

## ***PLAN LOCAL D'URBANISME***



### **Pièce 3.2 - Règlement**

*9 juillet 2024*



## Sommaire

<b>Note liminaire</b>	<b>4</b>
<b>Titre I : Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones</b>	<b>7</b>
<b>Titre II : Dispositions réglementaires applicables à chacune des zones</b>	<b>15</b>
<i>Chapitre I.1 : Zone UC</i>	<i>16</i>
<i>Chapitre I.2 : Zone UR</i>	<i>26</i>
<i>Chapitre I.3 : Zone UG</i>	<i>36</i>
<i>Chapitre II : Zone UA</i>	<i>44</i>
<i>Chapitre II : Zone 1AU</i>	<i>54</i>
<i>Chapitre III : Zone A</i>	<i>56</i>
<i>Chapitre IV : Zone N</i>	<i>66</i>
<b>Lexique</b>	<b>77</b>

La finalité du présent règlement, composé d'une partie écrite et d'une partie graphique, est de donner la liberté de concevoir à l'intérieur de chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles de la commune de La Gacilly, pour :

- des espaces urbanistiques et architecturaux en recherche d'adaptation aux effets du réchauffement climatique et de son atténuation, lieux de vie alliant confort d'été et d'hiver sans surendettement énergétique,
- des espaces urbanistiques se fondant sur le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune.

Il s'agit ainsi de concilier respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins de formes où vivre diversifiées.

Le contenu des dispositions et prescriptions réglementaires est fixé en fonction des pièces 1 et 2 du dossier de PLU : « Rapport de Présentation » et « Projet d'Aménagement et de Développement Durables ». Les prescriptions réglementaires reportées au plan sont listées et exposées dans le présent document. D'autres obligations peuvent être précisées dans la pièce 4 : « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». ainsi que dans l'annexe 1 de la pièce 5 détaillant les Servitudes d'Utilité Publique recensées sur le territoire communal.

## NOTICE EXPLICATIVE CONCERNANT LA STRUCTURE DU RÈGLEMENT DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement de PLU couvre la totalité du territoire communal. Il est divisé, par référence aux articles R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme, en quatre zones principales : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N). Ces zones sont elles-mêmes déclinées en sous-secteurs pour tenir compte des particularités des différents quartiers composant la ville et plus largement le territoire :

- « U », dont les sous-secteurs : UC, UR, UA1 et UA2, et UG.
- « AU », dont les sous-secteurs : 1AU, 1AUC, 1AUR, 1AUR et 1AUA1.
- « A », dont les sous-secteurs : A, As1 et As2.
- « N », dont les sous-secteurs : N, NL, Ns1 et Ns2.

Des dispositions communes, des prescriptions générales et particulières s'appliquent communément à l'intérieur de chacune des zones précitées. Tous les projets sont ainsi opposables au règlement construit par référence aux articles R.151-27 et suivants du code de l'urbanisme et détaillé par les 14 articles suivants.

### I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 01 : Destinations et sous-destinations

Article 02 : Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités.

Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale

### II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 04 : Superficie des terrains constructibles

Article 05 : Stationnement

Article 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 09 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 12 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### III. Équipements et réseaux

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

Article 14 : Desserte par les réseaux

Le plan, décliné à plusieurs échelles pour en faciliter la lecture, illustre un certain nombre de prescriptions réglementaires. Elles sont listées ci-dessous :

- les délimitations et les indices de zones et de sous-secteurs, dont les secteurs de continuités écologiques (art. L.151-23 C. urb.),
- le réseau hydrologique, les plans d'eau, bassins et piscines,
- les zones humides,
- les espaces boisés classés au titre de l'art. L.113-1 C. urb.,
- les bois, vergers et bosquets existants repérés au titre de l'art. L.151-19 C. urb.,
- les haies, rideaux boisés, talus classés au titre de l'art. L.113-1 C. urb.,
- les haies, rideaux boisés, talus repérés au titre de l'art. L.151-19 C. urb.,
- les zones ou secteurs, bâtiments ou ensembles bâtis à caractère patrimonial et susceptibles de recevoir un changement de destination (art. L.151-19 et L.151-11 C. urb.),
- les chemins de randonnée, dont ceux inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (art. L.151-38 C. urb.),
- les emplacements réservés (art. L.151-41-1° C. urb.),
- les secteurs soumis d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (art. L151-8 C. urb.),
- les fronts d'îlots, ou de voies, de diversité commerciale à préserver et à développer (art.151-16 C. urb.),

Les Servitudes d'Utilité Publique sont également reportées sur la partie graphique d'après le recensement effectué sur l'ensemble du territoire communal. Elles sont listées ci-dessous et détaillées en pièce n° 5 — Annexe 1 :

- A4, relative aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux.
- AC1, relative à la protection des monuments historiques inscrits ou classés.
- EL11, relative aux interdictions d'accès le long des routes expresses et des déviations d'agglomération.
- I3, relative à l'établissement des canalisations des transports de gaz et de distribution de gaz,
- I4, relative à l'établissement des canalisations électriques.
- PM1, relative au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (ou PPRI).
- PT3, relative à l'établissement et à l'entretien de câbles et de dispositifs souterrains de télécommunications.
- PT2, relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles de centres d'émission et de réception exploités par l'État.
- T7, établie à l'extérieur des zones de dégagement.

D'autres servitudes reportées au plan sont notamment liées aux réseaux routiers départemental et national :

- Les marges de recul liées aux voiries départementales existantes et projetées d'après le Règlement de Voirie Départementale du Morbihan.
- Les zones inondables d'après l'Atlas des Zones Inondables du Morbihan du 02/06/2015.

Nota : Concernant la partie graphique du règlement, le fond de plan utilisé est le contenant cadastral mis à jour pour 2022, certaines données peuvent ne pas correspondre à la réalité. Il représente la limite communale, les parcelles, le réseau viaire et diverses informations linéaires et surfaciques (P.ex. parkings, ronds-points, etc.), les constructions existantes, qu'elles soient dures ou légères (P.ex. maison ou abri de jardin\*, etc.), les plans d'eau, bassins et piscine.



# **TITRE I : Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones**

## Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones du PLU

Le présent « Titre I » précise les dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones. Ces dispositions s'appliquent donc communément à l'ensemble des zones et sous-secteurs U, AU, A et N délimités dans le Plan Local d'Urbanisme de La Gacilly.

Ces dispositions se fondent sur la prise en compte des composantes environnementales de la commune, notamment architecturale, urbaine et paysagère, en recherche du respect du passé pour un développement durable. Pour chacune des zones, des prescriptions générales et particulières supplémentaires, édictées au « Titre II » du présent règlement, peuvent s'appliquer de manière cumulative.

**Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, par référence aux articles L.152-3 et suivants du code de l'urbanisme.**

Il est rappelé que les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre d'autres législations qui restent applicables, comme les Servitudes d'Utilité Publique et toutes autres dispositions issues d'autres codes (code civil, code de l'environnement, code du patrimoine, etc.). En particulier, les prescriptions spécifiques aux SUP affectant l'utilisation du sol font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.

**Nonobstant le présent règlement d'urbanisme communal, l'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeurent subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations de loi ou règlements spécifiques et indépendants ou non du droit de l'urbanisme, comme le règlement relatif au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du bassin aval de la Vilaine Amont qui s'imposent à celui du PLU.**

### 1. Permis de démolir

#### 1.1. Prescriptions générales :

1.1.1. Outre les travaux mentionnés à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction existante sur le territoire communal (P.ex. Bâtiment, petit patrimoine : croix, puits, four, mur, vestige archéologique, etc.) doivent être précédés d'un permis de démolir.

1.1.2. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

### 2. Sites archéologiques

L'article 322-2 du Code pénal prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.

#### 2.1. Prescriptions générales :

2.1.1. Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune ou au service régional de l'archéologie. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier, découverts sur ses terrains.

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

### 3. Cours d'eau

Les cours d'eau et plans d'eau reportés au plan du règlement graphique sont repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt écologique.

#### 3.1. Prescription générale :

*3.1.1. Des périmètres de sécurité en bordure des cours d'eau sont définis par une bande de 35 mètres de part et d'autre. Dans cette bande de 35 m et en dehors des espaces déjà bâtis ou urbanisés, toute construction ou tout affouillement, exhaussement ou imperméabilisation du sol est strictement interdit.*

### 4. Zones humides

L'inventaire des zones humides tend vers l'exhaustivité, mais ne peut l'être totalement, notamment en raison du caractère évolutif de ses milieux. L'intégration de l'inventaire au règlement du PLU ne dédouane pas les collectivités et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zone humide non inscrite dans le document d'urbanisme.

Les zones humides reportées au plan du règlement graphique sont repérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt écologique.

#### 4.1. Prescriptions générales :

*4.1.1. Pour respecter l'obligation de conserver le caractère humide de la zone, sont interdits :*

- Tous les aménagements pouvant entraîner une dégradation du patrimoine biologique et des fonctionnalités des zones humides, en particulier les affouillements, les exhaussements, les remblais, les déblais, etc.*
- Les constructions, sauf passerelles piétonnières.*

*4.1.2. Les aménagements et travaux légers, favorables à la restauration des fonctionnalités biologiques ou à l'accueil du public pour la découverte des milieux, sont autorisés, sous réserve de ne pas dégrader lesdites zones humides.*

#### 4.2. Prescription particulière :

*4.2.1. Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation suivant les articles L.214-1 à L.124-6 du code de l'environnement, l'autorisation ne peut être obtenue que dans les cas suivants :*

- Existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports, des réseaux d'énergie et de communication.*
- Réalisation de projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ou d'une déclaration de projet.*
- Impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent, des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication.*
- Impossibilité technico-économique d'étendre les bâtiments d'activités existants en dehors de ces zones humides.*
- Impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors des zones humides, les installations de biogaz considérées comme agricoles au titre de l'article L.311-1 du code rural.*
- Réalisation d'un programme de restauration des milieux aquatiques visant une reconquête des fonctions écologiques d'un écosystème.*
- Travaux dans le cadre de restauration de dessertes forestières (reprise de chemin existant) ainsi que la création de dessertes forestières en l'absence de possibilité de solution alternative.*
- Création de retenues pour l'irrigation de cultures légumières, sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur le sol hydromorphe, sous réserve de déconnexion des drains avec les cours d'eau récepteurs et leur raccordement dans la retenue.*

## 5. Zones inondables - Plan de Prévention des Risques d'Inondation

### 5.1. Prescriptions générales :

5.1.1. Le champ d'expansion des crues ne devra pas être entravé par des ouvrages, remblaiements ou endiguements qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux, la mise en sécurité des personnes ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

5.1.2. À l'intérieur des secteurs reportés au plan et soumis à un risque connu d'inondation, le permis de construire pourra être soumis à des prescriptions particulières et complémentaires si le projet, par sa nature, sa localisation ou ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain ou s'il est susceptible d'engendrer des nuisances pour les occupants ou l'aggravation du caractère inondable du secteur.

5.1.3. Ici, une partie du territoire communal, notamment des zones urbaines, est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 2002, dont le règlement particulier est annexé au présent règlement de PLU et s'impose à celui-ci.

### 5.2. Prescription particulière :

5.2.1. Au-delà des zones inondables identifiées dans le PPRI susvisé, sur l'ensemble du territoire communal, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent dans les secteurs identifiés par l'Atlas des Zones Inondables mis à disposition par les services du ministère de la Transition Écologique et Solidaire.

## 6. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sur le plan du règlement graphique. Ces boisements participent à la formation du maillage végétal sur le territoire et sont des éléments de patrimoine paysager structurants et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale.

### 6.1. Prescription générale :

6.1.1. Est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

## 7. Autres plantations, haies bocagères et boisements repérés

Les éléments végétaux et paysagers repérés aux titres des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, comme entités « à conserver ou à créer » dans le règlement graphique du PLU, sont des éléments de patrimoine paysager et écologique du territoire.

Ils participent à la formation du maillage végétal présent sur le territoire communal, en facilitant parfois des continuités écologiques plus vastes. Au cœur de filières économiques diverses, ces entités végétales contribuent également à limiter l'érosion des sols et/ou l'écoulement des eaux de ruissellement, en plus d'offrir des écrans pouvant ralentir la force des vents, protéger les cultures, ou simplement façonner le paysage.

### 7.1. Prescriptions générales :

7.1.1. Ne sont pas soumis à déclaration préalable :

- Les élagages nécessaires pour le maintien de la haie, bois et/ou verger ou leur régénération.
- Les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et à la sûreté aux abords des ouvrages RTE.

**7.1.2. Sont soumis à déclaration préalable :**

- Sur l'ensemble des zones agricoles «A» et naturelles «N» uniquement, les défrichements supérieurs à 8 mètres linéaires, continus ou non, pour une haie bocagère, ou supérieurs à 20 % de l'espace boisé, peuvent être autorisés. Dans ce cas, des mesures compensatoires sont exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire, ou la surface pour un boisement, au moins équivalent à celui arraché.
- Sur l'ensemble des zones urbaines «U» et à urbaniser «AU», en cas de coupe ou d'abattage autorisé de tout ou partie du linéaire boisé, du boisement ou de l'arbre isolé, des mesures compensatoires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire, d'arbre isolé ou la surface pour un boisement, au moins équivalent à celui arraché.

**7.2. Prescriptions particulières :**

7.2.1. Les replantations doivent être réalisées en continuité du maillage bocager existant ou encore selon les Orientations d'Aménagement et de Programmation, s'il y a.

7.2.2. Des prescriptions complémentaires peuvent s'appliquer. S'il y a, elles sont définies au « Titre II » pour chacune des zones.

**8. Liaisons douces et itinéraires de randonnées**

**8.1. Prescriptions générales :**

8.1.1. Les voies et cheminements figurant au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) et autres liaisons douces communales ou communautaires doivent être préservés. La suppression d'un chemin susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le PDIPR doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution qui doit être accepté par le Département. Toutes opérations publiques d'aménagement foncier ou routier doivent également respecter ce maintien ou cette continuité.

8.1.2. Des continuités doivent être organisées dans les projets d'aménagement des nouveaux quartiers suivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'il y a, en pièce n° 4.

**9. Marges de recul liées à la voirie départementale**

**9.1. Prescription générale :**

9.1.1. Les constructions et installations de toutes natures sont interdites dans lesdites marges de recul portées au plan.

**9.2. Prescriptions particulières :**

9.2.1. Dans les marges de recul, la prescription générale peut ne pas s'appliquer :

- Aux constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant leur proximité immédiate et aux réseaux d'intérêt public et leurs supports, sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement, conformément aux prescriptions réglementaires énoncées au « Titre II » de chacune des zones.
- À l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, sans décrochement qui aurait pour effet de réduire le retrait minimal observé entre la voie et les constructions existantes les plus proches et conformément aux prescriptions réglementaires énoncées au « Titre II » de chacune des zones, et sous réserve qu'ils ne constituent pas de nuisance ou de danger pour la sécurité routière.

## 10. Risque sismique

La Bretagne est classée en zone sismique faible par le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

### 10.1. Prescription générale :

10.1.1. Le décret 2010-1254 définit par zone de sismicité à la fois les contraintes de constructions pour les éléments non structurants des habitations individuelles (cheminées, balcons, etc.) et des normes parasismiques à respecter pour les bâtiments recevant du public, de grande hauteur ou potentiellement à risque (ICPE, etc.).

## 11. Risque mouvement de terrain

La commune est ponctuellement concernée par le phénomène de mouvement du sol lié au cycle « sécheresse – réhydratation et retrait – gonflement des sols ». L'aléa est reconnu de moyen à faible dans certaines parties du territoire.

