circulation publique,
- d'une alimentation en eau potable par le réseau public ou par forage, pour les bâtiments à vocation d'habitation,
- des ouvertures (fenêtres, portes), menuiseries et huisseries exclues.

L'habitat et les activités doivent disposer d'un système d'assainissement non collectif ou être raccordé au collectif.

Cette restauration devra respecter le volume et la destination de la construction initiale.

### 3. Lexique

#### ALIGNEMENT

---

L'alignement est une 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

#### ALIGNEMENT REGULIER DES CONSTRUCTIONS

---

L'alignement correspond à la détermination uniforme de l'implantation par rapport au domaine public de plusieurs constructions se faisant suite (ex : plusieurs constructions se faisant suite situées à 5m de la limite de l'espace public). La régularité tient dans l'écart homogène qui régle l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (ex : chaque construction est distante l'une de l'autre de 15m).

#### 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.

#### BANDE DE ROULEMENT

---

Surface de la chaussée réservée à la circulation des véhicules et correspond à une voie de circulation.

#### BATIMENT

---

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### CLOTURE

---

Une clôture est une "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. Leur hauteur est mesurée à compter du terrain naturel.

#### 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.

## DESTINATION ET SOUS-DESTINATION D'UN BATIMENT

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Liste des destinations et sous destinations (R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	
Exploitation agricole et forestière	
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) > A l'abri des animaux liés aux activités agricoles.
Exploitation forestière	Il s'agit des constructions et installations nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur d'un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation
Habitation	
Logement	Il s'agit des logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre : > Les logements sous tous les statuts d'occupation sans distinction, logement de fonction agricole inclus > Les logements locatifs sociaux > Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (type yourte) > Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes > Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières
Hébergement	Il s'agit des constructions principalement à vocation sociale ou commerciale destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD...) Cette sous-destination recouvre aussi les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Il s'agit de tous les commerces de détail (commerce spécialisé, supermarché, Drive...) et l'artisanat avec une activité de vente de bien (boulangerie, charcuterie...)
Restauration	Elle recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective.
Commerce de gros	Il s'agit des constructions destinées à la vente aux professionnels
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il s'agit des constructions qui permettent l'accomplissement de prestations de services qu'elles soient fournies par des professionnels ou des particuliers (professions libérales, banques et assurances, opérateur mobile, salle de sport, showrooms...)

Hôtels	Il s'agit de toutes les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Autres hébergements touristiques	Il s'agit de toutes les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	Il s'agit de toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Il s'agit de toutes les constructions de porteurs d'une mission de service public (mairie, commissariat, ACOSS, SNCF...).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Il s'agit de tous les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières, dépôts de transport en commun, station d'épuration...). Cette-sous destination inclut aussi les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics et les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Il s'agit des établissements d'enseignement ou de formation ainsi que les maisons de santé remplissant une mission de service public (milieux tendus).
Salle d'art et de spectacles	Il s'agit des espaces dont la vocation principale est d'accueillir des concerts et des spectacles (opéras, théâtres...)
Équipements sportifs	Il s'agit des équipements collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive (gymnase, stade...).
Lieux de culte	Il s'agit des constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Autres équipements recevant du public	Il s'agit des autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour exercer un culte, pour tenir des réunions publiques...
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	
Industrie	Il s'agit de tous les locaux d'activité destinés à accueillir des activités artisanales productives et industrielles.
Entrepôts	Il s'agit de toutes les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Il s'agit de toutes les constructions dédiées au travail tertiaire (administratif, commercial ou financier).
Centre de congrès et d'exposition	Il s'agit des constructions de grandes dimensions destinées à l'accueil de public (parc d'attraction, hall d'exposition...)
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Il s'agit des constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique.

## 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.

## ESPACES LIBRES

Les espaces libres 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.

### EXTENSIONS

---

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'extension des constructions existante par rapport au bâti initial sera apprécié au regard de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'entrée en vigueur du présent document.

### FAÇADES

---

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.

### GABARIT

---

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

### HAIE

---

Une haie est un ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

### 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 à l'égout du toit de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

### IMPLANTATION EN SECONDE LIGNE

---

Sont considérées comme des constructions implantées en seconde ligne (ou second rang) les constructions implantées sur des terrains situés en retrait de la voirie avec un simple accès en façade sur rue (cas de parcelle en drapeau par exemple).

### LIMITES SEPARATIVES

---

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.

### LOCAL ACCESSOIRE

---

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

### LOGEMENT DE FONCTION

---

Un logement de fonction est un bien à usage d'habitation lié à une activité 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 à laquelle il est rattaché.

### LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

---

Les logements locatifs sociaux sont ceux mentionnés à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il s'agit notamment :

- Des logements locatifs HLM,
- Des logements locatifs communaux – conventionnement État,
- Des logements locatifs privés – conventionnement ANAH,
- Des logements-foyers locatifs (3 places d'hébergement équivaut pour 1 logement),
- Des logements locatifs EHPAD/CLAS (avec la règle d'un logement pour 3 places),
- Des logements d'urgence (avec la règle d'un logement pour 3 places).

### MIXITE TYPOLOGIQUE

---

La mixité typologique considère, au sein d'une même opération d'aménagement, une diversité de modes d'habiter au travers d'une diversité de catégorie de logements. Ainsi, une diversité typologique permet d'obtenir une pluralité de taille, de type et donc d'offre en logements.

### MUR TRADITIONNEL

---

Un mur traditionnel, tout ou partie maçonné, peut être construit en matériaux locaux (brique, pierre, terre cuite,...) et les matériaux sont assemblés et liés par des joints ou de la colle. Ces murs s'opposent aux murs plus modernes constitués de blocs de béton ou en matériaux plus légers que les murs traditionnels.

### MUTUALISATION DU STATIONNEMENT

---

La mutualisation consiste à limiter l'offre privée associée à chaque projet en créant des parkings communs rassemblant les besoins complémentaires de projets proches ou associés. Elle repose sur le phénomène de foisonnement : il s'agit de la répartition des besoins instantanés émanant de plusieurs générateurs comme les commerces, les logements, le tertiaire, un équipement public, etc., et ce sur une offre mutualisée. Une mutualisation des stationnements peut être entendue dès lors qu'au moins deux destinations occupent un même espace.



## OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

---

Une opération d'aménagement d'ensemble se caractérise par la réalisation d'un Permis d'Aménager (PA) ou une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres à l'opération d'aménagement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du maître d'ouvrage de l'opération. Les projets pourront être autorisés sur tout ou partie du secteur ciblé.

## OUVRAGES SPECIFIQUES LIES A DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

---

Un ouvrage spécifique lié à des équipements d'intérêt collectif et service public correspond à tout aménagement ou ouvrage nécessaire au bon fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou à son raccordement aux réseaux (ouvrages électriques, production d'énergie, traitement des eaux usées, gestion des eaux pluviales...).

## PLEINE TERRE

---

Espace libre ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagé en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantations...).

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre, les aménagements respectant les conditions cumulatives ci-dessous :

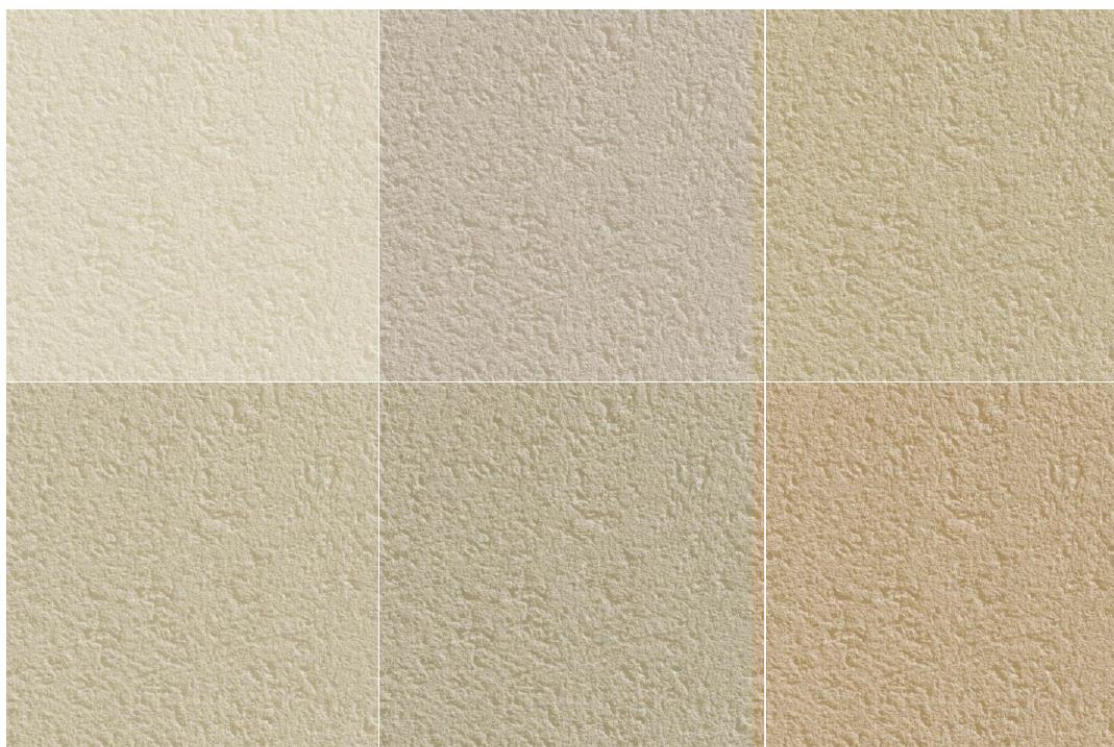
- Les espaces végétalisés ou pouvant l'être ;
- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol.

Les espaces situés au-dessus des canalisations sont également pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre. Les surfaces de pleine terre sont incluses dans les surfaces d'espaces libres.

## TONS PIERRE, TONS TERRE

---

Ci-dessous, quelques exemples de tons pierres et terre :



## SURFACE DE PLANCHER

---

La surface de plancher est la 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.

## UNITE FONCIERE

---

L'unité foncière est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

## VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

---

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.

## VOLUME PRINCIPAL (OU CONSTRUCTION PRINCIPALE)

---

La construction principale est l'édifice représentant le volume le plus important – ou volume principal – sur une propriété et abritant la fonction principale.

## VOLUME SECONDAIRE

---

On entend par « volume secondaire », toute construction attenante au volume principal et qui forme une unité fonctionnelle avec celui-ci.

## 4. Division du territoire en zones

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

**\_LES ZONES URBAINES** correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». - Article R151-18 du Code de l'Urbanisme -

**\_LES ZONES À URBANISER** correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- > Les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation, dont les secteurs se réfèrent aux zones urbaines correspondantes.

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les 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 cas échéant, le règlement. » - Article R151-20 du Code de l'Urbanisme -

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. ». - Article R151-20 du Code de l'Urbanisme -

**\_LES ZONES AGRICOLES** correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». – Article R151-22 du Code de l'Urbanisme -

**\_LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES** correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

- Article R151-24 du Code de l'Urbanisme –

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN

---

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du territoire du PLUi.

## 5. Exceptions aux règles d'urbanisme

### ADAPTATIONS MINEURES (ARTICLE L152-3)

Les règles ne peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous certaines conditions ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues par le Code de l'Urbanisme. Ces adaptations doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### BATIMENT NON-CONFORME

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles du PLUi, toute autorisation de travaux le concernant ne peut être accordée que lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effets vis-à-vis de celles-ci.

### DEROGATIONS

#### RECONSTRUCTION OU ADAPTATION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

---

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans. - Article L111-15 du Code de l'Urbanisme -

De plus, des dérogations à une ou plusieurs règles du PLUi peuvent être accordées pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

- Article L152-4 du Code de l'Urbanisme -

### AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

---

Des dérogations aux règles du PLUi - relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions - peuvent être accordées afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (si la construction est achevée depuis plus de deux ans et dans la limite d'un dépassement de 30 cm) ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (si la construction est achevée depuis plus de deux ans et dans la limite d'un dépassement de 30 cm) ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (dans la limite d'un dépassement de 30 cm).

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement. - Article L152-5 du Code de l'Urbanisme -

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titres des monuments historiques ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

### VEGETALISATION DES CONSTRUCTIONS

---

Des dérogations aux règles relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions pourront être accordées afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser.

- Article L152-5-1 du Code de l'Urbanisme -

### EXEMPLARITE ENVIRONNEMENTALE

---

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'État définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction.

- Article L152-5-2 du Code de l'Urbanisme -

## STATIONNEMENT

---

Des dérogations aux obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être accordées en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par place de stationnement, sans que le projet ne prévoise moins d'une place de stationnement pour véhicule motorisé. - Article L152-6-1 du Code de l'Urbanisme –

Des dérogations aux obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent également être accordées en contrepartie de la création d'une aire de stationnement sécurisée sur une emprise privée. Si les obligations quant aux stationnements liés à un projet ne peuvent pas être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain privé situé à moins de 250 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places (sur la base de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme).

## FRICHES

---

Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L. 111-26 du Code de l'Urbanisme peuvent être autorisés à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche.

- Article L152-6-2 du Code de l'Urbanisme –

# DISPOSITIONS LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

## 1. Les dispositions relatives aux secteurs de projet

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, se référer à la pièce 3.1 du PLUi (OAP). Tout projet porté au sein du périmètre d'une OAP devra être compatible avec les orientations qui y sont édictées.

## 2. Les dispositions relatives à la trame verte et bleue

### ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CU

Le règlement graphique identifie des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à conserver, en superposition du zonage. Ce classement concerne la protection d'éléments existants sous forme de :

- Surfaces (bois, ensemble de plantations à protéger) ;
- Linéaires (alignements d'arbres remarquables, haies bocagères à préserver).

À l'intérieur de ces espaces, les dispositions des articles L113-1 à L113-5 et R113-1 à R113-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier (article L113-2 du Code de l'Urbanisme). Pour rappel, ne sont pas reconnus comme défrichement la remise en valeur de terres en friche envahies par une végétation spontanée, l'abattage dans les taillis à courte rotation, le déboisement nécessaire à l'aménagement d'équipements permettant la protection et la mise en valeur du bois ou de la forêt

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 (article L113-2 du Code de l'Urbanisme). La construction y est strictement interdite sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L113-3 aura été accordé. En outre, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

De plus, un recul des constructions par rapport aux arbres peut être exigé dans la limite de la projection au sol de leurs couronnes.

Il est à noter que pour le calcul de l'emprise au sol (\*) des constructions, le calcul de la superficie du terrain prend en compte toute la surface du terrain, même si elle est partiellement grevée par un Espace Boisé Classé.

### LES ELEMENTS D'INTERET ECOLOGIQUE

Le règlement graphique identifie des éléments paysagers d'intérêt écologique à conserver, en superposition du zonage.

Ce classement concerne la protection d'éléments existants sous forme de :



- Surfaces (bois, ensemble de plantations à protéger, plans d'eau) ;
- Linéaires (alignements d'arbres remarquables, haies bocagères à préserver, cours d'eau) ;
- Éléments ponctuels (arbres isolés dont l'essence et le développement sont significatifs et dont l'impact dans le paysage est remarquable).

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme intercommunal a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les dispositions attenantes à chaque élément d'intérêt sont indiquées ci-après :

### ● ARBRES REMARQUABLES

---

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément à protéger doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Le maintien des arbres remarquables identifiés doit être privilégié.

Si l'arasement ou la destruction définitive s'avère nécessaire pour des raisons sanitaires, de sécurité, ou d'intérêt général, cela donnera lieu à la mise en œuvre de mesures compensatoires, à nombre équivalent, sous forme d'une nouvelle plantation sur place ou à proximité, d'arbres de même essence, à l'exception de la peupleraie, et pouvant à terme remplir le même rôle (écologique, antiérosif, paysager, etc.).

Les constructions et aménagements à proximité d'un arbre remarquable veilleront à ne pas porter atteinte à ce dernier, notamment au système racinaire. A minima, toute construction ou tout aménagement devra respecter une distance d'éloignement d'au moins 8 mètres.

### ●●● HAIES BOCAGERES ET TALUS IDENTIFIES

---

Le règlement graphique localise les linéaires de haies bocagères et talus nécessaires au maintien des continuités écologiques, permettant de lutter contre la dégradation des sols, présents en proximité d'une zone humide ou d'un cours d'eau, ou encore pour des questions paysagères.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable qui sera analysée au regard des enjeux inhérents à l'élément susmentionné (enjeux écologiques, paysagers, qualité de l'eau, érosion des sols) et pourra être refusée si elle ne remplit pas les conditions nécessaires. Dans le cas d'une acceptation, la suppression fera l'objet d'une compensation par deux, d'arbres de même essence, à l'exception de la peupleraie, et remplissant des fonctions identiques (écologique, antiérosion, paysage, etc.).

### — COURS D'EAU

---

Les constructions et autres formes d'imperméabilisation du sol sont interdites à moins de 10 m d'un cours d'eau repéré au règlement graphique. Ce recul ne s'applique pas :

- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux installations et aménagements légers à vocation de gestion ou de valorisation des cours d'eau ;
- aux extensions des constructions déjà existantes à moins de 10m des cours d'eau à la date d'approbation du PLUi ;

- aux quais, aux ponts, passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique ;
- aux reconstructions après sinistre, le recul devant être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

## ZONES HUMIDES

La préservation des zones humides doit être la règle, et leur dégradation ou destruction l'exception, selon le principe du Code de l'environnement « éviter – réduire – compenser ». Le recours à des mesures compensatoires n'est concevable que lorsque toutes les autres solutions alternatives ont été précisément étudiées, dans les limites fixées par le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE applicables sur le territoire lorsque l'État est saisi d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation au titre des articles L241-1 et R214-1 du Code de l'environnement.

Afin d'assurer leur conservation, restauration ou mise en valeur, le règlement graphique identifie les zones humides à protéger inventoriées. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées à partir d'un inventaire.

Sont interdits les constructions, installations, ouvrages et travaux portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique. L'extension des constructions existantes, les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, sauf s'ils concourent à la gestion du réseau hydraulique ou à la sécurité des personnes. Des aménagements légers sont autorisés s'ils participent à la mise en valeur des milieux, sous réserve de préserver la perméabilité des sols et d'une insertion paysagère de qualité.

### 3. Les dispositions relatives aux déplacements

#### LES SENTIERS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Les sentiers et chemins, pédestres ou cyclables, identifiés au règlement graphique doivent être maintenus et valorisés afin de permettre une sauvegarde des espaces de circulation.

#### MARGES DE REcul

Marges de recul le long des routes express et grande circulation (article L111-6 du Code de l'Urbanisme) – Loi Barnier

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Route	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage Habitation	Autres usages
RD137	Voie express	100m	100m
RD795	Voie à grande circulation	100m	75m

L'article L111-7 du Code de l'Urbanisme précise que l'interdiction mentionnée à l'article précédent ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public et aux infrastructures de production de l'énergie solaire, photovoltaïques ou thermiques. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En outre, l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme précise que « le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Les secteurs bénéficiant d'une dérogation à la Loi Barnier sont annexés au rapport de présentation du PLUi en pièce 1.4.2.

Marges de recul pour les autres voies départementales

Dans tous les autres cas, et en application du règlement de la voirie départementale, des marges de recul s'appliquent en dehors de toute agglomération définie au sens de l'article R110-2 du Code de la Route. Les marges de recul applicables sur le territoire, zones non aedificandi (hors extension d'un bâtiment déjà existant en situation dérogatoire) mesurées depuis l'axe de la voie, sont les suivantes :

- Voie de catégorie A et B : 100m pour les constructions à usage d'habitation et 50m pour tout autre usage (Cat.A : D137 / Cat.B : D794, D795) ;
- Voie de catégorie C : 50m pour les constructions à usage d'habitation et 25m pour tout autre usage (Cat.C : D221, D73, D795, D796, D82) ;
- Voie de catégorie D : 25m pour tout usage, sous la forme de recommandation (toutes les autres routes départementales du territoire).
- 

## 4. Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysages

### ★ LES ELEMENTS D'INTERET CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL REPERE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Certains bâtiments recensés au sein du plan de zonage présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient par le biais du PLUi, d'une mesure de protection particulière.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir ou de construire et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- > La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- > En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).
- > Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec

la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien. Des mesures conservatoires temporaires peuvent être autorisées, même contraires à la mise en valeur du bâti originel, à condition qu'elles répondent à une mesure d'urgence de sauvegarde du bâti et que leur emploi ne dépasse pas une durée de deux ans.

> Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif doivent être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs peuvent être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Une liste des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 est indiqué en annexe du présent document (pièce 4.3.3).

Concernant les murs traditionnels protégés, une démolition partielle sera autorisée pour permettre l'accès à la parcelle.



### BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le règlement du PLUi désigne, dans les zones naturelles et agricoles, « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. » - Article L151-11 du code de l'urbanisme –

Le changement de destination est autorisé sous réserve de l'accord de la commission concernée.

## 5. Les autres dispositions



### LES EMPLACEMENTS RESERVES REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CU

Les emplacements réservés, représentés sur le document graphique, sont définis selon l'article L. 151-41 du Code l'Urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*
- 4° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »*

La liste des emplacements réservés figure au plan de zonage, en annexe du présent règlement et dans l'Atlas des Emplacements Réservés (pièce 4.3 du PLUi).

En outre, dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier.



### LA PRESERVATION DU CARACTERE COMMERCIAL AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CU

---

Dans les pôles (Combourg, Tinténiac, Saint-Pierre-de-Plesguen) et bourgs de proximité (Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges, Meillac, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Domineuc), le maintien de la fonction commerciale - en zones UCa et UCc - est assuré par l'interdiction du changement de destination des constructions ayant la destination de commerce et activités de service en rez-de-chaussée sur rue, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans toutes les autres communes - en zones UCb -, les éléments concernés par une interdiction du changement de destination sont identifiés dans le règlement graphique par une prescription ponctuelle ou linéaire.



### LES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-15 DU CU

---

Dans ces secteurs, pour toute opération d'aménagement d'ensemble et opération de construction comportant la création de plus de 10 logements, la production d'une part de logements locatifs sociaux est obligatoire.

Des parts minimums de logements locatifs sociaux sont alors attendues :

- Dans les communes pôles (Saint-Pierre-de-Plesguen (Mesnil-Roch), Tinténiac) et bourgs de proximité (Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges) nécessitant un effort de rattrapage : au moins 25% de la production de logements,
- Dans les communes pôles (Combourg) et bourgs de proximité (Meillac, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Domineuc) ne nécessitant pas d'effort de rattrapage : au moins 20% de la production de logements,
- Dans les communes d'hyper-proximité nécessitant un effort de rattrapage (Cardroc, Longaulnay, Saint-Thual) : au moins 15% de la production de logements,
- Dans les communes d'hyper-proximité ne nécessitant pas d'effort de rattrapage (Cuguen, La Baussaine, La Chapelle-aux-Filtzméens, Plesder, Trévérien) : au moins 10% de la production de logements,



### LES SECTEURS AVEC UNE PROPORTION ATTENDUE DE LOGEMENTS DE TAILLE REDUITE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-14 DU CODE DE L'URBANISME

---

Dans ces secteurs, pour toute opération d'aménagement d'ensemble et opération de construction comportant la création de 10 à 20 logements, une mixité typologique est encouragée au sein de l'aménagement.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et opération de construction comportant la création de plus de 20 logements, une mixité typologique doit être proposée au sein de l'aménagement.

Dans les communes pôles de Combourg, Saint-Pierre-de-Plesguen (Mesnil-Roch) et Tinténiac, cette mixité doit notamment se retranscrire à travers l'intégration d'un minimum de 10% de petits logements (T3 ou moins).

# DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE

Certaines règles ou dispositions particulières fixées sur le territoire intercommunal s'appliquent pour l'ensemble des zones et sous-secteurs (les schémas sont présents à titre d'illustration et ne sont pas opposables) :

## 1. Implantation et volumétrie

### L'IMPLANTATION DU BATI PAR RAPPORT A LA VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable, l'adaptation, le changement de destination, la surélévation, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

### L'IMPLANTATION DU BATI PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

### IMPLANTATION ET TOPOGRAPHIE

La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire.



## LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Au titre de l'article L151-28 3° du Code de l'Urbanisme, la hauteur autorisée des constructions situées en zones urbaines ou à urbaniser peut être majorée de 50cm dans le cas de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

## L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des piscines (bassin et parois, hors margelles) annexes aux habitations est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

## 2. Qualité architecturale et paysagère

### ARCHITECTURE ET INTEGRATION

#### Rappels généraux

Il est rappelé à toutes fins utiles, l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

*« 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 ».*

Les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable annexées au PLUi seront respectées.

Tout projet doit se reporter aux dispositions présentes dans l'OAP Thématique Habitat (pièce 3.2).

#### Dispositions particulières

Les dispositions architecturales ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt public ou collectif, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère soignée dans l'environnement ET lorsque les conditions de fonctionnement et de sécurité inhérentes à la construction l'imposent.

#### Intégration architecturale

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur au faîtage des volumes secondaires est toujours inférieure à celle du volume principal.

#### Équipements d'intérêt public

Toute construction, installation ou ouvrage nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne, pylônes poste électrique, etc.) pourra être autorisée à condition de limiter toute 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.

### 3. Qualité environnementale

#### DISPOSITIONS GENERALES

Les plantations existantes, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, doivent préférentiellement être conservées. Leur suppression peut être autorisée sous réserve que ces éléments ne soient pas structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, et que ces éléments ne concourent pas à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

Pour les constructions voisines des zones et secteurs agricoles, il est recommandé que toute autorisation d'urbanisme soit accompagnée de la mise en place d'une haie tampon entre la construction et l'espace agricole ou potentiellement agricole. Le positionnement de la haie devra apparaître sur le plan masse de la demande d'autorisation.

Sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

### 4. Les performances énergétiques et environnementales

#### DISPOSITIONS GENERALES

Encourager la performance énergétique

Dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

Toute forme architecturale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les projets d'aménagement devront chercher à adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse afin de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privés.

Il est conseillé d'éviter les logements mono-orientés vers le nord (aucun apport solaire l'hiver) et vers l'ouest (faibles apports solaires l'hiver, risque de surchauffe l'été), et cela dans un objectif de limitation de la consommation énergétique des foyers.

A l'intérieur des marges de recul prescrites sont autorisées les épaisseurs de murs de constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, ou aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques).

#### Intégration des infrastructures de production énergétique

Dans le cas de bâtiments neufs sur toiture en pente, les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures.

Les installations au sol de production d'énergie individuelles s'implantent en recul de la voirie de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.

Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseurs, etc.) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés en façade à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti, qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, et que les nuisances sonores soient limitées sur le voisinage immédiat.

Pour rappel, l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime indique que « *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. [...] Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles* ».

#### Gestion des eaux pluviales

Uniquement dans le cas d'un projet de construction neuve (hors extension) et/ou lors d'un changement de destination, la mise en place d'un dispositif de récupération d'eau pluviale est imposée, conformément à la réglementation en vigueur et selon les conditions énumérées ci-après :

Destination principale de la construction	Condition	Type de dispositif	Volume imposé*
Habitation	Ne concerne pas les annexes	Dispositif enterré uniquement	Minimum requis de 0,2 m <sup>3</sup> par tranche de 10 m <sup>2</sup> d'emprise au sol de la construction (dans une limite imposable de 10 m <sup>3</sup> )
Commerce et activités de services	Uniquement pour les constructions d'une emprise au sol cumulée (existante et créée) supérieure à 600 m <sup>2</sup>	Dispositif enterré ou aérien	Minimum requis de 0,5 m <sup>3</sup> par tranche de 10 m <sup>2</sup> d'emprise au sol de la construction (dans une limite imposable de 20 m <sup>3</sup> )
Équipements d'intérêt collectif et services publics	-		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	-		
Exploitation agricole et forestière	-	Dispositif enterré ou aérien	Minimum requis de 0,5 m <sup>3</sup> par tranche de 10 m <sup>2</sup>

			d'emprise au sol de la construction (dans une limite imposable de 50 m <sup>3</sup> )
--	--	--	---

*\*Ces volumes sont des minimums requis imposables qui peuvent être dépassés par le porteur de projet.*

Pour toute nouvelle construction principale d'une emprise au sol au moins égale à 20 m<sup>2</sup>, changement de destination inclus, est imposée l'installation d'un dispositif d'infiltration de type puisard ou tranchée filtrante, etc.

#### Gestion des déchets

Il est conseillé de prévoir l'installation d'une aire de compostage pour l'habitat collectif, à raison d'une zone de compostage par tranche de 20 logements. Cette zone doit se trouver proche de l'entrée de l'aménagement et être accessible par les véhicules légers.

## 5. Conditions de desserte des terrains

### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ou être desservi via une servitude de passage.

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

La voirie d'accès doit avoir une bande de roulement de 4,0 mètres minimum de largeur et être conçue, dans la mesure du possible, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante. Une largeur moins importante peut être autorisée pour des raisons techniques et/ou de sécurité.

### VOIES DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

Toute voie nouvelle doit avoir une bande de roulement de 4,0 mètres minimum de largeur et être conçue, dans la mesure du possible, en cohérence avec la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et avec la trame viaire existante environnante. Une largeur moins importante peut être autorisée pour des raisons techniques et/ou de sécurité.

Les voies doivent permettre la circulation des véhicules de services publics (notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, etc.) jusqu'au point de service adéquat (borne incendie, site de collecte d'ordures, etc.).

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurées. Lorsqu'il existe un trottoir, celui-ci devra avoir une largeur d'1,40 mètre minimum (hors mobilier urbain).

Lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, la création de nouvelles voies en impasse est interdite sauf dans les cas suivants :

- en l'absence de solution alternative permettant la création d'un bouclage routier,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Dans le cas de la création d'une voie en impasse supérieure à 60 mètres linéaire, son extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour.

## ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Le plan du réseau Eau Potable est annexé au PLUi (Pièce 5.3).

## GESTION DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, des installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur doivent être installées à proximité de la construction. Le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

Les constructions devront se conformer aux zonages d'assainissement en vigueur, annexés au PLUi (Pièces 5.4).

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le rejet d'eaux en dehors de la parcelle doit être fait qu'en dernier recours et après accord du gestionnaire de l'exutoire.

## GESTION DES DECHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Des emplacements permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

## RESEAUX D'ENERGIE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public à moins de justifier d'une capacité d'autonomie. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, sauf raisons techniques particulières. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

## INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les zones U et AU, les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques ouverts au public existant à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur seront obligatoirement raccordées au réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.





# **LES ZONES URBAINES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## 1. Zone UC

La zone UC correspond aux secteurs en accroche des centres anciens (UCa, UCb ou UCc) et présentant une mixité fonctionnelle à maintenir ou renforcer. Cette zone se décline, pour les centres anciens disposant d'une urbanisation dense et de formes urbaines et architecturales spécifiques, en trois sous-secteurs UCa, UCb et UCc :

- > Un secteur UCc qui correspond au centre ancien du pôle structurant de Combourg,
- > Un secteur UCa qui couvre les centres anciens des autres communes pôles et des bourgs de proximité du territoire, comprenant les communes de Tinténiac, Mesnil Roc'h (Saint-Pierre-de-Plesguen), Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges (Hédé), Meillac, Pleugueneuc, Québriac et Saint-Domineuc,
- > Un secteur UCb qui correspond aux centres anciens des autres communes.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UC

La zone UC poursuit plusieurs objectifs :

- Assurer la pérennité de la qualité du cadre de vie en centre ancien ;
- Garantir l'insertion harmonieuse des projets au sein des tissus urbains anciens ;
- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres ;
- Préserver le caractère patrimonial des centres et l'harmonie d'ensemble représentés par une architecture spécifique ;
- Permettre, tout en l'encadrant, la poursuite du modèle dense des centres et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services, commerces et équipements.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE UC 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UCa	UCb	UCc	UC
<b>HABITATION</b>				
Logement	V	V	V	V
Hébergement	V	V	V	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>				
Artisanat et commerce de détail	V <sup>(1)(2)</sup>	V <sup>(1)(2)</sup>	V <sup>(1)(2)</sup>	V <sup>(1)</sup>
<u>Condition :</u>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (1) Les commerces sont autorisés dans la limite d'une surface de vente maximale de 600 m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ (2) Toute nouvelle construction à vocation commerciale doit comprendre au moins un étage à destination différente (habitat, services, bureaux).</li> </ul>				
Restauration	V	V	V	V
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V
Hôtels	V	V	V	V
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X
Cinéma	V	V	V	V
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*
<u>Condition :</u>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ne doit pas engendrer de nuisances ou de conflits d'usages liés à la cohabitation avec l'habitat</li> </ul>				
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V
Équipements sportifs	V	V	V	V
Lieux de culte	V	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>				
Industrie	V*	V*	X	V*
<u>Condition :</u>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ne doit pas engendrer de nuisances ou de conflits d'usages liés à la cohabitation avec l'habitat</li> </ul>				
Entrepôts	X	X	X	X
Bureau	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UCa	UCb	UCc	UC
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES				
Les installations classées	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	X	X	X	X
Aménagements nécessaires aux services publics	V	V	V	V
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels	V	V	V	V
Habitat Léger Permanent	X	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	X	X
Les carrières	X	X	X	X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque	V*	V*	V*	V*
<u>Condition :</u>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Uniquement sous la forme de panneaux photovoltaïques en toiture ou d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques.</li> </ul>				

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### Préservation du caractère commercial

Dans les pôles (Combourg, Tinténiac, Saint-Pierre-de-Plesguen) et bourgs de proximité (Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges, Meillac, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Domineuc), et spécifiquement dans les « périmètres de diversité commerciale à préserver » matérialisés sur les plans graphiques, le maintien de la fonction commerciale - en zones UCa et UCc - est assuré par l'interdiction du changement de destination des constructions ayant la destination de commerce et activités de service en rez-de-chaussée sur rue, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans toutes les autres communes - en zones UCb -, les éléments concernés par une interdiction du changement de destination sont identifiés dans le règlement graphique par une prescription ponctuelle ou linéaire.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE UC 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

#### HAUTEUR

---

##### Constructions principales

- > Tout nouveau projet doit s'harmoniser au sein du tissu urbain existant. Ainsi, la hauteur des constructions peut être autorisée ou imposée au regard de la hauteur des bâtiments voisins.
- > Hauteur minimale du volume principal : 3,5 mètres à l'égout du toit
- > La hauteur au faitage des volumes secondaires est toujours inférieure à celle du volume principal.

##### En secteurs UCa et UCc :

- > Hauteur maximale : 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 14m au faitage.

##### En secteurs UCb :

- > Hauteur maximale : 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faitage.

##### Annexes

- > Hauteur maximale : 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage.

##### Règle complémentaire :

- > Dans le cas d'un projet de construction d'un immeuble, la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée ne peut pas être inférieure à 3 mètres afin de faciliter la mutabilité ultérieure des usages et destinations.

##### Règle alternative :

- > Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction existante, la hauteur au faitage de l'extension horizontale ne peut être supérieure à celle de la construction existante.

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

##### Constructions principales

- > Les constructions principales s'implantent à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique (voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et voies piétonnes et cyclables). Cette règle ne s'applique donc pas vis-à-vis des emprises publiques n'étant pas associées à des voies publiques.

- > Dans le cas d'un contexte urbain dense et dans l'optique d'aménager des espaces de respiration urbaine, la construction principale peut s'implanter avec un recul compris entre 3 et 5 mètres de l'alignement. Le cas échéant, la continuité visuelle de l'alignement est assurée par un dispositif de clôture d'une hauteur minimum de 1.50m édifié en harmonie avec le cadre bâti existant, conformément aux dispositions de l'article UC3.
- > Des implantations en seconde ligne sont admises.

#### Annexes

- > Les constructions annexes s'implantent soit à l'alignement des voies et des emprises publiques, soit en recul d'au minimum 5 mètres.

#### Règles complémentaire :

- > Pour les parcelles à l'angle de deux voies ou emprises publiques ou entre des voies ou emprises publiques, les règles d'implantation ne s'appliquent que pour l'une d'entre elles. Les voies ou emprises publiques qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

#### Règles alternatives :

- > Dans le cas d'un alignement régulier des constructions voisines, l'implantation des constructions peut être imposée selon cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

## IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

#### Constructions principales

- > Les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative. En cas de retrait par rapport aux autres limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 mètre (1,90m dans le cas de la création d'ouvertures avec vues (cf. Code Civil)).
- > Les volumes secondaires pourront s'implanter soit sur une limite séparative, soit en retrait par rapport à celles-ci d'au moins 1 mètre (1,90m dans le cas de la création d'ouvertures avec vues (cf. Code Civil)).

#### Annexes

- > Les constructions annexes s'implantent sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre.

#### Règles alternatives

- > Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles d'implantation, leur extension, réfection ou surélévation sont autorisées dans le prolongement de l'implantation initiale, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.

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

## ARTICLE UC 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article ne s'applique pas aux constructions, bâtiments et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

#### Secteurs UCa, UCb :

- > Les éléments de fonctionnement des volets roulants, notamment le coffre, ne doivent pas être visibles en façade sur rue.

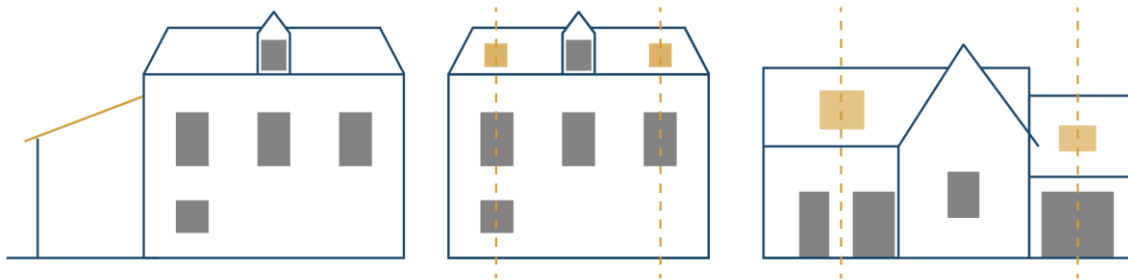
#### Secteurs UCc :

- > L'agrandissement des ouvertures existantes des étages est interdit.

UCa-UCb -Travaux sur bâtiments anciens traditionnels existants

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'aux façades et toitures visibles depuis les voies et emprises publiques.

- > Les réhabilitations et restaurations du bâti ancien traditionnel respectent les caractéristiques architecturales originelles des façades et toitures, et présentent des teintes similaires aux teintes originelles.
- > Le maintien des façades en pierres est privilégié. Les bardages et enduits sont autorisés s'ils sont limités et intégrés au regard de l'identité patrimoniale du bourg
- > Des modifications de volume (surélévation, extension, modification de toiture) ou des percements nouveaux sont autorisés s'ils ne portent pas atteinte au caractère du bâtiment ou des lieux environnants.
- > Les axes de symétrie de la construction qui assurent l'équilibre visuel des bâtiments sont pris en compte et préservés



- > Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de constructions de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'ils mettent en valeur les éléments patrimoniaux dans lequel le nouveau bâtiment s'inscrit



### UCa-UCb – Constructions principales

- > Le volume principal est couvert par une toiture à 2 pans symétriques, dont les pentes sont comprises entre 38° et 45° par rapport au plan horizontal ou identique à la construction à laquelle il s'adosse. La toiture du volume principal est couverte par des matériaux à l'aspect similaire à l'ardoise.
- > Les volumes secondaires sont couverts soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse.
- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier en annexe).

### UCa-UCb -Annexes

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'aux annexes visibles depuis les voies et emprises publiques.

- > Les annexes sont couvertes soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse.
- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier en annexe).

### Secteur UCc (Combours) :

#### UCc -Insertion dans l'environnement

- > Les constructions neuves doivent tenir compte de l'ordonnancement du bâti existant, des matériaux et des proportions des ouvertures.
- > L'expression architecturale contemporaine est admise à condition que sa conception se réfère aux typologies et aux contraintes architecturales locales. Le pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.
- > Les constructions se référant à la typologie locale sont admises à condition de respecter la volumétrie, l'aspect et la couleur des matériaux locaux, le jeu des percements propre à ce type d'architecture ; elles devront présenter un aspect relationnel direct avec les immeubles environnants. Les éléments de raccordement avec les constructions voisines tiendront compte de la modénature des rives de toiture, de l'altitude des étages.
- > Une cohérence architecturale est exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.

#### UCc -Volumétrie

- > Tout projet de modification des immeubles doit prendre en compte et faire référence à la volumétrie simple du bâti ancien.

