Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

→ COMMUNE DE RIEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME



5

Règlement

→ Dossier d'approbation

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
	17 octobre 2014	15 novembre 2017	25 avril 2019

Mairie de Rieux, Hôtel de Ville, 56350 Rieux, Tel 02.99.91.90.69, www.rieux-morbihan.fr

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Sommaire

I. DISPOSITIONS GENERALES 11

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME 11
2 ORGANISATION DU REGLEMENT 11
2.1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 11
2.2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 11
2.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL 11
3 PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS 12
4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 14
4.1 Les zones urbaines dites « zones U » 14
4.2 Les zones à urbaniser dites « zones AU » 14
4.3 Les zones agricoles dites « zones A » 14
4.4 Les zones naturelles et forestières dites « zones N » 15
5 ADAPTATIONS MINEURES 15
6 REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE 16
6.1 Archéologie 16
6.2 Ouvrages spécifiques 17
6.3 Clôtures 17
6.4 Espaces boisés classés et éléments répertoriés 17
6.5 Marges de recul 18
6.6 Inventaire des zones humides et des cours d'eau 18
6.6 Espèces allergisantes 19
7 GRANDES DEFINITIONS 19
7.1 La surface de plancher 19
7.2 La hauteur maximale 21
7.3 Opérations groupées 21
7.4 Unité foncière ou terrain 21
7.5 Voies ouvertes à la circulation 21
7.6 Bâtiments annexes 22
7.7 Extension 23
7.8 Activités existantes 23
7.9 Logements de fonction 23
7.10 Espaces libres communs 23
7.11 Constructions exonérées du respect des règles des articles 3 à 16 23
7.12 Installations classées 24
7.13 Lignes électriques 24
8 APPLICATIONS DES REGLES 24

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U 25

1 ZONE Ua 25
ARTICLE Ua 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS 25

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE Ua 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 26
ARTICLE Ua 3 ACCES ET VOIRIE 26
3.1 Accès 26
3.2 Voirie 27
ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 27
4.1 Eau potable 27
4.2 Electricité, téléphone, télédistribution 27
4.3 Assainissement 27
4.3.1 Eaux usées : 27
4.3.2 Eaux pluviales : 27
ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 28
ARTICLE Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, EMPRISES PUBLIQUES 28
6.1 Voies publiques et privées, emprises publiques 28
6.2 Règles alternatives 29
ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 30
7.1 Par rapport aux limites séparatives 30
7.2 Implantations différentes: 30
ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 30
ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 30
ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 31
ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES 31
11.1 Aspect général du bâti 31
11.2 Toitures 32
11.3 Clôtures 32
11.4 Espèces végétales conseillées / déconseillées 32
11.5 Eléments de paysage 34
ARTICLE Ua 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 34
ARTICLE Ua 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 34
ARTICLE Ua 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 34
ARTICLE Ua 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 35
ARTICLE Ua 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 35
2 ZONE Ub 36
ARTICLE Ub 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS 36
ARTICLE Ub 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 37
ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE 37
3.1 Accès 37
3.2 Voirie 38
ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 38

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

4.1 Eau potable 38
4.2 Electricité, téléphone, télédistribution 38
4.3 Assainissement 39
4.3.1 Eaux usées : 39
4.3.2 Eaux pluviales : 39
ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 39
ARTICLE Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, EMPRISES PUBLIQUES 40
6.1 Voies publiques et privées, emprises publiques 40
6.2 Règles alternatives 41
ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 41
7.1 Par rapport aux limites séparatives 41
7.2 Implantations différentes: 41
ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 42
ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 42
ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 42
ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES 43
11.1 Aspect général du bâti 43
11.2 Toitures 43
11.3 Clôtures 43
11.4 Espèces végétales conseillées / déconseillées 44
11.5 Eléments de paysage 45
ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 46
ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 46
ARTICLE Ub 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 46
ARTICLE Ub 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 46
ARTICLE Ub 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 47
3 ZONE Uℓ 48
ARTICLE Uℓ 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS 48
ARTICLE Uℓ 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES 48
ARTICLE Uℓ 3 ACCES ET VOIRIE. 49
3.1 Accès 49
3.2 Voirie 49
ARTICLE Uℓ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 49
4.1 Eau potable 49
4.2 Electricité, téléphone, télédistribution 49
4.3 Assainissement 50
4.3.1 Eaux usées : 50
4.3.2 Eaux pluviales : 50

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE Uℓ 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 50
ARTICLE Uℓ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES 51
6.1 Voies, emprises publiques et privées 51
6.2 Règles alternatives 51
ARTICLE Uℓ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 51
7.1 Par rapport aux limites séparatives 51
7.2 Implantations différentes: 52
ARTICLE Uℓ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 52
ARTICLE Uℓ 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 52
ARTICLE Uℓ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 52
ARTICLE Uℓ 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES 52
ARTICLE Uℓ 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 52
ARTICLE Uℓ 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 52
ARTICLE Uℓ 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 53
ARTICLE Uℓ 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 53
ARTICLE Uℓ 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 53
4 ZONE Ui 54
ARTICLE Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 54
ARTICLE Ui 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES 55
2.1 Constructions autorisées en zone Ui 55
2.2 Constructions autorisées en zone Uib 55
2.3 Constructions autorisées en zone Uia 55
ARTICLE Ui 3 VOIRIE ET ACCES 56
3.1 Accès 56
3.2 Voirie 56
ARTICLE Ui 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 57
4.1 Eau potable 57
4.2 Electricité, téléphone, télédistribution 57
4.3 Assainissement 57
4.3.1 Eaux usées : 57
4.3.2 Eaux pluviales : 57
ARTICLE Ui 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 58
ARTICLE Ui 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES ET PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES 58
6.1 Voies publiques et privées, emprises publiques 58
a) Zone Ui 58
b) Zone Uib 59
6.2 Règles alternatives 59

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE Ui 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 60
7.1 En zone Ui 60
7.2 En zone Uib 60
7.3 En zone Uia 60
7.4 Implantations différentes: 61
ARTICLE Ui 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 61
8.1 En zone Ui et Uib 61
8.2 En zone Uia 61
ARTICLE Ui 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 61
9.1 En zone Ui 61
9.2 En zone Uib 62
9.3 En zone Uia 62
ARTICLE Ui 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 62
10.1 En zone Ui 62
10.2 En zone Uia 62
10.3 En zone Uib 63
ARTICLE Ui 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE 63
11.1 Aspect général toutes zones Ui 63
11.2 Les clôtures 63
a) En zone Ui 64
b) En zone Uib 64
c) En zone Uia 64
11.3 Espèces végétales conseillées / déconseillées 65
ARTICLE Ui 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 66
12.1 En zone Ui 66
12.1 En zone Uib 67
12.2 En zone Uia 67
ARTICLE Ui 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 67
ARTICLE Ui 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 68
ARTICLE Ui 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 68
ARTICLE Ui 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 68
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 69
1 ZONE 1 AUb 69
ARTICLE 1 AUb 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS 69
ARTICLE 1 AUb 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 70
ARTICLE 1 AUb 3 ACCES ET VOIRIE. 70
3.1 Accès 70
3.2 Voirie 71
ARTICLE 1 AUb 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 71

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

4.1 Eau potable 71
4.2 Electricité, téléphone, télédistribution 71
4.3 Assainissement 72
4.3.1 Eaux usées :..... 72
4.3.2 Eaux pluviales :..... 72
ARTICLE 1 AUb 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES..... 72
ARTICLE 1 AUb 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, EMPRISES PUBLIQUES 73
6.1 Voies, emprises publiques..... 73
6.2 Règles alternatives..... 74
ARTICLE 1 AUb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 74
7.1 Par rapport aux limites séparatives 74
7.2 Implantations différentes: 74
ARTICLE 1 AUb 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 75
ARTICLE 1 AUb 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... 75
ARTICLE 1 AUb 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 75
ARTICLE 1 AUb 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES..... 76
11.1 Aspect général du bâti..... 76
11.2 Toitures 76
11.3 Clôtures..... 76
11.4 Espèces végétales conseillées / déconseillées..... 77
11.5 Eléments de paysage..... 78
ARTICLE 1 AUb 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES 79
ARTICLE 1 AUb 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 79
ARTICLE 1 AUb 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... 79
ARTICLE 1 AUb 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES..... 79
ARTICLE 1 AUb 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 80
2 ZONE 2 AUi..... 81
ARTICLE 2 AUi 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS..... 81
ARTICLE 2 AUi 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES 81
ARTICLES 2 AUi 3 à 16 81
3 ZONE 2 AU 82
ARTICLE 2 AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS..... 82
ARTICLE 2 AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES 82
ARTICLES 2 AU 3 à 16..... 82
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 83
1 ZONE N..... 83
ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... 83
A Interdictions liées à la zone N 83

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

B Interdictions liées à la zone Nzh 84
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 84
2.1 En zone N, il est autorisé 84
2.2 Constructions existantes en zone N 85
ARTICLE N 3 VOIRIE ET ACCES 86
ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 86
4.1 Eau potable 86
4.2 Eaux usées 86
ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 87
ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES 87
6.1 Implantation par rapport aux routes départementales 87
6.2 Implantation par rapport aux autres voies 87
6.3 Par rapport aux cours d'eau recensés à l'inventaire des cours d'eau 87
ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 88
ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 88
ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 88
ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 89
ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN 89
11.1 Aspect général du bâti 89
11.2 Toitures 90
11.3 Clôtures 90
11.4 Espèces végétales conseillées / déconseillées 90
11.5 Eléments de paysage 92
ARTICLE N 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 92
ARTICLE N 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 92
ARTICLE N 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 92
ARTICLE N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 92
ARTICLE N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 93

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 94

1 ZONE A 94
ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 94
A Interdictions liées à la zone A 94
B Interdictions liées à la zone Azh 95
ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 95

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

A/ CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, EQUESTRES, AQUACOLES, AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF... 95
A.2.1 Nouvelles installations et constructions agricoles 95
A.2.2 Extension des installations et constructions agricoles existantes 95
A.2.3 Création d'un logement professionnel agricole 95
A.2.4 Le local de permanence 96
A.2.5 Diversification de l'activité agricole 96
A.2.6 Implantation agricole et paysage 97
A.2.7 Activités équestres 97
B/ AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 97
B.2.1 Changement de destination 98
B.2.2 Extension des constructions existantes à usage habitation 98
B.2.3 Bâtiments annexes aux habitations 98
B.2.4 Autres constructions autorisées 98
ARTICLE A 3 VOIRIE ET ACCES 99
3.1 Voirie 99
3.2 Accès des parcelles à usage activité agricole ou logement professionnel agricole 99
ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 99
4.1 Eau potable 99
4.2 Electricité, téléphone, télédistribution 100
4.3 Eaux usées 100
4.4 Eaux pluviales 100
ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 100
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 100
6.1 Implantation par rapport aux routes départementales 100
6.2 Implantation par rapport aux autres voies 101
6.2.1 Règles générales 101
6.2.2 Dérogations à ces règles 102
6.3 Par rapport aux cours d'eau recensés à l'inventaire des cours d'eau 102
ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 102
ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 103
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 103
9.1 Les constructions à usage agricole 103
9.2 Les autres constructions admises en zone A 104
ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 104
ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE 105
11.1 Aspect général du bâti 105
11.2 Toitures 105
11.3 Clôtures 105

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

11.4 Espèces végétales conseillées / déconseillées 106
11.5 Eléments de paysage 108
ARTICLE A 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 108
ARTICLE A 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 108
ARTICLE A 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 108
ARTICLE A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 108
ARTICLE A 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 109

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

I. DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Rieux.
Ce règlement prend en compte la nouvelle codification du code de l'urbanisme. Les articles L sont déjà modifiés.
Les articles R sont mis à jour suite à la version du code disponible sur le site *« Légi-france.gouv »* au 01 avril 2017.

2 ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant

2.1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 : Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article 2 : Les occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- article 3 : accès et voirie
- article 4 : desserte par les réseaux
- article 5 : superficie minimale des terrains constructibles
- article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, emprises publiques
- article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- article 9 : emprise au sol des constructions
- article 10 : hauteur maximale des constructions
- article 11 : aspect extérieur et clôtures
- article 12 : stationnement des véhicules
- article 13 : espaces libres et plantations

2.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- article 14 : possibilités maximales d'occupation du sol

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

- article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales
- article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.
Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger….)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagement

3 PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a) Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19, R.111-28 à 30 du code de l'urbanisme.
Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à 27

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

– les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe n°6 « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,

– les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Redon et Vilaine approuvé le 13 décembre 2016,

– le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du bassin aval de La Vilaine et ses affluents pris par arrêté interpréfectoral du 03 juillet 2002 et qui est reporté dans l'annexe n°6« tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat ».

– les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

– les dispositions du code de l’environnement issu de la loi sur l’eau du 3 janvier 1992,

– les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

– les dispositions de la loi d’orientation agricole n°99-574 du 09 juillet 2009

– les dispositions de la loi n°2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l’Environnement

– les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, loi dite « Grenelle 2 de l’environnement » portant engagement national pour l’environnement

– les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « Loi Alur », pour l’accès au logement et à un urbanisme rénové

– les dispositions de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l’agriculture et de la pêche

– les dispositions de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 dite « loi LAAAF », loi d’avenir pour l’agriculture, l’alimentation et la foret

– les dispositions de la loi n°2015-990 du 06 août 2015 dite « loi Macron » pour la croissance, l’activité et l’égalité des chances économiques

– les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

– les dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté du 28 janvier 2017 relative à l’égalité et à la citoyenneté

– les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur

– les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

– les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 et de l'arrêté ministériel du 06 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

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

– des zones du Droit de Préemption Urbain,

– des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

– des éléments de paysage, des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme

– les quartiers, îlots ; immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou a requalifier, qui sont identifiés au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme,

4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

4.1 Les zones urbaines dites « zones U »

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

4.2 Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation : les zones 1 AU immédiatement constructibles, les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

4.3 Les zones agricoles dites « zones A »

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

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Peuvent être autorisées, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci

La Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire, signée en 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

4.4 Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les 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.

Peuvent être autorisées en zone N :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l' article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci

5 ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; elles doivent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

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

- 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,

- l'accessibilité des personnes handicapées.

6 REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

6.1 Archéologie

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,
- article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale.
Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune.
En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par :

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, 6 rue du Chapitre 35000 Rennes)

6.2 Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :
_ des équipements d'intérêt collectif et services publics et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...)
_ et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes….. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

6.3 Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.
En application du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2016, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,

6.4 Espaces boisés classés et éléments répertoriés

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

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

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 113-1 du code de l'urbanisme).

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Les défrichements des terrains boisés identifiés en tant qu'élément du paysage à préserver, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

6.5 Marges de recul

Sont interdits dans les marges de recul le long des routes départementales portées au Plan de zonage :
- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :
a) les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...)
b) les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
c) les réseaux d'intérêt public et leur support
d) l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement, sans décroché avançant vers la voie.

6.6 Inventaire des zones humides et des cours d'eau

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées.
Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

L'implantation des constructions se fera à minimum 5 mètres des cours d'eau recensés dans le PLU.
Les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf ceux liés à un reméandrage, ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue, en accord avec les services de l'état."