### 11.1. Prescription générale :

11.1.1. Cette contrainte doit être prise en compte par les constructeurs dans le choix des modes constructifs notamment pour les fondations.

## 12. Lignes de transport d'énergie électrique

### 12.1. Prescriptions générales :

12.1.1. L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité des lignes électriques existantes ou des ouvrages spécifiques de transport électriques lignes à haute tension définis par arrêté préfectoral et mentionnées sur le plan des servitudes d'utilité publique, sont soumis à l'avis du service gestionnaire pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité. S'il y a, les conditions de cette consultation et les dispositions à respecter sont mentionnées, au titre de la servitude I4, en Pièce 5 — Annexe 1 du présent PLU.

12.1.2. Dans toutes zones du présent règlement de PLU, les prescriptions réglementaires énoncées au « Titre II » peuvent ne pas s'appliquer aux ouvrages nécessaires au réseau public de transport d'électricité compte tenu de leur spécificité technique

## 13. Canalisations de transport de gaz

### 13.1. Prescriptions générales :

13.1.1. S'il y a, la localisation de la canalisation et les prescriptions liées sont annexées au présent PLU en tant que Servitude d'Utilité Public (cf. Pièce 5 — Annexe 1 du présent PLU, servitude I3).

13.1.2. L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité d'une canalisation de gaz définie par arrêté préfectoral et mentionnée sur le plan des servitudes d'utilité publique est subordonnée à l'avis préalable du service gestionnaire.

13.1.3. Sont admis, sur l'ensemble des zones définies dans le présent règlement du PLU, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

## **14. Canalisation d'eau potable ou d'assainissement**

### **14.1. Prescription générale :**

*14.1.1. Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée sur le plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.*



## **TITRE II : Dispositions réglementaires applicables à chacune des zones**

## CHAPITRE I.1 : ZONE UC

### Zone Urbaine Centrale

*Les zones UC délimitent les cœurs des secteurs agglomérés de La Gacilly, de Glénac et de La Chapelle-Gaceline. Ces trois secteurs sont repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Des prescriptions réglementaires générales et particulières sont définies en ce sens et peuvent être détaillées pour le bâti repéré au même titre.*

*Des portions mineures de zones UC sont concernées par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin aval de la Vilaine reporté au plan du règlement graphique (cf. Pièce 3.1. « Règlement graphique » et Pièce 5 — Annexe 1 « Servitudes d'Utilité Publique »).*

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1. Destinations et sous-destinations :

#### 1.1. Prescriptions générales :

*1.1.1. Sur l'ensemble de la zone UC, sont autorisés les constructions, installations et les changements de destinations uniquement liés :*

- *Aux habitations :*
  - *Les logements.*
  - *Les hébergements.*
- *Aux commerces et activités de service :*
  - *L'artisanat et les commerces de détail.*
  - *La restauration.*
  - *Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.*
  - *Les cinémas.*
  - *Les hôtels.*
  - *Les autres hébergements touristiques.*
- *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics :*
  - *Les locaux et les bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*
  - *Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.*
  - *Les salles d'art et de spectacles.*
  - *Les équipements sportifs.*
- *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :*
  - *Les bureaux.*
- *Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, etc.) pour lesquels les règles des articles 5 à 10 et 12 à 14 suivants ne s'appliquent pas.*

#### 1.2. Prescriptions particulières :

*1.2.1. Sous réserve d'être compatibles avec le milieu environnant, peuvent être autorisés, sur l'ensemble de la zone UC, les constructions, installations ou les changements de destinations liés :*

- *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
  - *Les autres équipements recevant du public.*
- *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :*
  - *Les centres de congrès ou d'exposition.*

*1.2.2. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, nonobstant les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

## 2. Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités :

### 2.1. Prescriptions générales :

2.1.1. Sur l'ensemble de la zone UC, sont interdits les constructions, installations et les changements de destinations liés :

- Aux exploitations agricoles et forestières :
  - Les exploitations agricoles.
  - Les exploitations forestières.
- Aux commerces et activités de service :
  - Les commerces de gros.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - Les industries.
  - Les entrepôts.

### 2.2. Prescription particulière :

2.2.1. Sont également interdits :

- Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;
- L'installation de résidences mobiles de loisirs ou de caravanes.
- Les dépôts de véhicules usagés et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant ;
- Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les centrales photovoltaïques déployées au sol.
- La création de plans d'eaux.
- Les affouillements et exhaussement du sol non visés à l'article R.421-23-f° du code de l'urbanisme.

## 3. Mixité fonctionnelle et sociale :

### 3.1. Prescriptions générales :

3.1.1. Une opération peut combiner les différentes occupations du sol autorisées, sous réserve de l'observation des prescriptions générales et particulières énoncées dans l'ensemble des articles du présent règlement de la zone UC.

### 3.2. Prescriptions particulières :

3.2.1. Au sein des zones UC, pour les fronts bâtis repérés au plan par une ligne crénelée au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le comblement de vitrine ou cellule commerciale est interdit. Ce repérage concerne l'ensemble des fronts de rues du secteur de La Gacilly, les fronts de la rue Yves Rocher du secteur de La Chapelle-Gaceline.

Les vitrines existantes doivent être préservées et seules des opérations de rénovation, de restauration, d'amélioration ou de reconstruction peuvent être autorisées, sous réserve d'observer les prescriptions du présent règlement de PLU et du Règlement Local de Publicité.

Dans le cas d'une reconstruction après démolition, une ou plusieurs vitrines ou cellules commerciales doivent être réimplantées à rez-de-chaussée, en proportion d'au moins 80 % du linéaire de la façade projetée.

3.2.2. Dans le cas où une opération combine plusieurs destinations et/ou sous-destinations du sol autorisées, l'emprise au sol maximale autorisée peut être majorée conformément à l'article 9 suivant.

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 4. Superficie des terrains constructibles :

4.1. *il n'est pas fixé de règle.*

### 5. Stationnement :

#### 5.1. Prescriptions générales :

5.1.1. *Sauf impossibilité technique démontrée et sous réserve que la morphologie des parties bâties existantes le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.*

5.1.2. *Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans un rayon de 250 mètres, notamment lorsque les solutions sont mutualisées lors de plusieurs opérations d'aménagement.*

5.1.3. *Pour chaque bâtiment ou changement de destination destiné à la création de locaux d'habitation, prévoir la réalisation d'au moins :*

- *½ place de stationnement pour automobile par hébergement, arrondie à l'entier supérieur.*
- *Une place de stationnement pour automobile par logement.*

5.1.4. *Pour les bâtiments destinés au bureau, il est imposé la réalisation d'une place de stationnement par tranche consommée de 80 m² de surface de plancher.*

5.1.5. *Pour les autres bâtiments destinés aux commerces et activités de service ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle.*

5.1.6. *Les bâtiments regroupant au moins deux logements ou hébergements, ainsi que des bureaux, et comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés d'accès réservé aux seuls occupants doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.*

#### 5.2. Prescriptions particulières :

5.2.1. *Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, il est imposé la réalisation d'un minimum de 0,5 place de stationnement par logement.*

5.2.2. *En cas d'impossibilité technique justifiée, les prescriptions précédentes peuvent ne pas s'appliquer, sous réserve de l'existence d'une aire de stationnement publique de plus de 10 places situées à moins de 250 mètres de l'unité foncière sur laquelle la construction est projetée.*

5.2.3. *Les prescriptions générales et particulières précédentes ne s'appliquent pas aux logements locatifs avec un prêt aidé de l'État faisant l'objet de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, et pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées dépendantes dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État*

### 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

#### 6.1. Prescriptions générales :

6.1.1. *En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, au moins 75 % du nu des façades des constructions doivent être implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Le reste de la façade peut être implanté en retrait jusqu'à 3,60 m du dit alignement, sans parallélisme obligé.*

#### 6.2. Règles alternatives :

6.2.1. *Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :*

- *En cas d'opération de démolition et de reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.*

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sur la même unité foncière foncière ou sur une unité voisine, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle peut être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble
- Pour la construction d'une annexe ou d'une extension de la construction existante dont l'implantation de fait respecte déjà la règle générale.
- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement, avec une tolérance de plus ou moins 1,80 mètres maximum, ou si elle est accolée à la façade ou au pignon opposé à l'alignement.
- Pour la construction d'un abri de jardin de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol; pour lequel il n'est pas fixé de règle.
- Pour les parcelles situées en retrait ou n'offrant qu'un simple accès sur la voie publique (P.ex. parcelle en drapeau).
- En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.), ou de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.
- En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (P. ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).

### 6.3. Prescriptions particulières :

6.3.1. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la règle générale peut s'appliquer uniquement par rapport à l'une des voies publiques.

6.3.2. Les règles de prospects et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTA et HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnées dans la liste des servitudes.

## 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

### 7.1. Prescriptions générales :

7.1.1. Lorsque les constructions ne jouxtent pas une des limites séparatives latérales, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction (H/2) mesurée ici à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ), sans être inférieure à 1,90 mètre.

### 7.2. Prescriptions particulières :

7.2.1. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :

- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension est réalisée dans son prolongement, sans restreindre le retrait séparant la construction existante de la limite séparative et sans dépasser sa hauteur de faîte.
- Aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).

7.2.2. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de 0,3 m peut être observée en cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants. Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas aux constructions repérées au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à structure de bois, de pierres ou de terre, pour lesquels l'isolation par l'extérieur est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades (appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux, etc.) — hors mises en œuvre conformes aux époques des constructions.

7.2.3. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB et HTA faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnés dans la liste des servitudes.

## 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

### **8.1. Prescription générale :**

8.1.1. *Il n'est pas fixé de règles*

## **9. Emprise au sol :**

### **9.1. Prescription générale :**

9.1.1. *La somme totale des constructions projetées peut atteindre 80 % d'emprise au sol.*

### **9.2. Prescriptions particulières :**

9.2.1. *Dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes dépasse de fait les seuils maximaux autorisés, elle est autorisée jusqu'à 100 %.*

9.2.2. *Dans le cas où plusieurs destinations ou sous-destinations, autorisées aux articles 1 et 2 précédents, sont combinées, l'emprise au sol maximale cumulée est autorisée jusqu'à 100 %.*

## **10. Hauteur des constructions :**

### **10.1. Prescriptions générales :**

10.1.1. *La hauteur maximale des constructions est à mesurer depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La hauteur du sol naturel servant de référence est celle du niveau médian entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain, avant travaux.*

10.1.2. *Afin de préserver les éléments de la cohérence du tissu urbain dense du centre ancien, ainsi que les qualités propres aux variations des formes de couverture, la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions surélevées, écrêtées ou nouvellement construites, doit tenir compte de la volumétrie et du gabarit des immeubles avoisinants.*

10.1.3. *La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m, comptés du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou à l'acrotère, et jusqu'à 13,50 m au faîtage ou attique.*

10.1.4. *Le cas échéant, la hauteur maximale du dératellement du mur de façade sous comble est recommandée jusqu'à 1,20 m maximum.*

### **10.2. Prescriptions particulières :**

10.2.1. *Lorsqu'un nouveau bâtiment s'implante entre deux bâtiments existants, situés ou non sur la même unité foncière, sa hauteur peut être égale à la hauteur du plus haut bâtiment voisin, ou suivant un écart inférieur jusqu'à 0,7 mètre. Cette prescription peut également s'appliquer en cas de surélévation d'un bâtiment existant.*

10.2.2. *Les constructions faisant l'objet d'une restauration, d'une amélioration ou d'une reconstruction après sinistre peuvent être maintenues dans leurs hauteurs et leurs volumes initiaux, indépendamment des prescriptions générales. Toutefois, pour les constructions existantes à toiture-terrasse ou à toiture de faible pente, il peut être autorisé ou imposé la création d'une toiture assurant leur insertion dans l'ensemble bâti avoisinant.*

10.2.3. *Les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations publiques en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction (mairie, édifice religieux, maison de la culture, etc.).*

## 11. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

### 11.1. Prescriptions générales :

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

11.1.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Il doit être tenu le plus grand compte de l'aspect paysager ainsi que de la configuration des constructions avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.3. Sont interdits :

- L'imitation des matériaux (P.ex. fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).
- Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduit-ciment, etc.
- Tout pastiche d'architecture anarchique ou étrangère à la région est interdit.

### 11.2. Prescriptions particulières :

#### 11.2.1. Les volumétries :

- La proportion et le traitement extérieur des volumes des constructions doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur, le bâtiment principal des secondaires de type extension ou annexe.
- Dans le cas d'un projet d'extension, les caractéristiques du volume originel ou principal doivent être soulignées par des décrochements des hauteurs de faîtage ou des rives de toit d'au moins 0,3 mètre.

#### 11.2.2. Ouvertures en façade, pignon et en toiture :

- Les proportions, dimensions et encadrements doivent être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées aux abords immédiats du projet. Leur rythme est notamment à distinguer selon qu'il dessine une façade ou un pignon.
- De manière générale, les baies doivent être plus hautes que larges (P.ex. pour une baie de 1 de large prévoir un minimum d'environ 1,45 m de haut).
- Pour les façades, la composition des ouvertures peut être établie à partir d'une trame symétrique ou asymétrique, mais dans tous les cas proportionnée. Sur le bâtiment principal, la quantité des vides est à limiter à environ 1/3 pour 2/3 de plein. Des solutions différentes peuvent être appliquées sur les façades des bâtiments secondaires ou des extensions moins volumineux.
- Pour l'éclaircissement des combles, le cas échéant, concevoir des lucarnes passantes, gerbières, jacobines ou capucines proportionnées au reste des ouvertures. Des solutions différentes peuvent être autorisées pour des impératifs architecturaux justifiés et liés à la nature de la construction existante. Les châssis encastrés peuvent toutefois être autorisés, dans ce cas leurs profilés doivent être de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture, et ils doivent être insérés dans le premier tiers inférieur du plan de toiture.

#### 11.2.3. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :

- Pour les baies, la conception des façades doit intégrer la possibilité de pose de protections solaires ou brise-vents sans défiguration de l'architecture.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. L'application de lambrequins peut être autorisée pour masquer ces coffrets, sous réserve d'une intégration cohérente et justifiée au regard de la nature de la construction existante.
- Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage doivent être peints ou teintés; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Des teintes soutenues ou des gammes de gris colorés peuvent être autorisées.
- L'usage du blanc pur est interdit, hormis dans le cas d'un remplacement partiel sur une construction existante où le reste des menuiseries conservées sont de teinte blanche.

**11.2.4. Les couvertures sur comble et toitures-terrasses :**

- La couverture doit s'apparenter à l'une des formes traditionnelles rencontrées sur le territoire communal.
- Le matériau employé en couverture est l'ardoise, ou similaire, et d'un format approché de l'ordre de 20 x 30 cm environ. S'il y a, les crochets d'ardoise doivent être de teintes sombres.
- La petite tuile plate de pays, ou similaire, peut être utilisée pour les couvertures des bâtiments existants présentant des témoins en place.
- Le zinc prépatiné ou tout autre matériau de teinte ardoisée ou sombre peut être autorisé pour des formes de couvertures particulières, sous réserve d'une justification architecturale.
- Dans le cas d'une couverture traditionnelle à deux pentes, le degré d'inclinaison doit se rapprocher des couvertures existantes aux alentours.
- Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve d'être enchâssées par des volumes couverts par des toitures à pentes.
- Les toitures-terrasses inaccessibles sont obligatoirement enherbées.
- Les couvertures de types fibrociment, plastique ou tôles ondulées sont interdites.
- Une surélévation peut être autorisée dans la limite de l'article 10, que si l'existant n'en est pas défiguré.