#### UCc -Façades

- > Les façades des constructions sont constituées :
  - Soit en pierre de pays apparente,
  - Soit en maçonneries de moellons jointoyés (enduits à la chaux de préférence),
  - Soit en maçonneries enduites,
  - Soit en bardage bois à lames verticales et structure porteuse apparente.

*Règle alternative*: Un bardage bois à lames horizontales peut être autorisé à condition qu'il s'agisse d'une structure à clin, et peint.

- > En parements de façade, sont interdits :
  - Les constructions en métal apparent (exception faites des accessoires techniques, tel que l'étanchéité, les structures de verrières, les grilles, la ferronnerie),
  - Les éléments préfabriqués légers en béton apparents, qu'ils soient provisoires ou définitifs,
  - Les imitations de matériaux : imitation du bois apparent...,
  - Les matériaux plastiques,
  - Les revêtements de ciment gris et la chaux grise.
- > L'aspect général du bâtiment doit être de teinte soutenue. Il pourra faire l'objet de contrastes de valeur pour souligner la modénature (entourage des baies, bandeaux, corniches, chaînage d'angle...).

#### UCc -Toitures

- > Les toitures sont en ardoise de schiste à l'exclusion de tout autre mode de couverture, de modèle rectangulaire et de pose classique, orthogonale.
- > La pente de toiture doit être proche de 45°, sauf pour les toitures à la mansard dont le brisis aura une pente maximum de 80° et le terrasson de 20° minimum. Dans ce cas, le terrasson doit être couvert en ardoise, en zinc ou en inox pré-patiné ou autres matériaux d'aspect similaire.
- > Le matériau de couverture des extensions est soit en ardoise, soit en verre, soit en zinc, soit en tuiles si le bâtiment existant est couvert en tuiles.
- > Pour les bâtiments institutionnels structurants d'architecture contemporaine, les matériaux sont libres sous réserve d'apport architectural significatif et de compatibilité avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.
- > Les lucarnes sont réalisées avec le même soin et les mêmes exigences que les autres parties du bâtiment, et en particulier la façade dont on doit respecter l'harmonie des proportions, du style et des matériaux. Les « chiens assis » et les lucarnes à joues courbes ou inclinées sont interdits
- > Les châssis de toiture sont encastrés dans la toiture, de proportion verticale et limités en nombre. La dimension maximale autorisée est de 78 x 98 cm. Ils sont positionnés sur une même ligne horizontale et distants les uns des autres d'au moins la largeur de 2 châssis.
- > Un choix sur le mode d'éclairage des combles doit être fait entre châssis de toit et verrière. Le cumul des deux dispositifs n'est pas autorisé sur un même volume.
- > Les cheminées reprendront des dispositions traditionnelles.
- > Les panneaux, capteurs et ardoises solaires sont autorisés selon les dispositions réglementaires énoncées dans le titre IV du Règlement du Site Patrimonial Remarquable.

#### UCc -Menuiseries extérieures

- > Les menuiseries (forme et matériaux) correspondent à la date de construction des bâtiments, pour le bâti existant.
- > Les menuiseries de fenêtres sont en bois ou en métal, peints. Le PVC est interdit.
- > Les volets ou contrevents sont en bois ou en métal, peints. Ils sont de teinte soutenue. Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) ou la juxtaposition de couleurs différentes sur une même façade sont prohibées. Le PVC est interdit. Les volets pleins sont à lames verticales fixées avec des barres sans écharpe ou à clef.

- > Les volets roulants sont de teinte beige ou identique aux ouvertures. Les éléments de fonctionnement, notamment le coffre, ne doivent pas être apparents depuis l'extérieur. Afin d'harmoniser le bâti contemporain avec le bâti ancien existant conservé, un soin particulier est apporté au choix des matériaux, à la coloration, à la conception et au traitement des menuiseries extérieures qui seront, de préférence, en bois et peintes.
- > Les portes d'entrée sont en bois plein avec ou sans imposte vitrée, en cohérence avec le type et l'époque de la construction pour le bâti existant. Elles sont peintes. Les marquises en métal sont autorisées.
- > Les portes de garage, sans hublot, sont à lames verticales, en bois ou métal et peintes de teinte soutenue. Les panneaux menuisés sont autorisés.

#### UCc -Vérandas

- > La création de vérandas sur cour ou jardin non visible de l'espace public est privilégiée. Les extensions réalisées sous forme de vérandas sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.
- > Les vérandas sont en verre ou matériaux translucides non colorés et en bois ou en métal ; elles sont autorisées, sous réserve de la qualité architecturale du projet. Leur profondeur doit être comprise entre 1,50 m et 3,50 m. Les structures et menuiseries sont peintes de teinte soutenue.

*Adaptation mineure* : Les extensions dont la profondeur souhaitée est supérieure à 3,50 m pourront prendre la forme de bâtiments secondaires.

#### UCc -Règles alternatives

- > Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les constructions présentant un apport architectural significatif, à condition :
  - De respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvertures en pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage ;
  - De respecter les dominantes architecturales, le rapport de plein / vide et les polychromies existantes ;
  - De ne faire appel à la toiture terrasse que pour des bâtiments bas, des effets de liaison entre bâtiments, ou lorsque la terrasse contribue à un rapport volumétrique avec un immeuble existant dominant couvert à 2 pentes.

## CLÔTURES

---

Les clôtures dont les portails, présentent une simplicité d'aspect respectant le paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participent à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures minérales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, sont conservées, remises en état ou restaurées. Des percées pourront être autorisées (pour la mise en place d'un portail par exemple) si elles ne remettent pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

En limite des emprises publiques :

- > Hauteur maximale : 1,6 mètre.
- > Les clôtures sont constituées soit :

- d'un mur traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale,
- d'une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,
- d'un muret traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale d'au moins 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré sur un tiers de sa surface ou doublé d'une haie.



En limites séparatives :

- > Hauteur maximale : 2 mètres.
- > Les haies variées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage sont privilégiées.
- > Sont interdits les filets et fils plastique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les éléments préfabriqués à l'exception des soubassements n'excédant pas 0,30 mètre.

## ARTICLE UC 4\_ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### PLANTATIONS

En secteurs UCa, UCb et UCc, des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres de haute tige seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Lorsque leur surface excédera 2000 m<sup>2</sup>, les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement pour poids lourds.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales dans les conditions définies ci-avant.

### ESPACES DE PLEINE TERRE ET SURFACES PERMEABLES

Le projet maintient :

- > des espaces de pleine terre au moins équivalent à 10% de l'emprise du terrain d'assiette
- > une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 15% de l'emprise du terrain d'assiette pour les unités foncières < ou = à 300 m<sup>2</sup>
- > une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 25% de l'emprise du terrain d'assiette pour les unités foncières > à 300 m<sup>2</sup>

Les espaces de pleine terre sont considérés comme des surfaces non imperméabilisées.

Règles alternatives :

- > Il n'est pas fait application de ces règles pour les unités foncières de moins de 150 m<sup>2</sup>.
- > Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

**\_ARTICLE UC 5\_ STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

Pour chaque opération, il est exigé le nombre de places de stationnement suivantes (ce sont des minimums) :

Destination de la construction	Nombre de stationnements cycles minimum	Nombre de stationnements véhicules minimum
<b>HABITATION</b>		
Logement	Dans le cas de logements collectifs (à partir de 2 logements), 1 place cycle par logement est requise	1 place par logement < ou = 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places par logement >60 m <sup>2</sup> de surface de plancher en secteur UCc 1 place par logement en secteur UCa 2 places par logement en UCb et UC sauf dans le cas de logements locatifs sociaux où 1 seule place est requise. Les changements de destination ne sont pas concernés par ces minimums
Hébergement	En fonction du besoin	En fonction du besoin et selon le degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux salariés et visiteurs. Les changements de destination ne sont pas concernés par ces minimums
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE / AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>		
Artisanat et commerce de détail	Pour 2 places de véhicules réalisées, 1 place cycle est exigée	En fonction du besoin
Bureau	Pour 2 places de véhicules réalisées, 1 place cycle est exigée	En fonction du besoin sauf en UCc où est demandé 1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Toutes les autres activités	En fonction du besoin	En fonction du besoin
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Équipements d'intérêt collectifs et services publics	En fonction du besoin	En fonction du besoin

> Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.

> Les stationnements cycles collectifs sont couverts dès lors qu'ils comportent un minimum de 10 places vélos. Ces espaces devront respecter un minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement.

Les exigences pourront être réduites dans le cas de la présence de contraintes physiques (sécurité, visibilité, préservation d'éléments paysagers remarquables, impératifs techniques (ex : topographie)) ou lorsque l'opération propose une mixité des destinations (projet intégrant au moins deux destinations) et donc une mutualisation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, les logements locatifs sociaux situés à moins de 500m d'une gare ne pourront pas exiger plus de 0,5 places de stationnement par logement.

## 2. Zone UE

Les zones UE correspondent aux secteurs des agglomérations qui se sont étendus en continuité des centres anciens, et se distinguent par des extensions périphériques, de densité moyenne, à vocation principale d'habitat.

Cette zone se décline en trois sous-secteurs UEa, UEb et UEc :

- > Un secteur UEc qui correspond aux extensions d'habitat de plus forte densité présentes à Combourg,
- > Un secteur UEa qui couvre les extensions pavillonnaires des communes pôles et des bourgs de proximité du territoire, comprenant les communes de Combourg, Tinténiac, Mesnil Roc'h (Saint-Pierre-de-Plesguen), Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges (Hédé), Meillac, Pleugueneuc, Québriac et Saint-Domineuc,
- > Un secteur UEb qui correspond aux extensions des autres communes.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UE

La zone UE poursuit plusieurs objectifs :

- Diversifier la forme urbaine pavillonnaire ;
- Encadrer la densification des parcelles, en veillant à une continuité et une cohérence de l'implantation des constructions ;
- Préserver le caractère des villages en maintenant une part notable d'espaces verts et ouverts (espaces publics, jardins privés, etc.) ;
- Adapter l'évolution du tissu urbain en cohérence avec les réalités environnementales attenantes et existantes.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE UE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UEa	UEb	UEc
<b>HABITATION</b>			
Logement	V	V	V
Hébergement	V	V	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>			
Artisanat et commerce de détail	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(1)X(2)</sup>
<u>Condition</u> :			
(1) Uniquement dans le cas d'un changement de destination, (1) Ne doit pas engendrer de nuisances ou de conflits d'usages liés à la cohabitation avec l'habitat. (2) A condition que la surface de plancher n'excède pas 1 000 m <sup>2</sup> par bâtiment.			
Restauration	V*	V*	V*
<u>Condition</u> :			
■ Uniquement dans le cas d'un changement de destination ou pour les extensions d'activités existantes à la date d'approbation du PLUi.			
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	V*
<u>Condition</u> :			
■ Uniquement dans le cas d'un changement de destination ou pour les extensions d'activités existantes à la date d'approbation du PLUi.			
Hôtels	V*	V*	V*
<u>Condition</u> :			
■ Uniquement dans le cas d'un changement de destination ou pour les extensions d'activités existantes à la date d'approbation du PLUi.			
Autres hébergements touristiques	X	X	X
Cinéma	V	V	V
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*
<u>Condition</u> :			
■ Ne doit pas engendrer de nuisances ou de conflits d'usages liés à la cohabitation avec l'habitat			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
Salles d'art et de spectacles	V	V	V
Équipements sportifs	V	V	V
Lieux de culte	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	V



AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie	V*	V*	V*
<u>Condition :</u>			
▪ Ne doit pas engendrer de nuisances ou de conflits d'usages liés à la cohabitation avec l'habitat			
Entrepôts	X	X	X
Bureau	V*	V*	V
<u>Condition :</u>			
▪ Uniquement dans le cas d'un changement de destination ou pour les extensions d'activités existantes à la date d'approbation du PLUi.			
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

	UEa	UEb	UEc
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES			
Les installations classées	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	X	X	X
Aménagements nécessaires aux services publics	V	V	V
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels	V	V	V
Habitat Léger Permanent	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	X
Les carrières	X	X	X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque	V*	V*	V*
<u>Condition :</u>			
▪ Uniquement sous la forme de panneaux photovoltaïques en toiture ou d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques.			

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En secteurs UEa et UEc :

- > Pour toute opération d'aménagement d'ensemble comportant la création de plus de 20 logements, une mixité typologique doit être proposée au sein de l'aménagement. Cette mixité doit notamment se retranscrire à travers l'intégration d'un minimum de 10% de petits logements (T3 ou moins).

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE UE 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

#### HAUTEUR

---

##### Constructions principales

- > Hauteur minimale du volume principal : 3,5 mètres à l'égout du toit
- > La hauteur au faitage des volumes secondaires est toujours inférieure à celle du volume principal.

##### En secteurs UEa :

- > Hauteur maximale : 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 15m au faitage.

##### En secteurs UEb :

- > Hauteur maximale : 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 12m au faitage.

##### En secteurs UEc :

- > Hauteur maximale : 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 15m au faitage.

##### Annexes

- > Hauteur maximale : 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage.

##### Règles complémentaire :

- > Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

##### Règles alternative :

- > Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction existante, la hauteur de l'extension horizontale ne peut être supérieure à celle de la construction existante.

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

##### UEa - UEb - Constructions principales

- > Les constructions principales s'implantent avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

##### UEc - Constructions principales

- > L'implantation par rapport aux voies n'est pas réglementée.

#### Annexes

- > Les constructions annexes s'implantent avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### Règle alternative :

- > Dans le cas d'un alignement régulier des constructions voisines, l'implantation des constructions peut être imposée selon cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble (continuité d'architecture ou unité d'aspect).

#### Règle complémentaire :

- > Pour les parcelles à l'angle de deux voies ou emprises publiques ou entre des voies ou emprises publiques, les règles d'implantation ne s'appliquent que pour l'une d'entre elles. Les voies ou emprises publiques qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

#### Constructions principales

- > Les constructions ou parties de constructions s'implantent en limite ou en retrait au moins égal à 1 mètre (1,90m dans le cas de la création d'ouvertures avec vues (cf. Code Civil)).

#### Annexes

- > Les constructions annexes s'implantent sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre.

### \_ARTICLE UE 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article ne s'applique pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

#### Constructions principales

- > Le volume principal est couvert soit par une toiture à 2 pans symétriques, dont les pentes sont comprises entre 38° et 45° par rapport au plan horizontal ou identique à la construction

à laquelle il s'adosse, auquel cas la toiture du volume principal est couverte par des matériaux à l'aspect similaire à l'ardoise, soit par un toit plat.

- > Lorsque la construction intègre des éléments de production d'énergie en toiture, ces derniers devront être intégrés au mieux à l'architecture de la construction. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière et accolés au plus près de la toiture.
- > Les volumes secondaires sont couverts soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse.
- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier en annexe).
- > Les façades des habitations pourront chercher à respecter la gamme de couleurs indiquée dans le nuancier présent en annexe.

#### En secteurs UEc :

- > Les toitures terrasses partielles et les toitures ayant une pente inférieure à 38° sont autorisées sous réserve de la qualité architecturale du projet, de sa bonne insertion dans le site, et à condition de ne pas couvrir plus de 30% de l'emprise au sol de la construction.
- > Les châssis de toits doivent être encastrés.
- > Le faitage principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment.

#### Annexes

- > Les annexes sont couvertes soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse.
- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier en annexe).

## CLÔTURES

---

Les clôtures dont les portails, présentent une simplicité d'aspect respectant le paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participent à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures minérales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, sont conservées, remises en état ou restaurées. Des percées pourront être autorisées (pour la mise en place d'un portail par exemple) si elles ne remettent pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

Les clôtures doivent prévoir des espaces de libre circulation de la petite faune et de l'eau.

#### En limite des emprises publiques de type rues et places

- > Hauteur maximale : 1,6 mètre.
- > Les clôtures sont constituées soit :
  - d'une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,
  - d'un muret traditionnel ou enduit teinté similaire à la construction principale d'au moins 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré sur un tiers de sa surface ou doublé d'une haie,
  - d'un dispositif ajouré en bois ou d'aspect bois.



En limite des autres emprises publiques (cheminements, espaces verts, ...) et sur les limites séparatives

- > Hauteur maximale : 2 mètres.
- > Les clôtures sont constituées soit :
  - de haies variées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage,
  - de dispositifs ajourés en bois ou d'aspect bois, doublé obligatoirement d'une haie vive
- > Sont interdits les filets et fils plastique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les éléments préfabriqués à l'exception des soubassements n'excédant pas 0,30 mètre.

Disposition particulière en limite séparative

- > L'intégration d'un système occultant d'une hauteur maximale de 1,80m est permise lorsqu'il est destiné à préserver l'intimité des terrasses, perpendiculaire au bâti, et sur un linéaire n'excédant pas 6m, toutes limites confondues. Ces séparations pourront être réalisées soit en bois ou d'aspect bois (panneaux bois, treillage en bois,..), soit marquées par une haie doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ou d'aspect bois, soit en murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale.

## ARTICLE UE 4\_ TRAIEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### PLANTATIONS

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stockage de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Lorsque leur surface excédera 2000 m<sup>2</sup>, les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement pour poids lourds.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales dans les conditions définies ci-avant.

### ESPACES DE PLEINE TERRE ET SURFACES PERMEABLES

Pour les unités foncières < ou = à 300 m<sup>2</sup>, le projet maintient :

- > des espaces de pleine terre au moins équivalent à 10% de l'emprise du terrain d'assiette
- > une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 15% de l'emprise du terrain d'assiette

Pour les unités foncières > à 300 m<sup>2</sup>, le projet maintient :

- > des espaces de pleine terre au moins équivalent à 20% de l'emprise du terrain d'assiette
- > une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 25% de l'emprise du terrain d'assiette

Les espaces de pleine terre sont considérés comme des surfaces non imperméabilisées.

Règles complémentaires :

- > Il n'est pas fait application de ces règles pour les unités foncières de moins de 150 m<sup>2</sup>.
- > Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

## ARTICLE UE 5\_ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

Pour chaque opération, il est exigé *a minima* le nombre de places de stationnement suivant :

Destination de la construction	Nombre de stationnements cycles minimum	Nombre de stationnements véhicules minimum
<b>HABITATION</b>		
Logement	1 place par logement Dans le cas de logements collectifs, 1 place cycle est attendue à raison de 2 places de véhicules réalisées	2 places par logement SAUF dans le cas de logements locatifs sociaux où 1 seule place est imposée.
Hébergement	En fonction du besoin	En fonction du besoin et selon le degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux salariés et visiteurs
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE / AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>		
Artisanat et commerce de détail	Pour 2 places de véhicules réalisées, 1 place cycle est exigée	Aucun minimum requis.
Bureau	Pour 2 places de véhicules réalisées, 1 place cycle est exigée	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Toutes les autres activités	En fonction du besoin	En fonction du besoin
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Équipements d'intérêt collectifs et services publics	En fonction du besoin	En fonction du besoin

> Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places devront être perméables à raison de 50% de leur surface.

> Les stationnements cycles collectifs sont couverts dès lors qu'ils comportent un minimum de 10 places vélos. Ces espaces devront respecter un minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les exigences pourront être réduites dans le cas de la présence de contraintes physiques (sécurité, visibilité, préservation d'éléments paysagers remarquables, impératifs techniques (ex : topographie)) ou lorsque l'opération propose une mixité des destinations (projet intégrant au moins deux destinations) et donc une mutualisation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé plus de 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs sociaux situés à moins de 500m d'une gare.

### 3. Zone UH

La zone UH correspond aux hameaux éligibles à la zone urbaine (cf. rapport de justifications) et présentant des caractéristiques intermédiaires alliant un tissu bâti à la fois ancien et récent.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- > Un secteur UH1 correspondant aux hameaux ayant vocation à être densifiés,
- > Un secteur UH2 qui correspond aux hameaux non densifiables.

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UH

La zone UH poursuit plusieurs objectifs :

- Consolider les groupements bâtis les plus structurants, encourageant du même fait la densification et limitant les besoins d'extensions urbaines ;
- Préserver le caractère typique des hameaux d'intérêt ;
- Accompagner l'évolution ponctuelle de la reprise du bâti ancien.