De même, tout aménagement ayant un impact sur une zone humide même si celle-ci n'est pas recensée au plan, peut relever d'une instruction au titre de la Loi sur l'eau et tous travaux non conformes s'exposent à une verbalisation des services de la police de l'eau.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 01 octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

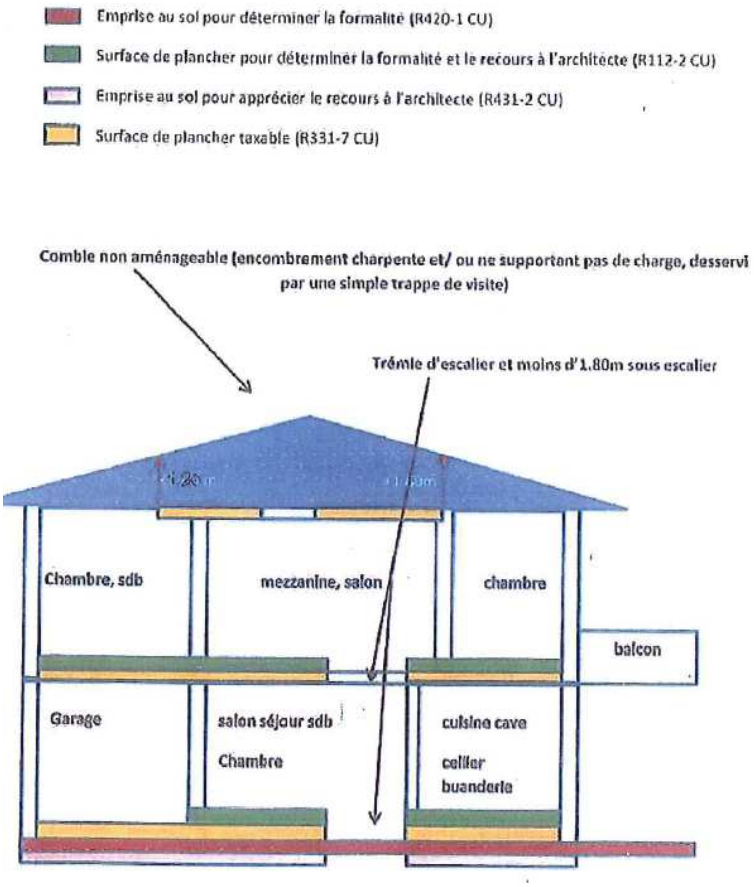
6.6 Espèces allergisantes

Dans un souci de protection de la qualité de l'air extérieur et de prévention des maladies respiratoires, l'article 11 de chaque zone recommande la plantation d'espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes.
La liste (non exhaustive) de ces espèces est disponible sur le site internet de l'Agence Régionale de santé Bretagne.

7 GRANDES DEFINITIONS

7.1 La surface de plancher

Sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.
Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.



Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Fiche issue du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie :
http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Fiche_calcul_surface.pdf

Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface fiscale

Pour les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables **déposées** à compter du 1er mars 2012

Cette fiche constitue une aide pour le calcul des surfaces. Elle ne doit pas être jointe à votre demande.

	Surface existante A	Surface démolie ou supprimée B	Surface créée C	Surface totale A-B+C
la **somme** des **surfaces de plancher** de **chaque niveau clos et couvert,** calculées **à partir du nu intérieur des murs**, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres				
Dont on déduit :				
Les **vides et trémies** correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier	-	-	-	-
Les surfaces de plancher sous une hauteur de **plafond inférieure ou égale à 1m80**	-	-	-	-
➔ surface taxable assiette de la taxe d'aménagement	=	=	=	=
Dont on déduit :				
les surfaces de plancher aménagées en vue du **stationnement** des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres	-	-	-	-
les surfaces de plancher des **combles non aménageables** pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal,, industriel ou commercial	-	-	-	-
les surfaces de plancher des **locaux techniques** nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets [1]	-	-	-	-
les surfaces de plancher des **caves** ou des **celliers**, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune [1]	-	-	-	-
d'une surface égale à **10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation** telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures[1]	-	-	-	-
➔ surface de plancher	=	=	=	=

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

7.2 La hauteur maximale

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

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

7.3 Opérations groupées

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposée un permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement

7.4 Unité foncière ou terrain

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.
Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

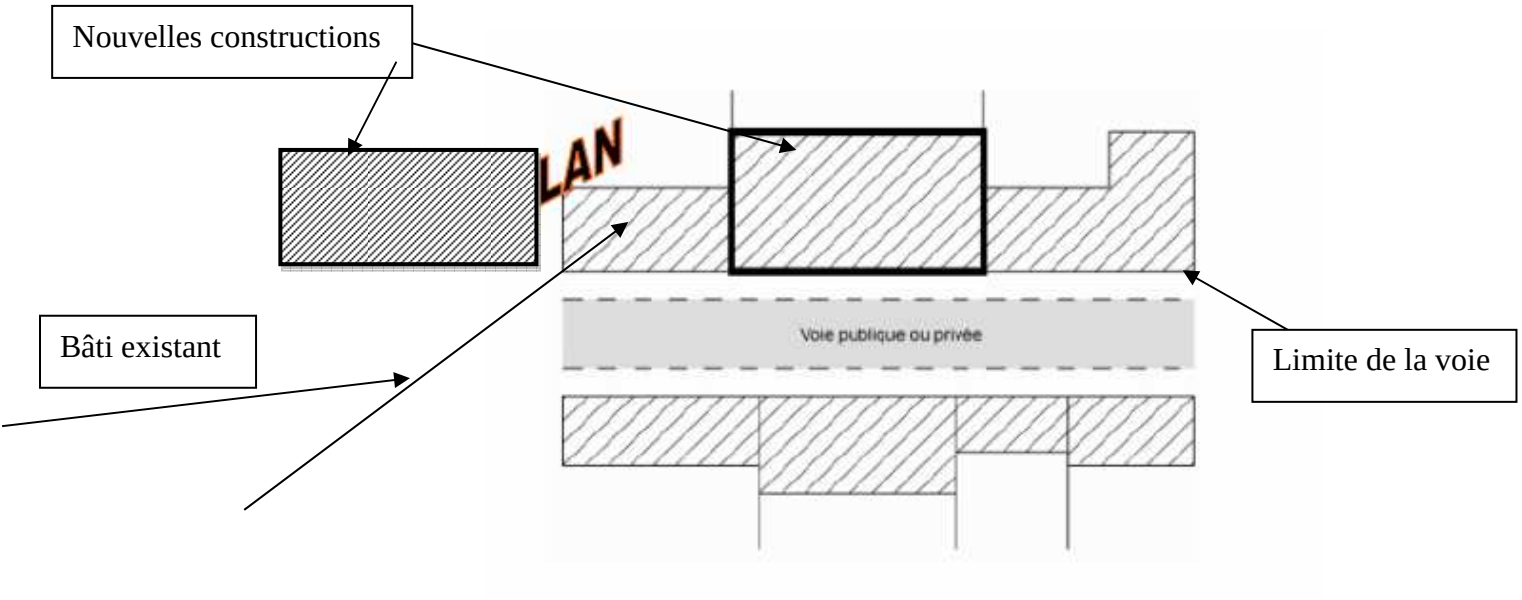
7.5 Voies ouvertes à la circulation

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique y compris celle réservées spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot.
Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que places, placettes, mail, cour urbaine…

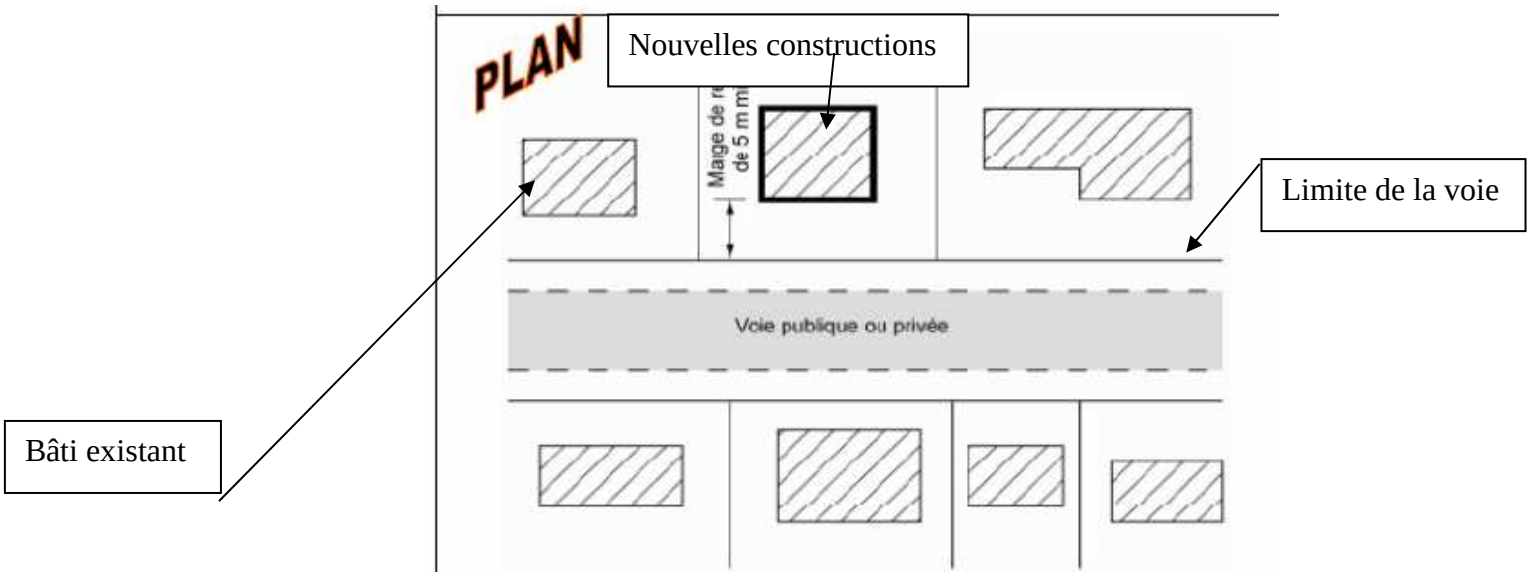
Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Implantation à l'alignement



Implantation en retrait



7.6 Bâtiments annexes

Sont considérés comme **bâtiments annexes**, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, **les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale** tels que remises, abris de jardin, garages, celliers, piscines… **implantés à l'écart de cette construction**

Les bâtiments accolés ou les extensions à la construction principale ne sont pas considérés comme un bâtiment annexe.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

7.7 Extension

Est dénommée **extension** l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale mais **accolée** à celle-ci.
L'extension doit présenter des dimensions inférieures à la construction principale.

7.8 Activités existantes

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production ou une surface de vente et pas uniquement le siège social.

7.9 Logements de fonction

La notion de logement de fonction est liée à :

- la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement, la surveillance de l'activité ou le gardiennage des locaux d'activités.
- La nécessité d'avoir un logement sur l'exploitation pour le fonctionnement, la surveillance de l'activité

7.10 Espaces libres communs

Dans les lotissements, les voiries, trottoirs et placettes de retournement ne sont pas compris dans les espaces libres communs.

7.11 Constructions exonérées du respect des règles des articles 3 à 16

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13, 14, 15 et 16 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 6 est autorisée sous réserve que le bâtiment soit régulièrement édifié.
En cas de démolition ou de destruction, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

7.12 Installations classées

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.
Se référer au code de l'environnement pour l'application de la législation des installations classées.

7.13 Lignes électriques

Pour l'ensemble des lignes électriques présentes sur le territoire communal, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension >50kV).
Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

8 APPLICATIONS DES REGLES

La date à prendre en compte pour appliquer la règle est la date d'approbation de ce présent PLU.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

1 ZONE Ua

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

ARTICLE Ua 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Il est interdit

La création d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

La création d'exploitations agricoles

L'ouverture ou l'extension de toutes carrières, gravières et de mines,

Le stationnement de caravanes ou d'habitation mobile sur un terrain non construit à l'exception des cas prévus à l'article 2 zone Ua

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

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

Les parcs d'attraction

Les dépôts de ferraille, de déchets, de matériaux non organisés ainsi que les dépôts de véhicules usagers.

La construction de bâtiments annexes avant la réalisation de la construction principale.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE Ua 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, les bâtiments annexes sont autorisés.

Les aménagements, l'extension ou la transformation des constructions existantes sont autorisés sous réserve que les travaux n'aggravent pas les nuisances et ne soient pas incompatibles avec les milieux environnants.

Le stationnement de caravanes ou de campings cars en garage mort sur les terrains bâtis. Il ne sera autorisé que deux stationnements sur un même terrain.

Le stationnement d'une caravane, d'un mobil home pendant la durée de la construction ou rénovation d'une habitation avec un maximum de 18 mois, à compter de la déclaration d'ouverture du chantier.

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la Loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

L'implantation d'installation de productions d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, installations de stockage d'énergie…)

Les nouvelles constructions devront respecter les orientations d'aménagements éditées sur les dents creuses de la zone Ua.

ARTICLE Ua 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir et doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité

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

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, on privilégiera la mutualisation des accès entre propriétés.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir une largeur minimum de 3.5 m.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des déchets par les véhicules de répurgation.

Les voies nouvelles de plus de 50 m en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi tour.

ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Electricité, téléphone, télédistribution

Sur parcelle privative, les branchements, raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution devront être réalisés selon la technique définie par l'utilisateur.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées :

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.3.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation d'opération d'ensemble, un dispositif de retenue ou d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé dans le cadre de l'opération.

ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

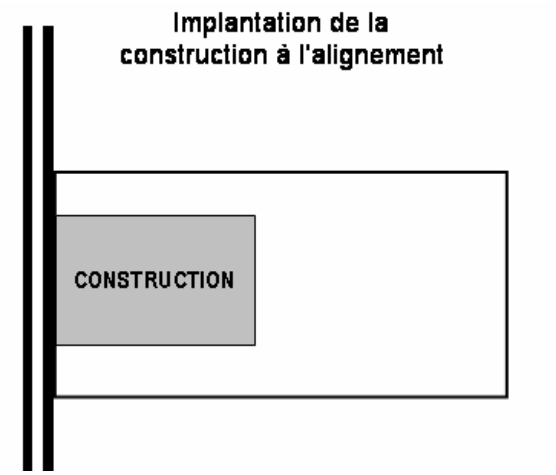
ARTICLE Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, EMPRISES PUBLIQUES

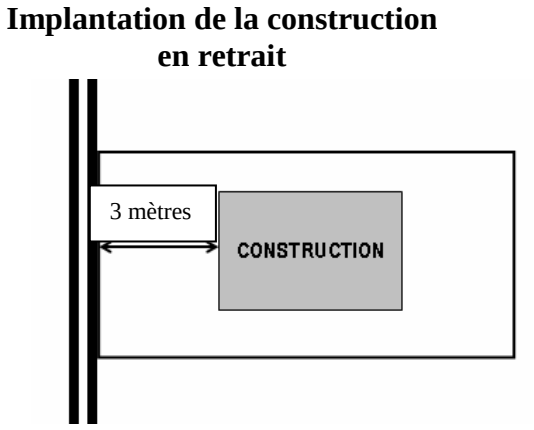
6.1 Voies publiques et privées, emprises publiques

L'implantation des constructions (hors bâtiments annexes) pourra s'effectuer soit :

- à l'alignement des voies publiques et privées, de l'emprise publique
- soit en retrait minimum de 3 m des voies publiques et privées, de l'emprise publique

En cas de constructions en bande, l'implantation d'une nouvelle construction en dent creuse s'effectuera en limite de voies publiques ou privées ou dans le prolongement des constructions existantes pour des raisons d'architecture et d'unité d'aspect.