**11.2.5. Capteurs solaires ou photovoltaïques :**

- Leur installation sur toiture est interdite sur les volumes des constructions visibles depuis les voies ou emprises publiques. Elle peut être autorisée sur les couvertures des volumes d'extensions et des constructions annexes, moins haut que les constructions principales, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Lorsqu'ils sont autorisés, leur intégration doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades, en évitant la multiplicité des implantations et des formats.
- Les châssis doivent être d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

**11.2.6. Antennes et paraboles :**

- Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.
- Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (P.ex. gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

**11.2.7. Compteurs d'électricité et de gaz :**

- Ils doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiment ou des murs de clôture, en des emplacements recouverts par une porte à battant ou à vantelles.

**11.2.8. Pompe à chaleur :**

- De manière générale, elle doit être dissimulée. Leur installation en applique contre les façades sur rue, ou visible depuis l'espace public ou accessible au public est interdite.

**11.2.9. Matériaux apparents :**

- Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.

**11.2.10. Enduits, bardages et rejointoiement :**

- Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. Cette prescription ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements.
- Pour les constructions repérées au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il est recommandé d'utiliser des enduits constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne.
- Les enduits de type ciment restant apparents ou les enduits tyroliens (P.ex. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.) sont interdits.
- Dans le cas de l'utilisation d'un bardage, bois et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale (P.ex. bardeau, etc.), il est recommandé de le composer de lames d'essences locales. Si leurs largeurs peuvent être irrégulières, elles doivent être majoritairement posées verticalement.

**11.2.11. Clôtures et portails :**

- La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,20 m. Selon leur implantation, elles doivent reprendre obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur, qu'elle soit minérale à l'alignement ou en limites séparatives, ou à dominante végétale en limites séparatives, comme en fond de parcelle par exemple.
- Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués ou fibrociment, ou encore les clôtures uniquement composées de grillage soudé sont interdites.
- Si possible d'après l'angle du sol, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.
- Pour les clôtures sur rue et en limite séparative, elles sont à constituer par :
  - Un mur plein, d'une hauteur minimale de 0,90 m, en moellons maçonnés (ex. pierre de pays) ou enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale de l'unité foncière et proches des constructions avoisinantes. Dans tous les cas, la couleur blanche est à éviter et une arase inclinée doit être réalisée sur la partie supérieure du mur. Elle peut être couverte en ardoises ou en pierres.
  - Ou, un mur bahut composé d'un muret bas compris entre 0,75 m et 1,20 et surmonté d'une grille de teinte sombre, ajourée ou non, et d'au moins 0,80 m.
  - Entre chaque unité foncière, des clôtures de natures et de hauteurs différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, il doit être porté le plus grand soin aux transitions des clôtures de chacun des lots ; par des jeux de pilastres par exemple.
  - S'ils peuvent contenir des éléments de décors ou d'ornement, les portails doivent être traités sobrement et dans les mêmes proportions que le reste de la clôture, s'il y a. Ils seront de préférence en ferronnerie ou en bois peint, en évitant l'usage du polychlorure de vinyle (PVC).
- Pour les clôtures en limite séparative uniquement, elles peuvent aussi être constituées par :
  - un muret bas surmonté de lisses en Bois, de préférence d'essences locales. Dans ce cas, les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 0,75 m de hauteur moyenne et 1,80 m pour l'ensemble.
  - Ou un grillage torsadé de teinte sombre, englobé dans une haie vive d'essences locales et non résineuses.

## 12. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**12.1. Prescriptions générales :****12.1.1. Pour préserver les arbres existants :**

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.
- Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

12.1.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja SP*), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

12.1.3. Les pare-vues ou autres brise-vue (P.ex. Claustra préfabriquée, canisse, bâche, résille, etc.), dont la conception et/ou la mise en œuvre n'a pas de lien avec le style architectural de la construction principale\* ou de la rue, sont interdits.

**12.2. Prescriptions particulières**

12.2.1. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, comme l'usage d'une emprise au sol maximale autorisée, un minimum de 75 % de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale, par relation avec l'article 9 précédent.

12.2.2. Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sont à préférer. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

12.2.3. Pour les places et parcs de stationnement pour véhicules à l'air libre, il doit être planté au minimum un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement.

12.2.4. Les sols artificiels des aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantés et rester perméables.

12.2.5. Pour l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement :

- Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et nouvelles opérations sont obligatoires et doivent être plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique.
- Dans la limite des possibilités offertes par la configuration des terrains, les surfaces non construites des terrains constructibles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche pleine de 170 m<sup>2</sup>. Leur développement doit être maîtrisé suivant les normes.

### III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### 13. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 13.1. Prescriptions générales :

13.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

13.1.2. Les secteurs d'extension urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme d'impasse : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement — sauf impossibilité due à la configuration du terrain et des terrains voisins (ex. parcelles enclavées) — être intégrées aux projets en privilégiant la continuité des voies cyclables ou allées piétonnières plantées.

##### 13.2. Prescriptions particulières :

13.2.1. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

13.2.2. L'autorisation d'aménagement du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

13.2.3. S'il y a, les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre de recul, notamment ceux nécessaires à l'acheminement du matériel de lutte contre l'incendie, à l'entretien ou à la collecte des déchets ménagers.

#### 14. Desserte par les réseaux

##### 14.1. Prescriptions générales :

###### 14.1.1. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

**14.1.2. Eaux usées :**

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (P.ex. pompe de refoulement, etc.).
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

**14.1.3. 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, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (P.ex : par infiltration ou récupération).
- 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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins-tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle – et au matériel d'entretien ; par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

**14.1.4. Autres réseaux divers :**

- En application du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.
- Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

**14.2. Prescriptions particulières :**

**14.2.1. Eaux usées :**

- Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau collectif peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

**14.2.2. Eaux pluviales :**

- Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

**14.2.3. Autres réseaux divers :**

- Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## CHAPITRE I.2 : ZONE UR

### Zone Urbaine Résidentielle

*Des portions mineures de zones UR sont concernés par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin aval de la Vilaine reporté au plan du règlement graphique (cf. Pièce 3.1. « Règlement graphique » et Pièce 5 — Annexe 1 « Servitudes d'Utilité Publique »).*

*À noter qu'au sein des zones UR, certains bâtiments sont repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Des prescriptions réglementaires générales et particulières sont définies en ce sens et détaillées dans le présent règlement.*

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1. Destinations et sous-destinations :

#### 1.1. Prescriptions générales :

1.1.1. Sur l'ensemble de la zone UR, sont autorisés les constructions, installations et les changements de destinations uniquement liés :

- Aux habitations :
  - Les logements.
  - Les hébergements
- Aux commerces et activités de service :
  - La restauration.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - Les locaux et les bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
  - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
  - Les équipements sportifs.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - Les bureaux.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, etc.) pour lesquels les règles des articles 5 à 10 et 12 à 14 suivants ne s'appliquent pas.

#### 1.2. Prescriptions particulières :

1.2.1. Sous réserve d'être compatibles avec le milieu environnant, peuvent être autorisés, sur l'ensemble de la zone UR, les constructions, installations ou les changements de destinations liés :

- Aux commerces et activités de service :
  - L'artisanat et les commerces de détail.
  - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
  - Les autres équipements recevant du public.

1.2.2. Les exhaussements et affouillements rendus indispensables à l'implantation des opérations et des constructions au sein de la zone peuvent aussi être autorisés.

1.2.3. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, nonobstant les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## 2. Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités :

### 2.1. Prescriptions générales :

2.1.1. Sur l'ensemble de la zone UR, sont interdits les constructions, installations et les changements de destinations liés :

- Aux exploitations agricoles et forestières :
  - Les exploitations agricoles.
  - Les exploitations forestières.
- Aux commerces et activités de service :
  - L'artisanat et les commerces de détail, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2.
  - Les commerces de gros.
  - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
  - Les cinémas.
  - Les hôtels.
  - Les autres hébergements touristiques.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
  - Les salles d'art et de spectacles.
  - Les autres équipements recevant du public.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - Les industries.
  - Les entrepôts.
  - Les centres de congrès et d'exposition.

### 2.2. Prescription particulière :

2.2.1. Sont également interdits :

- Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;
- L'installation de résidences mobiles de loisirs ou de caravanes.
- Les dépôts de véhicules usagés et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant ;
- Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les centrales photovoltaïques déployées au sol.
- La création de plans d'eaux.
- Les affouillements et exhaussement du sol non visés à l'article R.421-23-f° du code de l'urbanisme et à l'exception de ceux visés à l'article 1.2.2.

## 3. Mixité fonctionnelle et sociale :

### 3.1. Prescription générale :

3.1.1. Une opération peut combiner les différentes occupations du sol autorisées, sous réserve de l'observation des prescriptions générales et particulières énoncées dans l'ensemble des articles du présent règlement de la zone UR.

### 3.2. Prescription particulière :

3.2.1. Dans le cas où une opération combine plusieurs destinations et/ou sous-destinations du sol autorisées, l'emprise au sol maximale autorisée peut être majorée conformément à l'article 9 suivant.

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 4. Superficie des terrains constructibles :

#### 4.1. Prescription générale :

4.2. Hormis dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensembles ou dans l'absence de division parcellaire, la construction d'une maison d'habitation nouvelle de type individuel ne peut être réalisée sur une unité foncière de plus de 500 m<sup>2</sup>.

#### 4.3. Prescription particulière :

4.4. La prescription précédente ne s'applique pas dans le cas où le résultat de la division produirait une parcelle résiduelle de moins de 300 m<sup>2</sup> ni pour la construction de bâtiment annexe lié à une habitation existante.

### 5. Stationnement :

#### 5.1. Prescriptions générales :

5.1.1. Sauf impossibilité technique démontrée et sous réserve que la morphologie des parties bâties existantes le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

5.1.2. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans un rayon de 100 mètres, notamment lorsque les solutions sont mutualisées lors de plusieurs opérations d'aménagement.

5.1.3. Pour chaque bâtiment ou changement de destination destiné à la création de locaux d'habitation, prévoir la réalisation d'au moins :

- ½ place de stationnement pour automobile par hébergement, arrondie à l'entier supérieur.
- Deux places de stationnement pour automobile par logement.

5.1.4. Pour les bâtiments destinés aux commerces et activités de service ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, autorisé à l'article 1, il est imposé la réalisation d'une place de stationnement par tranche consommée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

5.1.5. Pour les autres bâtiments destinés aux commerces et activités de service ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle.

5.1.6. Pour les autres bâtiments destinés aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants, ainsi que les autres équipements recevant du public un espace de stationnement pour vélos doit être prévu, sauf à démontrer que la configuration des constructions existantes ne permet pas son accès immédiat depuis la rue.

#### 5.2. Prescriptions particulières :

5.2.1. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, il est imposé la réalisation d'un minimum de 0,5 place de stationnement par logement.

5.2.2. En cas d'impossibilité technique justifiée, les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer, sous réserve de l'existence d'une aire de stationnement publique de plus de 10 places situées à moins de 100 mètres de l'unité foncière sur laquelle la construction est projetée.

5.2.3. Les prescriptions générales et particulières précédentes ne s'appliquent pas aux logements locatifs avec un prêt aidé de l'État faisant l'objet de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, et pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées dépendantes dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

## 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

### 6.1. Prescriptions générales :

6.1.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou jusqu'à 2,6 mètres en retrait des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, avec possibilité de retraits partiels jusqu'à 5,60 mètres du dit alignement.

### 6.2. Règles alternatives :

6.2.1. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'opération de démolition et de reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sur la même unité foncière foncière ou sur une unité voisine, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle peut être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Pour la construction d'une annexe ou d'une extension de la construction existante dont l'implantation de fait respecte déjà la règle générale.
- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement, avec une tolérance de plus ou moins 1,80 mètre maximum, ou si elle est accolée à la façade ou au pignon opposé à l'alignement.
- Pour la construction d'un abri de jardin de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou la construction d'une piscine non couverte ; pour lesquels il n'est pas fixé de règle.
- Pour les parcelles situées en retrait ou n'offrant qu'un simple accès sur la voie publique (P.ex. parcelle en drapeau).
- En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.), ou de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.
- En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (P. ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).

### 6.3. Prescriptions particulières :

6.3.1. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la règle générale peut s'appliquer uniquement par rapport à l'une des voies publiques.

6.3.2. Les règles de prospects et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTA et HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnées dans la liste des servitudes.

## 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

### 7.1. Prescriptions générales :

7.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives latérales.

7.1.2. Lorsque les constructions ne jouxtent pas une des limites séparatives latérales, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction (H/2) mesurée ici à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ), sans être inférieure à 1,90 mètre.

### 7.2. Prescriptions particulières :

7.2.1. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :

- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension est réalisée dans son prolongement, sans restreindre le retrait séparant la construction existante de la limite séparative et sans dépasser sa hauteur de faite.
- Aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).

7.2.2. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de 0,3 m peut être observée en cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants.

7.2.3. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB et HTA faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnés dans la liste des servitudes.

## **8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

### **8.1. Prescription générale :**

8.1.1. Il n'est pas fixé de règles

## **9. Emprise au sol :**

### **9.1. Prescription générale :**

9.1.1. La somme totale des constructions projetées peut atteindre 60 % d'emprise au sol.

### **9.2. Prescriptions particulières :**

9.2.1. Dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes dépasse de fait les seuils maximaux autorisés, elle est autorisée jusqu'à 75 %.

9.2.2. Dans le cas où plusieurs destinations ou sous-destinations, autorisées aux articles 1 et 2 précédents, sont combinées, l'emprise au sol maximale cumulée est autorisée jusqu'à 75 %.

## **10. Hauteur des constructions :**

### **10.1. Prescriptions générales :**

10.1.1. La hauteur maximale des constructions est à mesurer depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La hauteur du sol naturel servant de référence est celle du niveau médian entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain, avant travaux.

10.1.2. Afin de préserver les éléments de la cohérence du tissu urbain dense du centre ancien, ainsi que les qualités propres aux variations des formes de couverture, la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions surélevées, écrêtées ou nouvellement construites, doit tenir compte de la volumétrie et du gabarit des immeubles avoisinants.

10.1.3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,20 m, comptés du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou à l'acrotère, et jusqu'à 11,20 m au faîtage ou attique.

10.1.4. Le cas échéant, la hauteur maximale du dératellement du mur de façade sous comble est recommandée jusqu'à 1,20 m maximum.

### **10.2. Prescriptions particulières :**

10.2.1. Lorsqu'un nouveau bâtiment s'implante entre deux bâtiments existants, situés ou non sur la même unité foncière, sa hauteur peut être égale à la hauteur du plus haut bâtiment voisin, ou suivant un écart inférieur jusqu'à 0,7 mètre. Cette prescription peut également s'appliquer en cas de surélévation d'un bâtiment existant.

10.2.2. Les constructions faisant l'objet d'une restauration, d'une amélioration ou d'une reconstruction après sinistre peuvent être maintenues dans leurs hauteurs et leurs volumes initiaux, indépendamment des prescriptions générales. Toutefois, pour les constructions existantes à toiture-terrasse ou à toiture de faible pente, il peut être autorisé ou imposé la création d'une toiture assurant leur insertion dans l'ensemble bâti avoisinant.

10.2.3. Les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations publiques en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction (mairie, édifice religieux, maison de la culture, etc.).

## 11. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

### 11.1. Prescriptions générales :

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

11.1.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Il doit être tenu le plus grand compte de l'aspect paysager ainsi que de la configuration des constructions avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.3. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité garante d'une insertion architecturale et paysagère harmonieuse.

11.1.4. Sont interdits :

- L'imitation des matériaux (P.ex. fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).
- Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduit-ciment, etc.
- Tout pastiche d'architecture anarchique ou étrangère à la région est interdit.