**\_ARTICLE UH 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UH1	UH2
<b>HABITATION</b>		
Logement	V	V*
Condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sont autorisés :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des habitations existantes si elle ne crée pas de logement supplémentaire,</li> <li>- la création d'annexes des habitations existantes, uniquement dans la même zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. L'annexe à la construction s'implante à 20 mètres maximum (calculée à partir de l'emprise au sol) du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes,</li> <li>- le changement de destination d'une construction.</li> </ul> </li> </ul>		
Hébergement	X	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	V*	X
▪ Uniquement dans le cadre de l'extension d'une activité existante.		
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	X
Condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ne doit pas engendrer de nuisances ou de conflits d'usages liés à la cohabitation avec l'habitat</li> </ul>		
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	V	V
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	V	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie	V*	X
Condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ne doit pas engendrer de nuisances ou de conflits d'usages liés à la cohabitation avec l'habitat</li> </ul>		
Entrepôts	X	X
Bureau	V*	X
▪ Uniquement dans le cadre de l'extension d'une activité existante.		
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>		

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

	UH1	UH2
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		
Les installations classées	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	X	X
Aménagements nécessaires aux services publics	V	V
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels	V	V
Habitat Léger Permanent	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X
Les carrières	X	X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque	V*	V*
Condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uniquement sous la forme de panneaux photovoltaïques en toiture ou d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques.</li> </ul>		

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune disposition applicable.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE UH 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

#### HAUTEUR

---

##### Constructions principales

- > Hauteur maximale : 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 12m au faitage.
- > Hauteur minimale du volume principal : 3,5 mètres à l'égout du toit
- > La hauteur au faitage des volumes secondaires est toujours inférieure à celle du volume principal.

##### Annexes

- > Hauteur maximale : 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage.

##### Règles alternatives :

- > Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction principale, la hauteur de l'extension horizontale ne peut être supérieure à celle du volume principal de la construction principale.

#### EMPRISE AU SOL

---

##### Extension des habitations

L'emprise au sol cumulée des extensions d'habitation ; réalisées à compter de la date d'entrée en vigueur du présent PLUi, ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.

##### Annexes des habitations

L'emprise au sol cumulée des annexes des habitations existantes (piscines comprises) n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

##### Constructions principales

- > Les constructions principales s'implantent à l'alignement des voies et des emprises publiques OU avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

##### Annexes

- > Les constructions annexes s'implantent soit à l'alignement des voies et des emprises publiques ; soit en recul d'au minimum 5 mètres.

Règles alternatives :

- > Dans le cas d'un alignement régulier des constructions voisines, l'implantation des constructions peut être imposée selon cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- > Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles d'implantation, les extensions sont autorisées dans le prolongement de celles-ci.

Règles complémentaires :

- > Pour les parcelles à l'angle de deux voies ou emprises publiques ou entre des voies ou emprises publiques, les règles d'implantation ne s'appliquent que pour l'une d'entre elles. Les voies ou emprises publiques qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.
- > Des implantations en seconde ligne sont admises.

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Constructions principales

- > Les constructions ou parties de constructions s'implantent en limite ou en retrait au moins égal à 1 mètre (1,90m dans le cas de la création d'ouvertures avec vues (cf. Code Civil)).

Annexes

- > Les constructions annexes s'implantent sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Règles alternatives

- > Dans le cas de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles d'implantation, leur extension, réfection ou surélévation sont autorisées dans le prolongement de l'implantation initiale, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- > L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

### \_ARTICLE UH 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article ne s'applique pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

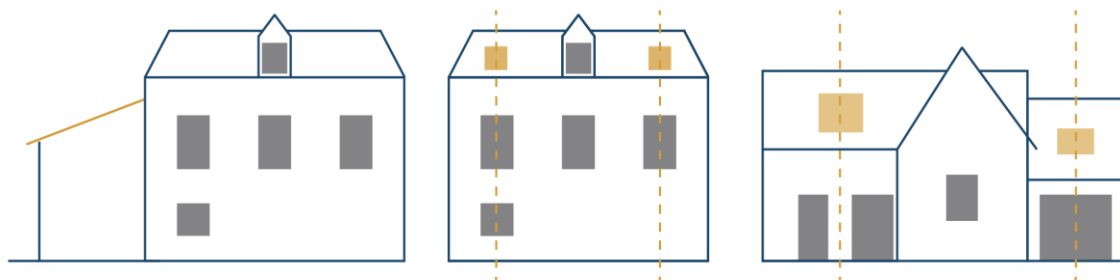
#### Constructions principales

- > Le volume principal est couvert par une toiture à 2 pans symétriques, dont les pentes sont comprises entre 38° et 45° par rapport au plan horizontal ou identique à la construction à laquelle il s'adosse. La toiture du volume principal est couverte par des matériaux à l'aspect similaire à l'ardoise.
- > Les volumes secondaires sont couverts soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse.
- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier en annexe).
- > Les éléments de fonctionnement des volets roulants, notamment le coffre, ne doivent pas être visibles en façade sur rue.

#### Travaux sur bâtiments anciens traditionnels existants

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'aux façades et toitures visibles depuis les voies et emprises publiques.

- > Les réhabilitations et restaurations du bâti ancien traditionnel respectent les caractéristiques architecturales originelles des façades et toitures, et présentent des teintes similaires aux teintes originelles.
- > Le maintien des façades en pierres est privilégié. Les bardages et enduits sont autorisés s'ils sont limités et intégrés au regard de l'identité patrimoniale du hameau.
- > Des modifications de volume (surélévation, extension, modification de toiture) ou des percements nouveaux sont autorisés s'ils ne portent pas atteinte au caractère du bâtiment ou des lieux environnants.
- > Les axes de symétrie de la construction qui assurent l'équilibre visuel des bâtiments sont pris en compte et préservés



#### Annexes

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'aux annexes visibles depuis les voies et emprises publiques.

- > Les annexes sont couvertes soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse.
- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier en annexe).

## CLÔTURES

---

Les clôtures dont les portails, présentent une simplicité d'aspect respectant le paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participent à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures minérales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, sont conservées, remises en état ou restaurées. Des percées pourront être autorisées (pour la mise en place d'un portail par exemple) si elles ne remettent pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

En limite des emprises publiques de type rues et places

- > Hauteur maximale : 1,6 mètre.
- > Les clôtures sont constituées soit :
  - d'un mur traditionnel ou enduit teinté similaire à la construction principale,
  - d'une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,
  - d'un muret traditionnel ou enduit teinté similaire à la construction principale d'au moins 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré sur un tiers de sa surface ou doublé d'une haie.

En limite des autres emprises publiques (cheminements, espaces verts, ...) et sur les limites séparatives :

- > Hauteur maximale : 2 mètres.
- > Les haies variées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage sont privilégiées.
- > Sont interdits les filets et fils plastique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les éléments préfabriqués à l'exception des soubassements n'excédant pas 0,30 mètre.

## \_ARTICLE UH 4\_ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### PLANTATIONS

---

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Lorsque leur surface excédera 2000 m<sup>2</sup>, les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement pour poids lourds.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales dans les conditions définies ci-avant.

### ESPACES DE PLEINE TERRE ET SURFACES PERMEABLES

---

Le projet maintient :

- > des espaces de pleine terre au moins équivalent à 10% de l'emprise du terrain d'assiette
- > une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 15% de l'emprise du terrain d'assiette pour les unités foncières < ou = à 300 m<sup>2</sup>

- > Une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 25% de l'emprise du terrain d'assiette pour les unités foncières > à 300 m<sup>2</sup>

Les espaces de pleine terre sont considérés comme des surfaces non imperméabilisées.

Règles complémentaires :

- > Il n'est pas fait application de ces règles pour les unités foncières de moins de 150 m<sup>2</sup>.
- > Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

## ARTICLE UH 5\_ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

Pour chaque opération, il est exigé le nombre de places de stationnement suivant :

Destination de la construction	Nombre de stationnements cycles minimum	Nombre de stationnements véhicules minimum
<b>HABITATION</b>		
Logement	1 place par logement. Dans le cas de logements collectifs, 1 place cycle est attendue à raison de 2 places de véhicules réalisées	2 places par logement SAUF dans le cas de logements locatifs sociaux où 1 seule place est acceptée
Hébergement	En fonction du besoin	En fonction du besoin et selon le degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux salariés et visiteurs
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE / AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>		
Artisanat et commerce de détail	Pour 2 places de véhicules réalisées, 1 place cycle est exigée	Aucun minimum requis.
Bureau	Pour 2 places de véhicules réalisées, 1 place cycle est exigée	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Toutes les autres activités	En fonction du besoin	En fonction du besoin
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Équipements d'intérêt collectifs et services publics	En fonction du besoin	En fonction du besoin

> Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.

> Les stationnements cycles collectifs sont couverts dès lors qu'ils comportent un minimum de 10 places vélos. Ces espaces devront respecter un minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement.

Les exigences pourront être réduites dans le cas de la présence de contraintes physiques (sécurité, visibilité, préservation d'éléments paysagers remarquables, impératifs techniques (ex : topographie)) ou lorsque l'opération propose une mixité des destinations (projet intégrant au moins deux destinations) et donc une mutualisation.

## 4. Zone UJ

La zone UJ correspond aux fonds de jardins et espaces verts protégés situés en zone urbaine, à préserver pour des raisons écologiques ou paysagers, et où ne sont permises que les annexes.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UJ

La zone UJ poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les espaces de nature en ville en limitant strictement les occupations et utilisation du sol ;
- Préserver le cadre naturel qui participe au cadre de vie des communes ;
- Permettre l'évolution modérée des constructions existantes.



## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE UJ 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		UJ
<b>HABITATION</b>		
Logement		V*
Condition :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interdiction de création d'un nouveau logement.</li> <li>▪ Seules les annexes sont permises dans la limite d'une emprise au sol cumulée (existantes et créées à compter de l'approbation du PLUi) de 20 m<sup>2</sup>.</li> </ul>		
Hébergement		X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros		X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
Hôtels		X
Autres hébergements touristiques		X
Cinéma		X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
Salles d'art et de spectacles		X
Équipements sportifs		X
Lieux de culte		X
Autres équipements recevant du public		X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie		X
Entrepôts		X
Bureau		X
Centre de congrès et d'exposition		X
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>		
Exploitation agricole		X
Exploitation forestière		X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		UJ
Les installations classées		X
Les affouillements et exhaussements de sol		X
Aménagements nécessaires aux services publics		V
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels		V
Habitat Léger Permanent		X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)		X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole		X
Les carrières		X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque		X

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune disposition applicable.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE UJ 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### HAUTEUR

---

Constructions annexes

- > Hauteur maximale : 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage.
- > Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- > Les prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuel ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.)

#### IMPLANTATION

---

L'annexe à la construction s'implante à 20 mètres maximum (calculée à partir de l'emprise au sol) de la construction principale, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.

### \_ARTICLE UJ 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'aux annexes visibles depuis les voies et emprises publiques.

- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier en annexe).

#### TOITURES

---

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'aux annexes visibles depuis les voies et emprises publiques.

- > Les annexes sont couvertes soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse.

#### CLÔTURES

---

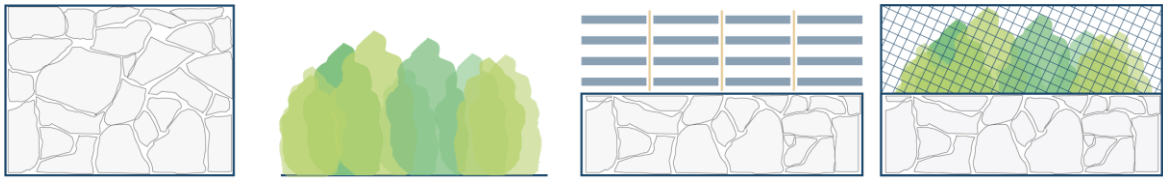
Les clôtures dont les portails, présentent une simplicité d'aspect respectant le paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participent à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures minérales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, sont conservées, remises en état ou restaurées. Des percées pourront être autorisées (pour la mise en place d'un portail par exemple) si elles ne remettent pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

Les clôtures doivent prévoir des espaces de libre circulation de la petite faune et de l'eau.

En limite des emprises publiques de type rues et places

- > Hauteur maximale : 1,6 mètre.
- > Les clôtures sont constituées soit :
  - d'un mur traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale
  - d'une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,
  - d'un muret traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale d'au moins 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré sur un tiers de sa surface ou doublé d'une haie.



En limite des autres emprises publiques (cheminements, espaces verts, ...) et sur les limites séparatives

- > Hauteur maximale : 2 mètres.
- > Les haies variées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage sont privilégiées.
- > Sont interdits les filets et fils plastique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les éléments préfabriqués à l'exception des soubassements n'excédant pas 0,30 mètre.

## ARTICLE UJ 4\_ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### PLANTATIONS

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stockage de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Lorsque leur surface excédera 2000 m<sup>2</sup>, les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement pour poids lourds.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales dans les conditions définies ci-avant.

Tout abattage d'arbre devra être compensé par deux.

ESPACES DE PLEINE TERRE ET SURFACES PERMEABLES

---

Au sein de ces espaces, aucune nouvelle imperméabilisation n'est permise au-delà des annexes autorisées.

\_ARTICLE UJ 5\_ STATIONNEMENT

Aucun nouveau stationnement n'est autorisé.

## 5. Zone UL

La zone UL correspond aux secteurs dédiés à l'accueil des équipements collectifs.

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

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UL

La zone UL poursuit plusieurs objectifs :

- Conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements existants sur le territoire ;
- Permettre une souplesse et une adaptation de la réglementation aux besoins spécifiques exprimés lors de projets d'intérêt général.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE UL 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UL
<b>HABITATION</b>	
Logement	V*
<u>Condition</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le logement doit être un logement de fonction ou de gardiennage lié à un équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics,</li> <li>▪ Le logement doit être intégré dans le bâtiment duquel il dépend et ne peut dépasser un maximum de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>▪ Les logements sont limités à un seul par bâtiment d'équipement.</li> </ul>	
Hébergement	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Être lié à un des équipements d'intérêt collectif et/ou services publics.</li> </ul>	
Restauration	V*
<u>Condition</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Être lié à un des équipements d'intérêt collectif et/ou services publics.</li> </ul>	
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
<u>Condition</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Être lié à un des équipements d'intérêt collectif et/ou services publics.</li> </ul>	
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	V
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Lieux de culte	V
Autres équipements recevant du public	V
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V*
<u>Condition</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Être lié à un des équipements d'intérêt collectif et/ou services publics.</li> </ul>	

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		UL
Les installations classées		V*
<p><u>Condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les ICPE sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qu'elles soient nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone,</li> <li>- Que leur importance (volume, emprise,...) ne modifie pas le caractère du secteur,</li> <li>- 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.</li> </ul> </li> <li>▪ Les extensions des ICPE quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.</li> </ul>		
Les affouillements et exhaussements de sol		X
Aménagements nécessaires aux services publics		V
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels		V
Habitat Léger Permanent		X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)		X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole		X
Les carrières		X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïques		V

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune disposition applicable.



## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE UL 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### HAUTEUR

---

Aucune disposition n'est applicable sur la hauteur des constructions pour répondre aux besoins de chaque projet.

#### IMPLANTATION

---

Aucune disposition n'est applicable sur l'implantation des constructions pour répondre aux besoins de chaque projet.

### \_ARTICLE UL 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Aucune disposition n'est applicable sur l'aspect des constructions pour répondre aux besoins de chaque projet.

Se reporter aux dispositions applicables sur tout le territoire.

#### TOITURES

---

- > Pour les toitures à pente, le matériau de couverture est soit en ardoise, soit à dominante de couleur ardoise.
- > Les toits plats sont autorisés sur tout ou partie des constructions.
- > Les matériaux devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

#### CLÔTURES

---

Les clôtures dont les portails, présentent une simplicité d'aspect respectant le paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participent à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures minérales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, sont conservées, remises en état ou restaurées. Des percées pourront être autorisées (pour la mise en place d'un portail par exemple) si elles ne remettent pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

### \_ARTICLE UL 4\_ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### PLANTATIONS

---

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Lorsque leur surface excédera 2000 m<sup>2</sup>, les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement pour poids lourds.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales dans les conditions définies ci-avant.

### ARTICLE UL 5\_ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.

## 6. Zone UA

La zone UA correspond aux secteurs dédiés à l'accueil d'activités économiques.

Cette zone comprend 5 sous-secteurs :

- > Un secteur UA correspondant aux zones d'activités et quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques principalement à vocation industrielle et artisanales,
- > Un secteur UAc1 qui regroupe l'ensemble des activités des zones d'activités comportant une part de commerces à Combourg et un secteur UAc2 à Tinténiac ;
- > Un secteur UAd correspondant aux espaces accueillant des entreprises qui s'insèrent dans le tissu urbain des communes ;
- > Un secteur UAf destiné à accueillir les constructions à vocation ferroviaire et où sont prévus des structures et des espaces spécifiques liés à l'exploitation du réseau ferré (gare, parking, entrepôts de fret,...).

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UA

La zone UA poursuit plusieurs objectifs :

- Orienter le développement économique productif le long des axes de desserte principaux et/ou en site dédié sans négliger les exigences d'intégration paysagère et environnementale,
- Adapter la réglementation aux pratiques économiques présentes et en devenir,
- Développer les zones d'activités économiques sans concurrencer les centres-villes, et en limitant au maximum l'implantation de nouveaux commerces et services,
- Favoriser le maintien de certaines activités économiques sans nuisances dans les bourgs des communes.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE UA 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UA	UAc1	UAc2	UAd	UAF
<b>HABITATION</b>					
Logement	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>					
Artisanat et commerce de détail	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(2)</sup>	V <sup>(2)</sup>	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(3)</sup>
<u>Condition :</u> (1) A condition que l'activité artisanale ou commerciale soit accessoire par rapport à l'activité principale autorisée dans la zone et dès lors que la construction principale soit à vocation d'industrie/commerce de gros/entrepôt, La surface dédiée à l'artisanat/commerce de détail doit être accessoire à la construction principale et ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction principale (magasin d'usine par exemple). Cette surface devra être comprise entre 20 m <sup>2</sup> et 150 m <sup>2</sup> et devra être intégrée dans le bâtiment duquel elle dépend. (2) La surface de plancher ne pourra pas être inférieure à 600 m <sup>2</sup> et ne devra pas excéder 4 500 m <sup>2</sup> , (3) Être lié à une activité ferroviaire et/ou qui nécessite la proximité du réseau ferré.					
Restauration	V*	V	X	X	X
<u>Condition :</u> ■ Uniquement l'extension de l'existant.					
Commerce de gros	V	V	V	V	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V <sup>(1)</sup>	V	V	V <sup>(1)</sup>	X
<u>Condition :</u> (1) A condition que l'activité de service soit accessoire par rapport à l'activité principale autorisée dans la zone et dès lors que la construction principale soit à vocation d'industrie/d'artisanat, La surface dédiée à l'activité de service où s'effectue l'accueil de clientèle doit être accessoire à la construction principale et ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction principale (showroom). Cette surface devra être comprise entre 20 m <sup>2</sup> et 150 m <sup>2</sup> et devra être intégrée dans le bâtiment duquel elle dépend.					
Hôtels	X	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	V
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>					
Industrie	V	V	V	V*	X
<u>Condition :</u> ■ Ne doit pas engendrer de nuisances ou de conflits d'usages liés à la cohabitation avec l'habitat.					

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Entrepôts	V	V	V	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(2)</sup>
<u>Condition :</u>					
(1) Ne doit pas engendrer de nuisances ou de conflits d'usages liés à la cohabitation avec l'habitat.					
(2) Être lié à une activité ferroviaire et/ou qui nécessite la proximité du réseau ferré.					
Bureau	X	V	V	X	V*
<u>Condition :</u>					
■ Être lié à une activité ferroviaire et/ou qui nécessite la proximité du réseau ferré.					
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	V	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE					
Exploitation agricole	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

	UA	UAc1	UAc2	UAd	UAf
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES					
Les installations classées	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	X	X	X	X	X
Aménagements nécessaires aux services publics	V	V	V	V	V
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels	V	V	V	V	V
Habitat Léger Permanent	X	X	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	X	X	X
Les carrières	X	X	X	X	X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(2)</sup>	V <sup>(2)</sup>	V <sup>(2)</sup>	V <sup>(2)</sup>
<u>Condition :</u>					
(1) Uniquement au sein des marges de recul (zones <i>non-aedificandi</i> ) à respecter.					
(2) Uniquement sous la forme de panneaux photovoltaïques en toiture, de trackers solaires ou d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques.					

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune disposition applicable.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE UA 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### HAUTEUR

---

Tout nouveau projet doit s'intégrer au sein du tissu urbain existant. Ainsi, la hauteur des constructions peut être autorisée ou imposée au regard de la hauteur des bâtiments voisins.