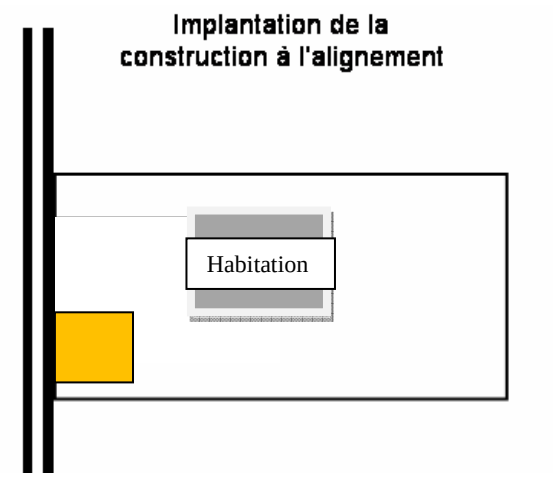


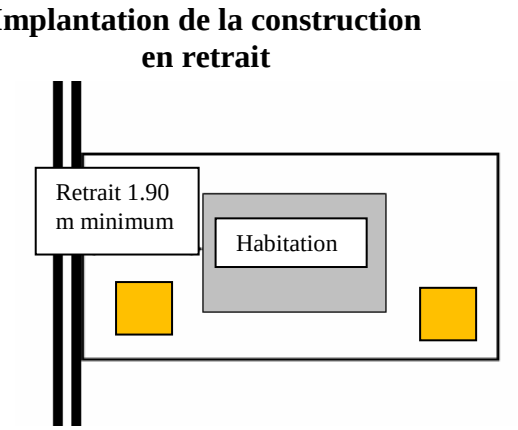
Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

L'implantation des bâtiments annexes pourra s'effectuer soit :

- à la limite d'emprise des voies et emprise publique
- soit en retrait de 1.90 mètres minimum par rapport à la voie publique ou privée et emprises publiques





6.2 Règles alternatives

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

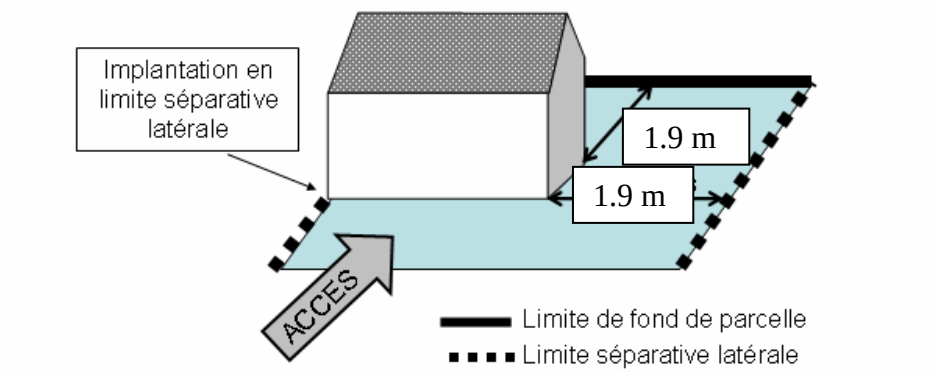
Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par la collectivité, un service public, un concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageurs, poste électrique) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions et bâtiments annexes ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum 1.90 m



7.2 Implantations différentes:

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par la collectivité, un service public, un concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageurs, poste électrique) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

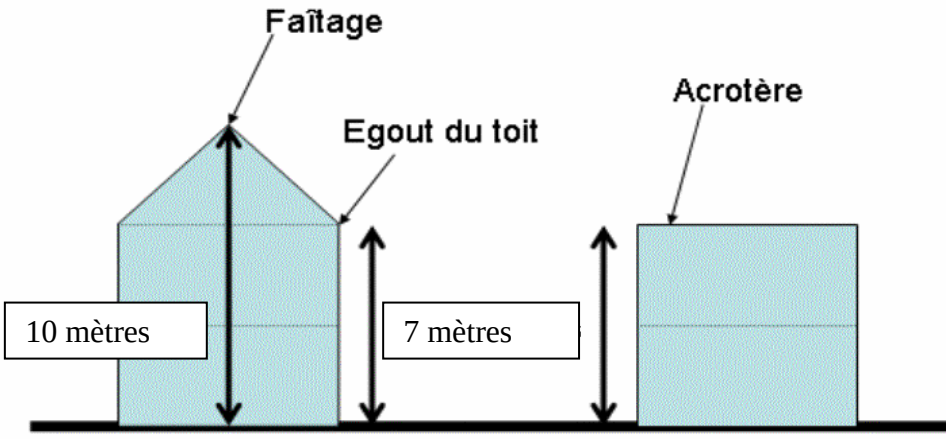
Il n'est pas fixé de règle particulière

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (telles que antennes, pylônes, château d'eau…) ni aux constructions à usage d'intérêt collectif.

	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE au point le plus haut	ACROTERE
Logements individuels	7.00 m	10.00 m	7.00m
Logements collectifs	R + 1 + combles	R + 1 + combles	R + 1 + combles
Autres constructions		10 m	
Bâtiments annexes	Pas de règle	5.00 m	Pas de règle



Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée afin d'harmoniser l'ensemble.

En cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune

11.2 Toitures

En cas de constructions alignées, les matériaux des constructions hors annexes devront tenir compte du bâti environnant et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voies auront une hauteur maximale de 1.50 m.
Elles doivent répondre à l'un des types suivants :

- murs en pierre ou parpaings systématiquement enduits d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1.5 m
- une haie d'arbustes d'une hauteur maximale de 1.5 m
- une clôture non opaque d'une hauteur maximale de 1.5 m

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1.80 m.
Elles doivent répondre à l'un des types suivants :

- murs en pierre ou parpaings systématiquement enduits d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire voie, d'un grillage, d'un claustra d'une hauteur maximale de un mètre
- une haie d'arbustes d'une hauteur maximale de 1.8 m
- une clôture opaque ou non d'une hauteur maximale de 1.8 m, les clôtures opaques ne feront pas obstacle à l'écoulement des eaux.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

11.4 Espèces végétales conseillées / déconseillées

Le conservatoire Botanique National de Brest en juillet 2011 a établi la liste des plantes vasculaires invasives pour la région Bretagne.
Les espèces citées ci après et extraites de la liste des plantes vasculaires de Bretagne peuvent être rencontrées sur les talus.

Elles sont qualifiées :

- De plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité

Nom vernaculaire	**Nom scientifique**
Griffe de sorcière	*Carpobrotus acinaciformis / edulis*
Herbe de la pampa	*Cortaderia selloana Asch. & Graebn.*
Renouée de l'Himalaya	*Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.*
Laurier cerise	*Prunus laurocerasus L.*
Renouée du japon	*Reynoutria japonica Houtt.*
Renouée de Sakhaline	*Reynoutria sachalinensis*
Rhododendron pontique	*Rhododendron ponticum L.*
Cinéraire maritime	*Senecio cineraria DC*
Ail à trois angles	*Allium triquetrum L.*
Balsamine de l'Himalaya	*Impatiens glandulifera Royle*

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

- De plantes invasives potentielles

Nom vernaculaire	**Nom scientifique**
Faux vernis du Japon	*Ailanthus altissima (Mill.) Swingle*
Buddleia	*Buddleja davidii Franch.*
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia L*
Cotonéaster rampant	*Cotoneaster horizontalis Decne.*
Cotonéaster de Simons	*Cotoneaster simonsii Baker*

Il est également primordial d'éviter les espèces à forte production végétative afin de limiter les tailles d'entretien et les allers retours à la déchetterie. Ainsi les plantes à éviter sont les thuyas, les lauriers et les bambous.

Les plantes listées ci-dessous sont des espèces à privilégier pour les plantations.

Arbres	Alisier torminal	*Sorbus torminalis (L.) Crantz*	*Feuillage caduque*
	Charme	*Carpinus betulus L.*	*Feuillage semi-persistant*
	Chêne pédonculé	*Quercus robur L.*	*Feuillage caduque*
	Erable champêtre	*Acer campestre L.*	*Feuillage caduque*
	Frêne	*Fraxinus excelsior L.*	*Feuillage caduque*
	Hêtre	*Fagus sylvatica L.*	*Feuillage caduque*
	Merisier	*Prunus avium L.*	*Feuillage caduque*
	Néflier	*Mespilus germanica L.*	*Feuillage caduque*
	Noyer	*Juglans regia L.*	*Feuillage caduque*
	Pommier sauvage	*Malus sylvestris Mill.*	*Feuillage caduque*

Arbustes	Aubépine	*Crataegus monogyna Jacq.*	*Feuillage caduque*
	Buis	*Buxus sempervirens L.*	*Feuillage persistant*
	Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea L.*	*Feuillage caduque*
	Eglantier	*Rosa canina L.*	*Feuillage caduque*
	Genêt à balai	*Cytisus scoparius (L.) Link*	*Feuillage caduque*
	Noisetier	*Corylus avellana L.*	*Feuillage caduque*
	Sorbier des oiseaux	*Sorbus aucuparia L.*	*Feuillage caduque*
	Sureau noir	*Sambucus nigra L.*	*Feuillage caduque*
	Troène commun	*Ligustrum vulgare L.*	*Feuillage semi-persistant*

Quelques plantes sauvages méditerranéennes peuvent venir agrémenter les haies :

Arbustes	Arbousier commun	*Arbutus unedo L.*	*Feuillage persistant*
	Cornouiller mâle	*Cornus mas L.*	*Feuillage caduque*
	Filaire à feuilles étroites	*Phillyrea angustifolia L.*	*Feuillage persistant*
	Nerprun alaterne	*Rhamnus alaternus L.*	*Feuillage persistant*
	Viorne tin	*Viburnum tinus L.*	*Feuillage persistant*

De nombreuses variétés horticoles peuvent être plantées en accompagnement de ces espèces et participent à la biodiversité des haies et talus :

- Arbres fruitiers
- Arbustes à feuillage caduque : noisetier pourpre, amélanchier, hortensia, lilas…

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

- Arbustes à feuillage persistant : azalées, camélias, oranger du Mexique, viornes, véroniques arbustives
- Arbrisseaux : anthémis, cassis fleur, ciste, rosiers…..

11.5 Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues dans le Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera imposé au minimum une place de stationnement par logement individuel (garage non compris) et une place par logement issu d'un immeuble collectif.

Il n'est pas fixé de règle pour le stationnement lié aux constructions ayant un autre usage que l'habitat, le nombre de places de stationnement dédiées aux voitures, motos et vélos doit être en rapport avec l'utilisation de la construction.
Le stationnement du personnel et des camions de livraison doit être assuré en dehors de la voie publique.

En cas d'impossibilité technique, architecturale, urbanistique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé :

- A aménager ou à faire aménager sur un autre terrain de la zone U ou AU situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut
- A justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé.

ARTICLE Ua 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre des éléments du paysage, tout changement ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

Les aires de jeux et de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain

ARTICLE Ua 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE Ua 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière, il faut cependant se référer à la réglementation nationale.
Il est cependant recommandé l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur…) afin de favoriser les économies d'énergie.

ARTICLE Ua 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

2 ZONE Ub

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

La zone Ub est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Dans la partie inondable, les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

ARTICLE Ub 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Il est interdit :

La création d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un secteur d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

La création d'exploitations agricoles

L'ouverture ou l'extension de toutes carrières, gravières et de mines,

Le stationnement de caravanes sur un terrain non construit à l'exception des cas prévus à l'article 2 zone Ub

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

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

Les parcs d'attraction

Les dépôts de ferraille, de déchets, de matériaux non organisés ainsi que les dépôts de véhicules usagers.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Les dépôts de ferraille, de déchets, de démolition, de véhicules usagés

La construction de bâtiments annexes avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE Ub 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, les bâtiments annexes sont autorisés.
Les aménagements, l'extension ou la transformation des constructions existantes est autorisée sous réserve que les travaux n'aggravent pas les nuisances et ne soient pas incompatibles avec les milieux environnants.

Le stationnement de caravanes ou de campings cars en garage mort sur les terrains bâtis.

Le stationnement d'une caravane, d'un mobil home pendant la durée de la construction ou rénovation d'une habitation avec un maximum de 24 mois à compter de la date d'ouverture du chantier.

Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la Loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

L'implantation d'installation de productions d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, installations de stockage d'énergie…)

Les nouvelles constructions devront respecter les orientations d'aménagements éditées sur les dents creuses de la zone Ub.

ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir et doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il sera privilégié l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, on privilégiera la mutualisation et ou le regroupement des accès entre propriétés

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir une largeur minimum de 3.5 m.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, du ramassage des déchets par les véhicules de répurgation.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 m seront aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi tour.

ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Electricité, téléphone, télédistribution

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée selon la technique définie par le distributeur, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

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

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées :

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement sont admises. Elles devront être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur
Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra au pétitionnaire de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.
Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les secteurs désignés comme raccordable au futur réseau public, il sera réalisé un réseau de collecteur en attente à la charge du maître d'ouvrage.
Une fois le secteur raccordé à l'assainissement collectif, les constructions devront se brancher dans le délai imparti par le zonage d'assainissement des eaux usées.

Selon le code de la santé publique, les branchements privés aux réseaux devront être prévus à l'intérieur de la propriété et seront à la charge du maître d'ouvrage.

4.3.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation d'opération d'ensemble de plus de 10 logements, un dispositif de retenue ou d'évacuation des eaux pluviales doit être réalisé dans le cadre de l'opération.

ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

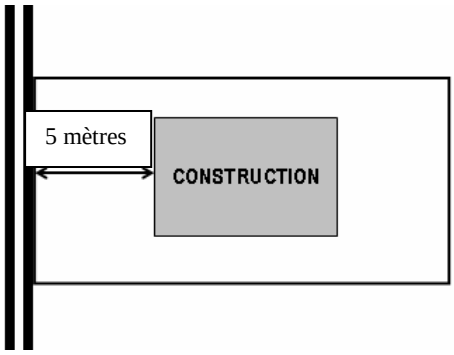
Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES, EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Voies publiques et privées, emprises publiques

L'implantation des constructions (hors bâtiments annexes) s'effectuera en retrait minimum de 5 m des voies publiques et privées, de l'emprise publique.

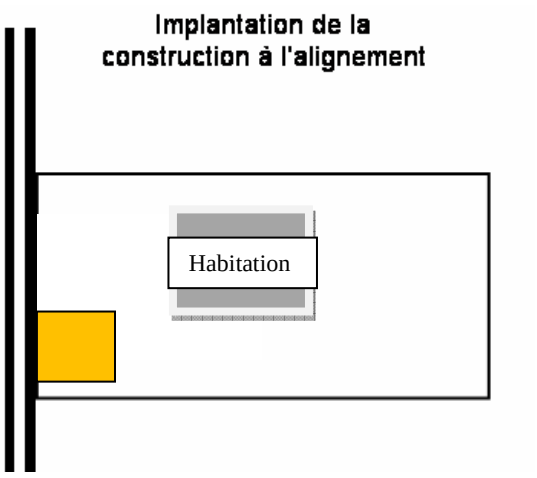
Implantation de la construction en retrait



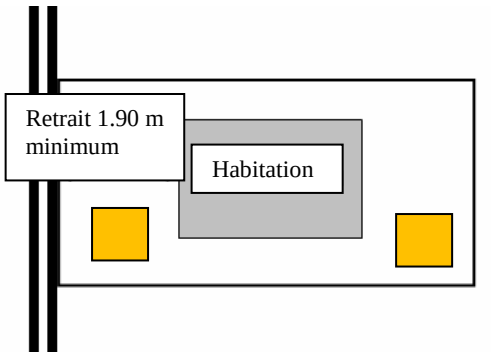
Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

L'implantation des bâtiments annexes pourra s'effectuer soit :

- à la limite d'emprise des voies et emprise publique
- soit en retrait de 1.90 mètre minimum par rapport à la voie publique ou privée, emprises publiques



Implantation de la construction en retrait



Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

6.2 Règles alternatives

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

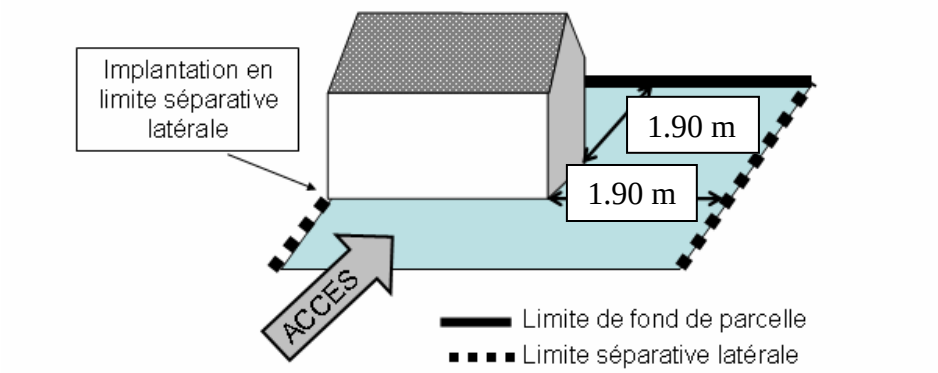
En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par la collectivité, un service public, un concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageurs, poste électrique) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1.90 m.