### 11.2. Prescriptions particulières :

#### 11.2.1. Les volumétries :

- La proportion et le traitement extérieur des volumes des constructions doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur, le bâtiment principal des secondaires de type extension ou annexe.
- Dans le cas d'un projet d'extension, les caractéristiques du volume originel ou principal doivent être soulignées par des décrochements des hauteurs de faîtage ou des rives de toit d'au moins 0,3 mètre.

#### 11.2.2. Ouvertures en façade, pignon et en toiture :

- Les proportions, dimensions et encadrements doivent être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées aux abords immédiats du projet. Leur rythme est notamment à distinguer selon qu'il dessine une façade ou un pignon.
- De manière générale, les baies doivent être plus hautes que larges (P.ex. pour une baie de 1 de large prévoir un minimum d'environ 1,45 m de haut).
- Pour les façades, la composition des ouvertures peut être établie à partir d'une trame symétrique ou asymétrique, mais dans tous les cas proportionnée. Sur le bâtiment ou corps de bâtiments principal, la quantité des vides est à limiter à environ 1/3 pour 2/3 de plein. Des solutions différentes peuvent être appliquées sur les façades des bâtiments secondaires ou des extensions moins volumineux.
- Pour l'éclaircissement des combles, le cas échéant, concevoir des lucarnes passantes, gerbières, jacobines ou capucines proportionnées au reste des ouvertures. Des solutions différentes peuvent être autorisées pour des impératifs architecturaux justifiés et liés à la nature de la construction existante. Les châssis encastrés peuvent toutefois être autorisés, dans ce cas leurs profilés doivent être de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture, et ils doivent être insérés dans le premier tiers inférieur du plan de toiture.

#### 11.2.3. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :

- Pour les baies, la conception des façades doit intégrer la possibilité de pose de protections solaires ou brise-vents sans défiguration de l'architecture.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. L'application de lambrequins peut être autorisée pour masquer ces coffrets, sous réserve d'une intégration cohérente et justifiée au regard de la nature de la construction existante.
- Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage doivent être peints ou teintés; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Des teintes soutenues ou des gammes de gris colorés peuvent être autorisées.

- L'usage du blanc pur est interdit, hormis dans le cas d'un remplacement partiel sur une construction existante où le reste des menuiseries conservées sont de teinte blanche.

#### **11.2.4. Les couvertures sur comble et toitures-terrasses :**

- La couverture doit s'apparenter à l'une des formes traditionnelles rencontrées sur le territoire communal.
- Le matériau employé en couverture est l'ardoise, ou similaire, et d'un format approché de l'ordre de 20 x 30 cm environ. S'il y a, les crochets d'ardoise doivent être de teintes sombres.
- La petite tuile plate de pays, ou similaire, peut être utilisée pour les couvertures des bâtiments existants présentant des témoins en place.
- Le zinc prépatiné ou tout autre matériau de teinte ardoisée ou sombre peut être autorisé pour des formes de couvertures particulières, sous réserve d'une justification architecturale.
- Dans le cas d'une couverture traditionnelle à deux pentes, le degré d'inclinaison doit se rapprocher des couvertures existantes aux alentours.
- Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve d'être accolés à au moins un volume couvert par une toiture à au moins deux pentes. Dans ce cas, l'acrotère sera plus bas que la toiture à pentes.
- Les toitures-terrasses inaccessibles sont obligatoirement enherbées.
- Les couvertures de types fibrociment, plastique ou tôles ondulées sont interdites.
- Une surélévation peut être autorisée dans la limite de l'article 10, que si l'existant n'en est pas défiguré.
- Les prescriptions précédentes peuvent ne pas s'appliquer pour la couverture de constructions de faibles emprises au sol, jusqu'à 20 m², comme les abris de jardin, les serres ou les tonnelles.

#### **11.2.5. Capteurs solaires ou photovoltaïques :**

- Lorsqu'ils sont autorisés, leur intégration doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades, en évitant la multiplicité des implantations et des formats.
- Les châssis doivent être d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

#### **11.2.6. Antennes et paraboles :**

- Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.
- Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (P.ex. gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

#### **11.2.7. Compteurs d'électricité et de gaz :**

- Ils doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiment ou des murs de clôture, en des emplacements recouverts par une porte à battant ou à vantelles.

#### **11.2.8. Pompe à chaleur :**

- De manière générale, elle doit être dissimulée.

#### **11.2.9. Matériaux apparents :**

- Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.

#### **11.2.10. Enduits, bardages et rejointoiement :**

- Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. Cette prescription ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements.
- Dans le cas de l'utilisation d'un bardage, bois et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale (P.ex. bardeau, etc.), il est recommandé de le composer de lames d'essences locales. Si leurs largeurs peuvent être irrégulières, elles doivent être majoritairement posées verticalement.

#### **11.2.11. Clôtures et portails :**

- La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,00 m. Selon leur implantation, elles doivent reprendre obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur, s'il y a, qu'elle soit minérale à l'alignement ou en limites séparatives, ou à dominante végétale en limites séparatives, comme en fond de parcelle par exemple.

- Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués ou fibrociment, ou encore les clôtures uniquement composées de grillage soudé sont interdites.
- Si possible d'après l'angle du sol, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.
- Pour les clôtures sur rue et en limite séparative, elles sont à constituer par :
  - Un mur plein, d'une hauteur minimale de 0,75 m, en moellons maçonnés (ex. pierre de pays) ou enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale de l'unité foncière et proches des constructions avoisinantes. Dans tous les cas, la couleur blanche est à éviter et une arase inclinée doit être réalisée sur la partie supérieure du mur. Elle peut être couverte en ardoises ou en pierres.
  - Ou, un mur bahut composé d'un muret bas et surmonté d'une grille de teinte sombre, ajourée ou non, ou de lisses en bois. Dans le cas de l'application d'un grillage, celui-ci doit être de teinte sombre et englobé dans une haie vive d'essences locales non résineuses.
  - Entre chaque unité foncière, des clôtures de natures et de hauteurs différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, il doit être porté le plus grand soin aux transitions des clôtures de chacun des lots ; par des jeux de pilastres par exemple.
  - S'ils peuvent contenir des éléments de décors ou d'ornement, les portails doivent être traités sobrement et dans les mêmes proportions que le reste de la clôture, s'il y a. Ils seront de préférence en ferronnerie ou en bois peint, en évitant l'usage du polychlorure de vinyle (PVC).

## 12. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 12.1. Prescriptions générales :

#### 12.1.1. Pour préserver les arbres existants :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.
- Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

12.1.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja SP*), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

12.1.3. Les pare-vues ou autres brise-vue (P.ex. Claustra préfabriquée, canisse, bâche, résille, etc.), dont la conception et/ou la mise en œuvre n'a pas de lien avec le style architectural de la construction principale\* ou de la rue, sont interdits.

### 12.2. Prescriptions particulières

12.2.1. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, comme l'usage d'une emprise au sol maximale autorisée, un minimum de 75 % de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale, par relation avec l'article 9 précédent.

12.2.2. Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sont à préférer. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

12.2.3. Pour les places et parcs de stationnement pour véhicules à l'air libre, il doit être planté au minimum un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement.

12.2.4. Les sols artificiels des aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantés et rester perméables.

#### 12.2.5. Pour l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement :

- Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et nouvelles opérations sont obligatoires et doivent être plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique.

- Dans la limite des possibilités offertes par la configuration des terrains, les surfaces non construites des terrains constructibles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche pleine de 170 m<sup>2</sup>. Leur développement doit être maîtrisé suivant les normes.

### III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### 13. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 13.1. Prescriptions générales :

13.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

13.1.2. Les secteurs d'extension urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme d'impasse : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement — sauf impossibilité due à la configuration du terrain et des terrains voisins (ex. parcelles enclavées) — être intégrées aux projets en privilégiant la continuité des voies cyclables ou allées piétonnières plantées.

##### 13.2. Prescriptions particulières :

13.2.1. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

13.2.2. L'autorisation d'aménagement du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

13.2.3. S'il y a, les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre de recul, notamment ceux nécessaires à l'acheminement du matériel de lutte contre l'incendie, à l'entretien ou à la collecte des déchets ménagers.

#### 14. Desserte par les réseaux

##### 14.1. Prescriptions générales :

###### 14.1.1. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

###### 14.1.2. Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (P.ex. pompe de refoulement, etc.).
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

14.1.3. 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, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (P.ex : par infiltration ou récupération).
- 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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins-tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle – et au matériel d'entretien ; par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

14.1.4. Autres réseaux divers :

- En application du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.
- Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

14.2. Prescriptions particulières :

14.2.1. Eaux usées :

- Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau collectif peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

14.2.2. Eaux pluviales :

- Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

14.2.3. Autres réseaux divers :

- Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## CHAPITRE I.3 : ZONE UG

### Zone Urbaine d'Équipements

*Des portions mineures de zones UG sont concernés par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin aval de la Vilaine reporté sur le plan du règlement graphique (cf. Pièce 3.1. « Règlement graphique » et Pièce 5 — Annexe 1 « Servitudes d'Utilité Publique »).*

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1. Destinations et sous-destinations :

#### 1.1. Prescriptions générales :

1.1.1. Sur l'ensemble de la zone UG, sont autorisés les constructions, installations et les changements de destinations uniquement liés :

- Aux habitations :
  - Les hébergements
- Aux commerces et activités de service :
  - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
  - Les cinémas.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - Les centres de congrès et d'exposition.

#### 1.2. Prescriptions particulières :

1.2.1. Peuvent être autorisés, les réfections et les constructions mesurées liées :

- Aux constructions existantes.
- Aux habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au projet d'équipement et pour lesquelles l'emprise au sol est limitée à 90 m<sup>2</sup>.
- Aux aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.

1.2.2. Les exhaussements et affouillements rendus indispensables à l'implantation des opérations et des constructions au sein de la zone peuvent aussi être autorisés.

1.2.3. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, nonobstant les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### 2. Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités :

#### 2.1. Prescriptions générales :

2.1.1. Sur l'ensemble de la zone UG, sont interdits les constructions, installations et les changements de destinations liés :

- Aux exploitations agricoles et forestières :
- Aux habitations :
  - Les logements, à l'exception de ceux visés à l'article 1.
- Aux commerces et activités de service :
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - Les industries.
  - Les entrepôts.
  - Les bureaux.

## 2.2. Prescription particulière :

### 2.2.1. Sont également interdits :

- Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;
- Les dépôts de véhicules usagés et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant ;
- Les centrales photovoltaïques déployées au sol.
- La création de plans d'eaux.
- Les affouillements et exhaussement du sol non visés à l'article R.421-23-f° du code de l'urbanisme et à l'exception de ceux visés à l'article 1.2.1.

## 3. Mixité fonctionnelle et sociale :

### 3.1. Prescription générale :

3.1.1. Une opération peut combiner les différentes occupations du sol autorisées, sous réserve de l'observation des prescriptions générales et particulières énoncées dans l'ensemble des articles du présent règlement de la zone UG.

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## 4. Superficie des terrains constructibles :

### 4.1. Prescription générale :

4.1.1. Il n'est pas fixé de règle.

## 5. Stationnement :

### 5.1. Prescriptions générales :

5.1.1. Sauf impossibilité technique démontrée et sous réserve que la morphologie des parties bâties existantes le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

5.1.2. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans un rayon de 100 mètres, notamment lorsque les solutions sont mutualisées lors de plusieurs opérations d'aménagement.

5.1.3. Des espaces de stationnement pour vélos doivent être prévus, sauf à démontrer que la configuration des constructions existantes ne permet pas son accès immédiat depuis la rue.

### 5.2. Prescriptions particulières :

5.2.1. Les prescriptions générales et particulières précédentes ne s'appliquent pas aux logements locatifs avec un prêt aidé de l'État faisant l'objet de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, et pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées dépendantes dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

## **6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

### **6.1. Prescriptions générales :**

6.1.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou jusqu'à 1,80 mètre en retrait des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

### **6.2. Règles alternatives :**

6.2.1. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'opération de démolition et de reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sur la même unité foncière ou sur une unité voisine, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle peut être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Pour la construction d'une annexe ou d'une extension de la construction existante dont l'implantation de fait respecte déjà la règle générale.
- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement, avec une tolérance de plus ou moins 1,80 mètre maximum, ou si elle est accolée à la façade ou au pignon opposé à l'alignement.
- Pour les parcelles situées en retrait ou n'offrant qu'un simple accès sur la voie publique (P.ex. parcelle en drapeau).
- En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.), ou de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.
- En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (P. ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).

### **6.3. Prescriptions particulières :**

6.3.1. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la règle générale peut s'appliquer uniquement par rapport à l'une des voies publiques.

6.3.2. Les règles de prospects et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTA et HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnées dans la liste des servitudes.

## **7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

### **7.1. Prescriptions générales :**

7.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives latérales.

7.1.2. Lorsque les constructions ne jouxtent pas une des limites séparatives latérales, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction (H/2) mesurée ici à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ), sans être inférieure à 1,90 mètre.

### **7.2. Prescriptions particulières :**

7.2.1. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :

- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension est réalisée dans son prolongement, sans restreindre le retrait séparant la construction existante de la limite séparative et sans dépasser sa hauteur de faite.
- Aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).

7.2.2. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de 0,3 m peut être observée en cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants.

7.2.3. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB et HTA faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnés dans la liste des servitudes.

## **8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

### **8.1. Prescription générale :**

8.1.1. À l'exception des extensions, la distance entre les façades de tous bâtiments ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

## **9. Emprise au sol :**

### **9.1. Prescription générale :**

9.1.1. Il n'est pas fixé de règle.

## **10. Hauteur des constructions :**

### **10.1. Prescriptions générales :**

10.1.1. La hauteur maximale des constructions est à mesurer depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La hauteur du sol naturel servant de référence est celle du niveau médian entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain, avant travaux.

10.1.2. Afin de préserver les éléments de la cohérence du tissu urbain dense du centre ancien, ainsi que les qualités propres aux variations des formes de couverture, la hauteur des lignes d'égout et de faitage des constructions surélevées, écrêtées ou nouvellement construites, doit tenir compte de la volumétrie et du gabarit des immeubles avoisinants.

10.1.3. La hauteur maximale des constructions est limitée 9 m au faitage ou à l'acrotère.

### **10.2. Prescriptions particulières :**

10.2.1. Lorsqu'un nouveau bâtiment s'implante entre deux bâtiments existants, situés ou non sur la même unité foncière, sa hauteur peut être égale à la hauteur du plus haut bâtiment voisin. Cette prescription peut également s'appliquer en cas de surélévation d'un bâtiment existant.

10.2.2. Les constructions faisant l'objet d'une restauration, d'une amélioration ou d'une reconstruction après sinistre peuvent être maintenues dans leurs hauteurs et leurs volumes initiaux, indépendamment des prescriptions générales. Toutefois, pour les constructions existantes à toiture-terrasse ou à toiture de faible pente, il peut être autorisé ou imposé la création d'une toiture assurant leur insertion dans l'ensemble bâti avoisinant.

10.2.3. Les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations publiques en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction (mairie, édifice religieux, maison de la culture, etc.).

**11. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :****11.1. Prescriptions générales :**

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

11.1.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Il doit être tenu le plus grand compte de l'aspect paysager ainsi que de la configuration des constructions avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.3. Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières suivantes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité garante d'une insertion architecturale et paysagère harmonieuse.

11.1.4. Sont interdits :

- L'imitation des matériaux (P.ex. fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).
- Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduit-ciment, etc.
- Tout pastiche d'architecture anarchique ou étrangère à la région est interdit.

**11.2. Prescriptions particulières :****11.2.1. Les volumétries :**

- La proportion et le traitement extérieur des volumes des constructions doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur, le bâtiment principal des secondaires de type extension ou annexe.

**11.2.2. Matériaux apparents :**

- Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.
- L'usage du blanc pur est interdit, hormis dans le cas d'un remplacement partiel sur une construction existante où le reste des menuiseries conservées sont de teinte blanche.