Les prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuel ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.)

##### En secteurs UA :

- > Hauteur maximale : 20 mètres au faitage ou à l'acrotère, parties techniques exclues.

##### En secteurs UAc1 et UAc2 :

- > Hauteur maximale : 15 mètres au faitage ou à l'acrotère, parties techniques exclues.

##### En secteurs UAd :

- > La hauteur maximale des constructions devra tenir compte de la hauteur du bâti environnant.

##### En secteurs UAf :

- > Hauteur maximale : 11 mètres au faitage ou à l'acrotère, parties techniques exclues.

##### Règles alternatives :

- > Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction principale, la hauteur de l'extension horizontale ne peut être supérieure à celle de la construction principale.
- > Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

#### IMPLANTATION

---

Les constructions devront être implantées en cohérence avec le tissu urbain constitué. Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les dispositions relatives aux implantations des constructions le long des voies départementales figurent au sein des dispositions générales.

##### En secteurs UAf :

- > Les constructions s'implantent à l'alignement des voies ou à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.
- > Aucune disposition concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est applicable.

## ARTICLE UA 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

#### Constructions principales

- > Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts.
- > Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant.
- > Pour les toitures à pente, le matériau de couverture est soit en ardoise, soit à dominante de couleur ardoise.
- > Les toits plats sont autorisés sur tout ou partie des constructions.
- > Les matériaux devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.
- > Les installations techniques tels que les matériels de ventilation, de climatisation, les cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc. devront être dissimulées ou intégrées de manière à réduire leur impact dans l'environnement.

### CLÔTURES

---

Les clôtures dont les portails, présentent une simplicité d'aspect respectant le paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participent à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures minérales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, sont conservées, remises en état ou restaurées. Des percées pourront être autorisées (pour la mise en place d'un portail par exemple) si elles ne remettent pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des questions de sécurité ou de protection acoustique, ou pour répondre à des obligations techniques justifiées.

#### En secteurs UAF :

En limite des emprises publiques de type rues et places

- > Hauteur maximale : 2,0 mètres.
- > Sont interdits les filets et fils plastique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les éléments préfabriqués à l'exception des soubassements n'excédant pas 0,30 mètre.

En limite des autres emprises publiques (cheminements, espaces verts, ...) et sur les limites séparatives :

- > Hauteur maximale : 2 mètres.
- > Les haies variées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage sont privilégiées.
- > Sont interdits les filets et fils plastique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les éléments préfabriqués à l'exception des soubassements n'excédant pas 0,30 mètre.

## ARTICLE UA 4\_ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### PLANTATIONS

---

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stockage de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Lorsque leur surface excédera 2000 m<sup>2</sup>, les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement pour poids lourds.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales dans les conditions définies ci-avant.

### ESPACES DE PLEINE TERRE ET SURFACES PERMEABLES

---

#### En secteurs UA :

Le projet doit maintenir des surfaces perméables au moins équivalente à 10% de l'emprise du terrain d'assiette, avec un maximum de 2 000 m<sup>2</sup>.

Règles complémentaires :

- > Il n'est pas fait application de ces règles pour les unités foncières de moins de 150 m<sup>2</sup>.
- > Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

#### En secteurs UAF :

Aucune disposition n'est applicable.

## ARTICLE UA 5\_ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.



En secteurs UAf :

- > Est demandé, a minima, la création de 1 place dédiée aux vélos pour 5 places de stationnement dédiée aux véhicules motorisés créées.
- > Pour tout aménagement ou réaménagement des aires de stationnement, une borne de recharge électrique pour voiture est exigée à raison d'une pour 20 places de stationnement.

## 7. Zone UT

La zone UT est une zone à vocation touristique ou de loisirs incluses ou au contact de l'espace urbain.

Les zones UT accueillent généralement des campings et complexes touristiques existants et correspondent à des secteurs dans lesquels s'intègrent des équipements, activités et/ou services compatibles avec cette destination.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UT

La zone UT poursuit plusieurs objectifs :

- Maintenir l'attractivité touristique dont bénéficie l'intercommunalité, notamment grâce à ses qualités paysagères ou géographiques ;
- Intégrer des exigences environnementales au sein de ces espaces ;
- Permettre la bonne évolution des activités touristiques à proximité du tissu à vocation résidentielle sans le concurrencer.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE UT 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UT
<b>HABITATION</b>	
Logement	V*
<u>Condition</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le logement doit être un logement de fonction ou de gardiennage lié à l'activité touristique ou de loisir existante. Un seul logement est permis.</li> </ul>	
Hébergement	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Être lié à l'activité touristique ou de loisir existante sur le site.</li> </ul>	
Restauration	V*
<u>Condition</u> :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Être lié à l'activité touristique ou de loisir existante sur le site.</li> </ul>	
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	V
Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	V
Lieu de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		UT
Les installations classées		X
Les affouillements et exhaussements de sol		X
Aménagements nécessaires aux services publics		V
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels		V
Habitat Léger Permanent		X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)		X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole		X
Les carrières		X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïques		V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uniquement sous la forme de panneaux photovoltaïques en toiture, de trackers solaires ou d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques.</li> </ul>		

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune disposition applicable.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE UT 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### HAUTEUR

---

Constructions principales

- > Hauteur maximale : 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 9m au faitage.

Annexes

- > Hauteur maximale : 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage.

Règles complémentaires :

- > Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines OU pour des raisons techniques justifiées.
- > Les prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuel ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.)

#### IMPLANTATION

---

Aucune disposition n'est applicable sur l'implantation des constructions pour répondre aux besoins de chaque projet.

#### EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol des constructions liées à la vocation de la zone n'excédera pas 30% de la superficie du terrain.

Extension des habitations

L'emprise au sol cumulée des extensions d'habitation, réalisées à compter de la date d'entrée en vigueur du présent PLUi, ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.

Annexes des habitations

L'emprise au sol cumulée des annexes (cumul des annexes existantes avant l'approbation du PLUi et créées depuis son entrée en vigueur) des habitations existantes (piscines comprises) n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.

### \_ARTICLE UT 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Aucune disposition n'est applicable sur l'aspect des constructions pour répondre aux besoins de chaque projet.

Se reporter aux dispositions applicables sur tout le territoire.

En application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

## CLÔTURES

---

Les clôtures dont les portails, présentent une simplicité d'aspect respectant le paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participent à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures minérales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, sont conservées, remises en état ou restaurées. Des percées pourront être autorisées (pour la mise en place d'un portail par exemple) si elles ne remettent pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

En limite des emprises publiques de type rues et places

- > Hauteur maximale : 1,6 mètre.
- > Les clôtures sont constituées soit :
  - d'un mur traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale,
  - d'une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,
  - d'un muret traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale d'au moins 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré sur un tiers de sa surface ou doublé d'une haie.

En limite des autres emprises publiques (cheminements, espaces verts, ...) et sur les limites séparatives :

- > Hauteur maximale : 2 mètres.
- > Les haies variées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage sont privilégiées.
- > Sont interdits les filets et fils plastique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les éléments préfabriqués à l'exception des soubassements n'excédant pas 0,30 mètre.

## \_ARTICLE UT 4\_ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### PLANTATIONS

---

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Lorsque leur surface excédera 2000 m<sup>2</sup>, les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement pour poids lourds.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales dans les conditions définies ci-avant.

## ARTICLE UT 5\_ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.



**LES ZONES  
À URBANISER**



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## 1. Zone 1AUE

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AUE a pour vocation de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat.

L'aménagement de ces secteurs doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE poursuit plusieurs objectifs :

- Encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) ;
- Favoriser l'accueil ciblé et stratégique d'équipements collectifs, de commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE 1AUE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	1AUE
<b>HABITATION</b>	
Logement	V
Hébergement	V
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition</u> :	
▪ Les commerces sont autorisés dans le cas d'opérations comportant 50 logements ou plus	
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
<u>Condition</u> :	
▪ Uniquement dans le cas d'un changement de destination.	
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
<u>Condition</u> :	
▪ Ne doit pas engendrer de nuisances ou de conflits d'usages liés à la cohabitation avec l'habitat	
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V*
<u>Condition</u> :	
▪ Uniquement dans le cas d'un changement de destination.	
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		1AUE
Les installations classées		X
Les affouillements et exhaussements de sol		X
Aménagements nécessaires aux services publics		V
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels		V
Habitat Léger Permanent		X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)		X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole		X
Les carrières		X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque		V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uniquement sous la forme de panneaux photovoltaïques en toiture ou d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques.</li> </ul>		

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### Logements locatifs sociaux

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, la production d'une part de logements locatifs sociaux est obligatoire.

La part minimum de logements sociaux attendue est précisée dans chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### Diversité typologique

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble comportant la création de 10 à 20 logements, une mixité typologique est encouragée au sein de l'aménagement.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble comportant la création de plus de 20 logements, une mixité typologique doit être proposée au sein de l'aménagement.

Dans les communes pôles de Combourg, Saint-Pierre-de-Plesguen (Mesnil-Roch) et Tinténiac, cette mixité doit notamment se retranscrire à travers l'intégration d'un minimum de 10% de petits logements (T3 ou moins).

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE 1AUE 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

L'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone exige préalablement que :

- > La constructibilité de la zone se fasse lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (P.ex. projet d'aménagement, ZAC, AFU, etc.).
- > Ou, que la constructibilité de la zone puisse se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement.

Dans tous les cas, la ou les aménagements projetés devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### HAUTEUR

---

Constructions principales

- > Hauteur minimale du volume principal : 3,5 mètres à l'égout du toit
- > La hauteur des volumes secondaires est toujours inférieure à celle du volume principal.
- > Hauteur maximale : 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 15m au faitage.

Annexes

- > Hauteur maximale : 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage.

Règles alternatives :

- > Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction principale, la hauteur de l'extension horizontale ne peut être supérieure à celle de la construction principale.
- > Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- > Les toits plats ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 9 mètres, hors dispositifs techniques liés aux performances énergétiques ou environnementales (végétalisation, systèmes de production d'énergie,...).

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

- > Les constructions principales s'implantent avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Annexes

- > Les constructions annexes s'implantent avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Règles alternatives :

- > Dans le cas d'un alignement régulier des constructions voisines, l'implantation des constructions peut être imposée selon cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble (continuité d'architecture ou unité d'aspect).

Règles complémentaire :

- > Pour les parcelles à l'angle de deux voies ou emprises publiques ou entre des voies ou emprises publiques, les règles d'implantation ne s'appliquent que pour l'une d'entre elles. Les voies ou emprises publiques qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

## IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Constructions principales

- > Les constructions ou parties de constructions s'implantent en limite ou en retrait au moins égal à 2 mètres.

Annexes

- > Les constructions annexes s'implantent sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 2 mètres.

Règles alternatives

- > Dans le cas de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles d'implantation, leur extension, réfection ou surélévation sont autorisées dans le prolongement de l'implantation initiale, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- > L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

## \_ARTICLE 1AUE 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article ne s'applique pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Constructions principales

- > Le volume principal est couvert soit par une toiture à 2 pans symétriques, dont les pentes sont comprises entre 38° et 45° par rapport au plan horizontal ou identique à la construction à laquelle il s'adosse, auxquels cas la toiture du volume principal est couverte par des matériaux à l'aspect similaire à l'ardoise, soit par un toit plat.
- > Lorsque la construction intègre des éléments de production d'énergie en toiture, ces derniers devront être intégrés au mieux à l'architecture de la construction. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière et accolés au plus près de la toiture.
- > Les volumes secondaires sont couverts soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse.
- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier en annexe).
- > Les façades des habitations pourront chercher à respecter la gamme de couleurs indiquée dans le nuancier présent en annexe.
- > A Combourg, la partie plane des toitures ne peut être autorisée que pour des effets de liaison entre bâtiments, ou lorsque cela contribue à un rapport volumétrique avec une construction principale couverte à deux pentes.

#### Annexes

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'aux annexes visibles depuis les voies et emprises publiques.

- > Les annexes sont couvertes soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse.
- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier en annexe).

## CLÔTURES

---

Les clôtures dont les portails, présentent une simplicité d'aspect respectant le paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participent à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

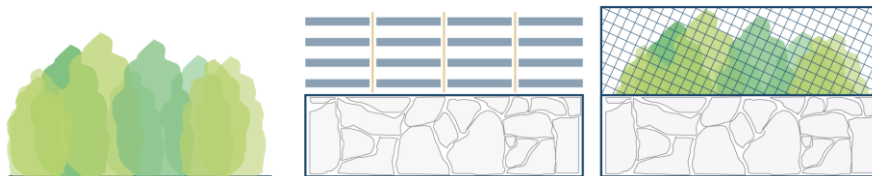
Les clôtures minérales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, sont conservées, remises en état ou restaurées. Des percées pourront être autorisées (pour la mise en place d'un portail par exemple) si elles ne remettent pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

Les clôtures doivent prévoir des espaces de libre circulation de la petite faune et de l'eau.

En limite des emprises publiques de type rues et places

- > Hauteur maximale : 1,6 mètre.
- > Les clôtures sont constituées soit :
  - d'une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,

- d'un muret traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale d'au moins 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré sur un tiers de sa surface ou doublé d'une haie,
- d'un dispositif ajouré en bois ou d'aspect bois.



En limite des autres emprises publiques (cheminements, espaces verts, ...) et sur les limites séparatives

- > Hauteur maximale : 2 mètres.
- > Les haies variées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage sont privilégiées.
- > Sont également autorisés les dispositifs ajourés en bois ou d'aspect bois, doublé obligatoirement d'une haie vive
- > Sont interdits les filets et fils plastique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les éléments préfabriqués à l'exception des soubassements n'excédant pas 0,30 mètre.

Disposition particulière en limite séparative

- > L'intégration d'un système occultant d'une hauteur maximale de 1,80m est permise lorsqu'il est destiné à préserver l'intimité des terrasses, perpendiculaire au bâti, et sur un linéaire n'excédant pas 6m, toutes limites confondues. Ces séparations pourront être réalisées soit en bois ou d'aspect bois (panneaux bois, treillage en bois,..), soit marquées par une haie doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ou d'aspect bois, soit en murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale.

## ARTICLE 1AUE 4\_ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### PLANTATIONS

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stockage de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Lorsque leur surface excédera 2000 m<sup>2</sup>, les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement pour poids lourds.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales dans les conditions définies ci-avant.

### ESPACES DE PLEINE TERRE ET SURFACES PERMEABLES

Pour les unités foncières < ou = à 300 m<sup>2</sup>, le projet maintient :

- > des espaces de pleine terre au moins équivalent à 10% de l'emprise du terrain d'assiette,
- > une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 15% de l'emprise du terrain d'assiette.

Pour les unités foncières > à 300 m<sup>2</sup>, le projet maintient :

- > des espaces de pleine terre au moins équivalent à 20% de l'emprise du terrain d'assiette,
- > une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 25% de l'emprise du terrain d'assiette.

Les espaces de pleine terre sont considérés comme des surfaces non imperméabilisées.

Règles complémentaires :

- > Il n'est pas fait application de ces règles pour les unités foncières de moins de 150 m<sup>2</sup>.
- > Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

### \_ARTICLE 1AUE 5\_ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

Pour chaque opération, il est exigé le nombre de place de stationnement suivant :

Destination de la construction	Nombre de stationnements cycles minimum	Nombre de stationnements véhicules minimum
<b>HABITATION</b>		
Logement	1 place par logement Dans le cas de logements collectifs, 1 place cycle est attendue à raison de 2 places de véhicules réalisées	2 places par logement SAUF dans le cas de logements locatifs sociaux où 1 seule place est acceptée
Hébergement	En fonction du besoin	En fonction du besoin et selon le degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux salariés et visiteurs
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE / AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>		
Bureau	Pour 2 places de véhicules réalisées, 1 place cycle est exigée	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Toutes les autres activités	En fonction du besoin	En fonction du besoin
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Équipements d'intérêt collectifs et services publics	En fonction du besoin	En fonction du besoin

> Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places devront être perméables à raison de 50% de leur surface.

> Les stationnements cycles collectifs sont couverts dès lors qu'ils comportent un minimum de 10 places vélos. Ces espaces devront respecter un minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement.





## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les exigences pourront être réduites dans le cas de la présence de contraintes physiques (sécurité, visibilité, préservation d'éléments paysagers remarquables, impératifs techniques (ex : topographie)) ou lorsque l'opération propose une mixité des destinations (projet intégrant au moins deux destinations) et donc une mutualisation.

## 2. Zone 1AUL

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AUL est dédiée à l'accueil des constructions ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administratives, éducative ou pédagogique.

L'aménagement de ces secteurs doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE 1AUL

La zone 1AUL poursuit plusieurs objectifs :

- Favoriser l'accueil ciblé et stratégique d'équipements qui contribuent à la vie des habitants

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE 1AUL 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		1AUL
<b>HABITATION</b>		
Logement		V*
<u>Condition</u> :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le logement doit être un logement de fonction ou de gardiennage lié à un équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics,</li> <li>▪ Le logement doit être intégré dans le bâtiment duquel il dépend et ne peut dépasser un maximum de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>▪ Les logements sont limités à un seul par bâtiment d'équipement.</li> </ul>		
Hébergement		V
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail		V*
<u>Condition</u> :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Être lié à un des équipements d'intérêt collectif et/ou services publics.</li> </ul>		
Restauration		V*
<u>Condition</u> :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Être lié à un des équipements d'intérêt collectif et/ou services publics.</li> </ul>		
Commerce de gros		X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		V*
<u>Condition</u> :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Être lié à un des équipements d'intérêt collectif et/ou services publics.</li> </ul>		
Hôtels		X
Autres hébergements touristiques		X
Cinéma		V
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		V
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		V
Salles d'art et de spectacles		V
Équipements sportifs		V
Lieux de culte		V
Autres équipements recevant du public		V
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie		X
Entrepôts		X
Bureau		V*

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

<u>Condition :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Être lié à un des équipements d'intérêt collectif et/ou services publics.</li> </ul>	
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

		1AUL
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		
Les installations classées		X
Les affouillements et exhaussements de sol		X
Aménagements nécessaires aux services publics		V
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels		V
Habitat Léger Permanent		X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)		X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole		X
Les carrières		X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque		V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uniquement sous la forme de panneaux photovoltaïques en toiture, de trackers solaires ou d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques.</li> </ul>		

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune disposition applicable.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE 1AUL 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### HAUTEUR

---

Constructions principales

- > Hauteur maximale : 14 mètres au faitage, parties techniques exclues.
- > Des exceptions à cette hauteur maximale peuvent être autorisées :
  - o Lorsque la construction se situe dans le prolongement d'un bâtiment plus élevé, auquel cas la hauteur de la nouvelle construction ne devra pas excéder la hauteur dudit bâtiment,
  - o Pour une meilleure intégration dans son environnement.
- > Les prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuel ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylones, etc.)

#### IMPLANTATION

---

Aucune disposition n'est applicable sur l'implantation des constructions pour répondre aux besoins de chaque projet.

### \_ARTICLE 1AUL 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Aucune disposition n'est applicable sur l'aspect des constructions pour répondre aux besoins de chaque projet.

Se reporter aux dispositions applicables sur tout le territoire.

#### TOITURES

---

- > Pour les toitures à pente, le matériau de couverture est soit en ardoise, soit à dominante de couleur ardoise.
- > Les toits plats sont autorisés sur tout ou partie des constructions.
- > Les matériaux devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

#### CLÔTURES

---

Les clôtures dont les portails, présentent une simplicité d'aspect respectant le paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participent à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures minérales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, sont conservées, remises en état ou restaurées. Des percées pourront être autorisées (pour la mise en place d'un portail par exemple) si elles ne remettent pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

## ARTICLE 1AUL 4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### PLANTATIONS

---

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stockage de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Lorsque leur surface excédera 2000 m<sup>2</sup>, les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement pour poids lourds.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales dans les conditions définies ci-avant.

### ESPACES DE PLEINE TERRE ET SURFACES PERMEABLES

---

Pour les unités foncières < ou = à 300 m<sup>2</sup>, le projet maintient :

- > des espaces de pleine terre au moins équivalent à 10% de l'emprise du terrain d'assiette,
- > une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 15% de l'emprise du terrain d'assiette.