7.2 Implantations différentes:

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par la collectivité, un service public, un concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageurs, poste électrique) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières

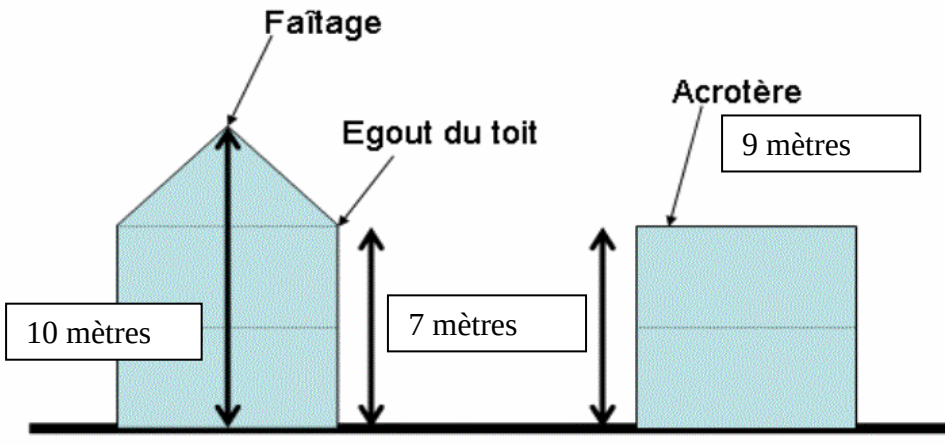
ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (telles que antennes, pylônes, château d'eau…) ni aux constructions à usage d'intérêt collectif.

	EGOUT DE TOI-TURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Toutes constructions	7 m	10 m	9 m
Bâtiments annexes	Pas de règle	5.00m	Pas de règle



Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée afin d'harmoniser l'ensemble.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

En cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

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

Les annexes ne doivent pas être réalisées avec de moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération.

11.2 Toitures

Les matériaux des constructions hors annexes devront être en harmonie avec le bâti environnant et ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voies auront une hauteur maximale de 1.50 m.
Elles doivent répondre à l'un des types suivants :

- murs en pierre ou parpaings systématiquement enduits d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1.5 m
- une haie d'arbustes d'une hauteur maximale de 1.5 m
- une clôture non opaque d'une hauteur maximale de 1.5 m

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1.80 m.
Elles doivent répondre l'un des types suivants :

- murs en pierre ou parpaings enduits d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire voie, d'un grillage, d'un claustra d'une hauteur maximale de un mètre
- une haie d'arbustes d'une hauteur maximale de 1.8 m
- une clôture opaque ou non d'une hauteur maximale de 1.8 m, les clôtures opaques ne feront pas obstacle à l'écoulement des eaux.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

11.4 Espèces végétales conseillées / déconseillées

Le conservatoire Botanique National de Brest en juillet 2011 a établi la liste des plantes vasculaires invasives pour la région Bretagne.
Les espèces citées ci après et extraites de la liste des plantes vasculaires de Bretagne peuvent être rencontrées sur les talus.
Elles sont qualifiées :

- De plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité

Nom vernaculaire	**Nom scientifique**
Griffe de sorcière	*Carpobrotus acinaciformis / edulis*
Herbe de la pampa	*Cortaderia selloana Asch. & Graebn.*
Renouée de l'Himalaya	*Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.*
Laurier cerise	*Prunus laurocerasus L.*
Renouée du japon	*Reynoutria japonica Houtt.*
Renouée de Sakhaline	*Reynoutria sachalinensis*
Rhododendron pontique	*Rhododendron ponticum L.*
Cinéraire maritime	*Senecio cineraria DC*
Ail à trois angles	*Allium triquetrum L.*
Balsamine de l'Himalaya	*Impatiens glandulifera Royle*

- De plantes invasives potentielles

Nom vernaculaire	**Nom scientifique**
Faux vernis du Japon	*Ailanthus altissima (Mill.) Swingle*
Buddleia	*Buddleja davidii Franch.*
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia L*
Cotonéaster rampant	*Cotoneaster horizontalis Decne.*
Cotonéaster de Simons	*Cotoneaster simonsii Baker*

Il est également primordial d'éviter les espèces à forte production végétative afin de limiter les tailles d'entretien et les allers retours à la déchetterie. Ainsi les plantes à éviter sont les thuyas, les lauriers et les bambous.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Les plantes listées ci-dessous sont des espèces à privilégier pour les plantations.

Arbres	Alisier torminal	*Sorbus torminalis (L.) Crantz*	*Feuillage caduque*
	Charme	*Carpinus betulus L.*	*Feuillage semi-persistant*
	Chêne pédonculé	*Quercus robur L.*	*Feuillage caduque*
	Erable champêtre	*Acer campestre L.*	*Feuillage caduque*
	Frêne	*Fraxinus excelsior L.*	*Feuillage caduque*
	Hêtre	*Fagus sylvatica L.*	*Feuillage caduque*
	Merisier	*Prunus avium L.*	*Feuillage caduque*
	Néflier	*Mespilus germanica L.*	*Feuillage caduque*
	Noyer	*Juglans regia L.*	*Feuillage caduque*
	Pommier sauvage	*Malus sylvestris Mill.*	*Feuillage caduque*

Arbustes	Aubépine	*Crataegus monogyna Jacq.*	*Feuillage caduque*
	Buis	*Buxus sempervirens L.*	*Feuillage persistant*
	Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea L.*	*Feuillage caduque*
	Eglantier	*Rosa canina L.*	*Feuillage caduque*
	Genêt à balai	*Cytisus scoparius (L.) Link*	*Feuillage caduque*
	Noisetier	*Corylus avellana L.*	*Feuillage caduque*
	Sorbier des oiseaux	*Sorbus aucuparia L.*	*Feuillage caduque*
	Sureau noir	*Sambucus nigra L.*	*Feuillage caduque*
	Troène commun	*Ligustrum vulgare L.*	*Feuillage semi-persistant*

Quelques plantes sauvages méditerranéennes peuvent venir agrémenter les haies :

Arbustes	Arbousier commun	*Arbutus unedo L.*	*Feuillage persistant*
	Cornouiller mâle	*Cornus mas L.*	*Feuillage caduque*
	Filaire à feuilles étroites	*Phillyrea angustifolia L.*	*Feuillage persistant*
	Nerprun alaterne	*Rhamnus alaternus L.*	*Feuillage persistant*
	Viorne tin	*Viburnum tinus L.*	*Feuillage persistant*

De nombreuses variétés horticoles peuvent être plantées en accompagnement de ces espèces et participent à la biodiversité des haies et talus :

- Arbres fruitiers
- Arbustes à feuillage caduque : noisetier pourpre, amélanchier, hortensia, lilas…
- Arbustes à feuillage persistant : azalées, camélias, oranger du Mexique, viornes, véroniques arbustives
- Arbrisseaux : anthémis, cassis fleur, ciste, rosiers…..

11.5 Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique, architecturale, urbanistique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé :

- A aménager ou à faire aménager sur un autre terrain de la zone U ou AU situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut
- A justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé.

Il sera imposé au minimum deux places de stationnement par logement individuel (garage compris) et une place par logement issu d'un immeuble collectif.

Il n'est pas fixé de règle pour le stationnement lié aux constructions ayant un autre usage que l'habitat, le nombre de places de stationnement dédiées aux voitures, motos et vélos doit être en rapport avec l'utilisation de la construction.
Le stationnement du personnel et des camions de livraison doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre des éléments de paysage, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

L'unité foncière recevant la construction principale doit conserver au minimum 20% d'espace non imperméabilisé.

ARTICLE Ub 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ub 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière, il faut cependant se référer à la réglementation nationale.
Il est cependant recommandé l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur…) afin de favoriser les économies d'énergie.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE Ub 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

3 ZONE Uℓ

La zone Uℓ est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs, socio culturels ainsi que les extensions, les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

ARTICLE Uℓ 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Il est interdit

Les constructions et occupations du sol non liées à la vocation (sports, culture, loisirs) de la zone et qui nuiraient au caractère spécifique de la zone (sports, culture, loisirs).

Toute construction de logement

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

ARTICLE Uℓ 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations liées aux activités sportives, de loisirs y compris les équipements socio culturels, hors hébergement permanent.

Les constructions à usage de loge de gardiens, de bureaux, de services liés à la zone et nécessaires aux activités de la zone sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment abritant l'équipement

Les locaux à caractère technique d'intérêt collectif.

Les aires de stationnement liées à la vocation de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont destinés à des aménagements répondant à la vocation de la zone Uℓ ou lorsqu'ils sont nécessaires à la régulation des eaux pluviales ou à la défense incendie

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE Uℓ 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir et doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il sera privilégié l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir une largeur minimale de 3.5 m.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des déchets par les véhicules de répurgation

ARTICLE Uℓ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Electricité, téléphone, télédistribution

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée selon la technique définie par l'utilisateur, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

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

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées :

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement sont admises. Elles devront être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur
Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra au pétitionnaire de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.
Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les secteurs désignés comme raccordable au futur réseau public, il sera réalisé un réseau de collecteur en attente à la charge du maître d'ouvrage.

Selon le code de la santé publique, les branchements privés aux réseaux devront être prévus à l'intérieur de la propriété et seront à la charge du maitre d'ouvrage.

4.3.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Uℓ 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

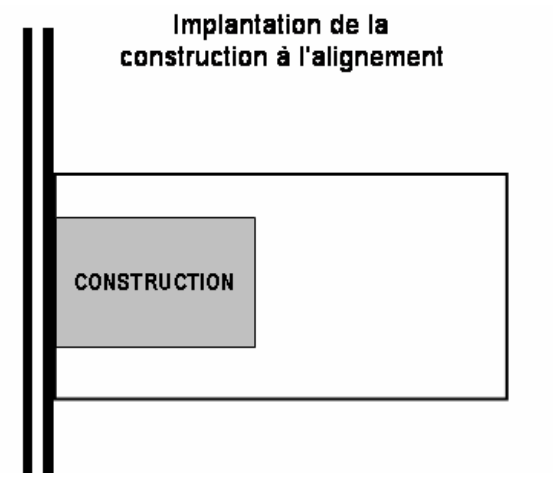
Sans objet

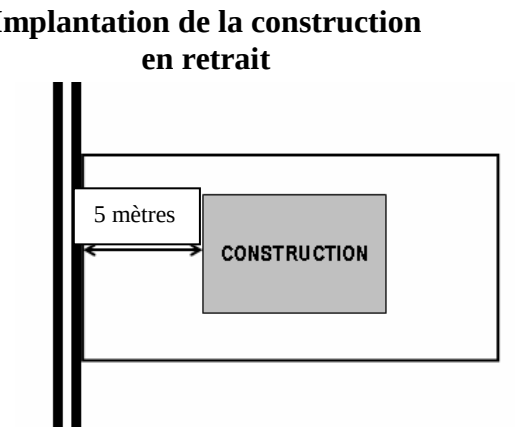
Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE Uℓ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Voies, emprises publiques et privées

Les constructions se feront à l'alignement ou avec un retrait 5 m minimum des voies, de l'emprise publique





6.2 Règles alternatives

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

ARTICLE Uℓ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 5 m.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

7.2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

ARTICLE Uℓ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE Uℓ 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE Uℓ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE Uℓ 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Il n'est pas fixé de règle particulière
Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

ARTICLE Uℓ 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement dédiées aux voitures, motos et vélos doit être en rapport avec l'utilisation de la construction

ARTICLE Uℓ 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées aux plans sont à conserver au titre des éléments du paysage, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE Uℓ 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Uℓ 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière, il faut cependant se référer à la législation en vigueur
Il est cependant recommandé l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur…) afin de favoriser les économies d'énergie.

ARTICLE Uℓ 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

4 ZONE Ui

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.
Cette zone est destinée à l'accueil d'activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature

La zone Ui est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.
Dans la partie inondable, les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

La zone Ui compte deux sous zones dénommées Uia, ces secteurs correspondent aux parcs d'activité gérés par Redon Agglomération Bretagne Sud.
La zone Ui compte une sous zone dénommée Uib, ce secteur proche d'habitations est soumis à des règles particulières.

ARTICLE Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est interdit dans l'ensemble des zones Ui

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

La création d'exploitations agricoles

L'ouverture ou l'extension de toutes carrières, gravières et de mines,

Le stationnement de caravanes sur un terrain non construit à l'exception des cas prévus à l'article 2 zone Ui

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

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

Les parcs d'attraction

Les dépôts de ferraille, de déchets, de matériaux non organisés

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les lotissements à usage d'habitat

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Les constructions à usage hôtelier

Les constructions à usage de bureaux et de service non directement liés et nécessaires aux installations de la zone

La construction d'établissements destinés à l'élevage ou à l'engraissement des animaux.

ARTICLE Ui 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Constructions autorisées en zone Ui

Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

Les constructions destinées à l'accueil d'activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature sont autorisés.

Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la Loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

L'implantation d'installation de productions d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, installations de stockage d'énergie…)

2.2 Constructions autorisées en zone Uib

Seules les constructions destinées à l'accueil de bureaux sont autorisés

La construction d'un logement de fonction est également autorisée ainsi qu'une annexe.

Toutes les autres constructions sont interdites.

2.3 Constructions autorisées en zone Uia

Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration

Les constructions à usage de bureaux et de services directement liés et nécessaires aux installations de la zone

Les constructions à usage d'intérêt collectif ou de services publics

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Les constructions à usage d'activités artisanales et zones d'exposition de type « showroom »

Les constructions à usage de logement fonction destinées aux personnes dont la présence permanente est requise sur le site pour son fonctionnement. Dès lors, ces logements devront être intégrés au sein du bâtiment d'activité. Ils ne devront pas être édifiés avant le bâtiment d'activité et devront présenter une unité d'aspect avec la construction principale auxquels ils se rattachent. Ils ne devront pas dépasser une surface de plancher de plus de 60 m², quelque soit la surface du bâtiment d'activités.

ARTICLE Ui 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir et doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il sera privilégié l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il n'est pas autorisé d'avoir plusieurs accès au lot.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent avoir une largeur minimale de 3.5 m.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, du ramassage des déchets par les véhicules de répurgation.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi tour.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE Ui 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Electricité, téléphone, télédistribution

Sur les parcelles privatives, les branchements, raccordements aux réseaux d'électricité, de télédistribution et de téléphone devront obligatoirement être réalisés selon la technique définie par l'utilisateur sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées :

Dans les zones relevant d'un assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement sont admises. Elles devront être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur
Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra au pétitionnaire de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.
Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les secteurs désignés comme raccordable au futur réseau public, il sera réalisé un réseau de collecteur en attente à la charge du maître d'ouvrage.

Selon le code la santé publique, les branchements privés aux réseaux devront être prévus à l'intérieure de la propriété et seront à la charge du maitre d'ouvrage.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement.

4.3.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ui 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

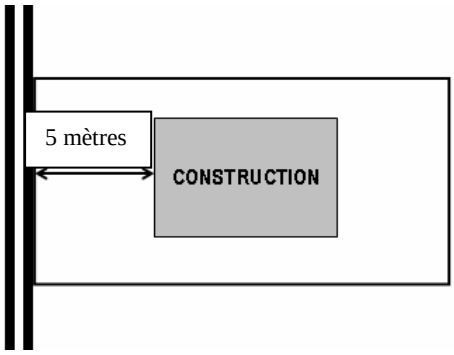
ARTICLE Ui 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES ET PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Voies publiques et privées, emprises publiques

a) Zone Ui

Les constructions se feront avec un retrait de 5 m minimum des voies publiques ou privées, de l'emprise publique

Implantation de la construction en retrait

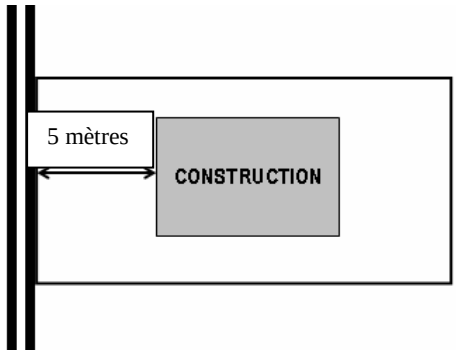


Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

b) Zone Uib

L'implantation des constructions (hors bâtiments annexes) s'effectuera en retrait minimum de 5 m des voies publiques et privées, de l'emprise publique.