**11.2.3. Enduits et bardages :**

- Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. Cette prescription ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements.
- Dans le cas de l'utilisation d'un bardage, bois et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale (P.ex. bardeau, etc.), il est recommandé de le composer de lames d'essences locales. Si leurs largeurs peuvent être irrégulières, elles doivent être majoritairement posées verticalement.

**11.2.4. Capteurs solaires ou photovoltaïques :**

- Lorsqu'ils sont autorisés, leur intégration doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades, en évitant la multiplicité des implantations et des formats.
- Les châssis doivent être d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

**11.2.5. Antennes et paraboles :**

- Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.
- Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (P.ex. gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

#### 11.2.6. Compteurs d'électricité et de gaz :

- Ils doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiment ou des murs de clôture, en des emplacements recouverts par une porte à battant ou à vantelles.

#### 11.2.7. Pompe à chaleur :

- De manière générale, elle doit être dissimulée.

#### 11.2.8. Clôtures et portails :

- La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,00 m. Selon leur implantation, elles doivent reprendre obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur, s'il y a, qu'elle soit minérale à l'alignement ou en limites séparatives, ou à dominante végétale en limites séparatives, comme en fond de parcelle par exemple.
- Les clôtures ayant l'aspect d'éléments de béton préfabriqués ou fibrociment, ou encore les clôtures uniquement composées de grillage soudé sont interdites.
- Si possible, d'après l'angle du sol, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.
- S'ils peuvent contenir des éléments de décors ou d'ornement, les portails doivent être traités sobrement et dans les mêmes proportions que le reste de la clôture, s'il y a. Ils seront de préférence en ferronnerie ou en bois peint, en évitant l'usage du polychlorure de vinyle (PVC).
- Hormis les prescriptions précédentes, la nature et la hauteur des clôtures peuvent être différentes :
  - Pour des motifs liés à la configuration du terrain.
  - Pour des motifs liés à la configuration des constructions existantes ou à édifier sur l'unité foncière, par souci d'harmonisation.
  - Pour des raisons de sécurités ou d'usages particuliers (P.ex. Terrains de sports, etc.).

## 12. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 12.1. Prescriptions générales :

#### 12.1.1. Pour préserver les arbres existants :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.
- Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

12.1.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (Thuja SP), le laurier palme (Primus Laurocerasus). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

### 12.2. Prescriptions particulières

12.2.1. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, comme l'usage d'une emprise au sol maximale autorisée, un minimum de 75 % de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale, par relation avec l'article 9 précédent.

12.2.2. Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sont à préférer. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

12.2.3. Pour les places et parcs de stationnement pour véhicules à l'air libre, il doit être planté au minimum un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement.

12.2.4. Les sols artificiels des aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantés et rester perméables.

#### 12.2.5. Pour l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement :

- Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et nouvelles opérations sont obligatoires et doivent être plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique.
- Dans la limite des possibilités offertes par la configuration des terrains, les surfaces non construites des terrains constructibles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche pleine de 340 m<sup>2</sup>. Leur développement doit être maîtrisé suivant les normes.

### III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### 13. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 13.1. Prescriptions générales :

13.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### 13.2. Prescriptions particulières :

13.2.1. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

13.2.2. L'autorisation d'aménagement du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### 14. Desserte par les réseaux

##### 14.1. Prescriptions générales :

###### 14.1.1. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

###### 14.1.2. Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (P.ex. pompe de refoulement, etc.).
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

###### 14.1.3. 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, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (P.ex : par infiltration ou récupération).
- 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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins-tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle – et au matériel d'entretien ; par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

**14.1.4. Autres réseaux divers :**

- En application du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.
- Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

**14.2. Prescriptions particulières :**

**14.2.1. Eaux usées :**

- Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau collectif peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

**14.2.2. Eaux pluviales :**

- Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

**14.2.3. Autres réseaux divers :**

- Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## CHAPITRE I.4 : ZONE UA

### Zone d'Activités

*La zone UA distingue des sous-secteurs indicés UA1 et UA2 pour lesquels des prescriptions réglementaires différentes sont précisées le cas échéant.*

*Des portions mineures de zones UA sont concernées par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin aval de la Vilaine reporté au plan du règlement graphique (cf. Pièce 3.1. « Règlement graphique » et Pièce 5 — Annexe 1 « Servitudes d'Utilité Publique »).*

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1. Destinations et sous-destinations :

#### 1.1. Prescriptions générales :

*1.1.1. Sur l'ensemble de la zone UA, y compris dans les sous-secteurs UA1 et UA2, sont autorisés les constructions ainsi que les restaurations, les extensions, les changements de destinations liées :*

- *Aux commerces et activités de service suivants :*
  - *L'artisanat et les commerces de détail.*
  - *La restauration.*
  - *Les commerces de gros.*
  - *Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.*
- *Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :*
  - *Les locaux et les bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*
  - *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*
  - *Les autres équipements recevant du public.*
- *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivants :*
  - *Les bureaux.*

*1.1.2. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, notwithstanding les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

*1.1.3. Dans la zone UA1, à l'exception des sous-secteurs UA2, en plus des destinations sous destinations précédentes, sont autorisés les constructions et les changements de destinations uniquement liés :*

- *Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivants :*
  - *Les industries.*
  - *Les entrepôts.*

#### 1.2. Prescriptions particulières :

*1.2.1. Dans les sous-secteurs UA1 uniquement, les bâtiments commerciaux de plus de 300 m² de surface de plancher doivent être liés à une activité de production industrielle ou artisanale.*

*1.2.2. Dans le sous-secteur UA2 uniquement, les bâtiments des structures commerciales doivent être compris entre 300 et 4000 m² de surface de plancher.*

*1.2.3. Peuvent être admis, dans la limite des prescriptions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 du présent règlement :*

- *Les extensions des constructions liées aux habitations existantes, ainsi que la construction de leurs bâtiments annexes, dans la limite de l'article 9.*
- *La construction d'habitations de fonction nécessaire aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la gestion ou la surveillance du site est limitée à une unité par exploitation, sous réserve qu'elle soit comprise dans le volume principal du bâtiment d'activité et dans la limite de 35 m² d'emprise au sol. Dans ce cas, la surface de plancher destinée à l'activité ne peut être inférieure à la surface de plancher destinée au logement.*

## 2. Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités :

### 2.1. Prescriptions générales :

2.1.1. Sur l'ensemble de la zone UA, y compris dans les sous-secteurs UA1 et UA2, sont interdites les constructions liées :

- Aux exploitations agricoles et forestières.
- Aux habitations, à l'exception de celles visées à l'article 1 précédent.
- Aux commerces et activités de service suivants :
  - Les cinémas.
  - Les hôtels.
  - Les autres hébergements touristiques.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
  - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
  - Les salles d'art et de spectacles.
  - Les équipements sportifs.
  - Les autres équipements recevant du public.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivants :
  - Les centres de congrès et d'exposition.

2.1.2. Dans le sous-secteur UA2 uniquement, sont interdites les constructions liées :

- Les industries.
- Les entrepôts.

### 2.2. Prescription particulière :

2.2.1. Sont également interdits :

- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction ou une installation autorisée, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;
- L'installation de résidences mobiles de loisirs ou de caravanes, non destinées à la vente.
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs.
- Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- La création de plans d'eaux d'agrément, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière.

## 3. Mixité fonctionnelle et sociale :

### 3.1. Prescriptions générales :

3.1.1. Une opération unique peut combiner les différentes occupations du sol autorisées, sous réserve de l'observation des prescriptions générales et particulières énoncées dans l'ensemble des articles du présent règlement de la zone UA, y compris dans le sous-secteur UA2.

**II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES****4. Superficie des terrains constructibles :**

4.1. *il n'est pas fixé de règle.*

**5. Stationnement :****5.1. Prescriptions générales :**

5.1.1. *Sauf impossibilité technique démontrée et sous réserve que la morphologie des parties bâties existantes le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, et dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.*

5.1.2. *Pour les bâtiments destinés au bureau, il est imposé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

5.1.3. *Pour les bâtiments destinés à la restauration, la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.*

5.1.4. *Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat, prévoir la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il convient d'ajouter au calcul les surfaces de stationnement nécessaires aux camions et aux autres véhicules utilitaires. Néanmoins, le nombre d'emplacements peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux est inférieure à 1 emploi par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

5.1.5. *Pour les constructions à usage de commerce de détail et de gros, sans toutefois excéder 75 % de la surface de plancher, prévoir :*

- Une surface de stationnement équivalente à 60 % de la surface de plancher pour les commerces de moins de 100 m<sup>2</sup>.*
- Une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces de 100 à 500 m<sup>2</sup>.*
- Une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces de 500 à 1000 m<sup>2</sup>.*
- Une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces de 1000 m<sup>2</sup> et plus.*

5.1.6. *Pour l'habitat, il est imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement par logement.*

5.1.7. *Pour tous les autres usages autorisés, le nombre de places doit être défini en fonction des effectifs et de la capacité d'accueil des usagers.*

**5.2. Prescription particulière :**

5.2.1. *Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seul le calcul des besoins supplémentaires nécessités par l'opération est à prendre en compte, sans résorption, le cas échéant, du déficit existant.*

5.2.2. *L'espace réservé au stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du dit bâtiment. L'espace réservé peut également être réalisé à l'extérieur du dit bâtiment sous réserve qu'il soit clos et couvert, et situé sur la même unité foncière.*

**5.3. Recommandations :**

5.3.1. *Éviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols. Il peut être employé des types de revêtements perméables adéquats : bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, aires de stationnement enherbées, etc.*

5.3.2. Les bâtiments destinés aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à l'industrie, comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés, mis à disposition des salariés peuvent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Les espaces ainsi réservés doivent comporter des dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher indépendamment les cycles.

## 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

### 6.1. Prescriptions générales :

6.1.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou à au moins 12 mètres de l'alignement d'une route départementale.

### 6.2. Règles alternatives :

6.2.1. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'opération de démolition et de reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.
- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement, sans restreindre le retrait imposé par la prescription générale.
- En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.), ou de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.
- En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (P. ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).

### 6.3. Prescriptions particulières :

6.3.1. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la règle générale peut s'appliquer uniquement par rapport à l'une des voies publiques.

6.3.2. Les règles de prospects et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTA et HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

## 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

### 7.1. Prescriptions générales :

7.1.1. Nonobstant les prescriptions générales et particulières ci-dessus, 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. Le cas échéant, en limite avec les champs contigus voisins délimités en zone A ou N, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

7.1.2. Lorsque les constructions ne jouxtent pas une des limites séparatives latérales, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

### 7.2. Prescriptions particulières :

7.2.1. Nonobstant les prescriptions générales précédentes l'implantation en limite séparative peut être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie repérée sur le plan du règlement graphique.

7.2.2. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :

- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension est réalisée dans son prolongement, sans restreindre le retrait séparant la construction existante de la limite séparative et sans dépasser sa hauteur de faite.
- Aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).

7.2.3. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB et HTA faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

## **8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

### **8.1. Prescription générale :**

8.1.1. L'implantation des constructions entre elles doit permettre l'accessibilité du matériel de lutte contre l'incendie.

8.1.2. La distance entre deux bâtiments non accolés ou enchâssés ne peut être inférieure à 5 mètres.

## **9. Emprise au sol :**

### **9.1. Prescription générale :**

9.1.1. L'emprise au sol maximal autorisée est fixée à 70 % de la superficie totale de l'unité foncière sur laquelle le projet est envisagé.

### **9.2. Prescription particulière :**

9.2.1. Par référence à l'article 1, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation nécessaire aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la gestion ou la surveillance du site est limitée à 35 m<sup>2</sup>, sans pouvoir être supérieure à la surface de plancher destinée à l'activité.

9.2.2. La somme des extensions et constructions annexes projetées aux habitations existantes à usage de logement, comptée à la date de la 1<sup>re</sup> approbation du présent PLU, est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **10. Hauteur des constructions :**

### **10.1. Prescriptions générales :**

10.1.1. La hauteur maximale des constructions est à mesurer depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La hauteur du sol naturel servant de référence est celle du niveau médian entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain, avant travaux.

10.1.2. À l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5 % de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, etc.). La hauteur des constructions ne devra pas excéder 16 m au point le plus haut de la construction.

### **10.2. Prescription particulière :**

10.2.1. Pour l'amélioration ou l'extension des constructions existantes à usages de logements, la hauteur maximale autorisée est limitée à 5,80 m compter du sol naturel à l'acrotère ou à 9,20 m si elle est comptée du sol naturel au faîtage.

## 11. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

### 11.1. Prescriptions générales :

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

11.1.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Il doit être tenu le plus grand compte de l'aspect paysager ainsi que de la configuration des constructions\* avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.3. De manière générale, les constructions doivent être de conception simple et réalisées avec des matériaux de bonne qualité, favorisant leur insertion dans l'environnement proche et immédiat.

11.1.4. Sont interdits :

- L'imitation des matériaux (P.ex. fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).
- Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduit-ciment, etc.

### 11.2. Prescriptions particulières :

11.2.1. Les volumétries :

- La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal ou par des décrochements de celui-ci. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction

11.2.2. Matériaux apparents :

- Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc. Dans le cas contraire, des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. (P. ex., ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements). Dans le cas de bardages, ils seront posés majoritairement en suivant une trame verticale.

11.2.3. Couleurs et teintes :

- Les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Les teintes soutenues ou des gammes de gris colorés ou sombres sont autorisées, voire imposées.
- Dans tous les cas, les couleurs proposées doivent être harmonisées sur l'ensemble de l'unité foncière.
- Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits.

11.2.4. Capteurs solaires ou photovoltaïques :

- Les châssis sur toiture doivent être recouverts d'une teinte se rapprochant de celle du plan ou du support sur lequel ils sont appliqués.

11.2.5. Compteurs d'électricité, de gaz et boîtes aux lettres :

- Ils doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, des éléments de corps de bâtiment ou des murs de clôture, ou tout autre élément construit permettant leur intégration.

11.2.6. Clôtures et portails :

- La clôture est à implanter en tout ou parties des limites séparatives (dont l'alignement) de l'unité foncière sur laquelle elle est projetée et de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

- Elle doit être constituée d'une haie vive d'essences locales régulièrement entretenues et éventuellement doublées d'un grillage ou d'une grille. Cette haie vive pourra être discontinuée si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.
- La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2,20 m.
- Si possible d'après l'angle du sol, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents trop courts.
- S'il y a, les portails doivent être traités sobrement et dans les mêmes proportions que le reste de la clôture existante ou projetée.
- Hormis les prescriptions précédentes, la nature et la hauteur des clôtures peuvent être différentes :
  - Pour des motifs liés à la configuration du terrain.
  - Pour des motifs liés à la configuration des constructions existantes ou à édifier sur l'unité foncière, par souci d'harmonisation.
  - Pour des raisons de sécurités particulières (P. ex. sécurité routière, classement SEVESO, etc.).

## **12. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **12.1. Prescriptions générales :**

12.1.1. Les plantations existantes, repérées au plan, doivent être conservées dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, leur abatage est soumis à déclaration préalable en mairie et à l'application de mesures compensatoires suivant l'application des prescriptions réglementaires énoncées au Titre I du présent règlement. En limite séparative, les talus doivent aussi être conservés.

12.1.2. Pour préserver les arbres existants :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abatage indispensable.
- Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

12.1.3. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, comme l'usage d'une emprise au sol maximale autorisée par relation avec l'article 9 précédent, un minimum de 20 % de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

12.1.4. Dans la limite des possibilités offertes par la configuration des terrains, les surfaces non construites des terrains constructibles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche pleine de 100 m<sup>2</sup>. Leur développement doit être maîtrisé suivant les normes en vigueur. Il doit être veillé à créer des lignes d'arbres ou des haies de manière à limiter les effets des vents dominants.