Pour les unités foncières > à 300 m<sup>2</sup>, le projet maintient :

- > des espaces de pleine terre au moins équivalent à 20% de l'emprise du terrain d'assiette,
- > une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 25% de l'emprise du terrain d'assiette.

Les espaces de pleine terre sont considérés comme des surfaces non imperméabilisées.

Règles complémentaires :

- > Il n'est pas fait application de ces règles pour les unités foncières de moins de 150 m<sup>2</sup>.
- > Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

## ARTICLE 1AUL 5 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.

### 3. Zone 1AUA

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AUa a pour vocation principale d'accueillir les activités industrielles et artisanales. La construction de locaux à destination d'habitation y est interdite.

La zone 1AUac a pour vocation principale d'accueillir les activités commerciales. La construction de locaux à destination d'habitation y est interdite.

L'aménagement de ces secteurs doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE 1AUA

La zone 1AUA poursuit plusieurs objectifs :

- Accompagner le développement du territoire dans son attractivité et sa capacité à proposer des secteurs d'emplois et d'activités.



## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE 1AUA 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	1AUa	1AUac
<b>HABITATION</b>		
Logement	X	X
Hébergement	X	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(2)</sup>
<u>Condition :</u> (1) La construction principale doit être à vocation d'industrie/commerce de gros/entrepôt, (1) La surface dédiée à l'artisanat/commerce de détail doit être accessoire à la construction principale et ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction principale (magasin d'usine par exemple). Cette surface devra être comprise entre 20 m <sup>2</sup> et 150 m <sup>2</sup> et devra être intégrée dans le bâtiment duquel elle dépend. (2) La surface de plancher ne pourra pas être inférieure à 600 m <sup>2</sup> et ne devra pas excéder 4 500 m <sup>2</sup> .		
Restauration	X	V
Commerce de gros	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V
<u>Condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ La construction principale doit être à vocation d'industrie/artisanat,</li> <li>■ La surface dédiée à l'activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle doit être accessoire à la construction principale, ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction principale et doit être liée à l'activité de la construction principale (showroom). Cette surface devra être comprise entre 20 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> et devra être intégrée dans le bâtiment duquel elle dépend.</li> </ul>		
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie	V	V
Entrepôts	V	V
Bureau	X	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	V

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

	1AUa	1AUac
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		
Les installations classées	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
<u>Condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une construction/installation autorisée sur le terrain d'assiette (réseaux techniques, assainissement autonome, etc.),</li> <li>- ils sont nécessaires à la recherche archéologique,</li> <li>- ils permettent la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de réseaux.</li> </ul> </li> </ul>		
Aménagements nécessaires aux services publics	V	V
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels	V	V
Habitat Léger Permanent	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X
Les carrières	X	X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque	V*	V*
<u>Condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uniquement sous la forme de panneaux photovoltaïques en toiture, de trackers solaires ou d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques.</li> </ul>		

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune disposition applicable.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE 1AUA 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### HAUTEUR

---

Constructions principales

##### En secteurs 1AUA :

- > Hauteur maximale : 20 mètres au faitage ou à l'acrotère, parties techniques exclues.

##### En secteurs 1AUAc :

- > Hauteur maximale : 15 mètres au faitage ou à l'acrotère, parties techniques exclues.

Dispositions particulières

- > Des exceptions sur ces hauteurs maximales peuvent être autorisées :
  - o Lorsque la construction se situe dans le prolongement d'un bâtiment plus élevé, auquel cas la hauteur de la nouvelle construction ne devra pas excéder la hauteur dudit bâtiment,
  - o Pour une meilleure intégration dans son environnement.
- > Les prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuel ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.)

#### IMPLANTATION

---

Aucune disposition n'est applicable sur l'implantation des constructions pour répondre aux besoins de chaque projet.

### \_ARTICLE 1AUA 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Constructions principales

- > Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts.
- > Pour les toitures à pente, le matériau de couverture est soit en ardoise, soit à dominante de couleur ardoise.
- > Les toits plats sont autorisés sur tout ou partie des constructions.

- > Les matériaux devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

## CLÔTURES

---

Les clôtures dont les portails, présentent une simplicité d'aspect respectant le paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participent à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures minérales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, sont conservées, remises en état ou restaurées. Des percées pourront être autorisées (pour la mise en place d'un portail par exemple) si elles ne remettent pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des questions de sécurité ou de protection acoustique.

En limite des emprises publiques de type rues et places

- > Hauteur maximale : 2,0 mètres.
- > Sont interdits les filets et fils plastique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les éléments préfabriqués à l'exception des soubassements n'excédant pas 0,30 mètre.

En limite des autres emprises publiques (cheminements, espaces verts, ...) et sur les limites séparatives :

- > Hauteur maximale : 2 mètres.
- > Les haies variées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage sont privilégiées.
- > Sont interdits les filets et fils plastique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les éléments préfabriqués à l'exception des soubassements n'excédant pas 0,30 mètre.

Règles alternatives :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- > Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- > 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 les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## \_ARTICLE 1AUA 4\_ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### PLANTATIONS

---

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stockage de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Lorsque leur surface excédera 2000 m<sup>2</sup>, les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement pour poids lourds.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales dans les conditions définies ci-avant.

### ESPACES DE PLEINE TERRE ET SURFACES PERMEABLES

---

Le projet doit maintenir des surfaces perméables au moins équivalente à 10% de l'emprise du terrain d'assiette.

#### En secteur 1AUac :

- > Des arbres de hautes tiges d'une hauteur minimale de 2,00 m seront plantés à raison d'un arbre minimum pour 200 m<sup>2</sup> de terrain non bâti (la partie « bâti » comprenant les bâtiments et les aires de stationnement).

#### Règles complémentaires :

- > Il n'est pas fait application de ces règles pour les unités foncières de moins de 150 m<sup>2</sup>.
- > Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

### \_ARTICLE 1AUA 5\_ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres...).



# **LES ZONES NATURELLES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## 1. Zone N

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone comprend un sous-secteur Nf correspondant aux secteurs boisés du territoire et soumis à un document de gestion durable présentant un programme de coupes et travaux, que ce soit un Plan Simplifié de Gestion (PSG) ou un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS).

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE N ET Nf

- Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité,
- Faciliter le déplacement des espèces au sein du territoire et en lien avec les territoires voisins : conserver les corridors écologiques fonctionnels et restaurer les corridors fragilisés,
- Veiller à la quantité et la qualité de l'eau,
- Prendre en compte les risques naturels,
- Pérenniser et ne pas contraindre les activités sylvicoles en zone Nf.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE N 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	N	Nf
<b>HABITATION</b>		
Logement	V*	X
<u>Conditions :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sont exclusivement autorisés :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des habitations existantes si elle ne crée pas de logement supplémentaire,</li> <li>- la création d'annexes des habitations existantes, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire,</li> <li>- le changement de destination d'une construction repérée au règlement graphique.</li> </ul> </li> <li>▪ Le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> <li>▪ Le projet de changement de destination doit être situé à une distance minimum de 100m des bâtiments agricoles, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans, générant un périmètre sanitaire. Exception est faite à ces règles de distance pour les projets d'extension lorsqu'une habitation tiers à l'exploitation est déjà existante entre le projet et le bâtiment agricole de référence.</li> </ul>		
Hébergement	X	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	X
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>		
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	V*	X
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>		
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	V	V

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

	N	Nf
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		
Les installations classées	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
<u>Condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une construction/installation autorisée sur le terrain d'assiette (réseaux techniques, assainissement autonome, etc.),</li> <li>- ils sont nécessaires à la recherche archéologique,</li> <li>- ils permettent la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de réseaux.</li> </ul> </li> <li>▪ Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>		
Aménagements nécessaires aux services publics	V*	V*
<u>Condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>		
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels	V*	V*
<u>Condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>▪ Sont autorisés les constructions, installations et aménagements légers ayant pour objectif l'entretien et la mise en valeur des sites : équipements d'observation, accès et stationnement, accueil et information du public, équipements sanitaires</li> </ul>		
Habitat Léger Permanent	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X
Les carrières	X	X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque	V*	X
<u>Condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les toitures des habitations, des bâtiments d'exploitations agricoles, des parkings couverts ou via des trackers situés dans un rayon de 100m autour des bâtiments d'exploitations agricoles ainsi que sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, et les carrières en fin d'exploitation. Ces installations ne contraignent pas la production agricole, et ne portent pas atteinte aux espaces forestiers et milieux naturels.</li> </ul>		

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune disposition applicable.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE N 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

En application du Règlement Sanitaire Départemental d'Ille-et-Vilaine et de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (L.111-3 du Code rural), des distances minimales doivent être respectées entre les bâtiments à usage agricole - et notamment d'élevage - et tout projet de construction, d'extension ou d'annexe à une habitation.

#### IMPLANTATION

---

Aucune disposition n'est applicable sur l'implantation des constructions pour répondre aux besoins de chaque projet.

#### HAUTEUR

---

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

Tout nouveau projet doit s'intégrer au sein du tissu urbain existant. Ainsi, la hauteur des constructions peut être autorisée ou imposée au regard de la hauteur des bâtiments voisins.

Annexes des habitations

- > Hauteur maximale : 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage.

Extension des habitations

- > Hauteur maximale : 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faitage.
- > Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction principale, la hauteur de l'extension horizontale ne peut être supérieure à celle de la construction principale.
- > Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles de hauteur, leur extension est possible sans que la hauteur ne soit supérieure à celle de la construction existante.

#### EMPRISE AU SOL

---

Extension des habitations

L'emprise au sol cumulée des extensions d'habitation, réalisées à compter de la date d'entrée en vigueur du présent PLUi, ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.

Annexes des habitations

L'emprise au sol cumulée des annexes (cumul des annexes existantes avant l'approbation du PLUi et créées depuis son entrée en vigueur) des habitations existantes (piscines comprises) n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.

## IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### Extension des habitations

- > Les constructions s'implantent sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 2 mètres.
- > Dans le cas de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles d'implantation, leur extension est autorisée dans le prolongement de l'implantation initiale, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec la construction principale.

### Annexes des habitations

- > Les constructions annexes s'implantent sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre.

### Règles alternatives

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

## IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

---

### Annexes des habitations

La construction s'implante à 20 mètres maximum (calculée à partir de l'emprise au sol) du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.

## \_ARTICLE N 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article ne s'applique pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

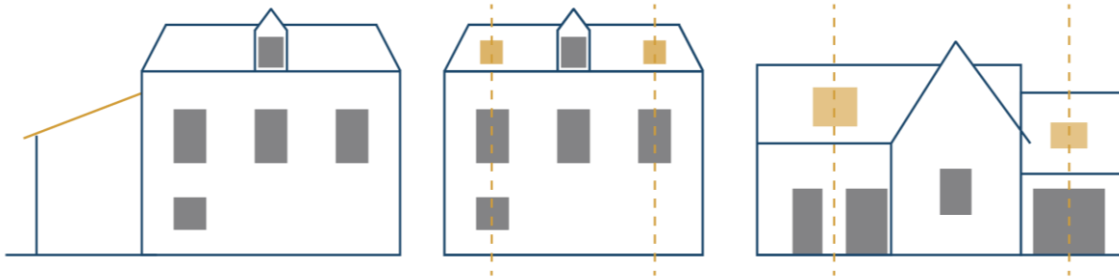
La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

### Travaux sur bâtiments anciens traditionnels existants

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'aux façades et toitures visibles depuis les voies et emprises publiques.

- > Les réhabilitations et restaurations du bâti ancien traditionnel respectent les caractéristiques architecturales originelles des façades et toitures, et présentent des teintes similaires aux teintes originelles.

- > Le maintien des façades en pierres est privilégié. Les bardages et enduits sont autorisés s'ils sont limités et intégrés au regard de l'identité patrimoniale du bourg
- > Des modifications de volume (surélévation, extension, modification de toiture) ou des percements nouveaux sont autorisés s'ils ne portent pas atteinte au caractère du bâtiment ou des lieux environnants.
- > Les axes de symétries de la construction qui assurent l'équilibre visuel des bâtiments sont pris en compte et préservés



- > Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments principaux ou de volumes secondaires de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'ils mettent en valeur les éléments patrimoniaux dans lequel le nouveau bâtiment s'inscrit

#### Habitations existantes et leurs extensions

- > Le volume principal est couvert par une toiture à 2 pans symétriques couverte par des ardoises ou aspect similaire à l'ardoise ou une toiture identique à la construction à laquelle il s'adosse.
- > Les volumes secondaires sont couverts soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse.
- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier en annexe).

#### Annexes des habitations

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'aux annexes visibles depuis les voies et emprises publiques.

- > Les annexes sont couvertes par une toiture à 2 pans symétriques couverte par des ardoises ou aspect similaire à l'ardoise ou une toiture identique à la construction à laquelle il s'adosse.
- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier en annexe).

#### CLOTURES

Les clôtures dont les portails, présentent une simplicité d'aspect respectant le paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participent à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

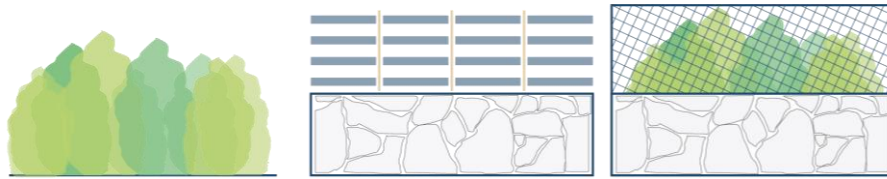
Les clôtures minérales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, sont conservées, remises en état ou restaurées. Des percées peuvent être autorisées (pour la mise en place d'un portail par exemple) si elles ne remettent pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables.

Pour les projets de clôture d'habitation :

En limite des emprises publiques de type rues et places

- > Hauteur maximale : 1,6 mètre.
- > Les clôtures sont constituées soit :
  - d'une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,
  - d'un muret traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale d'au moins 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré sur un tiers de sa surface ou doublé d'une haie.



En limite des autres emprises publiques (cheminements, espaces verts, ...) et sur les limites séparatives

- > Hauteur maximale : 1,6 mètres.
- > Les clôtures ne présentent pas d'entraves à la circulation de la petite faune et de l'eau.

Elles sont composées au choix :

- > d'un grillage à maille lâche (min 15x15 cm),
- > d'un grillage ou d'une ganivelle en bois ne descendant pas à moins de 15 cm du sol ou bien ménageant des ouvertures de 15x15 cm tous les 15 m (l'espacement peut être réduit),
- > d'une clôture « agricole » (piquets en bois distants d'au moins 15 cm et reliés par des câbles métalliques),
- > d'une haie variée d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage respectant les dispositions ci-dessus.

Disposition particulière en limite séparative

- > L'intégration d'un système occultant d'une hauteur maximale de 1,80m est permise lorsqu'il est destiné à préserver l'intimité des terrasses, perpendiculaire au bâti, et sur un linéaire n'excédant pas 4m, toutes limites confondues. Ces séparations pourront être réalisées soit en bois ou d'aspect bois (panneaux bois, treillage en bois,..), soit marquées par une haie doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ou d'aspect bois, soit en murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale.

**\_ARTICLE N 4\_ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Cet article ne s'applique pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

### Perméabilité des sols

En dehors des aires de stationnement créées au bénéfice d'habitations, les aires de stationnement des véhicules motorisés sont perméables.

Le projet maintient :

- > une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 50% de l'emprise du terrain d'assiette.
- > un espace de pleine terre au moins équivalent à 30% de l'emprise du terrain d'assiette.

Les espaces de pleine terre sont considérés comme des surfaces non imperméabilisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions. Il n'est pas non plus fait application de ces règles pour les unités foncières de moins de 150 m<sup>2</sup>.

### Disposition particulière

- > En zone Nf uniquement, les limitations d'imperméabilisation pourront être moins contraignants afin de permettre les aménagements nécessaires à la gestion forestière.

## ARTICLE N 5\_ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

### En zone N :

- > Les stationnements ne sont ni bitumés, ni cimentés et restent perméables.

### En zone Nf :

- > Les stationnements devront limiter leur imperméabilisation des sols au strict minimum. Les aménagements de stationnement rechercheront prioritairement à ne pas bitumer, ni cimenter et à rester perméables.

## 2. Zone NA

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend deux sous-secteurs Na :

- > Le secteur Na1 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié au développement mesuré d'entreprises isolées.
- > Le secteur Na2 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié à l'extension mesurée d'entreprises isolées.

Ces secteurs sont déjà urbanisés et occupés par des activités économiques, et sont présents en milieux isolés et déconnectés de la zone urbaine.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE NA

La zone NA poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre la poursuite des occupations du sol existantes au sein des espaces naturels, en respectant l'environnement dans lequel elles se trouvent ;
- Accompagner les projets économiques éligibles afin de maintenir des entreprises isolées présentes sur le territoire intercommunal.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE NA 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Na1	Na2
<b>HABITATION</b>		
Logement	V*	V*
<u>Condition :</u>		
▪ Seule l'évolution de l'existant (annexes, extensions) est permise.		
Hébergement	X	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	V	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie	V	X
Entrepôts	V	V
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

	Na1	Na2
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		
Les installations classées	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	X	X
Aménagements nécessaires aux services publics	X	X
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels	V	V
Habitat Léger Permanent	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X
Les carrières	X	X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque	V*	V*
Condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>Uniquement sous la forme de panneaux photovoltaïques en toiture, de trackers solaires ou d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques.</li> </ul>		

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune disposition applicable.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE NA 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### HAUTEUR

---

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

Tout nouveau projet doit s'intégrer au sein du tissu urbain existant. Ainsi, la hauteur des constructions peut être autorisée ou imposée au regard de la hauteur des bâtiments voisins.

Annexes des habitations

- > Hauteur maximale : 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage.

Extension des habitations

- > Hauteur maximale : 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faitage.
- > Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction principale, la hauteur de l'extension horizontale ne peut être supérieure à celle de la construction principale.
- > Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles de hauteur, leur extension est possible sans que la hauteur ne soit supérieure à celle de la construction existante.

Règles alternatives

- > Une hauteur différente pourra être admise sur justifications techniques.

#### EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

---

En secteur Na1 :

- > Les nouvelles constructions éventuelles (créations et/ou extensions) ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 500 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

En secteur Na2 :

- > Aucune nouvelle construction n'est autorisée. Seules les extensions des activités et bâtiments existants sont permises dans la limite de 250 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

#### IMPLANTATION DU BATI VIS-A-VIS DES LIMITES SEPARATIVES

---

Constructions principales

- > Les constructions ou parties de constructions s'implantent en retrait au moins égal à 2 mètres.

## Annexes

- > Les constructions annexes s'implantent en retrait d'au moins 2 mètres.

## Règles alternatives

- > Dans le cas de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles d'implantation, leur extension, réfection ou surélévation sont autorisées dans le prolongement de l'implantation initiale, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- > L'implantation de la construction en limite séparative, ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

## \_ARTICLE NA 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

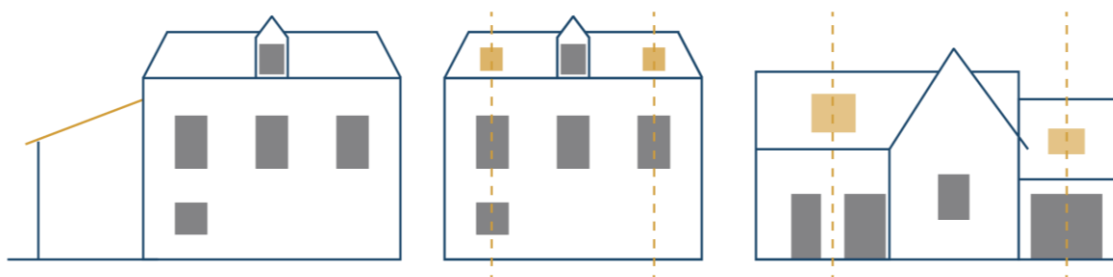
Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

#### Travaux sur bâtiments anciens traditionnels existants

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'aux façades et toitures visibles depuis les voies et emprises publiques.

- > Les réhabilitations et restaurations du bâti ancien traditionnel respectent les caractéristiques architecturales originelles des façades et toitures, et présentent des teintes similaires aux teintes originelles.
- > Le maintien des façades en pierres est privilégié. Les bardages et enduits sont autorisés s'ils sont limités et intégrés au regard de l'identité patrimoniale du bourg
- > Des modifications de volume (surélévation, extension, modification de toiture) ou des percements nouveaux sont autorisés s'ils ne portent pas atteinte au caractère du bâtiment ou des lieux environnants.
- > Les axes de symétries de la construction qui assurent l'équilibre visuel des bâtiments sont pris en compte et préservés.



- > Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments principaux ou de volumes secondaires de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'ils mettent en valeur les éléments patrimoniaux dans lequel le nouveau bâtiment s'inscrit

#### Habitations existantes et leurs extensions

- > Le volume principal est couvert par une toiture à 2 pans symétriques couverte par des ardoises ou aspect similaire à l'ardoise ou une toiture identique à la construction à laquelle il s'adosse.
- > Les volumes secondaires sont couverts soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse.
- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier en annexe).

#### Annexes des habitations

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'aux annexes visibles depuis les voies et emprises publiques.

- > Les annexes sont couvertes par une toiture à 2 pans symétriques couverte par des ardoises ou aspect similaire à l'ardoise ou une toiture identique à la construction à laquelle il s'adosse.
- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier en annexe).

## TOITURES

---

- > Pour les toitures à pente, le matériau de couverture est soit en ardoise ou aspect ardoise, soit à dominante de couleur ardoise.
- > Les toits plats sont autorisés sur tout ou partie des constructions.
- > Les matériaux devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

## CLÔTURES

---

Les clôtures ne présentent pas d'entraves à la circulation de la petite faune et de l'eau.

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,60 mètre. Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie, intrusion, etc.).

Elles sont composées au choix :

- > d'un grillage à maille lâche (min 15x15 cm),
- > d'un grillage ou d'une ganivelle en bois ne descendant pas à moins de 15 cm du sol ou bien ménageant des ouvertures de 15x15 cm tous les 15 m (l'espacement peut être réduit),
- > d'une clôture « agricole » (piquets en bois distants d'au moins 15 cm et reliés par des câbles métalliques),
- > d'une haie variée d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage respectant les dispositions ci-dessus.

## ARTICLE NA 4\_ TRAIEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Perméabilité des sols

Sauf dans le cas de contraintes techniques justifiées, les matériaux perméables sont à privilégier au sol.

## ARTICLE NA 5\_ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les stationnements devront limiter leur imperméabilisation des sols au strict minimum. Les aménagements de stationnement rechercheront prioritairement à ne pas bitumer, ni cimenter et à rester perméables.

Lorsque cela est possible, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres).

### 3. Zone Nca

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend un sous-secteur Nca :

- > La zone Nca correspond aux zones d'évolution des exploitations de carrière.

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE Nca

- Préserver les espaces naturels et forestiers en limitant strictement les occupations et utilisation du sol ;
- Permettre les usages liés aux activités existantes dans les secteurs isolés de l'urbanisation.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE NCA 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Nca
<b>HABITATION</b>	
Logement	X
Hébergement	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
<u>Condition :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel il est implanté et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,</li> </ul>	
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	V*
<u>Condition :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Seuls sont autorisés les constructions, changements de destination, les extensions, les aménagements et les installations en lien avec les activités de carrières et de stockage de matériaux inertes.</li> </ul>	
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		Nca
Les installations classées		V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seules sont autorisées les installations en relation avec les activités de carrière et de stockage de matériaux inertes</li> </ul>		
Les affouillements et exhaussements de sol		V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seuls sont autorisés les aménagements et affouillements en relation avec les activités de carrière et de stockage de matériaux inertes</li> </ul>		
Aménagements nécessaires aux services publics		V
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels		V
Habitat Léger Permanent		X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)		X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole		X
Les carrières		V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seuls sont autorisés les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements en relation avec les activités de carrière.</li> </ul>		
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque		V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uniquement sous la forme de panneaux photovoltaïques en toiture, de trackers solaires ou d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques.</li> </ul>		

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune disposition applicable.



## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE NCA 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### HAUTEUR

---

Aucune disposition n'est applicable.

Le cas échéant, le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes.

#### EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol est limitée à 10% de l'emprise du terrain d'assiette du projet dans la zone.

#### IMPLANTATION

---

Les dispositions de recul vis-à-vis des routes départementales devront être respectées.

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec les constructions existantes et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement.

### \_ARTICLE NCA 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. L'aspect des constructions anciennes devra être respectées lors d'une restauration.

Une insertion harmonieuse dans le milieu est exigée.

#### TOITURES

---

- > Pour les toitures à pente, le matériau de couverture est soit en ardoise ou aspect ardoise, soit à dominante de couleur ardoise.
- > Les toits plats sont autorisés sur tout ou partie des constructions.
- > Les matériaux devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

#### CLÔTURES

---

Les clôtures ne présentent pas d'entraves à la circulation de la petite faune et de l'eau.

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,60 mètre.

Elles sont composées au choix :

- > d'un grillage à maille lâche (min 15x15 cm),
- > d'un grillage ou d'une ganivelle en bois ne descendant pas à moins de 15 cm du sol ou bien ménageant des ouvertures de 15x15 cm tous les 15 m (l'espacement peut être réduit),



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- > d'une clôture « agricole » (piquets en bois distants d'au moins 15 cm et reliés par des câbles métalliques),
- > d'une haie variée d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage respectant les dispositions ci-dessus.

## ARTICLE NCA 4\_ TRAIEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Perméabilité des sols

Les matériaux perméables sont privilégiés au sol.

### Installations techniques

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (tels que réservoirs, citernes,...) devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

## ARTICLE NCA 5\_ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

## 4. Zone Nep

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend un sous-secteur Nep :

- > La zone Nep correspond aux zones accueillant une station d'épuration au sein d'un espace à dominantes agricole ou naturelle.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE Nep

- Préserver les espaces naturels et forestiers en limitant strictement les occupations et utilisation du sol ;
- Permettre les usages liés aux activités et usages existants dans les secteurs isolés de l'urbanisation ;
- Afficher clairement les périmètres liés à la présence des stations d'épuration.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE NEP 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Nep
<b>HABITATION</b>	
Logement	X
Hébergement	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
<u>Condition :</u>	
▪ Uniquement les locaux et installations liés à la station d'épuration ou systèmes de lagunage.	
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		Nep
Les installations classées		X
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uniquement les locaux et installations liés à la station d'épuration ou systèmes de lagunage.</li> </ul>		
Les affouillements et exhaussements de sol		X
Aménagements nécessaires aux services publics		V
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels		V
Habitat Léger Permanent		X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)		X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole		X
Les carrières		X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque		X

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune disposition applicable.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE NEP 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### HAUTEUR

---

Aucune disposition n'est applicable.

#### EMPRISE AU SOL

---

Aucune disposition n'est applicable.

#### IMPLANTATION

---

Aucune disposition n'est applicable.

### \_ARTICLE NEP 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

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

Une insertion harmonieuse dans l'environnement est exigée.

#### TOITURES

---

Aucune disposition n'est applicable.

#### CLÔTURES

---

Les clôtures ne présentent pas d'entraves à la circulation de la petite faune et de l'eau.

### \_ARTICLE NEP 4\_ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Perméabilité des sols

Les matériaux perméables sont privilégiés au sol.

### \_ARTICLE NEP 5\_ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

## 5. Zone Npv

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend un sous-secteur Npv :

- > La zone Npv correspond aux zones dédiées à l'accueil d'installations photovoltaïques pour la production d'énergie renouvelables

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE Npv

- Permettre le développement de la production d'énergies renouvelables sur le territoire.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE NPV 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Npv
<b>HABITATION</b>	
Logement	X
Hébergement	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
<u>Condition :</u>	
▪ Uniquement les locaux et installations liés à la production d'énergie photovoltaïque.	
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		Nep
Les installations classées	X	
Les affouillements et exhaussements de sol	X	
Aménagements nécessaires aux services publics	V	
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels	V	
Habitat Léger Permanent	X	
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	
Les carrières	X	
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque	V	

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune disposition applicable.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE NPV 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### HAUTEUR

---

Aucune disposition n'est applicable.

#### EMPRISE AU SOL

---

Aucune disposition n'est applicable.

#### IMPLANTATION

---

Aucune disposition n'est applicable.

### \_ARTICLE NPV 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

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

Une insertion harmonieuse dans l'environnement est exigée.

#### TOITURES

---

Aucune disposition n'est applicable.

#### CLÔTURES

---

Les clôtures ne présentent pas d'entraves à la circulation de la petite faune et de l'eau.

### \_ARTICLE NPV 4\_ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Perméabilité des sols

Les matériaux perméables sont privilégiés au sol.

### \_ARTICLE NPV 5\_ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

## 6. Zone Ngv

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend un sous-secteur Ngv :

- > La zone Ngv correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE Ngv

La zone Ngv poursuit plusieurs objectifs :

- Accompagner les besoins liés au maintien d'une aire d'accueil des gens du voyage.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE NGV 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		Ngv
<b>HABITATION</b>		
Logement		V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Est admise l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.</li> <li>▪ L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage</li> </ul>		
Hébergement		X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros		X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
Hôtels		X
Autres hébergements touristiques		X
Cinéma		X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sont admises les nouvelles constructions et installations à condition d'être exclusivement liés à l'aire d'accueil des gens du voyage.</li> </ul>		
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
Salles d'art et de spectacles		X
Équipements sportifs		X
Lieux de culte		X
Autres équipements recevant du public		V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sont admises les nouvelles constructions et installations à condition d'être exclusivement liés à l'aire d'accueil des gens du voyage.</li> </ul>		
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		Ngv
Les installations classées		X
Les affouillements et exhaussements de sol		X
Aménagements nécessaires aux services publics		V
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels		V
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole		X
Les carrières		X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque		V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uniquement sous la forme de panneaux photovoltaïques en toiture, de trackers solaires ou d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques.</li> </ul>		

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune disposition applicable.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE NGV 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### HAUTEUR

---

La hauteur maximale des bâtiments ne peut excéder 3 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Disposition particulière

- > En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans excéder la hauteur.

#### EMPRISE AU SOL

---

Seule l'évolution des bâtiments existants est permise dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

#### IMPLANTATION

---

Aucune disposition n'est applicable.

### \_ARTICLE NGV 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts. L'aspect des constructions anciennes devra être respectées lors d'une restauration.

Une insertion harmonieuse dans l'environnement est exigée.

#### TOITURES

---

- > Pour les toitures à pente, le matériau de couverture est soit en ardoise ou aspect ardoise, soit à dominante de couleur ardoise.
- > Les toits plats sont autorisés sur tout ou partie des constructions.
- > Les matériaux devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

#### CLÔTURES

---

Aucune disposition n'est applicable.

Les clôtures ne présentent pas d'entraves à la circulation de la petite faune et de l'eau.

## ARTICLE NGV 4\_ TRAIEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Perméabilité des sols

Aucune disposition n'est applicable.

Intégration paysagère

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi des plantations d'accompagnement. Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

## ARTICLE NGV 5\_ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

## 7. Zone NL

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend deux sous-secteur NL :

- > La zone NL correspond aux secteurs dédiés à l'accueil des équipements collectifs en zone à dominante naturelle ou agricole ;
- > La zone NL1 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié au centre de traitement des déchets du Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM) ValcoBreizh.

Ces secteurs sont déjà urbanisés, destiné aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administratives ou technique, éducative ou pédagogique, et présents en milieux isolés et déconnectés de la zone urbaine.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE NL

La zone NL poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre la poursuite des occupations du sol existantes au sein des espaces naturels, en respectant l'environnement dans lequel elles se trouvent ;
- Accompagner les projets locaux de pérennisation ou de développement des infrastructures sur ces secteurs dédiés aux services publics ou d'intérêt collectif.



## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE NL 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	NL	NL1
<b>HABITATION</b>		
Logement	X	X
Hébergement	X	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	V	X
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	V	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	V*	V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seule l'évolution de l'existant est permise dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire de 30% de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>▪ Être lié à un des équipements</li> </ul>		
Centre de congrès et d'exposition	X	X

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

	NL	NL1
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		
Les installations classées	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
<p>Condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une construction/installation autorisée sur le terrain d'assiette (réseaux techniques, assainissement autonome, etc.),</li> <li>- ils sont nécessaires à la recherche archéologique,</li> <li>- ils permettent la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de réseaux.</li> </ul> </li> </ul>		
Aménagements nécessaires aux services publics	V	V
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels	V	V
Habitat Léger Permanent	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X
Les carrières	X	X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque	V	V*
<p>Condition :</p> <p>Uniquement sous la forme de panneaux photovoltaïques en toiture, de trackers solaires ou d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques.</p>		

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune disposition applicable.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE NL 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### HAUTEUR

---

Constructions principales

- > Hauteur maximale : 10 mètres au faitage, parties techniques exclues.
- > Les prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuel ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.)

Règles alternatives

- > Une hauteur différente pourra être admise sur justifications techniques.

#### EMPRISE AU SOL

---

En secteur NL :

- > Les nouveaux aménagements (parkings, aménagements au sol,...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 500 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).
- > Pour les aménagements au sol, des matériaux perméables seront à privilégier.

En secteur NL1 :

- > Les nouveaux aménagements (liés au transit et traitement des déchets) et nouvelles constructions éventuelles ne devront conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols qu'en fonction des stricts besoins du projet.

#### IMPLANTATION

---

Aucune disposition n'est applicable sur l'implantation des constructions pour répondre aux besoins de chaque projet.

Une implantation regroupée des bâtiments est attendu pour éviter un phénomène de mitage.

### \_ARTICLE NL 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Aucune disposition n'est applicable sur l'aspect des constructions pour répondre aux besoins de chaque projet.

Une insertion harmonieuse dans le milieu récepteur est exigée.

## TOITURES

---

- > Pour les toitures à pente, le matériau de couverture est soit en ardoise ou aspect ardoise, soit à dominante de couleur ardoise.
- > Les toits plats sont autorisés sur tout ou partie des constructions.
- > Les matériaux devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

## CLÔTURES

---

Les clôtures ne présentent pas d'entraves à la circulation de la petite faune et de l'eau.

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,60 mètre.

Elles sont composées au choix :

- > d'un grillage à maille lâche (min 15x15 cm),
- > d'un grillage ou d'une ganivelle en bois ne descendant pas à moins de 15 cm du sol ou bien ménageant des ouvertures de 15x15 cm tous les 15 m (l'espacement peut être réduit),
- > d'une clôture « agricole » (piquets en bois distants d'au moins 15 cm et reliés par des câbles métalliques),
- > d'une haie variée d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage respectant les dispositions ci-dessus.

En secteur NL1 :

- > Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des questions de sécurité ou de protection acoustique, ou pour répondre à des obligations techniques justifiées.

## \_ARTICLE NL 4\_ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Perméabilité des sols

Sauf dans le cas de contraintes techniques justifiées, les matériaux perméables sont à privilégier au sol.

## \_ARTICLE NL 5\_ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

En secteur NL :

Les stationnements devront limiter leur imperméabilisation des sols au strict minimum. Les aménagements de stationnement rechercheront prioritairement à ne pas bitumer, ni cimenter et à rester perméables.

Lorsque cela est possible, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres).

## 8. Zone Nt

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend huit sous-secteur Nt :

- > La zone Nt1 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation principale de tourisme et dédié au maintien et au développement mesuré du parc d'attraction Cobac Parc (Mesnil-Roc'h) ;
- > La zone Nt2 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation principale de tourisme et dédié au maintien et au développement mesuré du Domaine des Ormes (Bonnemain) ;
- > La zone Nt3 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation principale de tourisme et dédié au maintien et au développement mesuré des entreprises Kabuki Spa (Québriac) et Nilson Le Grand Val (Combourg) ;
- > La zone Nt4 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation principale de tourisme et dédié au maintien et au développement mesuré des sites touristiques du Vieux Moulin (Hédé-Bazouges), des Ânes du Canal (Dingé), de l'écluse du Gascet (Trévérien) et de la Segerie (Hédé-Bazouges) ;
- > La zone Nt5 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation principale de tourisme et dédié au site de La Ville Pion (Mesnil-Roc'h) ;
- > La zone Nt6 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation principale de tourisme et dédié au maintien et au développement mesuré du site du Petit Moulin du Rouvre (Mesnil-Roc'h) ;
- > La zone Nt7 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation principale de tourisme et dédié au maintien et au développement mesuré du site Les Diablares (Bonnemain) ;
- > La zone Nt8 correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation principale de tourisme et dédié au maintien et au développement mesuré du camping de Tinténac.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DES SOUS-SECTEURS NT

Les zones NT poursuivent plusieurs objectifs :

- Permettre la poursuite des occupations du sol existantes au sein des espaces isolés, en respectant l'environnement dans lequel elles se trouvent ;
- Accompagner les projets locaux de pérennisation ou de développement des activités de tourisme ;
- Cadrer et limiter le développement de chaque secteur au strict nécessaire.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE NT 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Nt1	Nt2	Nt3	Nt4	Nt5	Nt6	Nt7	Nt8
<b>HABITATION</b>								
Logement	X	V <sup>(1)</sup>	V <sup>(2)</sup>	X	X	X	X	V <sup>(3)</sup>
<u>Condition</u> :								
(1) Seule l'évolution de l'existant est permise dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire de 30% de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.								
(2) Dans la limite de 8 unités avec une emprise au sol totale maximale de l'ensemble ne dépassant pas les 300 m <sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLUi.								
(3) Le logement doit être un logement de fonction ou de gardiennage lié à l'activité touristique. Un seul logement est permis par site.								
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>								
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X	X
Restauration	V*	V*	V*	X	X	V*	X	V*
<u>Condition</u> :								
▪ Être lié aux activités présentes sur le site.								
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X	X
Hôtels	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	V	V	V	V	X	V	X	V
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>								
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	V	V	X	X	X	X	V
Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V	X	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>								
Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X	X	X	V*	X
<u>Condition</u> :								
▪ Seule la réhabilitation et l'extension de l'existant est permise.								
Bureau	X	X	V*	X	X	X	X	X
<u>Condition</u> :								
▪ Être lié aux activités présentes sur le site.								

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Centre de congrès et d'exposition	V	X	X	X	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE								
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

	Nt1	Nt2	Nt3	Nt4	Nt5	Nt6	Nt7	Nt8
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES								
Les installations classées	X	X	X	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :           <ul style="list-style-type: none"> <li>- ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une construction/installation autorisée sur le terrain d'assiette (réseaux techniques, assainissement autonome, etc.),</li> <li>- ils sont nécessaires à la recherche archéologique,</li> <li>- ils permettent la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de réseaux.</li> </ul> </li> </ul>								
Aménagements nécessaires aux services publics	V	V	V	V	V	V	V	V
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels	V	V	V	V	V	V	V	V
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	X	X	V	X	X	X
Les carrières	X	X	X	X	X	X	X	X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
<u>Condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Uniquement sous la forme de panneaux photovoltaïques en toiture, de trackers solaires ou d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques.</li> </ul>								

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune disposition applicable.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE NT 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### HAUTEUR

---

##### En secteur Nt1 :

- > Hauteur maximale des attractions : 40 mètres au point le plus haut ;
- > Hauteur maximale des autres constructions : 6 mètres à l'égout du toit.

##### En secteur Nt2 :

- > Hauteur maximale des habitations : 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 12m au faitage. La hauteur au faitage des volumes secondaires est toujours inférieure à celle du volume principal. Pour les annexes, la hauteur maximale autorisée est de 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage.
- > Hauteur maximale des autres constructions : 15 mètres au point le plus haut.

##### En secteur Nt3, Nt4 :

- > Hauteur maximale des habitations : 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 12m au faitage. La hauteur au faitage des volumes secondaires est toujours inférieure à celle du volume principal. Pour les annexes, la hauteur maximale autorisée est de 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage.
- > Hauteur maximale des autres constructions : 9 mètres au point le plus haut.

##### En secteur Nt5, Nt6, Nt7 :

- > Hauteur maximale des constructions : 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 12m au faitage.

##### En secteur Nt8 :

- > Hauteur maximale des constructions : 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage.

##### Règles complémentaires :

- > Une hauteur différente pourra être admise sur justifications techniques.
- > Dans le cas de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles de hauteur, leur extension est autorisée dans le prolongement du volume initial, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec la construction principale.
- > Les prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuel ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.).
- > La hauteur des constructions liées aux hébergements insolites ou aux habitats légers de loisir n'est pas réglementée.



## EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

---

### En secteur Nt1 :

- > Les nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 1 500 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

### En secteur Nt2 :

- > Les nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 1 000 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

### En secteur Nt3 :

- > Les nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 700 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

### En secteur Nt4, Nt5, Nt6, Nt7 :

- > Les nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 250 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

### En secteur Nt8 :

- > Les nouveaux aménagements (parkings, piscines, aménagements au sol,...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 5 000 m<sup>2</sup> supplémentaires, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), uniquement pour les besoins de l'activité.