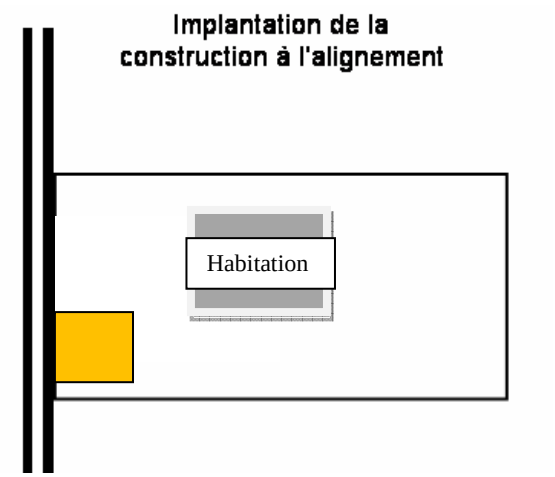
Implantation de la construction en retrait

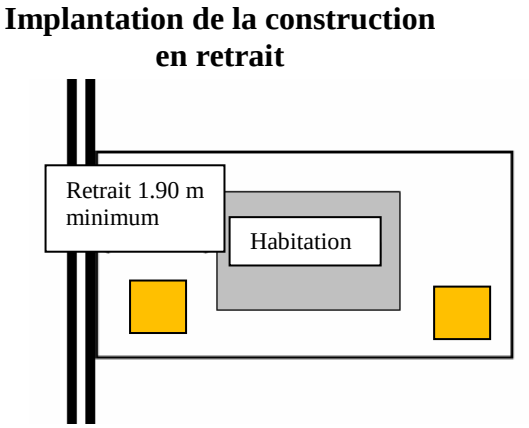


Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

L'implantation des bâtiments annexes pourra s'effectuer soit :

- à la limite d'emprise des voies et emprise publique
- soit en retrait de 1.90 mètre minimum par rapport à la voie publique ou privée, emprises publiques





6.2 Règles alternatives

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par la collectivité, un service public, un concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageurs, poste électrique) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

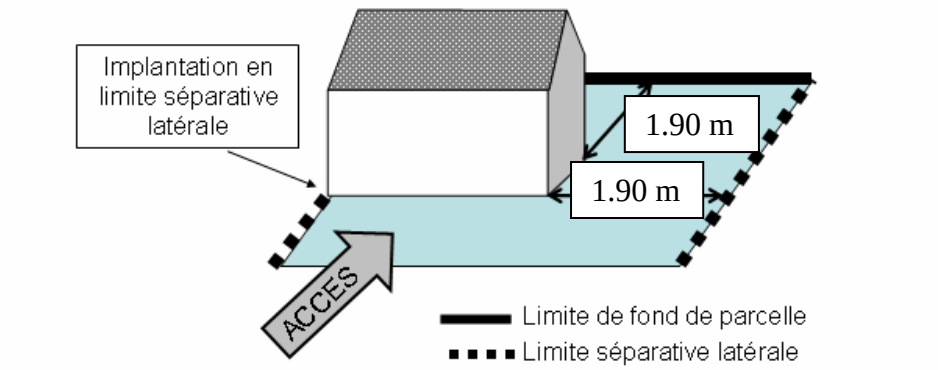
ARTICLE Ui 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 En zone Ui

Les constructions seront implantées en retrait de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives

7.2 En zone Uib

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1.90 m.



7.3 En zone Uia

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative doivent être implantées à une distance au moins égale de la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans être inférieur à 3 m.

La construction en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de la réalisation de murs coupe feu en limite séparative et de l'accord des propriétaires des fonds immédiatement mitoyens concernés compte tenu de la spécificité de l'usage de chaque unité foncière.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, gaz, télécommunications).

7.4 Implantations différentes:

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par la collectivité, un service public, un concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageurs, poste électrique) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ui 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 En zone Ui et Uib

Une distance de 6 m est imposée entre bâtiments non contigus

8.2 En zone Uia

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4m.

ARTICLE Ui 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 En zone Ui

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de l'îlot de propriété.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

9.2 En zone Uib

Il n’est pas fixé de règle particulière

9.3 En zone Uia

L’emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 60% de la surface totale du terrain

L’emprise au sol des constructions à usage d’équipements d’intérêt collectif n’est pas limitée.

ARTICLE Ui 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 En zone Ui

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m à l’égout de la toiture, une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de nécessité technique impérative telle que des ouvrages techniques ou des superstructures.

En cas d’extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, l’extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s’adosse.

10.2 En zone Uia

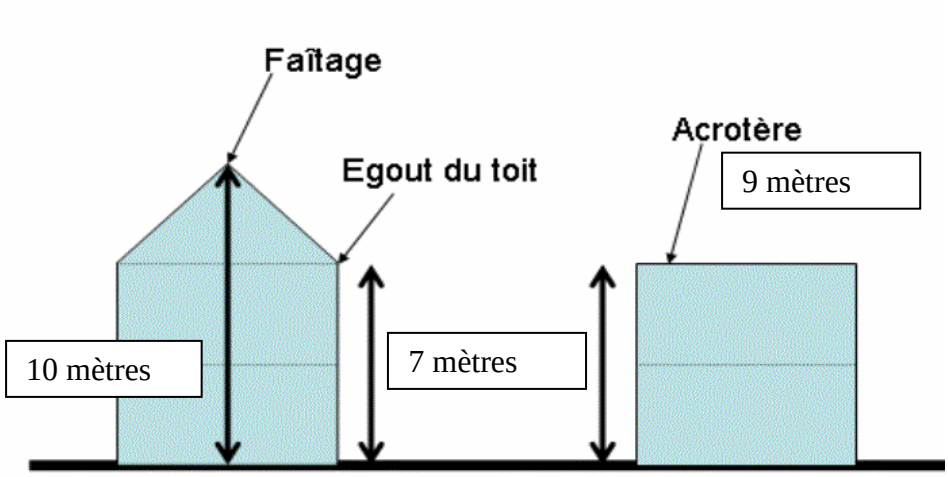
Il n’est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage artisanale et d’intérêt collectif présentes sur les parcs d’activités.

Il n’est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que les poteaux, pylônes, antennes, candélabres..

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

10.3 En zone Uib

	EGOUT DE TOI-TURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Bureaux / logement de fonction	7 m	10 m	9 m
Bâtiments annexes	Pas de règle	5.00m	Pas de règle



ARTICLE Ui 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Aspect général toutes zones Ui

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

11.2 Les clôtures

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

a) En zone Ui

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m.
Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les établissements dont l'activité nécessite des mesures de sécurité particulières.

Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite de voie et d'emprise publique.

b) En zone Uib

Les clôtures sur voies auront une hauteur maximale de 1.50 m.
Elles doivent répondre à l'un des types suivants :

- murs en pierre ou parpaings systématiquement enduits d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1.5 m
- une haie d'arbustes d'une hauteur maximale de 1.5 m
- une clôture non opaque d'une hauteur maximale de 1.5 m

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1.80 m.
Elles doivent répondre l'un des types suivants :

- murs en pierre ou parpaings enduits d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire voie, d'un grillage, d'un claustra d'une hauteur maximale de un mètre
- une haie d'arbustes d'une hauteur maximale de 1.8 m
- une clôture opaque ou non d'une hauteur maximale de 1.8 m, les clôtures opaques ne feront pas obstacle à l'écoulement des eaux.

c) En zone Uia

Les clôtures ne sont pas obligatoires, les clôtures auront une hauteur maximale de 1.80m.
Elles doivent répondre à l'un des types suivants :

- en façade des voies intérieures : grillage en panneaux soudés thermolaqués d'une hauteur maximale de 1.80m
- en fond de lot et en limite latérale : grillage en rouleaux, en maille torsadée plastifiées ou en panneaux soudés thermolaqués d'une hauteur maximale de 1.80m
- RAL 7024 gris graphite
- Tout grillage sera complété de plantations d'une hauteur 1.80 m minimum et 2 m maximum visant à camoufler le grillage.

Les clôtures en plaque béton moulé, d'une hauteur supérieure à 0.5m et les parpaings apparents sont interdits.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

11.3 Espèces végétales conseillées / déconseillées

Le conservatoire Botanique National de Brest en juillet 2011 a établi la liste des plantes vasculaires invasives pour la région Bretagne.
Les espèces citées ci après et extraites de la liste des plantes vasculaires de Bretagne peuvent être rencontrées sur les talus.
Elles sont qualifiées :

- De plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité

Nom vernaculaire	**Nom scientifique**
Griffe de sorcière	*Carpobrotus acinaciformis / edulis*
Herbe de la pampa	*Cortaderia selloana Asch. & Graebn.*
Renouée de l'Himalaya	*Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.*
Laurier cerise	*Prunus laurocerasus L.*
Renouée du japon	*Reynoutria japonica Houtt.*
Renouée de Sakhaline	*Reynoutria sachalinensis*
Rhododendron pontique	*Rhododendron ponticum L.*
Cinéraire maritime	*Senecio cineraria DC*
Ail à trois angles	*Allium triquetrum L.*
Balsamine de l'Himalaya	*Impatiens glandulifera Royle*

- De plantes invasives potentielles

Nom vernaculaire	**Nom scientifique**
Faux vernis du Japon	*Ailanthus altissima (Mill.) Swingle*
Buddleia	*Buddleja davidii Franch.*
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia L*
Cotonéaster rampant	*Cotoneaster horizontalis Decne.*
Cotonéaster de Simons	*Cotoneaster simonsii Baker*

Il est également primordial d'éviter les espèces à forte production végétative afin de limiter les tailles d'entretien et les allers retours à la déchetterie. Ainsi les plantes à éviter sont les thuyas, les lauriers et les bambous.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Les plantes listées ci-dessous sont des espèces à privilégier pour les plantations.

Arbres	Alisier torminal	*Sorbus torminalis (L.) Crantz*	*Feuillage caduque*
	Charme	*Carpinus betulus L.*	*Feuillage semi-persistant*
	Chêne pédonculé	*Quercus robur L.*	*Feuillage caduque*
	Erable champêtre	*Acer campestre L.*	*Feuillage caduque*
	Frêne	*Fraxinus excelsior L.*	*Feuillage caduque*
	Hêtre	*Fagus sylvatica L.*	*Feuillage caduque*
	Merisier	*Prunus avium L.*	*Feuillage caduque*
	Néflier	*Mespilus germanica L.*	*Feuillage caduque*
	Noyer	*Juglans regia L.*	*Feuillage caduque*
	Pommier sauvage	*Malus sylvestris Mill.*	*Feuillage caduque*

Arbustes	Aubépine	*Crataegus monogyna Jacq.*	*Feuillage caduque*
	Buis	*Buxus sempervirens L.*	*Feuillage persistant*
	Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea L.*	*Feuillage caduque*
	Eglantier	*Rosa canina L.*	*Feuillage caduque*
	Genêt à balai	*Cytisus scoparius (L.) Link*	*Feuillage caduque*
	Noisetier	*Corylus avellana L.*	*Feuillage caduque*
	Sorbier des oiseaux	*Sorbus aucuparia L.*	*Feuillage caduque*
	Sureau noir	*Sambucus nigra L.*	*Feuillage caduque*
	Troène commun	*Ligustrum vulgare L.*	*Feuillage semi-persistant*

Quelques plantes sauvages méditerranéennes peuvent venir agrémenter les haies :

Arbustes	Arbousier commun	*Arbutus unedo L.*	*Feuillage persistant*
	Cornouiller mâle	*Cornus mas L.*	*Feuillage caduque*
	Filaire à feuilles étroites	*Phillyrea angustifolia L.*	*Feuillage persistant*
	Nerprun alaterne	*Rhamnus alaternus L.*	*Feuillage persistant*
	Viorne tin	*Viburnum tinus L.*	*Feuillage persistant*

De nombreuses variétés horticoles peuvent être plantées en accompagnement de ces espèces et participent à la biodiversité des haies et talus :

- Arbres fruitiers
- Arbustes à feuillage caduque : noisetier pourpre, amélanchier, hortensia, lilas…
- Arbustes à feuillage persistant : azalées, camélias, oranger du Mexique, viornes, véroniques arbustives
- Arbrisseaux : anthémis, cassis fleur, ciste, rosiers…..

ARTICLE Ui 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 En zone Ui

Le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Construction à usage de bureaux et services : une place par tranche de 40 m² de surface de plancher

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle, une place de stationnement par 80m² de la surface de plancher
Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25m² de surface de plancher
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires en adéquation avec l'activité

Construction à usage de commerce

- entre 0 et 150 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente
- entre 151 et 500 m² : 3 places par tranche de 100 m² de surface de vente
- entre 501 et 999 m² : 5 places par tranche de 100 m² de surface de vente
- à partir de 1000 m² : 6 places par tranches de 100 m² de vente

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.1 En zone Uib

Le stationnement des véhicules et deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Construction à usage de bureaux: une place par tranche de 40 m² de surface de plancher

Il sera imposé au minimum deux places de stationnement par logement (garage compris).

12.2 En zone Uia

Etablissement industriel ou artisanale : 30% de la surface de plancher
Dépots et ateliers : 30% de la surface de plancher

ARTICLE Ui 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés.

En zone Uia, les règles du règlement du Parc d'activités s'appliqueront.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE Ui 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ui 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière mais il faut cependant se référer à la législation en vigueur.
Il est cependant recommandé l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur…) afin de favoriser les économies d'énergie.

ARTICLE Ui 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1 ZONE 1 AUb

Les zones 1 AUb correspondent à des zones naturelles peu ou pas équipées, elles sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à vocation principale d'habitat et de manière secondaire d'activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun des secteurs 1 AUb ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les zones 1 AUb seront urbanisées dans le cadre d'opérations d'ensemble qui respecteront les conditions d'aménagement et d'équipements définies dans le présent règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1 AUb 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Il est interdit

La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements urbains.

La création d'exploitations agricoles

L'ouverture ou l'extension de toutes carrières, gravières et de mines,

Le stationnement de caravanes ou d'habitations mobiles sur un terrain non construit à l'exception des cas prévus à l'article 2 zone 1 AUb

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

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

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Les parcs d'attraction

Les dépôts de ferraille, de déchets, de matériaux non organisés ainsi que les dépôts de véhicules usagers.

La construction de bâtiments annexes avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE 1 AUb 2 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, les bâtiments annexes sont autorisés.

Le stationnement de caravanes ou de campings cars en garage mort sur les terrains bâtis.

Le stationnement d'une caravane, d'un mobil home pendant la durée de la construction ou rénovation d'une habitation avec un maximum de 24 mois à compter de la déclaration d'ouverture du chantier.

Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la Loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

L'implantation d'installation de productions d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, installations de stockage d'énergie…)

Les nouvelles constructions devront respecter les orientations d'aménagements éditées sur les zones 1 AUb.

ARTICLE 1 AUb 3 ACCES ET VOIRIE.

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir et doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il sera privilégié l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, on privilégiera la mutualisation et ou le regroupement des accès entre propriétés

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir une largeur minimum de 3.5 m.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, du ramassage des déchets par les véhicules de répurgation.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 m doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi tour.

ARTICLE 1 AUb 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 Electricité, téléphone, télédistribution

Sur parcelle privative, les branchements ou raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée selon la technique définie par le distributeur, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions au code de l'urbanisme.