12.1.5. Les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordure de voie et les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et traités en espaces verts.

12.1.6. En limite séparative avec les champs contigus voisins, délimités en zone A ou N, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

12.1.7. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (Thuja SP), le laurier palme (Primus Laurocerasus). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

### **12.2. Prescriptions particulières**

12.2.1. Pour les places et parcs de stationnement pour véhicules à l'air libre, il doit être planté au minimum un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement.

12.2.2. Les aires de stationnement et de stockage seront entourées de haies ou de plantes arbustives

12.2.3. Les éléments techniques ne devront pas être visibles depuis les espaces extérieurs accessibles au public.

12.2.4. Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées.

12.2.5. Pour le confort saisonnier, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sur les constructions sont à privilégier.

12.2.6. Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et opérations d'aménagement sont obligatoires et doivent être plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique, en évitant les conifères.

### III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### 13. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 13.1. Prescriptions générales :

13.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### 13.2. Prescriptions particulières :

13.2.1. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

13.2.2. L'autorisation d'aménagement du sol peut-être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

13.2.3. Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

#### 14. Desserte par les réseaux

##### 14.1. Prescriptions générales :

###### 14.1.1. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

###### 14.1.2. Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (P.ex. pompe de refoulement, etc.).
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

###### 14.1.3. 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, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute

disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (P. ex : par infiltration ou récupération).

- 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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins-tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle – et au matériel d'entretien; par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

#### 14.1.4. Autres réseaux divers :

- En application du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.
- Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

### 14.2. Prescriptions particulières :

#### 14.2.1. Eaux usées :

- Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau collectif peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

#### 14.2.2. Eaux pluviales :

- Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

#### 14.2.3. Autres réseaux divers :

- Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.



**CHAPITRE II : ZONE 1AU****Zone à Urbaniser**

*Les zones 1AU délimitent des secteurs non équipés ou insuffisamment équipés où est prévue, à court ou moyen terme, l'extension de l'agglomération. Elles sont distinguées en plusieurs sous-secteurs distincts 1AUC, 1AUR, 1AUG et 1AUA1 par référence aux zones ou secteurs UC, UR, UG et UA1 et suivant les destinations principales envisagées dans les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme exprimées dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables.*

**1. Dispositions requises pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser : 1AU**

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

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

1.2. Les règles de constructions seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit respectivement UC, UR, UG ou UA1, selon les sous-secteurs délimités au plan.

1.3. Dans tous les cas, la ou les aménagements projetés devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies en pièce n° 4 du dossier de PLU, s'il y a.



## CHAPITRE III : ZONE A

### Zone Agricole

La zone A comprend deux sous Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) désignés As1 et As2, délimités au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme. Ils distinguent respectivement l'activité du Théâtre Equestre de Bretagne (As1) installée à proximité de l'agglomération de La Chapelle-Gaceline et le terrain de moto-cross à l'ouest de Glénac.

Au sein des zones A, des bâtiments, ou ensembles de bâtiment, sont repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Des prescriptions règlementaires générales et particulières sont définies en ce sens.

Des portions de zones A sont concernées par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin aval de la Vilaine reporté au plan du règlement graphique (cf. Pièce 3.1. « Règlement graphique » et Pièce 5 — Annexe 1 « Servitudes d'Utilité Publique »).

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1. Destinations et sous-destinations :

#### 1.1. Prescriptions générales :

1.1.1. Sont autorisés, notamment dans le cadre de la diversification agricole, sous réserve de respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur et d'être situé à plus de 100 m des limites des zones urbanisées «U» et à urbaniser «AU», les constructions, les restaurations, les extensions et les changements de destinations liés :

- Aux exploitations agricoles et forestières.

1.1.2. Sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles :

- 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.
- Les restaurations et l'amélioration des constructions existantes, notamment celles liées à l'habitation et aux activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, nonobstant les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### 1.2. Prescriptions particulières :

1.2.1. Les logements de fonction liés aux exploitations agricoles sont autorisés, sous réserve que la présence permanente d'un ou plusieurs gestionnaires soit strictement nécessaire à leur fonctionnement.

1.2.2. Qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant, les bâtiments destinés à l'exploitation agricole doivent être situés à plus de 100 m des bâtiments ou installations ressortant d'une autre exploitation agricole, voire moins si le Règlement Sanitaire Départemental le permet.

1.2.3. Peuvent être admis, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles :

- Les extensions des constructions existantes liées aux habitations.
- La construction de bâtiment annexes aux habitations existantes, dans la limite de l'article 9.

- Le changement de destination à usage d'habitation des constructions existantes d'au moins 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous réserve qu'elles soient repérées sur le plan du règlement graphique au titre des articles L.151-11 et L.151-19 du code de l'urbanisme et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers..

1.2.4. Dans le sous-secteur As1 uniquement, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'amélioration de l'activité existante, notamment celles nécessaires à l'accueil du public, aux représentations artistiques et de spectacles, ainsi qu'à l'hébergement d'artistes.

1.2.5. Dans le sous-secteur As2 uniquement, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement ou à l'amélioration de l'activité de moto-cross existante, notamment celles nécessaires à l'accueil du public et des pratiquants.

## 2. Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités :

### 2.1. Prescriptions générales :

#### 2.1.1. Sont interdites les constructions liées :

- Aux habitations, à l'exception de celles visées aux prescriptions particulières et à l'article 1.
- Aux commerces et activités de service.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
  - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
  - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
  - Les équipements sportifs.
  - Les autres équipements recevant du public.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles visées aux prescriptions particulières.

### 2.2. Prescription particulière :

#### 2.2.1. Sont également interdits :

- Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;
- L'installation de résidences mobiles de loisirs ou de caravanes, sauf camping à la ferme et terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant ;
- Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les centrales photovoltaïques déployées au sol.
- La création de plans d'eaux, sauf usage agricole.
- Les affouillements\* et exhaussement du sol\* non visés à l'article R421-23-f° du code de l'urbanisme.

## 3. Mixité fonctionnelle et sociale :

### 3.1. Prescriptions générales :

#### 3.1.1. Il n'est pas défini de règle.

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 4. Superficie des terrains constructibles :

4.1. *il n'est pas fixé de règle.*

### 5. Stationnement :

#### 5.1. Prescriptions générales :

5.1.1. *Sauf impossibilité technique démontrée et sous réserve que la morphologie des parties bâties existantes le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.*

5.1.2. *Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

5.1.3. *Pour chaque bâtiment ou changement de destination destiné à la création d'habitation, prévoir la réalisation d'au moins :*

- *Une place de stationnement par habitation de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

#### 5.2. Recommandation :

5.2.1. *Éviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols. Il peut être employé des types de revêtements perméables adéquats : bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, aires de stationnement enherbées, etc.*

### 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

#### 6.1. Prescriptions générales :

6.1.1. *En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, les constructions doivent être implantées dans le prolongement de l'alignement dominant imposé par les constructions avoisinantes avec une tolérance de plus ou moins 1 m, ou en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.*

#### 6.2. Règles alternatives :

6.2.1. *Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :*

- *En cas d'opération de démolition et de reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.*
- *Pour la construction d'une annexe ou d'une extension de la construction existante dont l'implantation de fait respecte déjà la règle générale.*
- *Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement, avec une tolérance de plus ou moins 3 mètres maximum, ou si elle est accolée à la façade ou au pignon opposé à l'alignement.*
- *Pour les parcelles situées en retrait ou n'offrant qu'un simple accès sur la voie publique (P.ex. parcelle en drapeau).*
- *Pour la construction d'un abri de jardin de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol; pour lequel il n'est pas fixé de règle.*
- *En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.), ou de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.*
- *En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (P. ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).*

### 6.3. Prescriptions particulières :

6.3.1. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la règle générale peut s'appliquer uniquement par rapport à l'une des voies publiques.

6.3.2. Les règles de prospects et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTA et HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

## 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

### 7.1. Prescriptions générales :

7.1.1. Lorsque les constructions ne jouxtent pas une des limites séparatives latérales, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction (H/2) mesurée ici à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ), sans être inférieure à 1,90 mètre.

### 7.2. Prescriptions particulières :

7.2.1. Nonobstant les prescriptions générales ci-avant, l'implantation en limite séparative peut être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie repérée sur le plan du règlement graphique.

7.2.2. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :

- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension est réalisée dans son prolongement, sans restreindre le retrait séparant la construction existante de la limite séparative et sans dépasser sa hauteur de faîte.
- Aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).

7.2.3. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de 0,3 m peut être observée en cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies. Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas aux constructions repérées au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou aux bâtiments antérieurs au XXe siècle, à structure de bois, de pierres ou de terre, pour lesquels l'isolation par l'extérieur est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades (appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux, etc.) — hors mises en œuvre conformément aux époques des constructions.

7.2.4. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB et HTA faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

## 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

### 8.1. Prescription générale :

8.1.1. L'implantation des constructions entre elles doit permettre l'accessibilité du matériel de lutte contre l'incendie.

### 8.2. Prescription particulière :

8.2.1. Pour les constructions annexes aux habitations existantes, un point de celles-ci doit être situé à 15 m ou moins du bâtiment principal.

8.2.2. Pour les constructions annexes aux activités, un point de celles-ci doit être situé à 20 m ou moins du bâtiment principal.

## 9. Emprise au sol :

### 9.1. Prescriptions générales :

9.1.1. Pour les constructions liées à l'exploitation agricole, hors logement de fonction, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

9.1.2. Tous les seuils précisés ci-après sont à calculer à partir de la situation observée à la date de la 1<sup>re</sup> approbation du présent PLU.

### 9.2. Prescriptions particulières :

9.2.1. Les logements de fonction liés à l'exploitation agricole sont limités à deux unités par exploitation ; dont l'une de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale et la seconde limitée à 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et nécessairement accolée à un bâtiment d'activité agricole.

9.2.2. Pour les constructions existantes à usage d'habitation, la somme des extensions projetées est autorisée jusqu'à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante.

9.2.3. Pour les constructions annexes aux habitations, dont les piscines enterrées, la somme des emprises au sol projetées ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup>.

9.2.4. Pour les constructions liées aux activités existantes, la somme des emprises au sol des extensions et annexes ne peut excéder 900 m<sup>2</sup>.

## 10. Hauteur des constructions :

### 10.1. Prescriptions générales :

10.1.1. La hauteur maximale des constructions est à mesurer depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La hauteur du sol naturel servant de référence est celle du niveau médian entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain, avant travaux.

10.1.2. Afin de préserver les éléments de la cohérence paysagère des hameaux, ainsi que les qualités propres aux variations des formes de couverture, la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions surélevées, écrêtées ou nouvellement construites, doit tenir compte de la volumétrie et du gabarit des immeubles avoisinants.

10.1.3. Pour les constructions à usage agricole ou aux activités des secteurs secondaires et tertiaires, les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, 15 m pour les silos.

10.1.4. Pour les constructions liées aux habitations existantes :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,80 m au faîtage, ou jusqu'à 5,80 m à l'acrotère s'il y a. Toutefois, la hauteur des extensions projetées doit être égale ou moins élevée que celle observée sur le bâtiment principal existant.
- Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale autorisée est limitée à 3,60 m, mesurée du sol naturel au faîtage ou à l'acrotère s'il y a.

### 10.2. Prescriptions particulières :

10.2.1. Les constructions faisant l'objet d'une restauration, d'une amélioration ou d'une reconstruction après sinistre peuvent être maintenues dans leurs hauteurs et leurs volumes initiaux, indépendamment des prescriptions générales. Toutefois, pour les constructions existantes à toiture-terrasse ou à toiture de faible pente, il peut être autorisé ou imposé la création d'une toiture assurant leur insertion dans l'ensemble bâti avoisinant.

10.2.2. Lorsqu'un nouveau bâtiment s'implante entre deux bâtiments existants, situés ou non sur la même unité foncière, sa hauteur peut être égale à la hauteur du plus haut bâtiment voisin. Cette prescription peut également s'appliquer en cas de surélévation d'un bâtiment existant lui-même situé entre deux bâtiments existants.

10.2.3. Les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (château d'eau, etc.) et aux édifices publics en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction (mairie, édifice religieux, maison de la culture, etc.).

## 11. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

### 11.1. Prescriptions générales :

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

11.1.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Il doit être tenu le plus grand compte de l'aspect paysager ainsi que de la configuration des constructions avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.3. Sont interdits :

- L'imitation des matériaux (P.ex. fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).
- Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, enduit-ciment, etc.
- Tout pastiche d'architecture anarchique ou étrangère à la région est interdit.

### 11.2. Prescriptions particulières :

#### 11.2.1. Tous types de constructions :

11.2.1.1. Les volumétries :

- La proportion et le traitement extérieur des volumes des constructions doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur, le bâtiment principal des secondaires de type extension ou annexe.
- Dans le cas d'un projet d'extension, les caractéristiques du volume originel ou principal doivent être soulignées par des décrochements des hauteurs de faîtage ou des rives de toit d'au moins 0,3 mètre.

11.2.1.2. Matériaux apparents :

- Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.

11.2.1.3. Enduits et bardages :

- Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. Cette prescription ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements.
- Dans le cas de l'utilisation d'un bardage, bois et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale (P.ex. bardeau, etc.), il est recommandé de le composer de lames d'essences locales. Si leurs largeurs peuvent être irrégulières, elles doivent être majoritairement posées verticalement.
- Les enduits de type ciment restant apparents ou les enduits tyroliens (P.ex. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.) sont interdits.
- Pour les constructions liés aux exploitations agricoles ou aux activités des secteurs secondaires et tertiaires uniquement, les couleurs des façades métalliques, s'il y a, se rapprocheront de teintes soutenues : « rouge vin » (de type RAL 3005), brun (de type RAL 8017) ou gris anthracite (de type RAL 7022 et 8019), « gris trafic » (de type RAL 7042), ou encore bleu ardoise pour les matériaux de couverture (de type RAL 5003 et 5011). Des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées sous réserve d'intégration harmonieuse avec l'environnement immédiat.

**11.2.1.4. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :**

- L'usage du blanc pur est interdit, hormis dans le cas d'un remplacement partiel sur une construction existante où le reste des menuiseries conservées sont de teinte blanche.

**11.2.1.5. Capteurs solaires ou photovoltaïques :**

- Leur intégration sur les constructions doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades, en évitant la multiplicité des implantations et des formats.
- Les châssis doivent être d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

**11.2.1.6. Antennes et paraboles :**

- Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.
- Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (P.ex. gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

**11.2.1.7. Compteurs d'électricité et de gaz :**

- Ils doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades, des éléments de corps de bâtiment ou des murs de clôture, en des emplacements recouverts par une porte à battant ou à vantelles.

**11.2.1.8. Pompe à chaleur :**

- De manière générale, elle doit être dissimulée. Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, leur installation en applique contre les façades ou visible depuis l'espace public ou accessible au public est interdite.

**11.2.1.9. Clôtures :**

- La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2 m. Selon leur implantation, elles doivent reprendre obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur, qu'elle soit minérale à l'alignement ou en limites séparatives, ou à dominante végétale en limites séparatives, comme en fond de parcelle par exemple.
- Si possible d'après l'angle du sol, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.
- Les clôtures de type agricole (P.ex. 3 fils montés sur poteaux bois) et les haies vives d'essences locales non résineuses, englobant éventuellement un grillage torsadé ou soudé, de teinte sombre, et monté sur poteaux, sont autorisées.
- Les clôtures peuvent aussi être constituées par un mur bahut composé d'un muret bas surmonté de lisses en bois. Dans ce cas, les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 75 cm de hauteur moyenne et il est recommandé l'emploi d'essences locales naturellement durables pour la mise en œuvre des lisses (ex. châtaigner, chêne, etc.).

**11.2.2. Constructions liées aux habitations existantes ou obtenues par changement de destination (Nb. les prescriptions ci-dessous sont cumulatives aux précédentes) :****11.2.2.1. Ouvertures en façade, pignon ou en toiture :**

- Les proportions, dimensions et encadrements doivent être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées aux abords immédiats du projet. Leur rythme est notamment à distinguer selon qu'il dessine une façade ou un pignon.
- De manière générale, les baies doivent être plus hautes que larges (P.ex. pour une baie de 1 de large prévoir un minimum d'environ 1,45 m de haut).
- Pour les façades, la composition des ouvertures peut être établie à partir d'une trame symétrique ou asymétrique, mais dans tous les cas proportionnée. Sur le bâtiment principal, la quantité des vides est à limiter à environ 1/3 pour 2/3 de plein. Des solutions différentes peuvent être appliquées sur les façades des bâtiments secondaires ou des extensions moins volumineux.
- Pour l'éclairage des combles, le cas échéant, concevoir des lucarnes passantes, de type gerbières, proportionnées au reste des ouvertures. Des solutions différentes peuvent être autorisées pour des impératifs architecturaux justifiés et liés à la nature de la construction existante. Les châssis encastrés peuvent toutefois être autorisés; dans ce cas leurs profilés doivent être de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture, et ils doivent être insérés dans le premier tiers inférieur du plan de toiture.

11.2.2.2. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :

- Pour les baies, la conception des façades doit intégrer la possibilité de pose de protections solaires ou brise-vents sans défiguration de l'architecture.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. L'application de lambrequins peut être autorisée pour masquer ces coffrets, sous réserve d'une intégration cohérente et justifiée au regard de la nature de la construction existante.
- Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage doivent être peints ou teintés; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Des teintes soutenues ou des gammes de gris colorés peuvent être autorisées.

11.2.2.3. Les couvertures sur comble et toitures-terrasses :

- La couverture doit s'apparenter à l'une des formes traditionnelles rencontrées sur le territoire communal.
- Le matériau employé en couverture est l'ardoise, ou similaire, et d'un format approché de l'ordre de 20 x 30 cm environ. S'il y a, les crochets d'ardoise doivent être de teintes sombres.
- La petite tuile plate de pays, ou similaire, peut être utilisée pour les couvertures des bâtiments existants présentant des témoins en place.
- Le zinc prépatiné ou tout autre matériau de teinte ardoisée ou sombre peut être autorisé pour des formes de couvertures particulières, sous réserve d'une justification architecturale.
- Dans le cas d'une couverture traditionnelle à deux pentes, le degré d'inclinaison doit se rapprocher des couvertures existantes aux alentours.
- Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve d'être enchâssées par des volumes couverts par des toitures à pentes.
- Les toitures-terrasses inaccessibles sont obligatoirement enherbées.
- Les couvertures de types fibrociment, plastique ou tôles ondulées sont interdites.
- Une surélévation peut être autorisée dans la limite de l'article 10, que si l'existant n'en est pas défiguré.
- Les prescriptions précédentes peuvent ne pas s'appliquer pour les couvertures de constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> emprises au sol comme les abris de jardin, les serres ou les tonnelles.

11.2.2.4. Enduits et rejointoiement :

- Il est recommandé d'utiliser des enduits constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Toutefois, des enduits de substitution peuvent être autorisés s'ils disposent des mêmes caractéristiques que le mortier de chaux.

11.2.2.5. Clôtures :

- En plus des prescriptions précédentes, les clôtures peuvent aussi être constituées par un mur bahut composé d'un muret bas surmonté de lisses en bois. Dans ce cas, les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 75 cm de hauteur moyenne et il est recommandé l'emploi d'essences locales naturellement durables pour la mise en œuvre des lisses (ex. châtaigner, chêne, etc.).

## 12. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 12.1. Prescriptions générales :

12.1.1. Pour préserver les arbres existants :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.
- Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

12.1.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (Thuja SP), le laurier palme (Primus Laurocerasus). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

### 12.2. Prescriptions particulières

12.2.1. Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sont à préférer. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

12.2.2. La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure composés d'essences locales, de type bocager.

### III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### 13. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 13.1. Prescriptions générales :

13.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### 13.2. Prescriptions particulières :

13.2.1. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

13.2.2. L'autorisation d'aménagement du sol peut-être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

13.2.3. Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

#### 14. Desserte par les réseaux

##### 14.1. Prescriptions générales :

###### 14.1.1. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

###### 14.1.2. Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (P.ex. pompe de refoulement, etc.).
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 14.1.3. 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, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (P.ex : par infiltration ou récupération).
- 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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins-tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle – et au matériel d'entretien ; par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

#### 14.1.4. Autres réseaux divers :

- En application du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.
- Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

### 14.2. Prescriptions particulières :

#### 14.2.1. Eaux usées :

- Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau collectif peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.
- 14.2.4. Sont exclus formellement des dispositions générales précédentes les bâtiments et installations agricoles qui répondent à d'autres normes d'évacuations et matières usées (fosses, plate-forme, etc.).

#### 14.2.2. Eaux pluviales :

- Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

#### 14.2.3. Autres réseaux divers :

- Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## CHAPITRE IV : Zone N

### Zone Naturelle

La zone A comprend quatre sous Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) désignés AL, Ns1 et Ns2 et délimités au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme. Ils distinguent respectivement le tour de l'étang de la Rocquennerie (NL), l'aire de stationnement et de pique-nique du quartier de l'Aff (NL), la station d'épuration (Ns1) et l'Hippodrome de Pré-Naval (Ns2).

Au sein des zones N, des bâtiments, ou ensembles de bâtiments sont repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Des prescriptions réglementaires générales et particulières sont définies en ce sens.

Des portions de zones N sont concernés par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin aval de la Vilaine reporté au plan du règlement graphique (cf. Pièce 3.1. « Règlement graphique » et Pièce 5 — Annexe 1 « Servitudes d'Utilité Publique »).

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1. Destinations et sous-destinations :

#### 1.1. Prescriptions générales :

1.1.1. Sont autorisés, notamment dans le cadre de la diversification agricole, sous réserve de respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur et d'être situé à plus de 100 m des limites des zones urbanisées « U » et à urbaniser « AU », les restaurations, les changements de destinations, les constructions annexes et les extensions des constructions existantes liées :

- Aux exploitations agricoles et forestières existantes.

1.1.2. Sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles :

- les restaurations et l'amélioration des constructions existantes, notamment celles liées à l'habitation et aux activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- les restaurations et l'amélioration des constructions et des installations existantes liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, nonobstant les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### 1.2. Prescriptions particulières :

1.2.1. La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole est interdite, sauf si elle est réalisée à partir de bâtiment agricole existant au sein de ladite zone.

1.2.2. Les logements de fonction liés aux exploitations agricoles sont autorisés, sous réserve que la présence permanente d'un ou plusieurs gestionnaires soit strictement nécessaire à leur fonctionnement. Dans ce cas, ils doivent être situés à moins de 50 mètres des bâtiments d'activité agricole dont ils dépendent.

1.2.3. Qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant, les bâtiments destinés à l'exploitation agricole doivent être situés à plus de 100 m des bâtiments ou installations ressortant d'une autre exploitation agricole, voire moins si le Règlement Sanitaire Départemental le permet.

1.2.4. Peuvent être admis, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles :

- Les extensions des constructions existantes.
- La construction de bâtiment annexes aux constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire l'interdistance constatée par rapport au bâtiment agricole le plus proche, dans la limite de l'article 9.

- Le changement de destination à usage d'habitation des constructions existantes d'au moins 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous réserve qu'elles soient repérées sur le plan du règlement graphique au titre des articles L.151-11 et L.151-19 du code de l'urbanisme et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers..
- Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation forestière, au stockage ou à l'entretien de matériel, par les coopératives agréées, dès lors qu'il n'est pas créé plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, ainsi que les pistes cyclables et les sentes équestres, dès lors que ces installations et ouvrages ne sont ni cimentés ni bitumés.
- Les postes d'observation de la faune dès lors qu'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité telles que sanitaires dès lors que leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- Les aires de stationnement ni cimentées ni bitumées, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la préservation de la dégradation de ces espaces sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâtis reconnus par un classement ou tout autre élément intéressant du point de vue du patrimoine local, de type puits, four, croix, calvaires, etc.
- Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, station d'épuration, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, etc.) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

1.2.5. Dans le sous-secteur NL uniquement, en plus des destinations sous destinations listées précédemment, sont autorisées les installations légères rendues nécessaires pour l'accueil du public, dont les parcours sportifs, le mobilier de plein air, les œuvres artistiques et les installations servant les manifestations culturelles ou l'information environnementale, ainsi que celles liées aux activités fluviales.

1.2.6. Dans le sous-secteur Ns1 uniquement, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'amélioration de la station d'épuration des eaux sont autorisées.

1.2.7. Dans le sous-secteur Ns2 uniquement, en plus de l'amélioration des constructions existantes, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité de sport hippique, notamment celles liées à l'accueil du public, des sportifs et des chevaux.

## 2. Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités :

### 2.1. Prescriptions générales :

2.1.1. Hormis dans le cadre des conditions visées à l'article 1 précédent sont interdites les constructions liées :

- Aux exploitations agricoles et forestières.
- Aux habitations.
- Aux commerces et activités de service.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

### 2.2. Prescription particulière :

2.2.1. Sont également interdits :

- Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public.

- L'installation de résidences mobiles de loisirs ou de caravanes, sauf camping à la ferme et terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant.
- Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- Les centrales photovoltaïques déployées au sol.
- La création de plans d'eaux, sauf usage agricole.
- Les affouillements\* et exhaussement du sol\* non visés à l'article R421-23-f° du code de l'urbanisme.

### **3. Mixité fonctionnelle et sociale :**

#### **3.1. Prescriptions générales :**

3.1.1. Il n'est pas défini de règle.

## **II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **4. Superficie des terrains constructibles :**

4.1. il n'est pas fixé de règle.

### **5. Stationnement :**

#### **5.1. Prescriptions générales :**

5.1.1. Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

5.1.2. Pour chaque bâtiment ou changement de destination destiné à la création d'habitation, prévoir la réalisation d'au moins :

- Une place de stationnement par habitation de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **5.2. Recommandation :**

5.2.1. Le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols, il doit être employé des types de revêtements perméables adéquats.

### **6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

#### **6.1. Prescriptions générales :**

6.1.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

#### **6.2. Règles alternatives :**

6.2.1. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'opération de démolition et de reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.
- Pour la construction d'une annexe ou d'une extension de la construction existante dont l'implantation de fait respecte déjà la règle générale.
- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement, avec une tolérance de plus ou moins 3 mètres maximum, ou si elle est accolée à la façade ou au pignon opposé à l'alignement.

- Pour la construction d'un abri de jardin de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol; pour lequel il n'est pas fixé de règle.
- En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.), ou de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.
- En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (P. ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).

### 6.3. Prescription particulière :

6.3.1. Les règles de prospects et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTA et HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

## 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

### 7.1. Prescriptions générales :

7.1.1. Lorsque les constructions ne jouxtent pas une des limites séparatives latérales, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative (L) doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction (H/2) mesurée ici à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ), sans être inférieure à 1,90 mètre.

### 7.2. Prescriptions particulières :

7.2.1. Nonobstant les prescriptions générales ci-avant, l'implantation en limite séparative peut être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie repérée sur le plan du règlement graphique.

7.2.2. Les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer :

- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension est réalisée dans son prolongement, sans restreindre le retrait séparant la construction existante de la limite séparative et sans dépasser sa hauteur de faite.
- Aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, etc.).

7.2.3. Pour l'application de la prescription générale, une tolérance de 0,3 m peut être observée en cas d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants, rendue nécessaire pour favoriser le confort des personnes et les économies d'énergies. Toutefois, cette tolérance ne s'applique pas aux constructions repérées au plan au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou aux bâtiments antérieurs au XXe siècle, à structure de bois, de pierres ou de terre, pour lesquels l'isolation par l'extérieur est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades (appuis moulurés, encadrements de fenêtres, bandeaux verticaux et horizontaux, etc.) — hors mises en œuvre conformément aux époques des constructions.

7.2.4. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB et HTA faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

## 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

### 8.1. Prescription générale :

8.1.1. L'implantation des constructions entre elles doit permettre l'accessibilité du matériel de lutte contre l'incendie.

### 8.2. Prescription particulière :

8.2.1. Pour les constructions annexes aux habitations existantes, un point de celles-ci doit être situé à 15 m ou moins du bâtiment principal.

8.2.2. Pour les constructions annexes aux activités, un point de celles-ci doit être situé à 20 m ou moins du bâtiment principal.

**9. Emprise au sol :****9.1. Prescriptions générales :**

9.1.1. Pour les constructions liées à l'exploitation agricole, hors logement de fonction, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

9.1.2. Tous les seuils précisés ci-après sont à calculer à partir de la situation observée à la date de la 1<sup>re</sup> approbation du présent PLU.

**9.2. Prescriptions particulières :**

9.2.1. Les logements de fonction liés à l'exploitation agricole sont limités à deux unités par exploitation ; dont l'une de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale et la seconde limitée à 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et nécessairement accolée à un bâtiment d'activité agricole.

9.2.2. Pour les constructions existantes à usage d'habitation, la somme des extensions projetées est autorisée jusqu'à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante.

9.2.3. Pour les constructions annexes aux habitations, dont les piscines enterrées, la somme des emprises au sol projetées ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup>.

9.2.4. Pour les constructions liées aux activités existantes, la somme des emprises au sol des extensions et annexes ne peut excéder 900 m<sup>2</sup>.

**10. Hauteur des constructions :****10.1. Prescriptions générales :**

10.1.1. La hauteur maximale des constructions est à mesurer depuis le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La hauteur du sol naturel servant de référence est celle du niveau médian entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain, avant travaux.

10.1.2. Afin de préserver les éléments de la cohérence paysagère des hameaux, ainsi que les qualités propres aux variations des formes de couverture, la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions surélevées, écrêtées ou nouvellement construites, doit tenir compte de la volumétrie et du gabarit des immeubles avoisinants.

10.1.3. Pour les constructions à usage agricole ou aux activités des secteurs secondaires et tertiaires, les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction.

10.1.4. Pour les constructions liées aux habitations existantes :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,80 m au faîtage, ou jusqu'à 5,80 m à l'acrotère s'il y a. Toutefois, la hauteur des extensions projetées doit être égale ou moins élevée que celle observée sur le bâtiment principal existant.
- Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale autorisée est limitée à 3,60 m, mesurée du sol naturel au faîtage ou à l'acrotère s'il y a.

**10.2. Prescriptions particulières :**

10.2.1. Lorsqu'un nouveau bâtiment s'implante entre deux bâtiments existants, situés ou non sur la même unité foncière, sa hauteur peut être égale à la hauteur du plus haut bâtiment voisin. Cette prescription peut également s'appliquer en cas de surélévation d'un bâtiment existant lui-même situé entre deux bâtiments existants.

10.2.2. Les constructions faisant l'objet d'une restauration, d'une amélioration ou d'une reconstruction après sinistre peuvent être maintenues dans leurs hauteurs et leurs volumes initiaux, indépendamment des prescriptions générales. Toutefois, pour les constructions existantes à toiture-terrasse ou à toiture de faible pente, il peut être autorisé ou imposé la création d'une toiture assurant leur insertion dans l'ensemble bâti avoisinant.

10.2.3. Les prescriptions générales et particulières ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (château d'eau, etc.) et aux exploitations agricoles et forestières en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

## 11. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

### 11.1. Prescriptions générales :

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

11.1.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Il doit être tenu le plus grand compte de l'aspect paysager ainsi que de la configuration des constructions avoisinantes et de la topographie du terrain.

11.1.3. Sont interdits :

- L'imitation des matériaux (P.ex. fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).
- Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées, enduit-ciment, etc.
- Tout pastiche d'architecture anarchique ou étrangère à la région est interdit.

### 11.2. Prescriptions particulières :

#### 11.2.1. Tous types de constructions :

11.2.1.1. Les volumétries :

- La proportion et le traitement extérieur des volumes des constructions doivent être hiérarchisés en distinguant, tant par leur gabarit que par leur hauteur, le bâtiment principal des secondaires de type extension ou annexe.
- Dans le cas d'un projet d'extension, les caractéristiques du volume originel ou principal doivent être soulignées par des décrochements des hauteurs de faîtage ou des rives de toit d'au moins 0,3 mètre.

11.2.1.2. Matériaux apparents :

- Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.

11.2.1.3. Enduits et bardages :

- Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. Cette prescription ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements.
- Dans le cas de l'utilisation d'un bardage, bois et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale (P.ex. bardeau, etc.), il est recommandé de le composer de lames d'essences locales. Si leurs largeurs peuvent être irrégulières, elles doivent être majoritairement posées verticalement.
- Les enduits de type ciment restant apparents ou les enduits tyroliens (P.ex. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.) sont interdits.
- Pour les constructions liées aux exploitations agricoles ou aux activités des secteurs secondaires et tertiaires uniquement, les couleurs des façades métalliques, s'il y a, se rapprocheront de teintes soutenues : « rouge vin » (de type RAL 3005), brun (de type RAL 8017) ou gris anthracite (de type RAL 7022 et 8019), « gris trafic » (de type RAL 7042), ou encore bleu ardoise pour les matériaux de couverture (de type RAL 5003 et 5011). Des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées sous réserve d'intégration harmonieuse avec l'environnement immédiat.

**11.2.1.4. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :**

- L'usage du blanc pur est interdit, hormis dans le cas d'un remplacement partiel sur une construction existante où le reste des menuiseries conservées sont de teinte blanche.

**11.2.1.5. Capteurs solaires ou photovoltaïques :**

- Leur intégration sur les constructions doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades, en évitant la multiplicité des implantations et des formats.
- Les châssis doivent être d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

**11.2.1.6. Antennes et paraboles :**

- Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.
- Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (P.ex. gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

**11.2.1.7. Compteurs d'électricité et de gaz :**

- Ils doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades, des éléments de corps de bâtiment ou des murs de clôture, en des emplacements recouverts par une porte à battant ou à vantelles.

**11.2.1.8. Pompe à chaleur :**

- De manière générale, elle doit être dissimulée. Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, leur installation en applique contre les façades ou visible depuis l'espace public ou accessible au public est interdite.

**11.2.1.9. Clôtures :**

- La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est limitée à 2 m. Selon leur implantation, elles doivent reprendre obligatoirement l'une des formes dominantes du secteur, qu'elle soit minérale à l'alignement ou en limites séparatives, ou à dominante végétale en limites séparatives, comme en fond de parcelle par exemple.
- Si possible d'après l'angle du sol, les clôtures devront suivre la pente naturelle du terrain, en évitant les redents.
- 11.5.2. Les clôtures de type agricole (P.ex. 3 fils montés sur poteaux bois) et les haies vives d'essences locales non résineuses, englobant éventuellement un grillage torsadé ou soudé, de teinte sombre, et monté sur poteaux, sont autorisées.
- Les clôtures peuvent aussi être constituées par un mur bahut composé d'un muret bas surmonté de lisses en bois. Dans ce cas, les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 75 cm de hauteur moyenne et il est recommandé l'emploi d'essences locales naturellement durables pour la mise en œuvre des lisses (ex. châtaigner, chêne, etc.).

**11.2.2. Constructions liées aux habitations existantes ou obtenues par changement de destination (Nb. les prescriptions ci-dessous sont cumulatives aux précédentes) :****11.2.2.1. Ouvertures en façade, pignon ou en toiture :**

- Les proportions, dimensions et encadrements doivent être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées aux abords immédiats du projet. Leur rythme est notamment à distinguer selon qu'il dessine une façade ou un pignon.
- De manière générale, les baies doivent être plus hautes que larges (P.ex. pour une baie de 1 de large prévoir un minimum d'environ 1,45 m de haut).
- Pour les façades, la composition des ouvertures peut être établie à partir d'une trame symétrique ou asymétrique, mais dans tous les cas proportionnée. Sur le bâtiment principal, la quantité des vides est à limiter à environ 1/3 pour 2/3 de plein. Des solutions différentes peuvent être appliquées sur les façades des bâtiments secondaires ou des extensions moins volumineux.
- Pour l'éclairage des combles, le cas échéant, concevoir des lucarnes passantes, de type gerbières, proportionnées au reste des ouvertures. Des solutions différentes peuvent être autorisées pour des impératifs architecturaux justifiés et liés à la nature de la construction existante. Les châssis encastrés peuvent toutefois être autorisés; dans ce cas leurs profilés doivent être de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture, et ils doivent être insérés dans le premier tiers inférieur du plan de toiture.

11.2.2.2. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :

- Pour les baies, la conception des façades doit intégrer la possibilité de pose de protections solaires ou brise-vents sans défiguration de l'architecture.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. L'application de lambrequins peut être autorisée pour masquer ces coffrets, sous réserve d'une intégration cohérente et justifiée au regard de la nature de la construction existante.
- Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage doivent être peints ou teintés ; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Des teintes soutenues ou des gammes de gris colorés peuvent être autorisées.

11.2.2.3. Les couvertures sur comble et toitures-terrasses :

- La couverture doit s'apparenter à l'une des formes traditionnelles rencontrées sur le territoire communal.
- Le matériau employé en couverture est l'ardoise, ou similaire, et d'un format approché de l'ordre de 20 x 30 cm environ. S'il y a, les crochets d'ardoise doivent être de teintes sombres.
- La petite tuile plate de pays, ou similaire, peut être utilisée pour les couvertures des bâtiments existants présentant des témoins en place.
- Le zinc prépatiné ou tout autre matériau de teinte ardoisée ou sombre peut être autorisé pour des formes de couvertures particulières, sous réserve d'une justification architecturale.
- Dans le cas d'une couverture traditionnelle à deux pentes, le degré d'inclinaison doit se rapprocher des couvertures existantes aux alentours.
- Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve d'être enchâssées par des volumes couverts par des toitures à pentes.
- Les toitures-terrasses inaccessibles sont obligatoirement enherbées.
- Les couvertures de types fibrociment, plastique ou tôles ondulées sont interdites.
- Une surélévation peut être autorisée dans la limite de l'article 10, que si l'existant n'en est pas défiguré.
- Les prescriptions précédentes peuvent ne pas s'appliquer pour les couvertures de constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> emprises au sol comme les abris de jardin, les serres ou les tonnelles.

11.2.2.4. Enduits et rejointoiement :

- Il est recommandé d'utiliser des enduits constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Toutefois, des enduits de substitution peuvent être autorisés s'ils disposent des mêmes caractéristiques que le mortier de chaux.

11.2.2.5. Clôtures :

- En plus des prescriptions précédentes, les clôtures peuvent aussi être constituées par un mur bahut composé d'un muret bas surmonté de lisses en bois. Dans ce cas, les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 75 cm de hauteur moyenne et il est recommandé l'emploi d'essences locales naturellement durables pour la mise en œuvre des lisses (ex. châtaigner, chêne, etc.).

## 12. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 12.1. Prescriptions générales :

12.1.1. Pour préserver les arbres existants :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.
- Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

12.1.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja* SP), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.

## **12.2. Prescriptions particulières**

12.2.1. Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sont à préférer. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

12.2.2. La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure composés d'essences locales, de type bocager.

12.2.3. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, comme l'usage d'une emprise au sol maximale autorisée et définie à l'article 9, un minimum de 75 % de la surface non construite des terrains publics ou privés comportant une habitation doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale. Ces espaces doivent être plantés à minima de 2 arbres de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup>.

12.2.4. Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les talus et les plantations existants. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

## **III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **13. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **13.1. Prescriptions générales :**

13.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **13.2. Prescriptions particulières :**

13.2.1. Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

13.2.2. L'autorisation d'aménagement du sol peut-être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

13.2.3. Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant un statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

13.2.4. Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au règlement graphique doivent être préservés.

### **14. Desserte par les réseaux**

#### **14.1. Prescriptions générales :**

##### **14.1.1. Eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

14.1.2. Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du dit réseau, son raccordement étant alors imposé par tout dispositif individuel approprié (P.ex. pompe de refoulement, etc.).
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

14.1.3. 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, l'exutoire des eaux pluviales recueillies sur le terrain doit y être dirigé par les dispositifs appropriés. Toutefois, toute disposition doit être prise en amont de cet exutoire pour limiter le flux et le débit, en favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (P.ex : par infiltration ou récupération).
- 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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Par exemple, par l'intermédiaire de bassins-tampons ou d'ouvrages de type noue qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction ponctuelle – et au matériel d'entretien ; par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales », s'il y a.

14.1.4. Autres réseaux divers :

- En application du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.
- Il convient, dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

**14.2. Prescriptions particulières :**

14.2.1. Eaux usées :

- Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau collectif peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.
- Sont exclus formellement des dispositions générales précédentes les bâtiments et installations agricoles qui répondent à d'autres normes d'évacuations et matières usées (fosses, plate-forme, etc.).

14.2.2. Eaux pluviales :

- Pour la dépollution des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

14.2.3. Autres réseaux divers :

- Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de distribution de gaz, de fluides divers, etc., doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.



# LEXIQUE

**Alignement :** *Limite entre les voies ou emprises publiques et la ou les propriétés foncières sur lesquelles le projet est envisagé. Historiquement, l'alignement est l'un des moyens juridiques utilisés par l'administration pour moderniser et élargir les voies publiques. Ses principes ont été définis pour la première fois sous Henri IV dans l'édit de Sully du 16.12.1607.*

**Annexe :** *Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.*

**Bandeau :** *Large moulure pleine et plate au profil quadrangulaire.*

**Bâtiment :** *Construction couverte et close.*

**Chaînage :** *Élément d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment : ceinturant les murs, le chaînage solidarise les parois, et empêche les fissurations et la dislocation du bâtiment. On distingue les chaînages horizontaux, qui ceinturent chaque étage au niveau des planchers, et sur lesquels sont élevées les parois, et les chaînages verticaux, ou chaînes, qui encadrent les parois aux angles des constructions et au droit des refends (chaîne d'angle).*

**Clôture :** *Tout obstacle naturel ou fait de la main de l'Homme qui, placé sur toute ou partie d'un terrain, en fixe les limites et en empêche l'accès.*

**Composition urbaine d'ensemble :** *Bâtiment appartenant à un ensemble réfléchi autour d'un espace public.*

**Construction :** *Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.*

**Construction principale :** *Corresponds au volume le plus important d'un bâtiment constitué d'un seul tenant.*

**Corniche :** *Ensemble des moulures formant couronnement d'un entablement, d'un mur ou d'une façade.*

**Corps de bâtiment :** *Désigne les volumes construits homogènes distincts et d'un seul tenant dans l'ouvrage bâti et, par généralisation, le bâtiment principal ou central d'un ensemble.*

**Couronnement :** *Décor sommital de tout ou partie d'une architecture, principalement horizontal ou rampant (fronton).*

**Défrichement :** *Toute opération qui a pour effet de supprimer la végétation forestière d'un sol, d'en rendre impossible sa régénération et ainsi de mettre fin à sa destination forestière ou son état boisé.*

**Dératellement :** *Cloison de faible hauteur dans le prolongement des façades qui, dans les volumes sous comble, ferme les parties entre le plancher et le toit.*

**Devanture commerciale :** *Façade de magasin, autrefois composée d'un soubassement, d'un entablement et de panneaux vitrés, et, sur les côtés, de caissons en boiseries dans lesquels on repliait les volets.*

**Emprise au sol :** *Corresponds à la projection verticale du volume de la construction ou de la somme totale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

**Essentage :** *Revêtement mural ou couverture de toiture réalisés en planchette de bois en forme d'ardoise.*

- Extension :** Agrandissement de la construction existante. Elle peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et présente un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
- Façade :** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
- Façade principale :** Façade portant l'accès principal à l'intérieur du bâtiment.
- Faîtage :** Ouvrage de recouvrement étanche du faite d'une toiture.
- Faîte :** Sommet d'une habitation, d'un bâtiment, d'un arbre, d'une montagne.
- Feuillure :** Entaille, angle rentrant, ménagé le long d'un élément de construction pour recevoir une autre pièce. Ou, entaille des piédroits, du linteau d'une baie, recevant le bâti. Ou, élément de la bordure décorative d'une porte, d'une fenêtre, etc.
- Front bâti :** Succession de bâtiments ou de constructions élevées le long d'une voie ou d'un espace public.
- Harmonie :** Qui émane d'un ensemble d'éléments consonants.
- Hauteur des constructions :** Corresponds à la différence de niveau d'un édifice entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Généralement et en l'absence de précision, elle s'apprécie par rapport au niveau le plus haut du terrain existant avant travaux.
- Îlot :** Petit groupe de constructions entouré de rues ou d'espaces publics.
- Lambrequin :** Ornement pendant dont le bord inférieur est festonné.
- Limite séparative :** Limite entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus. Elle peut être distinguée en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques ; pour lesquelles le terme « alignement » est employé.
- Lucarne :** Petite fenêtre, souvent en saillie, percée dans un toit pour laisser entrer le jour sous les combles. Ou, ouverture de petite taille pratiquée dans un mur, une cloison.
- Meneau :** Chacun des montants ou traverses de pierre divisant la baie des anciennes fenêtres médiévales.
- Modénature :** Ensemble des moulurations (proportions et disposition, en relief ou en creux) d'un ouvrage d'architecture caractérisant une façade ; l'étude des modénatures permet de différencier les styles et, souvent, de dater la construction des bâtiments.
- Mur bahut :** Mur bas qui porte une grille de clôture, une arcature, la colonnade d'un cloître, etc.
- Mur de clôture :** Mur qui sert à délimiter et à protéger un fonds contre les intrusions de l'extérieur.
- Muret bas :** Petit mur de faible hauteur.
- Parcelle :** Portion de terrain de même culture ou de même utilisation, constituant une unité de la matrice cadastrale.
- Parcelle en drapeau :** Parcelle située en cœur d'îlot et desservie par une voie étroite ; à l'image d'un drapeau sur son mat.

**Pignon :** *Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble, par opposition aux murs gouttereaux.*

**Rive de toit :** *Extrémité latérale d'un pan de toiture, autre que le faîte ou les égouts.*

**Saillant :** *Qui avance, qui est mis en relief.*

**Souche de cheminée :** *Ouvrage de maçonnerie élevé en émergence au-dessus d'un comble ou d'une toiture-terrasse pour contenir le ou les conduits de fumée.*

**Surface de plancher :** *Somme des surfaces de plancher de chaque niveau d'un édifice clos et couvert, mesurée selon une hauteur sous plafond supérieur à 1,80 m et calculée à partir du nu intérieur des murs.*

**Trumeau :** *Pan de mur entre deux ouvertures rapprochées.*

**Unité foncière :** *Tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Elle peut être constituée de plusieurs parcelles.*

**Vantelle :** *Lamelle, articulée ou non, qui obture une ouverture sur une porte, un portillon ou un volet.*



# La Gacilly

Glénac • La Chapelle-Gaceline • La Gacilly

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

*K.urbain - B.E. I.D.E.A.L.  
Baizeau Architecte - Agence COUASNON - DM.EAU*