## IMPLANTATION

---

Aucune disposition n'est applicable sur l'implantation des constructions pour répondre aux besoins de chaque projet.

### En secteur Nt4, Nt6, Nt7 :

- > Une implantation regroupée des bâtiments est attendue pour éviter un phénomène de mitage.

## \_ARTICLE NT 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans

lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

#### Travaux sur bâtiments anciens traditionnels existants

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'aux façades et toitures visibles depuis les voies et emprises publiques.

- > Les réhabilitations et restaurations du bâti ancien traditionnel respectent les caractéristiques architecturales originelles des façades et toitures, et présentent des teintes similaires aux teintes originelles.
- > Le maintien des façades en pierres est privilégié. Les bardages et enduits sont autorisés s'ils sont limités et intégrés au regard de l'identité patrimoniale du bourg
- > Des modifications de volume (surélévation, extension, modification de toiture) ou des percements nouveaux sont autorisés s'ils ne portent pas atteinte au caractère du bâtiment ou des lieux environnants.
- > Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments principaux ou de volumes secondaires de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'ils mettent en valeur les éléments patrimoniaux dans lequel le nouveau bâtiment s'inscrit.

#### Les nouvelles habitations, habitations existantes et leurs extensions

- > Le volume principal est couvert par une toiture à 2 pans symétriques couverte par des ardoises ou aspect similaire à l'ardoise ou une toiture identique à la construction à laquelle il s'adosse.
- > Les volumes secondaires sont couverts soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse.
- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier en annexe).

Aucune disposition n'est applicable sur l'aspect des autres constructions pour répondre aux besoins des projets.

## TOITURES

---

Pour les toitures à pente, le matériau de couverture est soit en ardoise ou aspect ardoise, soit à dominante de couleur ardoise.

Les toits plats sont autorisés sur tout ou partie des constructions.

Les matériaux devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

#### Règles complémentaires :

- > Les infrastructures liées aux attractions ne sont pas concernées par ces dispositions.
- > Dans le cas de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles de toiture, leur extension est autorisée dans le prolongement des matériaux existants sur le bâtiment principal, afin de permettre une meilleure continuité d'aspect avec la construction principale.

- > Les toitures des constructions liées aux hébergements insolites ou aux habitats légers de loisir n'est pas réglementée.

## CLÔTURES

---

Les clôtures ne présentent pas d'entraves à la circulation de la petite faune et de l'eau.

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,60 mètre.

Elles sont composées au choix :

- > d'un grillage à maille lâche (min 15x15 cm),
- > d'un grillage ou d'une ganivelle en bois ne descendant pas à moins de 15 cm du sol ou bien ménageant des ouvertures de 15x15 cm tous les 15 m (l'espacement peut être réduit),
- > d'une clôture « agricole » (piquets en bois distants d'au moins 15 cm et reliés par des câbles métalliques),
- > d'une haie variée d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage respectant les dispositions ci-dessus.

Disposition particulière

- > Lorsqu'une clôture faite de murets anciens préexiste, la poursuite de celui-ci dans les mêmes matériaux pourra être assurée.

## \_ARTICLE NT 4\_ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### PLANTATIONS

---

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stockage de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Lorsque leur surface excédera 2000 m<sup>2</sup>, les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement pour poids lourds.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales dans les conditions définies ci-avant.

## \_ARTICLE NT 5\_ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places devront être perméables à raison de 50% de leur surface.

En secteur Nt1, Nt2, Nt3, Nt4, Nt5, Nt6, Nt8 :

Les stationnements devront limiter leur imperméabilisation des sols au strict minimum. Les aménagements de stationnement rechercheront prioritairement à ne pas bitumer, ni cimenter et à rester perméables.

Lorsque cela est possible, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres).

## 9. Zone Nz

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend un sous-secteur Nz qui correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié au maintien et au développement du zoo de la Bourbansais à Pleugueneuc.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE Nz

La zone Nz poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre la poursuite des occupations du sol existantes au sein des espaces naturels, en respectant l'environnement dans lequel elles se trouvent ;
- Accompagner les projets de pérennisation et de développement limité du domaine de la Bourbansais.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE NZ 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		Nz
<b>HABITATION</b>		
Logement		V*
<u>Condition</u> :		
■ Seule l'évolution de l'existant (annexes, extensions) est permise.		
Hébergement		X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>		
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros		X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
Hôtels		X
Autres hébergements touristiques		X
Cinéma		X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
Salles d'art et de spectacles		X
Équipements sportifs		X
Lieux de culte		X
Autres équipements recevant du public		V*
<u>Condition</u> :		
■ Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole et sous réserve de ne pas porter atteinte aux zones humides ou aux cours d'eau.		
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie		X
Entrepôts		X
Bureau		X

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		Nz
Les installations classées		X
Les affouillements et exhaussements de sol		V*
<p><u>Condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :           <ul style="list-style-type: none"> <li>- ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une construction/installation autorisée sur le terrain d'assiette (réseaux techniques, assainissement autonome, etc.),</li> <li>- ils sont nécessaires à la recherche archéologique,</li> <li>- ils permettent la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de réseaux.</li> </ul> </li> </ul>		
Aménagements nécessaires aux services publics		V
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels		V
Habitat Léger Permanent		X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)		X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole		X
Les carrières		X
Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque		V*
<p><u>Condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Uniquement sous la forme de panneaux photovoltaïques en toiture, de trackers solaires ou d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques.</li> </ul>		

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune disposition applicable.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE NZ 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### HAUTEUR

---

Aucune disposition n'est applicable sur la hauteur des constructions pour répondre aux besoins de chaque projet.

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### EMPRISE AU SOL

---

Les nouveaux aménagements (parkings, aménagements au sol,...) et nouvelles constructions éventuelles ne devront pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 500 m<sup>2</sup> supplémentaires, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

#### IMPLANTATION

---

Aucune disposition n'est applicable sur l'implantation des constructions pour répondre aux besoins de chaque projet.

### \_ARTICLE NZ 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Aucune disposition n'est applicable sur l'aspect des constructions pour répondre aux besoins de chaque projet.

Une insertion harmonieuse dans le milieu récepteur est exigée.

#### TOITURES

---

Aucune disposition n'est applicable sur l'aspect des toitures pour répondre aux besoins de chaque projet.

#### CLÔTURES

---

Les clôtures ne présentent pas d'entraves à la circulation de la petite faune et de l'eau.

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,60 mètre.

Elles sont composées au choix :

- > d'un grillage à maille lâche (min 15x15 cm),
- > d'un grillage ou d'une ganivelle en bois ne descendant pas à moins de 15 cm du sol ou bien ménageant des ouvertures de 15x15 cm tous les 15 m (l'espacement peut être réduit),





## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- > d'une clôture « agricole » (piquets en bois distants d'au moins 15 cm et reliés par des câbles métalliques),
- > d'une haie variée d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage respectant les dispositions ci-dessus.

### Disposition particulière

- > Les prescriptions ne s'appliquent pas aux enclos destinés aux animaux.

## \_ARTICLE NZ 4\_ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Perméabilité des sols

Sauf dans le cas de contraintes techniques justifiées, les matériaux perméables sont à privilégier au sol.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

## \_ARTICLE NZ 5\_ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les stationnements devront limiter leur imperméabilisation des sols au strict minimum. Les aménagements de stationnement rechercheront prioritairement à ne pas bitumer, ni cimenter et à rester perméables.

Lorsque cela est possible, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres).



# **LES ZONES AGRICOLES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## 1. Zone A

La zone A correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE A

- Pérenniser les sites agricoles,
- Protéger des ensembles agricoles cohérents,
- Accompagner les évolutions de l'activité agricole, notamment sa diversification,
- Permettre le développement de l'agriculture en permettant l'implantation de nouveaux sièges et l'évolution des activités existantes selon leurs spécificités.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### \_ARTICLE A 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

A	
<b>HABITATION</b>	
Logement	V*
<u>Condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les logements de fonction des agriculteurs sont autorisés, aux conditions cumulatives suivantes :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- le projet est destiné aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité,</li> <li>- le projet s'implante à moins de 100m du bâtiment agricole auquel il est lié,</li> <li>- le nombre est limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente,</li> <li>- la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>▪ Sont également autorisés :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des habitations existantes si elle ne crée pas de logement supplémentaire,</li> <li>- la création d'annexes des habitations existantes, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. L'annexe à la construction s'implante à 20 mètres maximum (calculée à partir de l'emprise au sol) du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes,</li> <li>- le changement de destination d'une construction repérée au règlement graphique.</li> </ul> </li> </ul>	
Hébergement	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sont exclusivement autorisées, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, aux conditions suivantes :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,</li> <li>- le projet n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel il est implanté et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,</li> <li>- elles s'implantent à moins de 50m d'un des bâtiments agricoles de l'exploitation à laquelle elles sont liées,</li> <li>- la surface de plancher des constructions est limitée à 300 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>	
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
<u>Conditions :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>	
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	V*
<u>Condition :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>	
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>	
Industrie	V*
<u>Condition :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sont exclusivement autorisées, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,</li> <li>- le projet n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel il est implanté et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,</li> <li>- la surface de plancher des constructions est limitée à 300 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>	
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	X

## AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES

X : Interdiction.

V\* : Autorisation sous conditions.

V : Les affectations et usages du sol n'étant pas interdits (X) ou autorisé sous condition(s) (V\*) dans le tableau ci-dessous dans le tableau ci-dessus sont autorisés (V).

		A
<b>AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES</b>		
Les installations classées		V
Les affouillements et exhaussements de sol		V*
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les affouillements et exhaussements de sol répondent à l'une des conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une construction/installation autorisée sur le terrain d'assiette (réseaux techniques, assainissement autonome, etc.),</li> <li>- ils sont nécessaires à la recherche archéologique,</li> <li>- ils permettent la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de réseaux.</li> </ul> </li> <li>Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>		
Aménagements nécessaires aux services publics		V
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>		
Aménagements nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels		V
<u>Condition :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>		
Habitat Léger Permanent		X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)		X
Les carrières		X

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie photovoltaïque	V*
<u>Condition :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>Le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les toitures des habitations, des bâtiments d'exploitations agricoles et des parkings couverts. Les trackers solaires sont autorisés à condition d'être situés dans un rayon de 100m autour des bâtiments d'exploitations agricoles. Les infrastructures de plus grandes ampleurs devront prioritairement trouver leur implantation sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, et les carrières en fin d'exploitation. Ces installations ne doivent pas contraindre la production agricole ou porter atteinte aux espaces forestiers et milieux naturels.</li></ul>	

### MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Aucune disposition applicable.

## SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### \_ARTICLE A 2\_ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

#### IMPLANTATION

---

En application du Règlement Sanitaire Départemental d'Ille-et-Vilaine et de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), des distances minimales doivent être respectées entre les bâtiments à usage agricole - et notamment d'élevage -, et tout projet de construction, d'extension ou d'annexe à une habitation (article L111-3 du Code rural).

Le projet s'implante avec un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe du canal d'Ille-et-Rance.

Lorsqu'une unité de méthanisation s'implante au sein de la zone agricole, elle devra s'implanter à une distance maximale de 100 mètres d'une des exploitations liées.

#### HAUTEUR

---

Annexes des habitations

- > Hauteur maximale : 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faitage.

Extension des habitations :

- > Hauteur maximale : 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faitage.
- > Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction principale, la hauteur de l'extension horizontale ne peut être supérieure à celle de la construction principale.
- > Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles de hauteur, leur extension est possible sans que la hauteur ne soit supérieure à celle de la construction existante.

Règles alternatives :

- > Tout nouveau projet doit s'intégrer au sein du tissu urbain existant. Ainsi, la hauteur des constructions peut être autorisée ou imposée au regard de la hauteur des bâtiments voisins.

#### EMPRISE AU SOL

---

Extension des habitations

L'emprise au sol cumulée des extensions d'habitation, réalisées à compter de la date d'entrée en vigueur du présent PLUi, ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.

#### Annexes des habitations

L'emprise au sol cumulée des annexes des habitations existantes (piscines comprises) à la date d'approbation du PLUi n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

#### Extension des habitations

- > Les constructions s'implantent sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 2 mètres.
- > Dans le cas de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles d'implantation, leur extension est autorisée dans le prolongement de l'implantation initiale, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec la construction principale.

#### Annexes des habitations

- > Les constructions annexes s'implantent sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre.

#### Règles alternatives

- > L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- > Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

---

#### Annexes des habitations

La construction s'implante à 20 mètres maximum (calculée à partir de l'emprise au sol) du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.

### \_ARTICLE A 3\_ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cet article ne s'applique pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

---

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

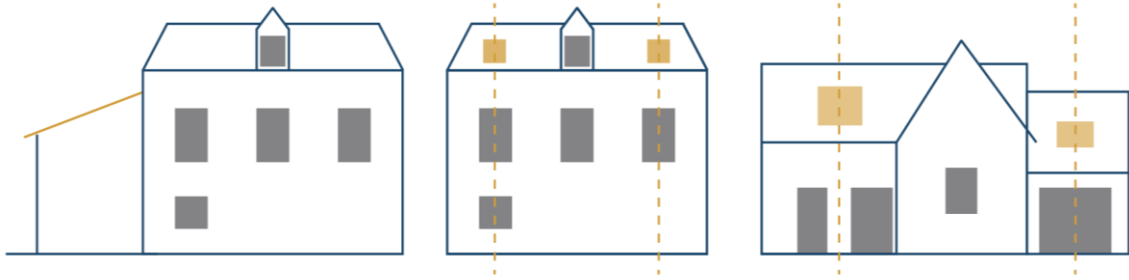
La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

#### Travaux sur bâtiments anciens traditionnels existants

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'aux façades et toitures visibles depuis les voies et emprises publiques.



- > Les réhabilitations et restaurations du bâti ancien traditionnel respectent les caractéristiques architecturales originelles des façades et toitures, et présentent des teintes similaires aux teintes originelles.
- > Le maintien des façades en pierres est privilégié. Les bardages et enduits sont autorisés s'ils sont limités et intégrés au regard de l'identité patrimoniale du bourg
- > Des modifications de volume (surélévation, extension, modification de toiture) ou des percements nouveaux sont autorisés s'ils ne portent pas atteinte au caractère du bâtiment ou des lieux environnants.
- > Les axes de symétries de la construction qui assurent l'équilibre visuel des bâtiments sont pris en compte et préservés



- > Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments principaux ou de volumes secondaires de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'ils mettent en valeur les éléments patrimoniaux dans lequel le nouveau bâtiment s'inscrit

#### Les nouvelles habitations, habitations existantes et leurs extensions

- > Le volume principal est couvert par une toiture à 2 pans symétriques couverte par des ardoises ou aspect similaire à l'ardoise ou une toiture identique à la construction à laquelle il s'adosse.
- > Les volumes secondaires sont couverts soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse.
- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier en annexe).

#### Annexes des habitations

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'aux annexes visibles depuis les voies et emprises publiques.

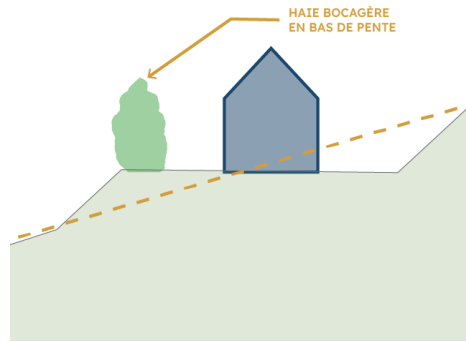
- > Les annexes sont couvertes par une toiture à 2 pans symétriques couverte par des ardoises ou aspect similaire à l'ardoise ou une toiture identique à la construction à laquelle il s'adosse.
- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier en annexe).

#### Constructions agricoles ou liées à l'activité agricole

Les teintes claires sont interdites en toiture. Le blanc est interdit en façade.

Dans le cas de terrains en pente (> 7 %), les nouveaux bâtiments retiennent un principe d'adaptation à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés. En partie basse du site d'implantation de la construction, il devra être plantée une haie bocagère d'essences locales, perpendiculaire à la

penne, à moins de 25 mètres de la construction. Cette disposition ne s'applique pas si un boisement ou une haie est déjà présent à moins de 100 mètres du projet.



## CLOTURES

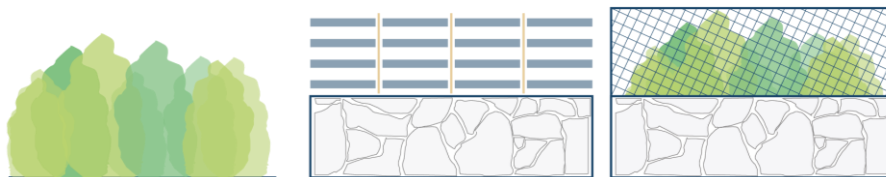
Les clôtures dont les portails, présentent une simplicité d'aspect respectant le paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participent à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures minérales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, sont conservées, remises en état ou restaurées. Des percées peuvent être autorisées (pour la mise en place d'un portail par exemple) si elles ne remettent pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

Pour les projets de clôture d'habitation :

### En limite des emprises publiques de type rues et places

- > Hauteur maximale : 1,6 mètre.
- > Les clôtures sont constituées soit :
  - d'une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,
  - d'un muret traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale d'au moins 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré sur un tiers de sa surface ou doublé d'une haie.



### En limite des autres emprises publiques (cheminements, espaces verts, ...) et sur les limites séparatives

- > Hauteur maximale : 1,6 mètres.
- > Les clôtures ne présentent pas d'entraves à la circulation de la petite faune et de l'eau.

Elles sont composées au choix :

- > d'un grillage à maille lâche (min 15x15 cm),
- > d'un grillage ou d'une ganivelle en bois ne descendant pas à moins de 15 cm du sol ou bien ménageant des ouvertures de 15x15 cm tous les 15 m (l'espacement peut être réduit),
- > d'une clôture « agricole » (piquets en bois distants d'au moins 15 cm et reliés par des câbles métalliques),

- > d'une haie variée d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage respectant les dispositions ci-dessus.

## ARTICLE A 4\_ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Perméabilité des sols

En dehors des aires de stationnement créées au bénéfice d'habitations ou dédiées aux espaces de vente, les aires de stationnement des véhicules motorisés ne doivent pas être imperméabilisées.

Le projet maintient :

- > une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 50% de l'emprise du terrain d'assiette.
- > un espace de pleine terre au moins équivalent à 30% de l'emprise du terrain d'assiette.

Les espaces de pleine terre sont considérés comme des surfaces non imperméabilisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

### Intégration paysagère

Lorsqu'une unité de méthanisation s'implante au sein de la zone agricole, elle devra être au maximum masquée de la visibilité depuis la voie publique et proposer des mesures d'intégration paysagère.

## ARTICLE A 5\_ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les stationnements ne sont ni bitumés, ni cimentés et restent perméables, en dehors des aires de stationnement créées au bénéfice d'habitations ou dédiées aux espaces de vente.



# ANNEXES

## 1. Liste des servitudes d'utilité publique en vigueur

Le territoire de Bretagne Romantique est couvert par plus d'une quinzaine de servitudes d'utilité publique (SUP) instituant des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Le territoire est concerné, pour tout ou partie, par les servitudes suivantes :

- Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux (A4) ;
- Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (A5) ;
- Servitudes résultant des travaux de boisement et reboisement exécutés par l'administration (A8) ;
- Servitude de protection des monuments historiques (AC1) ;
- Servitude de protection des sites et monuments naturels (AC2) ;
- Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) / Site Patrimonial Remarquable (SPR) (AC4) ;
- Servitude de protection des captages d'alimentation en eau potable (AS1) ;
- Servitudes de halage et de marchepied (EL3) ;
- Servitude d'alignement (EL7) ;
- Servitudes relatives aux interdictions d'accès le long des routes expresses et des déviations d'agglomération (EL11) ;
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transports de gaz et de distribution de gaz (I3) ;  
Servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilés (I3) ;
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4) ;
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1) ;
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles de centres d'émission et de réception exploités par l'État (PT2) ;
- Servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien de câbles et dispositifs souterrains de télécommunications (PT3) ;
- Servitudes relatives aux chemins de fer (T1) ;
- Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (T7).

Une carte des SUP est disponible en annexe du PLUi (pièce n°5.2).