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

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées :

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement sont admises. Elles devront être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur
Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra au pétitionnaire de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.
Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol

Dans les secteurs désignés comme raccordable au futur réseau public, il sera réalisé un réseau de collecteur en attente à la charge du maître d'ouvrage.

Selon le code de la santé publique, les branchements privés aux réseaux devront être prévus à l'intérieur de la propriété et seront à la charge du maitre d'ouvrage.

4.3.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation d'opération d'ensemble de plus de 10 logements, un dispositif de retenue ou d'évacuation des eaux pluviales doit être réalisé dans le cadre de l'opération.

ARTICLE 1 AUb 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

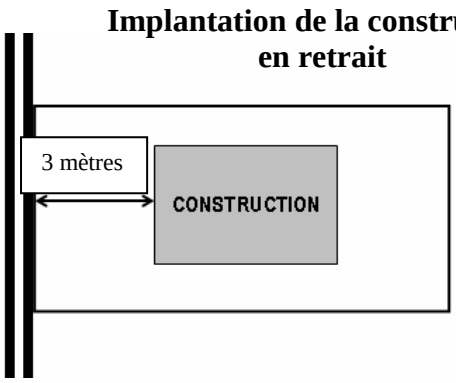
Abrogé

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE 1 AUb 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Voies, emprises publiques

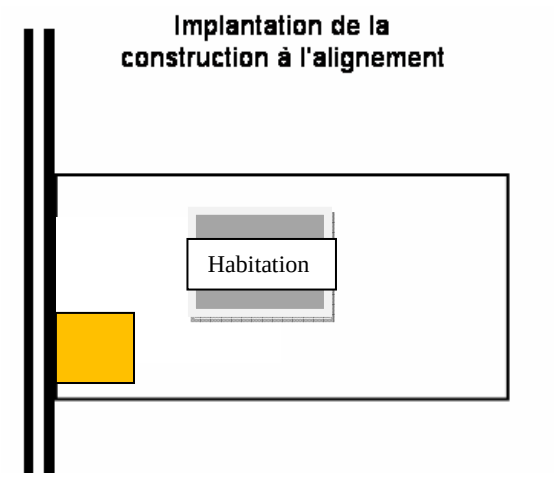
L'implantation des constructions hors bâtiments annexes s'effectuera en retrait minimum de 3 m des voies publiques et privées, de l'emprise publique

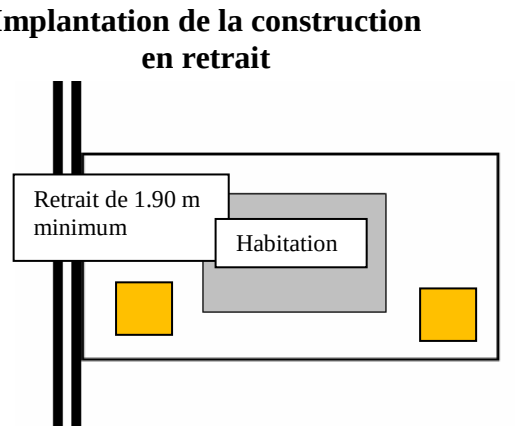


Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

L'implantation des bâtiments annexes pourra s'effectuer soit :

- à la limite d'emprise des voies et emprise publique
- soit en retrait de 1.90 mètre minimum par rapport à la voie publique ou privée, emprises publiques





Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

6.2 Règles alternatives

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

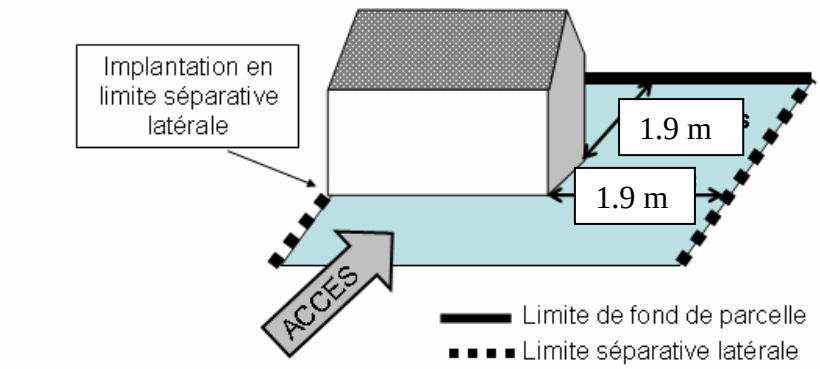
En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par la collectivité, un service public, un concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageurs, poste électrique) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1 AUb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1.9 m.



7.2 Implantations différentes:

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par la collectivité, un service public, un concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, abris voyageurs, poste électrique) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1 AUb 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières

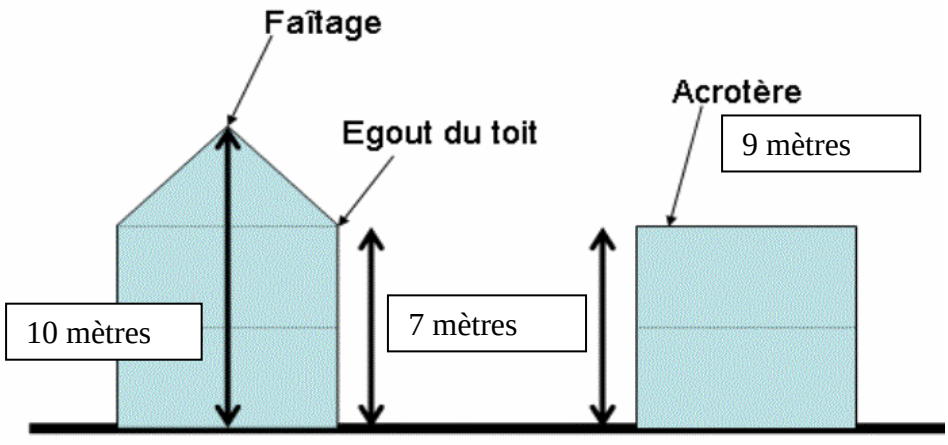
ARTICLE 1 AUb 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1 AUb 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (telles que antennes, pylônes, château d'eau…) ni aux constructions à usage d'intérêt collectif.

	EGOUT DE TOI-TURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Toutes constructions	7 m	10 m	9 m
Bâtiments annexes	Pas de règle	5.00m	Pas de règle



Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée afin d'harmoniser l'ensemble.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

En cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

ARTICLE 1 AUb 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 Aspect général du bâti

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

Les annexes ne doivent pas être réalisées avec de moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération.

11.2 Toitures

Les matériaux des constructions hors annexes devront être en harmonie avec le bâti environnant et ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voies auront une hauteur maximale de 1.50 m.
Elles doivent répondre à l'un des types suivants :

- murs en pierre ou parpaings systématiquement enduits d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1.5 m
- une haie d'arbustes d'une hauteur maximale de 1.5 m
- une clôture non opaque d'une hauteur maximale de 1.5 m

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1.80 m.
Elles doivent répondre l'un des types suivants :

- murs en pierre ou parpaings enduits d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire voie, d'un grillage, d'un claustra d'une hauteur maximale de un mètre
- une haie d'arbustes d'une hauteur maximale de 1.8 m
- une clôture opaque ou non d'une hauteur maximale de 1.8 m, les clôtures opaques ne feront pas obstacle à l'écoulement des eaux.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

11.4 Espèces végétales conseillées / déconseillées

Le conservatoire Botanique National de Brest en juillet 2011 a établi la liste des plantes vasculaires invasives pour la région Bretagne.
Les espèces citées ci après et extraites de la liste des plantes vasculaires de Bretagne peuvent être rencontrées sur les talus.
Elles sont qualifiées :

- De plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité

Nom vernaculaire	**Nom scientifique**
Griffe de sorcière	*Carpobrotus acinaciformis / edulis*
Herbe de la pampa	*Cortaderia selloana Asch. & Graebn.*
Renouée de l'Himalaya	*Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.*
Laurier cerise	*Prunus laurocerasus L.*
Renouée du japon	*Reynoutria japonica Houtt.*
Renouée de Sakhaline	*Reynoutria sachalinensis*
Rhododendron pontique	*Rhododendron ponticum L.*
Cinéraire maritime	*Senecio cineraria DC*
Ail à trois angles	*Allium triquetrum L.*
Balsamine de l'Himalaya	*Impatiens glandulifera Royle*

- De plantes invasives potentielles

Nom vernaculaire	**Nom scientifique**
Faux vernis du Japon	*Ailanthus altissima (Mill.) Swingle*
Buddleia	*Buddleja davidii Franch.*
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia L*
Cotonéaster rampant	*Cotoneaster horizontalis Decne.*
Cotonéaster de Simons	*Cotoneaster simonsii Baker*

Il est également primordial d'éviter les espèces à forte production végétative afin de limiter les tailles d'entretien et les allers retours à la déchetterie. Ainsi les plantes à éviter sont les thuyas, les lauriers et les bambous.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Les plantes listées ci-dessous sont des espèces à privilégier pour les plantations.

Arbres	Alisier torminal	*Sorbus torminalis (L.) Crantz*	*Feuillage caduque*
	Charme	*Carpinus betulus L.*	*Feuillage semi-persistant*
	Chêne pédonculé	*Quercus robur L.*	*Feuillage caduque*
	Erable champêtre	*Acer campestre L.*	*Feuillage caduque*
	Frêne	*Fraxinus excelsior L.*	*Feuillage caduque*
	Hêtre	*Fagus sylvatica L.*	*Feuillage caduque*
	Merisier	*Prunus avium L.*	*Feuillage caduque*
	Néflier	*Mespilus germanica L.*	*Feuillage caduque*
	Noyer	*Juglans regia L.*	*Feuillage caduque*
	Pommier sauvage	*Malus sylvestris Mill.*	*Feuillage caduque*

Arbustes	Aubépine	*Crataegus monogyna Jacq.*	*Feuillage caduque*
	Buis	*Buxus sempervirens L.*	*Feuillage persistant*
	Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea L.*	*Feuillage caduque*
	Eglantier	*Rosa canina L.*	*Feuillage caduque*
	Genêt à balai	*Cytisus scoparius (L.) Link*	*Feuillage caduque*
	Noisetier	*Corylus avellana L.*	*Feuillage caduque*
	Sorbier des oiseaux	*Sorbus aucuparia L.*	*Feuillage caduque*
	Sureau noir	*Sambucus nigra L.*	*Feuillage caduque*
	Troène commun	*Ligustrum vulgare L.*	*Feuillage semi-persistant*

Quelques plantes sauvages méditerranéennes peuvent venir agrémenter les haies :

Arbustes	Arbousier commun	*Arbutus unedo L.*	*Feuillage persistant*
	Cornouiller mâle	*Cornus mas L.*	*Feuillage caduque*
	Filaire à feuilles étroites	*Phillyrea angustifolia L.*	*Feuillage persistant*
	Nerprun alaterne	*Rhamnus alaternus L.*	*Feuillage persistant*
	Viorne tin	*Viburnum tinus L.*	*Feuillage persistant*

De nombreuses variétés horticoles peuvent être plantées en accompagnement de ces espèces et participent à la biodiversité des haies et talus :

- Arbres fruitiers
- Arbustes à feuillage caduque : noisetier pourpre, amélanchier, hortensia, lilas…
- Arbustes à feuillage persistant : azalées, camélias, oranger du Mexique, viornes, véroniques arbustives
- Arbrisseaux : anthémis, cassis fleur, ciste, rosiers….

11.5 Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions au Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE 1 AUb 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique, architecturale, urbanistique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé :

- A aménager ou à faire aménager sur un autre terrain de la zone U ou AU situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut
- A justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé.

Il sera imposé au minimum deux places de stationnement par logement individuel (garage compris) et une place par logement issu d'un immeuble collectif.

Il n'est pas fixé de règle pour le stationnement lié aux constructions ayant un autre usage que l'habitat, le nombre de places de stationnement dédiées aux voitures, motos et vélos doit être en rapport avec l'utilisation de la construction

ARTICLE 1 AUb 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre des éléments du paysage, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

L'unité foncière recevant la construction principale doit conserver au minimum 20% d'espace non imperméabilisé.

ARTICLE 1 AUb 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE 1 AUb 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière, il faut cependant se référer à la réglementation nationale.
Il est cependant recommandé l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur…) afin de favoriser les économies d'énergie.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE 1 AUb 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

2 ZONE 2 AUi

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La vocation de la zone 2 AUi est l'accueil d'activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 AUi sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 2 AUi 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2 AUi 2

Les implantations commerciales

ARTICLE 2 AUi 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :

Les travaux liés à la viabilisation de la zone et au passage des différents réseaux ainsi que les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité….).

ARTICLES 2 AUi 3 à 16

Sans objet, la zone étant destinée à une urbanisation ultérieure.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

3 ZONE 2 AU

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La vocation de la zone 2 AU est l'accueil de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 AU sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 2 AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2 AU 2

ARTICLE 2 AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :

Les travaux liés à la viabilisation de la zone et au passage des différents réseaux ainsi que les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité….).

ARTICLES 2 AU 3 à 16

Sans objet, la zone étant destinée à une urbanisation ultérieure.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1 ZONE N

La zone naturelle dite « zone N » correspond à des espaces protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.
Dans la partie inondable, les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

La zone N comprend une sous zone dénommée Nzh qui regroupe les différentes zones humides identifiées à l'inventaire des zones humides et présentes en zone N.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A Interdictions liées à la zone N

Les constructions à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, sauf cas visés à l'article N2,

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur **;**

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

Toute installation de stockage de déchets inertes ou dangereux, les dépôts de ferraille, de déchets et de matériaux non organisés, les dépôts de véhicules usagers, etc.

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
L'implantation de constructions même temporaires de loisirs, des tentes et installations assimilées à des tentes….

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

Les champs et centrales photovoltaïques au sol,

Les éoliennes et infrastructures liées (local technique, sanitaire…) ;

Les cours d'eau identifiés au plan de zonage doivent être protégés.
Ainsi, les exhaussements, les affouillements et les recalibrages y sont interdits sauf :
- ceux liés à un reméandrage,
- ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."

B Interdictions liées à la zone Nzh

Les interdictions liées à la zone N s'appliquent également en zone Nzh, les interdictions suivantes s'ajoutent :

Les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être protégées.
Cet inventaire ne peut être totalement exhaustif ni stable.
Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires :
- à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide,
- à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques
- à la mise en œuvre d'ouvrages favorisant la biodiversité
- aux aménagements de sécurité tels que giratoires, tourne à gauche…et aux aménagements légers tels que voie verte…

Par ailleurs, toute occupation du sol susceptible de compromettre le développement ou le maintien des zones humides est interdite (drainages, etc) ;

La création de plan d'eau est interdite dans les zones Nzh.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 En zone N, il est autorisé

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

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible,

Les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel sous réserve qu'elles soient de faible emprise et aisément démontables, d'une emprise au sol maximale de 8 m².

Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion hydraulique ou des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques

Les cheminements piétonniers et ou cyclables à condition qu'ils restent en structure légère, à faible imperméabilisation, afin de limiter leur impact sur l'environnement

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris.
Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2.2 Constructions existantes en zone N

L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée.
L'extension ne devra pas excéder au final 40 m² d'emprise au sol dans une limite d'emprise au sol maximale de 150 m² à compter de la date d'approbation de ce PLU.

Cette extension sera réalisée en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'annexes.

L'annexe sera implantée à une distance maximale de 20 m du bâtiment d'habitation existant.

La création et l'extension des annexes des constructions principales ne doivent pas excéder une emprise au sol (ou un cumul d'emprise au sol d'annexes) de 40 m² à compter de la date d'approbation de ce PLU.

Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural et après avis conforme de la CDPENAF, le changement de destination des constructions spécifiquement désignés aux documents graphiques ("construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination") est autorisé.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE N 3 VOIRIE ET ACCES

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

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants
Cette disposition s'applique à la RD 775

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les RD 20 et 114, il pourra être éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent, notamment au regard du règlement de voirie départemental en vigueur.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

En cas d'absence de réseau collectif, les eaux usées seront traitées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome est conforme à la réglementation en vigueur.
La mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.
Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

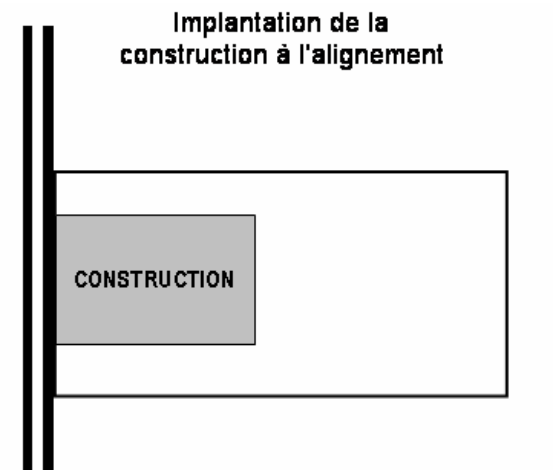
ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

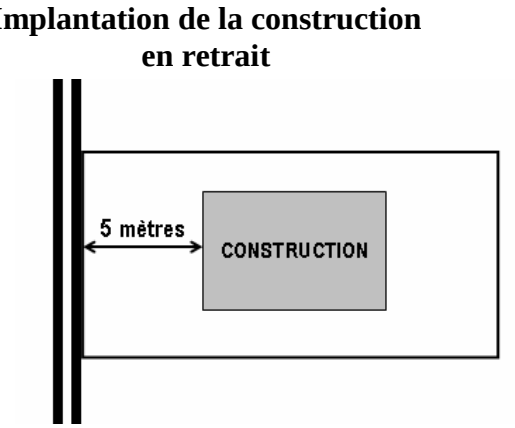
6.1 Implantation par rapport aux routes départementales

Toute construction devra respecter les reculs inscrits aux plans de zonage.

6.2 Implantation par rapport aux autres voies

Hors voie départementale, les autres constructions admises dans la zone seront implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou en retrait de 5 m minimum des voies publiques ou privées, de l'emprise publique





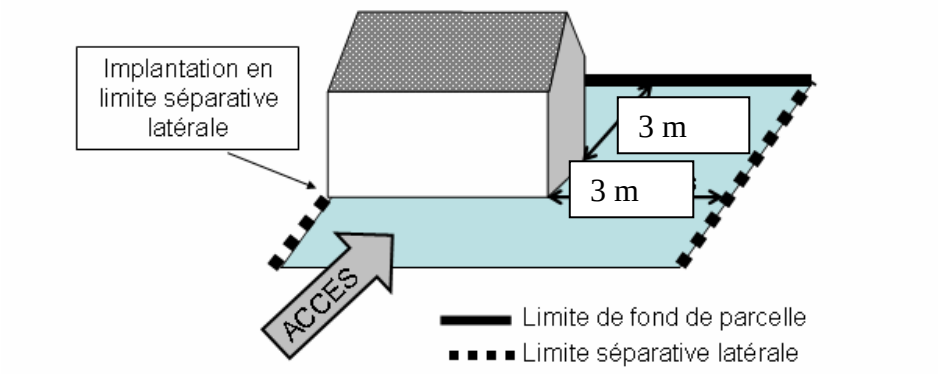
6.3 Par rapport aux cours d'eau recensés à l'inventaire des cours d'eau

L'implantation des constructions se feront à minimum 5 mètres des cours d'eau recensés dans l'inventaire des cours d'eau.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.



ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension de l'habitation ne devra pas excéder au final 40 m² d'emprise au sol dans une limite d'emprise au sol maximale de 150 m²
Cette possibilité est estimée à compter de la date d'approbation de ce PLU

L'extension des habitations issues d'un changement de destination est limitée à 50 m² d'emprise au sol dans une limite d'emprise au sol maximale de 150 m².
Cette possibilité est estimée à compter de la date d'approbation de ce PLU

La création et l'extension des annexes des constructions principales ne doivent pas excéder une emprise au sol (ou un cumul d'emprise au sol d'annexes) de 40 m² à compter de la date d'approbation du présent PLU.

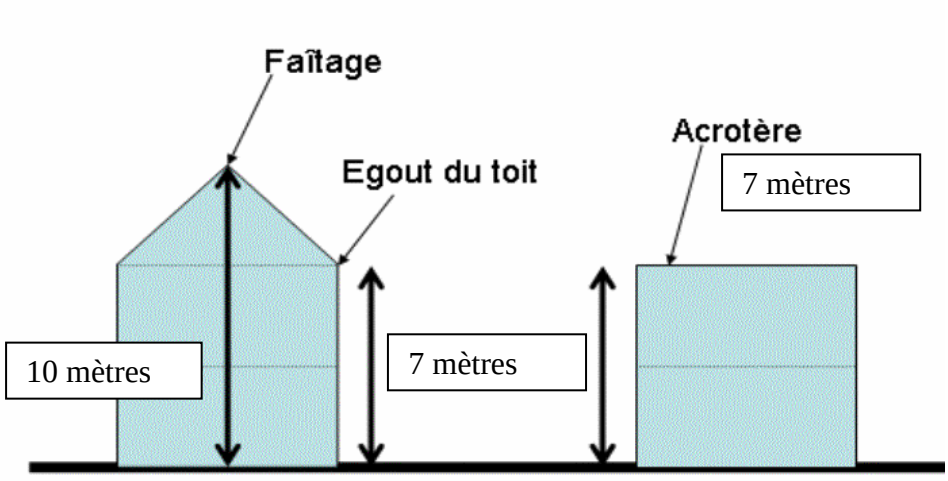
Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est fixée comme suit :

	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Bâtiment d'habitation, extensions des habitations	7.00 m	10 m	7.00m
Bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation	Pas de règle	5m	Pas de règle

Exemple de hauteur maximale pour les habitations



ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1 Aspect général du bâti

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

Les annexes ne doivent pas être réalisées avec de moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

11.2 Toitures

Les matériaux des constructions hors annexes devront être en harmonie avec le bâti environnant et ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voies auront une hauteur maximale de 1.50 m.
Elles doivent répondre à l'un des types suivants :

- murs en pierre ou parpaings systématiquement enduits d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1.5 m
- une haie d'arbustes d'une hauteur maximale de 1.5 m
- une clôture non opaque d'une hauteur maximale de 1.5 m

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1.80 m.
Elles doivent répondre l'un des types suivants :

- murs en pierre ou parpaings systématiquement enduits d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire voie, d'un grillage, d'un claustra d'une hauteur maximale de un mètre
- une haie d'arbustes d'une hauteur maximale de 1.8 m
- une clôture opaque ou non d'une hauteur maximale de 1.8 m, les clôtures opaques ne feront pas obstacle à l'écoulement des eaux.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

11.4 Espèces végétales conseillées / déconseillées

Le conservatoire Botanique National de Brest en juillet 2011 a établi la liste des plantes vasculaires invasives pour la région Bretagne.
Les espèces citées ci après et extraites de la liste des plantes vasculaires de Bretagne peuvent être rencontrées sur les talus.
Elles sont qualifiées :

- De plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité

Nom vernaculaire	**Nom scientifique**
Griffe de sorcière	*Carpobrotus acinaciformis / edulis*
Herbe de la pampa	*Cortaderia selloana Asch. & Graebn.*
Renouée de l'Himalaya	*Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.*
Laurier cerise	*Prunus laurocerasus L.*
Renouée du japon	*Reynoutria japonica Houtt.*
Renouée de Sakhaline	*Reynoutria sachalinensis*
Rhododendron pontique	*Rhododendron ponticum L.*
Cinéraire maritime	*Senecio cineraria DC*
Ail à trois angles	*Allium triquetrum L.*
Balsamine de l'Himalaya	*Impatiens glandulifera Royle*

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

- De plantes invasives potentielles

Nom vernaculaire	**Nom scientifique**
Faux vernis du Japon	*Ailanthus altissima (Mill.) Swingle*
Buddleia	*Buddleja davidii Franch.*
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia L*
Cotonéaster rampant	*Cotoneaster horizontalis Decne.*
Cotonéaster de Simons	*Cotoneaster simonsii Baker*

Il est également primordial d'éviter les espèces à forte production végétative afin de limiter les tailles d'entretien et les allers retours à la déchetterie. Ainsi les plantes à éviter sont les thuyas, les lauriers et les bambous.

Les plantes listées ci-dessous sont des espèces à privilégier pour les plantations.

Arbres	Alisier torminal	*Sorbus torminalis (L.) Crantz*	*Feuillage caduque*
	Charme	*Carpinus betulus L.*	*Feuillage semi-persistant*
	Chêne pédonculé	*Quercus robur L.*	*Feuillage caduque*
	Erable champêtre	*Acer campestre L.*	*Feuillage caduque*
	Frêne	*Fraxinus excelsior L.*	*Feuillage caduque*
	Hêtre	*Fagus sylvatica L.*	*Feuillage caduque*
	Merisier	*Prunus avium L.*	*Feuillage caduque*
	Néflier	*Mespilus germanica L.*	*Feuillage caduque*
	Noyer	*Juglans regia L.*	*Feuillage caduque*
	Pommier sauvage	*Malus sylvestris Mill.*	*Feuillage caduque*

Arbustes	Aubépine	*Crataegus monogyna Jacq.*	*Feuillage caduque*
	Buis	*Buxus sempervirens L.*	*Feuillage persistant*
	Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea L.*	*Feuillage caduque*
	Eglantier	*Rosa canina L.*	*Feuillage caduque*
	Genêt à balai	*Cytisus scoparius (L.) Link*	*Feuillage caduque*
	Noisetier	*Corylus avellana L.*	*Feuillage caduque*
	Sorbier des oiseaux	*Sorbus aucuparia L.*	*Feuillage caduque*
	Sureau noir	*Sambucus nigra L.*	*Feuillage caduque*
	Troène commun	*Ligustrum vulgare L.*	*Feuillage semi-persistant*

Quelques plantes sauvages méditerranéennes peuvent venir agrémenter les haies :

Arbustes	Arbousier commun	*Arbutus unedo L.*	*Feuillage persistant*
	Cornouiller mâle	*Cornus mas L.*	*Feuillage caduque*
	Filaire à feuilles étroites	*Phillyrea angustifolia L.*	*Feuillage persistant*
	Nerprun alaterne	*Rhamnus alaternus L.*	*Feuillage persistant*
	Viorne tin	*Viburnum tinus L.*	*Feuillage persistant*

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

De nombreuses variétés horticoles peuvent être plantées en accompagnement de ces espèces et participent à la biodiversité des haies et talus :

- Arbres fruitiers
- Arbustes à feuillage caduque : noisetier pourpre, amélanchier, hortensia, lilas…
- Arbustes à feuillage persistant : azalées, camélias, oranger du Mexique, viornes, véroniques arbustives
- Arbrisseaux : anthémis, cassis fleur, ciste, rosiers…..

11.5 Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre des éléments de paysage, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.
Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

ARTICLE N 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière mais il faut cependant se référer à la législation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

1 ZONE A

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.
Dans la partie inondable, les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

La zone A comprend une sous zone dénommée Azh qui regroupe les différentes zones humides identifiées à l'inventaire des zones humides et présentes en zone A.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A Interdictions liées à la zone A

Toute construction ou installation non nécessaire à l'activité agricole ou du sous-sol sont interdites.

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

Les cours d'eau identifiés au plan de zonage doivent être protégés.
Ainsi, les exhaussements, les affouillements et les recalibrages y sont interdits sauf :
- ceux liés à un reméandrage,
- ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

- ceux visés à l'article A2 en lien avec l'activité agricole

B Interdictions liées à la zone Azh

Les interdictions liées à la zone A s'appliquent également en zone Azh, les interdictions suivantes s'ajoutent :

Les zones humides doivent être protégées.
L'inventaire ne peut être totalement exhaustif ni stable.
Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires :
- à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide,
- à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques
- à la mise en œuvre d'ouvrages favorisant la biodiversité
- aux aménagements de sécurité tels que giratoires, tourne à gauche…et aux aménagements légers tels que voie verte…

Par ailleurs, toute occupation du sol susceptible de compromettre le développement ou le maintien des zones humides est interdite (drainage, etc.)

La création de plan d'eau est interdite dans les zones Azh.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A/ CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, EQUESTRES, AQUACOLES, AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

A.2.1 Nouvelles installations et constructions agricoles

Les nouvelles installations et constructions agricoles nécessaires à l'activité agricole sont autorisées sous réserve du respect des règles de réciprocité.

A.2.2 Extension des installations et constructions agricoles existantes

Les extensions des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants

A.2.3 Création d'un logement professionnel agricole

La création d'un logement professionnel agricole est autorisée sous plusieurs conditions :

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

- le logement professionnel agricole est destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard du type d'agriculture justifiant sa nécessité.
Le logement sera réalisé après la réalisation des bâtiments et installations agricoles liés à l'exploitation.

- le logement professionnel agricole sera implanté :
- soit à moins de 50 m d'un autre bâtiment de l'exploitation
- soit en continuité d'un ensemble bâti habité situé dans le voisinage proche du corps de l'exploitation

- il ne sera autorisé qu'un seul logement par site de production

- L'emprise au sol maximale du logement professionnel agricole est limitée à 150 m², extension comprise

- La création et l'extension des annexes des constructions principales ne doivent pas excéder une emprise au sol (ou un cumul d'emprise au sol d'annexes) de 40 m² à compter de la date d'approbation du présent PLU.

A.2.4 Le local de permanence

Il est admis un local de permanence nécessaire à l'exploitation.
Celui-ci sera intégré ou attenant à un bâtiment de l'exploitation.
L'emprise au sol maximale est de 40 m², extension comprise.

A.2.5 Diversification de l'activité agricole

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, transformation et conditionnement des produits issus de l'exploitation ou de plusieurs exploitations) sont autorisées sous réserve du respect des règles de réciprocité.

Les activités de diversification seront réalisées :
- soit dans une construction existante faisant l'objet éventuellement d'une extension ou d'un changement de destination
- - soit dans une nouvelle construction (hors activité d'hébergement) située au maximum dans un périmètre de 50 m de l'exploitation.

Les activités d'hébergement liées à la diversification agricole (gîtes, chambres d'hôtes…) seront limitées au changement de destination sur des bâtiments agricoles de caractère en pierre et ou en terre.
Il ne pourra être autorisé de constructions neuves liées à l'activité d'hébergement en cas de diversification agricole.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

A.2.6 Implantation agricole et paysage

Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent s'implanter en harmonie avec les bâtiments environnants (lorsqu'ils existent) et le paysage local qui participe à l'image de l'activité agricole.

A.2.7 Activités équestres

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone sont autorisées.

La création d'un logement professionnel agricole est autorisée sous plusieurs conditions :

- le logement est destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard du type d'agriculture justifiant sa nécessité.
Le logement sera réalisé après la réalisation des bâtiments et installations agricoles liés à l'exploitation.

- le logement sera implanté :
    - soit à moins de 50 m d'un autre bâtiment de l'exploitation
    - soit en continuité d'un ensemble bâti habité situé dans le voisinage proche du corps de l'exploitation

- il ne sera autorisé qu'un seul logement par site de production

- L'emprise au sol maximale du logement est limitée à 150 m², extension comprise

- La création et l'extension des annexes des constructions principales ne doivent pas excéder une emprise au sol (ou un cumul d'emprise au sol d'annexes) de 40 m² à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Il est admis un local de permanence nécessaire à l'exploitation.
Celui-ci sera intégré ou attenant à un bâtiment de l'exploitation.
L'emprise au sol maximale est de 40 m², extension comprise.

B/ AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

B.2.1 Changement de destination

Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural et après avis conforme de la CDPENAF, le changement de destination des constructions spécifiquement désignés aux documents graphiques ("construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination") est autorisé.

B.2.2 Extension des constructions existantes à usage habitation

L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée.
L'extension ne devra pas excéder au final 40 m² d'emprise au sol dans une limite d'emprise au sol maximale de 150 m² à compter de la date d'approbation de ce PLU.

Cette extension sera réalisée en harmonie avec la construction d'origine, à condition que l'extension s'appuie sur le bâti existant, sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

B.2.3 Bâtiments annexes aux habitations

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'annexes.

L'annexe sera implantée à une distance maximale de 20 m du bâtiment d'habitation existant.

La création et l'extension des annexes des constructions principales ne doivent pas excéder une emprise au sol (ou un cumul d'emprise au sol d'annexes) de 40 m² à compter de la date d'approbation de ce PLU.

B.2.4 Autres constructions autorisées

L'implantation d'installations de productions d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, installations de stockage et d'énergie).

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris.
Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE A 3 VOIRIE ET ACCES

3.1 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants
Cette disposition s'applique à la RD 775

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les RD 20 et 114, il pourra être éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent, notamment au regard du règlement de voirie départemental en vigueur.

3.2 Accès des parcelles à usage activité agricole ou logement professionnel agricole

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage conventionnel acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il sera privilégié l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

d’eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d’adduction d’eau.

En l’absence de réseau public, l’alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2 Electricité, téléphone, télédistribution

Sur parcelle privative, les branchements ou raccordements aux réseaux d’électricité, de téléphone, de télédistribution devront être réalisés selon la technique définie par le distributeur, sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage, lorsque cela est possible.

4.3 Eaux usées

En dehors des zones relevant d’un assainissement collectif, les installations individuelles d’assainissement sont admises. Elles devront être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur
Pour les constructions nouvelles, les extensions, les changements de destination nécessitant un système individuel d’assainissement par épandage, il conviendra au pétitionnaire de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.
Le système d’assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l’hydrologie du sol

4.4 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Implantation par rapport aux routes départementales

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter la marge de recul inscrite au plan de zonage.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

6.2 Implantation par rapport aux autres voies

6.2.1 Règles générales

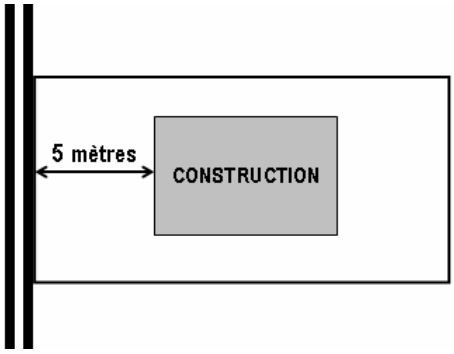
Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Hors voie départementale, les constructions à usage agricole seront implantées à au moins 10 m des voies publiques et privées, de l'emprise publique

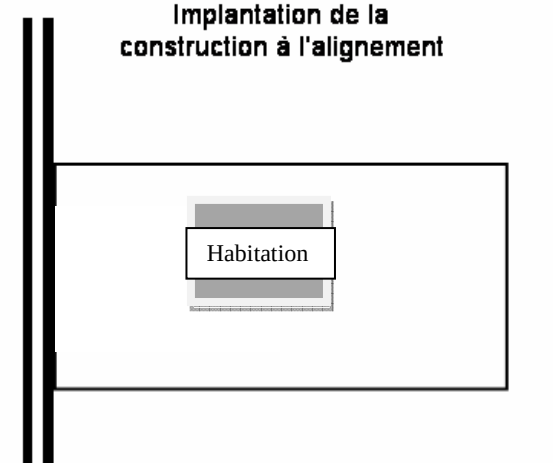
Hors voie départementale, les autres constructions (logement de fonction…) admises dans la zone seront implantées en retrait de 5 m minimum des voies publiques et privées, de l'emprise publique

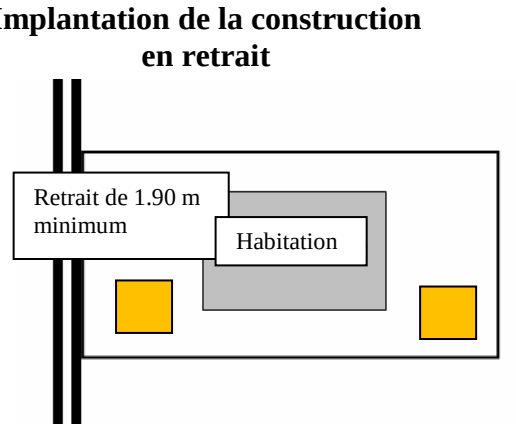
Implantation de la construction en retrait



L'implantation des bâtiments annexes pourra s'effectuer soit :

- à la limite d'emprise des voies et emprise publique
- soit en retrait de 1.90 mètre minimum par rapport à la voie publique ou privée, emprises publiques





Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

6.2.2 Dérogations à ces règles

Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation de la construction peut être autorisée dans le prolongement des constructions existantes

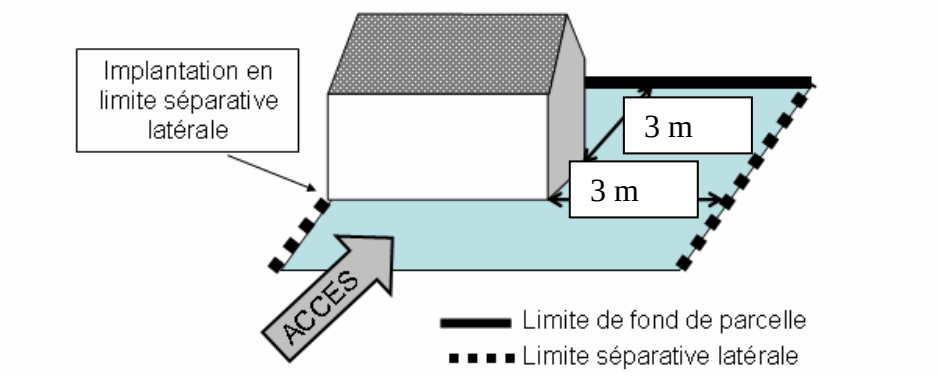
En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

6.3 Par rapport aux cours d'eau recensés à l'inventaire des cours d'eau

L'implantation des constructions se feront à minimum 5 mètres des cours d'eau recensés dans l'inventaire des cours d'eau.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

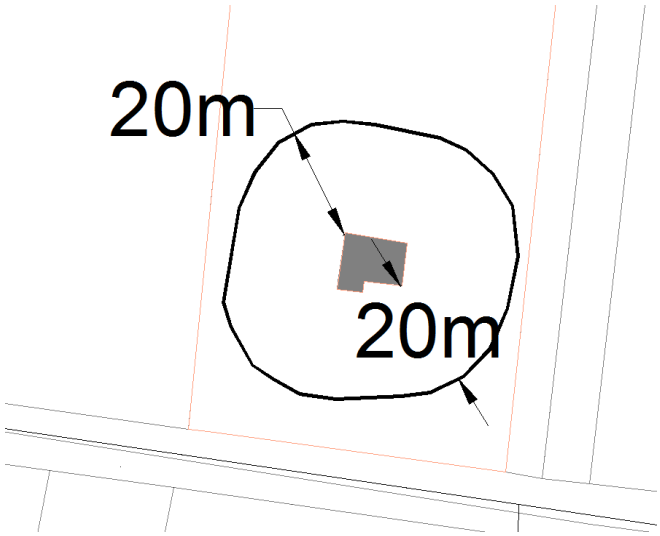


Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions des habitations existantes ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de celles-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le (ou les) bâtiment annexe sera implantée à une distance maximale de 20 m du bâtiment d'habitation existant.



ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Les constructions à usage agricole

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations à usage agricole excepté pour le logement professionnel agricole et le local de gardiennage.

L'emprise au sol maximale du logement professionnel agricole est limitée à 150 m², extension comprise

L'emprise au sol maximale du local de permanence est fixée à 40 m², extension comprise

La création et l'extension des annexes au logement professionnel agricole ne doivent pas excéder une emprise au sol (ou un cumul d'emprise au sol d'annexes) de 40 m² à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

9.2 Les autres constructions admises en zone A

L'extension des habitations ne devra pas excéder au final 40 m² d'emprise au sol dans une limite d'emprise au sol maximale de 150 m²
Cette possibilité est estimée à compter de la date d'approbation de ce PLU

L'extension des habitations issues d'un changement de destination est limitée à 40 m² d'emprise au sol dans une limite d'emprise au sol maximale de 150 m².
Cette possibilité est estimée à compter de la date d'approbation de ce PLU

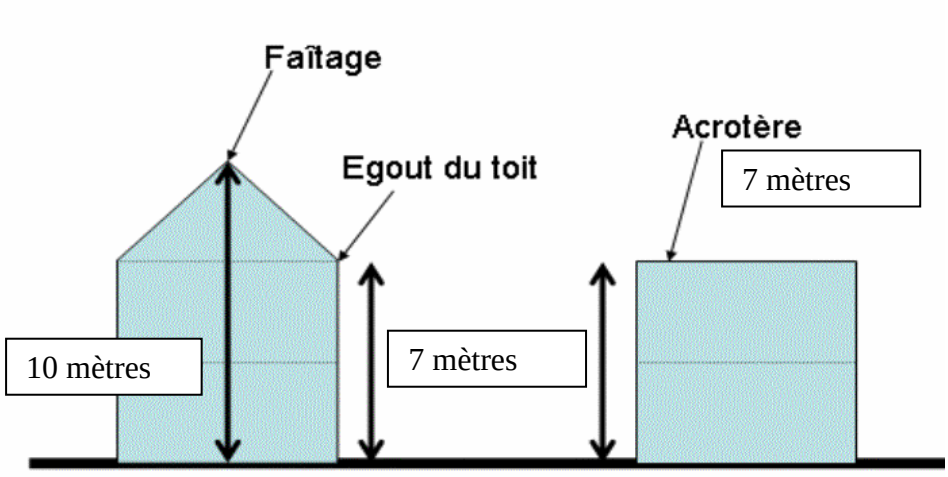
La création et l'extension des annexes des constructions principales ne doivent pas excéder une emprise au sol (ou un cumul d'emprise au sol d'annexes) de 40 m² à compter de la date d'approbation de ce-PLU.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est fixée comme suit :

	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Bâtiment d'habitation, extensions des habitations et logement professionnel agricole	7.00 m	10 m	7.00m
Bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation	Pas de règle	5m	Pas de règle
Local de gardiennage	7 m	10 m	7.00m
Constructions / installations agricoles	Pas de règle		
Constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif	Pas de règle		

Exemple de hauteur maximale pour les habitations



Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Aspect général du bâti

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

Les annexes ne doivent pas être réalisées avec de moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération.

11.2 Toitures

Les matériaux des constructions hors annexes devront être en harmonie avec le bâti environnant et ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

11.3 Clôtures

Les clôtures sur voies auront une hauteur maximale de 1.50 m.
Elles doivent répondre à l'un des types suivants :

- murs en pierre ou parpaings systématiquement enduits d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1.5 m
- une haie d'arbustes d'une hauteur maximale de 1.5 m
- une clôture non opaque d'une hauteur maximale de 1.5 m

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1.80 m.
Elles doivent répondre l'un des types suivants :

- murs en pierre ou parpaings systématiquement enduits d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'un dispositif à claire voie, d'un grillage, d'un claustra d'une hauteur maximale de un mètre
- une haie d'arbustes d'une hauteur maximale de 1.8 m
- une clôture opaque ou non d'une hauteur maximale de 1.8 m, les clôtures opaques ne feront pas obstacle à l'écoulement des eaux.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

11.4 Espèces végétales conseillées / déconseillées

Le conservatoire Botanique National de Brest en juillet 2011 a établi la liste des plantes vasculaires invasives pour la région Bretagne.
Les espèces citées ci après et extraites de la liste des plantes vasculaires de Bretagne peuvent être rencontrées sur les talus.

Elles sont qualifiées :

- De plantes invasives avérées portant atteinte à la biodiversité

Nom vernaculaire	**Nom scientifique**
Griffe de sorcière	*Carpobrotus acinaciformis / edulis*
Herbe de la pampa	*Cortaderia selloana Asch. & Graebn.*
Renouée de l'Himalaya	*Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.*
Laurier cerise	*Prunus laurocerasus L.*
Renouée du japon	*Reynoutria japonica Houtt.*
Renouée de Sakhaline	*Reynoutria sachalinensis*
Rhododendron pontique	*Rhododendron ponticum L.*
Cinéraire maritime	*Senecio cineraria DC*
Ail à trois angles	*Allium triquetrum L.*
Balsamine de l'Himalaya	*Impatiens glandulifera Royle*

- De plantes invasives potentielles

Nom vernaculaire	**Nom scientifique**
Faux vernis du Japon	*Ailanthus altissima (Mill.) Swingle*
Buddleia	*Buddleja davidii Franch.*
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia L*
Cotonéaster rampant	*Cotoneaster horizontalis Decne.*
Cotonéaster de Simons	*Cotoneaster simonsii Baker*

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Il est également primordial d'éviter les espèces à forte production végétative afin de limiter les tailles d'entretien et les allers retours à la déchetterie. Ainsi les plantes à éviter sont les thuyas, les lauriers et les bambous.

Les plantes listées ci-dessous sont des espèces à privilégier pour les plantations.

Arbres	Alisier torminal	*Sorbus torminalis (L.) Crantz*	*Feuillage caduque*
	Charme	*Carpinus betulus L.*	*Feuillage semi-persistant*
	Chêne pédonculé	*Quercus robur L.*	*Feuillage caduque*
	Erable champêtre	*Acer campestre L.*	*Feuillage caduque*
	Frêne	*Fraxinus excelsior L.*	*Feuillage caduque*
	Hêtre	*Fagus sylvatica L.*	*Feuillage caduque*
	Merisier	*Prunus avium L.*	*Feuillage caduque*
	Néflier	*Mespilus germanica L.*	*Feuillage caduque*
	Noyer	*Juglans regia L.*	*Feuillage caduque*
	Pommier sauvage	*Malus sylvestris Mill.*	*Feuillage caduque*

Arbustes	Aubépine	*Crataegus monogyna Jacq.*	*Feuillage caduque*
	Buis	*Buxus sempervirens L.*	*Feuillage persistant*
	Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea L.*	*Feuillage caduque*
	Eglantier	*Rosa canina L.*	*Feuillage caduque*
	Genêt à balai	*Cytisus scoparius (L.) Link*	*Feuillage caduque*
	Noisetier	*Corylus avellana L.*	*Feuillage caduque*
	Sorbier des oiseaux	*Sorbus aucuparia L.*	*Feuillage caduque*
	Sureau noir	*Sambucus nigra L.*	*Feuillage caduque*
	Troène commun	*Ligustrum vulgare L.*	*Feuillage semi-persistant*

Quelques plantes sauvages méditerranéennes peuvent venir agrémenter les haies :

Arbustes	Arbousier commun	*Arbutus unedo L.*	*Feuillage persistant*
	Cornouiller mâle	*Cornus mas L.*	*Feuillage caduque*
	Filaire à feuilles étroites	*Phillyrea angustifolia L.*	*Feuillage persistant*
	Nerprun alaterne	*Rhamnus alaternus L.*	*Feuillage persistant*
	Viorne tin	*Viburnum tinus L.*	*Feuillage persistant*

De nombreuses variétés horticoles peuvent être plantées en accompagnement de ces espèces et participent à la biodiversité des haies et talus :

- Arbres fruitiers
- Arbustes à feuillage caduque : noisetier pourpre, amélanchier, hortensia, lilas…
- Arbustes à feuillage persistant : azalées, camélias, oranger du Mexique, viornes, véroniques arbustives
- Arbrisseaux : anthémis, cassis fleur, ciste, rosiers…..

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

11.5 Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour tout logement crée (changement de destination d'un ancien bâtiment identifié au plan de zonage ou logement professionnel agricole), il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement (le garage compris) devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre des éléments de paysage, leur suppression ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.
Toute suppression de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

ARTICLE A 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière mais il faut cependant se référer à la législation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 056-215601949-20190425-DCM2019_04_01-DE

Il est cependant recommandé l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur…) afin de favoriser les économies d'énergie.

ARTICLE A 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière