

MODE D'EMPLOI

PLUi

Bretagne romantique

Comment  
ça marche ?

MARS 2026

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



# INTRODUCTION



***L'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 16 décembre 2024 constitue une étape importante pour le développement de la Bretagne romantique. Ce document, fruit d'un travail collaboratif impliquant les communes, les partenaires institutionnels et les citoyens, définit les orientations et les règles qui guideront l'aménagement et le développement durable du territoire.***

Le PLUi peut paraître complexe à aborder. C'est pourquoi ce guide a été conçu pour vous accompagner dans sa compréhension et vous aider à élaborer vos projets en conformité avec ses dispositions. Accessible à tous — agents des communes, particuliers, professionnels, élus ou toute personne intéressée —, ce guide présente de manière accessible les règles applicables à chaque zone de notre territoire.

Il propose des fiches pratiques pour vous permettre de trouver facilement les informations pertinentes concernant une parcelle. Bien qu'il traite du PLUi, ce guide n'a pas vocation à le remplacer, mais à en faciliter l'accès et la compréhension.

# SOMMAIRE

- **FICHE 1**  
Quelles autorisations d'urbanisme pour quelles constructions ? ..... p 3
- **FICHE 2**  
Utilisation du PLUi ..... p 7
- **FICHE 3**  
Les définitions clés du PLUi ..... p 15
- **FICHE 4**  
**ZONE UC** - Centre ancien de mixité ..... p 19
- **FICHE 5**  
**ZONE UE** - Secteurs résidentiels ..... p 23
- **FICHE 6**  
**ZONE UH** - Hameaux ..... p 28
- **FICHE 7**  
**ZONE UA** - Secteurs économiques ..... p 31
- **FICHE 8**  
**ZONE A** - Secteurs agricoles ..... p 35
- **FICHE 9**  
**ZONE N** - Secteurs naturels ..... p 39
- **FICHE 10**  
Récupérateurs d'eau et dispositifs d'infiltration ..... p 43
- **FICHE 11**  
Haies, arbres et boisements ..... p 45
- **FICHE 12**  
Contacts ..... p 47

**Rédaction et coordination :**  
Service urbanisme et communication  
Communauté de communes Bretagne romantique

**Crédits photos :**  
Communauté de communes Bretagne romantique, Freepik.

**Illustrations :**  
Cocktail Graphic  
(sauf fiche 1 : plan façades p 6, fiche 2 : illustrations étape 5 p 12 et 13, illustration volet trame verte et bleue p 14, préservation faune p 15)

**Mise en page :**  
Cocktail Graphic

**Contact :**  
Communauté de communes Bretagne romantique  
22 rue des Coteaux  
35190 La Chapelle-aux-Filtzméens  
02 99 45 23 45  
urbanisme@bretagneromantique.fr

# Quelles autorisations d'urbanisme pour quelles constructions ?

Les pièces à transmettre pour une demande d'urbanisme varient selon les projets.



Le formulaire Cerfa 51434\*12 détaille précisément le type d'autorisation d'urbanisme à déposer selon la nature du projet, et précise les renseignements à fournir. À retrouver sur le site [bretagneromantique.fr](http://bretagneromantique.fr) ou en scannant le QR CODE.

## QUEL DOSSIER DÉPOSER ?

Selon la nature, l'importance et la localisation des travaux ou aménagements, votre projet pourra exiger le dépôt :

- > d'un Permis de Construire (PC)
- > d'un Permis d'Aménager (PA)
- > d'un Permis de Démolir (PD)
- > d'une Déclaration Préalable (DP)
- > d'un Permis de Construire pour une Maison Individuelle et/ou ses annexes (PCMI)

*Les projets qui ne sont pas soumis à une formalité d'urbanisme devront néanmoins respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).*

## FORMALITÉS D'URBANISME LES PLUS COURANTES

PROJETS DE CONSTRUCTION NOUVELLE			
EMPRISE AU SOL	CONSTRUCTIONS NOUVELLES ayant pour effet de créer :	En droit commun : Hauteur ≤ 12 mètres	En secteur protégé : Hauteur ≤ 12 mètres
≤ 5m <sup>2</sup>	Une emprise au sol ET une surface de plancher ≤ 5m <sup>2</sup>	Dispense de formalités (article R.421-2 a)	Déclaration préalable (article R.421-11 a)
> 5m <sup>2</sup>	Une emprise au sol OU une surface de plancher > 5m <sup>2</sup> ET une emprise au sol de ≤ 20m <sup>2</sup> ET une surface de plancher de ≤ 20m <sup>2</sup>	Déclaration préalable (article R.421-9 a)	
> 20m <sup>2</sup>	Une emprise au sol OU une surface de plancher > 20m <sup>2</sup>	Permis de construire (article R.421-11 a)	

PROJETS D'EXTENSION, TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES				
EMPRISE AU SOL	EXTENSIONS, TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ayant pour effet de créer	En droit commun	En zone U de PLUi	
			Extension ayant pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise au sol totale au-delà de 150m <sup>2</sup>	Extension n'ayant PAS pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise au sol totale au-delà de 150m <sup>2</sup>
≤ 5m <sup>2</sup>	Une emprise au sol ET une surface de plancher ≤ 5m <sup>2</sup>	Dispense de formalités (article R.421-13) sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet de modifier l'aspect extérieur du bâtiment existant [article R.421-17 a)]		
> 5m <sup>2</sup>	Une emprise au sol OU une surface de plancher > 5m <sup>2</sup> ET une emprise au sol de ≤ 20m <sup>2</sup> ET une surface de plancher de ≤ 20m <sup>2</sup>	Déclaration préalable [article R.421-17 F)]		
> 20m <sup>2</sup>	Une emprise au sol OU une surface de plancher > 20m <sup>2</sup>	Permis de construire [article R.421-14 a)]	Déclaration préalable [article R.421-17 F)]	
> 40m <sup>2</sup>	Une emprise au sol OU une surface de plancher > 40m <sup>2</sup>	Permis de construire [article R.421-14 b)]		

## RECOURS À L'ARCHITECTE

En règle générale, vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction. Cependant, si vous êtes un particulier et que vous édifiez ou modifiez pour vous-même une construction à usage autre qu'agricole (par exemple une habitation) dont la surface de plancher ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.

*Il représente les constructions et aménagements existants et projetés sur le terrain, vue d'en haut, en incluant les éléments de contexte.*

### Le plan de masse doit comporter :

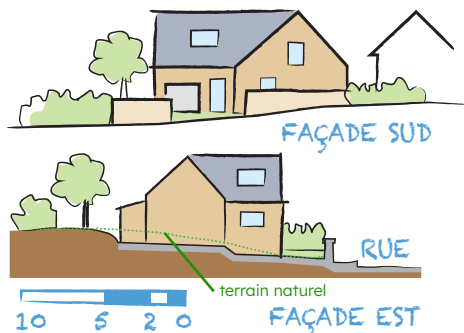
- > l'orientation (le nord)
- > les dimensions des constructions existantes et futures dans les trois dimensions
- > les distances des constructions par rapport aux limites du terrain
- > les bâtiments existants à conserver ou à démolir
- > l'emplacement des réseaux : eau, électricité, assainissement
- > les plantations et les clôtures
- > les places de stationnement et les accès

### C'est dans ce plan de masse que vous devez préciser :

- > l'emplacement et la capacité du récupérateur d'eaux pluviales
- > Le dispositif d'infiltration d'eaux pluviales et sa capacité
- > Les surfaces perméables (espace de pleine terre, terrasse permettant aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol)
- > Préciser pour les places de stationnement et les accès leurs emplacements et revêtements

L'échelle doit être comprise entre 1/50<sup>e</sup> et 1/500<sup>e</sup>.  
(1/50<sup>e</sup> > 1 cm = 0,50 m ; 1/500<sup>e</sup> > 1 cm = 5 m).

### La coupe :



*Il s'agit de la coupe du terrain montrant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel*

Indiquez les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel (terrain avant travaux) et les éventuels affouillements et exhaussements de terrain.

L'échelle doit être comprise entre 1/100<sup>e</sup> et 1/50<sup>e</sup>. (1/100<sup>e</sup> > 1 cm = 1 m ; 1/50<sup>e</sup> > 1 cm = 0,5 m).

Reportez la position de la coupe sur le plan de masse.

### La notice :

*C'est un texte qui vous permet notamment de préciser les éléments de votre projet ne figurant pas sur les documents graphiques.*

Dans certaines communes, ont été rendus obligatoires le dépôt d'un permis de démolir et l'obtention d'une déclaration préalable en cas de changement de clôture ou ravalement de façade. Votre commune vous indiquera si votre projet est soumis à déclaration préalable.

Une déclaration préalable est également nécessaire pour toute modification ou suppression de haies, d'arbres ou de boisements protégés par le règlement graphique du PLUi au titre des « Espaces Boisés Classés » EBC ou au titre des « éléments d'intérêt écologique » (voir fiche 10).

## QUELLES PIÈCES FOURNIR ?

Le formulaire CERFA de déclaration préalable ou de permis de construire vous indique les pièces à joindre à votre dossier ; voici en quoi consistent ces documents. La liste ci-après n'est pas exhaustive, des cas particuliers peuvent nécessiter des pièces complémentaires.

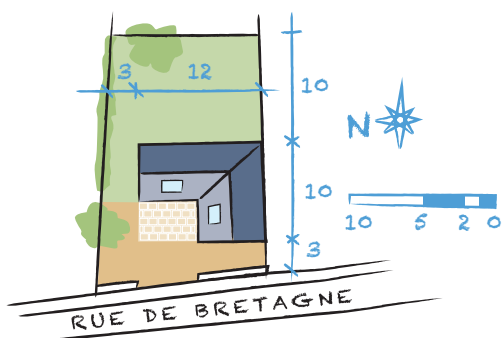
### Le plan de situation :



*Il sert à situer votre terrain sur la commune.*

L'échelle doit être comprise entre 1/5000<sup>e</sup> et 1/25000<sup>e</sup>. [1/5000<sup>e</sup> : 1cm = 50m ; 1/25000<sup>e</sup> : 1cm = 250m]. Il doit comporter l'indication du nord, des repères pour localiser votre terrain ainsi que le nom des voies qui le desservent.

### Le plan de masse :



## Quelles autorisations d'urbanisme pour quelles constructions ?

La notice comporte deux parties :

**1) Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords** (constructions, végétation, paysage existant...)

**2) Présentation du projet :**

- > Quel aménagement est prévu pour le terrain ?
- > Comment sont prévus l'implantation, l'organisation et le volume des constructions nouvelles par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?
- > Comment sont traités les accès (aux aires de stationnement notamment) et les limites de terrain (clôtures, végétaux...) ?
- > Quels sont les matériaux et les couleurs utilisés ?
- > Comment sont traités les espaces libres (plantations) ?
- > Les éléments existants sont-ils conservés et valorisés (mur, arbre...) ?



► **Les plans des façades :**



*Ils détaillent le traitement des façades en précisant la nature et les teintes des matériaux utilisées ainsi que leur répartition.*

Leur échelle doit être comprise entre 1/100<sup>e</sup> et 1/50<sup>e</sup> (1/100<sup>e</sup> > 1 cm = 1 m ; 1/50<sup>e</sup> > 1 cm = 0,5 m). Ils doivent également comporter une échelle pour lire les dimensions, ainsi que l'indication de l'orientation de chaque façade (nord, sud, est...).

► **Le document graphique :**



*Il doit montrer comment le projet sera vu dans le paysage depuis le domaine public*

À partir d'une photo de l'état existant du terrain, vous pouvez élaborer au choix :

- 1 croquis à la main,
- 1 montage photographique,
- 1 simulation informatique.

► **Les photographies :**



*Elles montrent le terrain dans le paysage proche et lointain.*

Prenez au moins 2 photographies du terrain ou de la construction, tels qu'ils sont actuellement, l'une de loin, l'autre de près.

Reportez les points de prises de vues sur le plan de situation et/ou sur le plan de masse.

### PIÈCES OBLIGATOIRES

- **Permis de construire / Permis de construire pour maison individuelle :** Toutes les pièces cités précédemment sont obligatoires.
- **Permis de démolir :** seuls le Plan de situation, le Plan de masse et les Photos sont obligatoires.
- **Déclaration préalable :**
  - > Obligatoire dans tous les cas : Plan de situation
  - > Obligatoire si modification de l'aspect extérieur : Plan de façade avant et après travaux
  - > Obligatoires si le projet comporte des constructions ou modifie l'aménagement des abords : Plan de masse, Plan de coupe, Plan de façades
  - > Obligatoires si le projet crée ou modifie la construction visible depuis l'espace public ou s'il se situe en Site Patrimonial Remarquable (SPR) ou aux abords des Monuments Historiques : Document graphique, Photos.

### OÙ DÉPOSER LA DEMANDE D'URBANISME ?

► **Sur le guichet numérique :**

Votre projet est situé à Combourg, voici l'adresse du guichet :

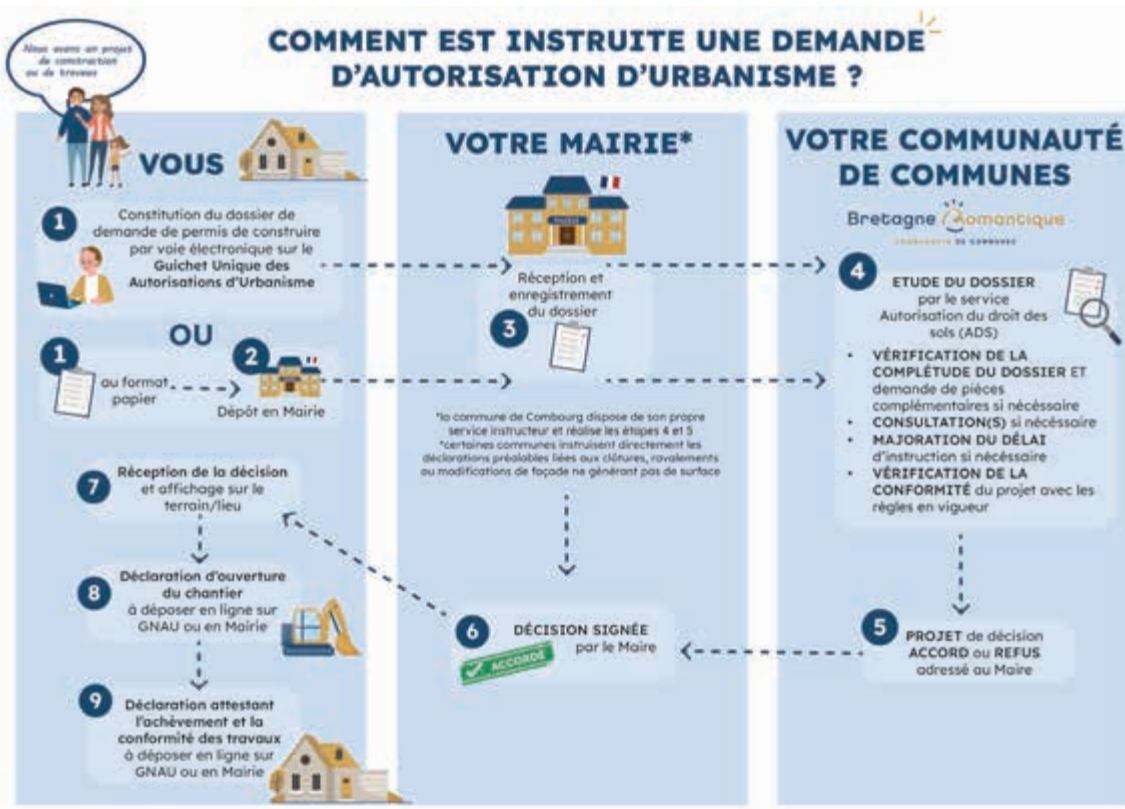
<https://gnau.megalix.bretagne.bzh/cc/gnau/?ref=#/>

Pour les autres communes (lien ou QR code ci-dessous) : <https://ccbr.geosphere.fr/guichet-unique/Login/Particulier>



► **En Mairie :**

En remplissant les formulaires Cerfa papier.



## QUELS SONT LES DÉLAIS D'INSTRUCTION ?

### RÉCÉPISSÉ

Après dépôt de votre dossier en mairie, un récépissé vous sera remis. C'est ce document, à conserver, qui fait foi pour le démarrage du délai d'instruction de votre demande. Dans le cas d'une demande de pièces complémentaires parce que votre dossier est incomplet (ce qui arrive couramment), le délai d'instruction repartira à compter de la réception par l'administration des pièces demandées.

### DÉLAIS D'INSTRUCTION

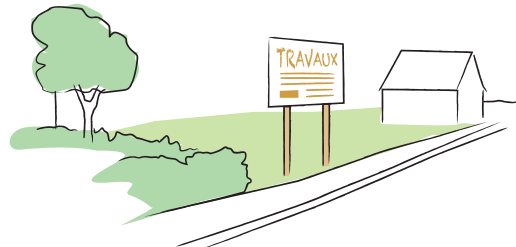
Les délais de droit commun :

- > Déclaration préalable : 1 mois
- > Permis de démolir : 2 mois
- > Permis de construire une maison individuelle : 2 mois
- > Autre permis de construire : 3 mois
- > Permis d'aménager : 3 mois



Ces délais peuvent être plus longs dans certains cas pour mettre en œuvre une formalité administrative particulière (ex : consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, de l'Archéologie Préventive...).

## AFFICHAGE



Un panneau visible depuis la voie doit être affiché sur le terrain pour décrire le projet, dès l'obtention d'une autorisation d'urbanisme et pendant toute la durée des travaux.

Il doit être visible depuis la rue afin d'informer les tiers. Cela enclenche un délai de recours des tiers de 2 mois. Ce panneau doit être conforme aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le modèle est disponible sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1988>

# Utilisation du PLUi

## Apprenez à utiliser le PLUi étape par étape pour connaître les règles d'urbanisme s'appliquant à votre parcelle :

- > Savoir où consulter le PLUi
- > Comprendre les pièces du PLUi
- > Appliquer le PLUi à mon projet, en identifiant :

**ÉTAPE 1 : Le zonage**

**ÉTAPE 2 : Les prescriptions graphiques**

**ÉTAPE 3 : Le règlement écrit**

**ÉTAPE 4 : Les OAP sectorielles**

**ÉTAPE 5 : Les OAP thématiques**

## Quels documents le compose ?

- > 0 - Procédure / actes administratifs
- > 1 - Rapport de Présentation
- > 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- > 3 - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
  - 3.1. Les OAP sectorielles
  - 3.2. Les OAP thématiques
- > 4 - Règlement
  - 4.1 Règlement écrit
  - 4.2 Règlement graphique
- > 5 - Annexes



## Où le consulter ?

- > Au format papier, dans chacune des Mairies et au siège de la CCBR
- > Au format numérique sur les sites :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

<https://urbanisme.bretagneromantique.fr/>

Saisir l'adresse de la parcelle

En appuyant sur « fiche détaillée à la parcelle » une page synthétisera toutes les informations

Retrouver sur la partie gauche :

- 1 - le zonage
- 2 - les prescriptions ou informations graphiques complémentaires
- 3 - les pièces du PLUi et notamment le règlement écrit pour voir les règles.

Comment le lire ?

ÉTAPE 1 : LE ZONAGE

Trouver le « zonage » du « règlement graphique » (pièce 4.2) dans lequel se trouve la parcelle

**Ma maison se situe en zone urbaine résidentielle (UEa)**

**LEGENDE**

**Fond de plan**

- Limites parcelaires
- Limites communales
- Bâtiments

**Libellé**

- UCA : centre ancien des communes pôles et bourgs de proximité
- UC : secteur de mixité fonctionnelle
- UEa : secteur d'extension résidentielle des communes pôles et bourgs de proximité
- UJ : secteur jardiné en zone urbaine
- UAd : secteur accueillant une activité en densification
- UL : secteur d'équipement
- A : zone agricole
- 1AUa : secteur à urbaniser prioritaire à vocation principale d'activités
- 1AUe : secteur à urbaniser prioritaire à vocation principale d'habitat
- N : zone naturelle

**Prescriptions surfaciques**

- Emplacement réservé identifié au titre du L151-41

Le Zonage

ÉTAPE 2 : LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Vérifier sur le règlement graphique (pièce 4.2) si la parcelle est concernée par une information ou prescription graphique.

**Extrait de la légende**

- 2AUe : secteur à urbaniser secondaire à vocation principale d'habitat
- N : zone naturelle
- Nep : secteur dédié à l'accueil des stations d'épuration et de lagunages

**Prescriptions surfaciques**

- Emplacement réservé identifié au titre du L151-41
- Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle au titre du L151-6
- Espace Boisé Classé au titre du L115-1
- Zone humide au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Secteur de mixité sociale au titre du L151-15
- Secteur avec taille minimale de logements au titre du L151-14

**Prescriptions linéaires**

- Chemin de randonnée à valoriser au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme
- Haie identifiée comme élément de paysage classée au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Haie identifiée comme Espace Boisé Classé au titre du L115-1 du Code de l'Urbanisme
- Cours d'eau qui fait l'objet de règles spécifiques dans le règlement écrit

**Prescriptions ponctuelles**

- Bâti patrimonial à préserver au titre de l'article L151-19
- Diversité commerciale à préserver

**Informations surfaciques**

- Bâtiment existant mais non cadastré
- Passage d'une servitude relative aux chemins de fer (T1)

Les Prescriptions graphiques

## ÉTAPE 3 : CONSULTER LE RÈGLEMENT

Consulter le règlement écrit (pièce 4.1) afin de prendre connaissance des règles,

**A - se référer aux dispositions applicables à toutes les zones,**

**B - puis aux règles applicables à la zone dans laquelle se trouve mon projet**

**C- puis le cas échéant aux dispositions liées aux prescriptions graphiques.**

## Sommaire

Sommaire.....	2
QU'EST-CE QUE LE RÈGLEMENT ?.....	4
1. Ce que permet le règlement écrit.....	4
2. Organisation du règlement.....	6
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	7
1. Champ d'application du règlement.....	7
2. Les autres législations.....	7
3. Lexique.....	9
4. Division du territoire en zones.....	16
5. Exceptions aux règles d'urbanisme.....	17
DISPOSITIONS LIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES.....	20
1. Les dispositions relatives aux secteurs de projet.....	20
2. Les dispositions relatives à la trame verte et bleue.....	20
3. Les dispositions relatives aux déplacements.....	22
4. Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysages.....	25
5. Les autres dispositions.....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE.....	28
1. Implantation et volumétrie.....	28
2. Qualité architecturale et paysagère.....	29
3. Qualité environnementale.....	30
4. Les performances énergétiques et environnementales.....	31
5. Conditions de desserte des terrains.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	37
1. Zone UC.....	37
2. Zone UE.....	49
3. Zone UH.....	58
4. Zone UJ.....	67
5. Zone UL.....	73
6. Zone UA.....	78
7. Zone UT.....	85
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	92
1. Zone 1AUE.....	92
2. Zone 1AUL.....	101
3. Zone 1AUA.....	107

**C** - En lien avec la pièce 4.2, ÉTAPE 2, je regarde les prescriptions qui s'appliquent à mon projet.

**A** - Je prends en compte les règles décrites ici car applicables à tous les projets.

**B** - En lien avec la pièce 4.2, je regarde les règles qui s'appliquent à mon projet en fonction du zonage identifié à l'ÉTAPE 1.

### B - En lien avec la pièce 4.2, je regarde les règles qui s'appliquent à mon projet en fonction du zonage identifié à l'étape 1.

Le règlement de chaque zone présente les règles selon la même organisation :

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

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

#### > ARTICLE 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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














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

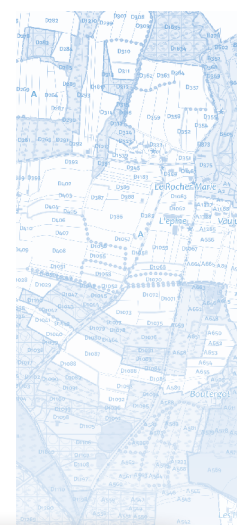
Cet article fixe ici les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

#### > ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

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

### C - En lien avec la pièce 4.2, ETAPE 2, je regarde les prescriptions qui s'appliquent à mon projet.

-  **Présence d'une OAP sectorielle** : le projet doit être compatible avec ses orientations
-  **Espaces Boisés Classés** : interdiction de défrichage, interdiction de compromettre la conservation, la protection ou création de boisements. Le cas échéant, toutes coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable
-  **Arbres remarquables (loi paysage)** : maintien à privilégier. Abatage uniquement pour raisons sanitaires, de sécurité ou d'intérêt général et sous réserve d'une compensation par 2, sur place ou à proximité, d'arbres de même essence aux mêmes fonctionnalités (sauf peupleraie). Recul des constructions et aménagements d'au moins 8 m à l'égard de l'arbre.
-  **Haies et boisements (loi paysage)** : toute modification ou suppression doit être précédée d'une déclaration préalable (sauf entretien normal et exploitation du bois). Si accord pour suppression, compensation par 2 d'arbres de même essence (sauf peupleraie) ou appartenant à la liste d'essences de la pièce 3.2 du PLUi (OAP thématique) et remplissant des fonctionnalités identiques.
-  **Cours d'eau** : sauf exceptions (listées page 22), toutes constructions et autres formes d'imperméabilisation sont interdites à moins de 10 m d'un cours d'eau
-  **Zones humides** : Application du principe Eviter - Réduire - Compenser en conformité avec le SAGE applicable
-  **Sentiers et chemins à préserver**
-  **Marges de recul** des constructions vis-à-vis des routes à grande circulation et routes départementales (distances listées selon routes page 23-24)
-  **Périmètre de 500 mètres** autour de la gare de Combourg : les espaces de stationnement de + de 30 places doivent y produire un minimum de stationnement vélos et encourager la mutualisation
-  **Patrimoine bâti protégé** : démolition soumise à permis de démolir et interdite sauf si partie de bâtiment présentant un intérêt patrimonial moindre ou si rénovation pose des problèmes constructifs ; travaux doivent viser à une sauvegarde et mise en valeur des éléments patrimoniaux ; pas d'altération significative de l'édifice ancien ; dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent faire l'objet d'une intégration architecturale soignée. Pièce 4.3.3 du PLUi : Atlas du patrimoine bâti protégé
-  Bâtiments pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** en zone A ou N. Doit recevoir l'avis favorable de la CDPENAF (zone A) ou de la CDNPS (zone N). Pièce 4.3.2 du PLUi : Atlas des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination
-  **Emplacements réservés** - Pièces 4.3.1 du PLUi : Atlas des emplacements réservés.
-  **Préservation commerce et service** : En zone UCb, interdiction de changement de destination des constructions existantes ayant la destination commerce et activités de service en rez de chaussée, sauf pour la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
-  **Secteurs de mixité sociale** : Toute opération emportant la création de plus de 10 logements doit comprendre une part de logements locatifs sociaux. Pourcentage de logements sociaux attendus par commune page 27 du règlement
-  **Secteurs avec proportion de petits logements** :
  - Opération emportant la création de de 10 à 20 logements : la mixité typologique est encouragée
  - Opération emportant la création de plus de 20 logements à Combourg, Mesnil Roc'h (Saint Pierre) et Tinténiac : doit comprendre au moins 10 % de petits logements (T3 ou moins)
  - Opération emportant la création de plus de 20 logements dans les autres communes : la mixité typologique doit être proposée



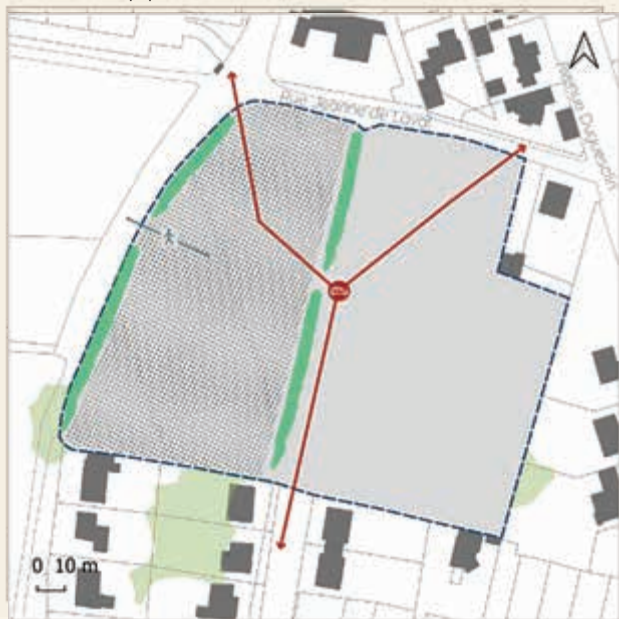
ÉTAPE 4 : CAS DE PARCELLES EN OAP\* SECTORIELLE

Si la parcelle est située au sein d'une OAP\* sectorielle, il convient de consulter la « pièce 3.1. Les OAP\* sectorielles » et vérifier la compatibilité du projet avec ces orientations. La pièce 3.1 explique comment lire l'OAP\* et la comprendre.

Exemple d'OAP sectorielle :

• PROGRAMMATION

- > Opération d'ensemble : Oui
- > Densité minimale demandée : 30 logements/ha
- > Logements attendus : 59 logements
- > Part minimale de logement locatif social : 25%
- > Attente en petits logements : Oui
- > Typologie, bâtie attendue : Habitat individuel et intermédiaire et/ou collectif et équipement



• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

- 1) L'accès au site se fera par deux entrées rue : Jeanne de Laval au nord et par une entrée rue de Laval Châtillon au sud. Plusieurs accès sont possibles pour créer des bouclages internes et limiter les impasses. Une liaison douce permettra de relier le site ou chemin situé à l'ouest.
- 2) L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les nouvelles constructions devront veiller à respecter les codes architecturaux locaux afin de permettre une bonne intégration au tissu urbain existant. Les éventuels logements collectifs ne pourront être implantés que sur la partie ouest du site. Un quota d'environ

1,5% de la surface du projet sera réservé à une zone de loisir collectif.

3) L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle ou par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées. La végétation présente sur le site sera maintenue, notamment à l'ouest et au centre du site. L'implantation de végétaux est fortement exigée sur l'ensemble du secteur.

4) Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés.

\*OAP = Orientations d'Aménagement et de Programmation

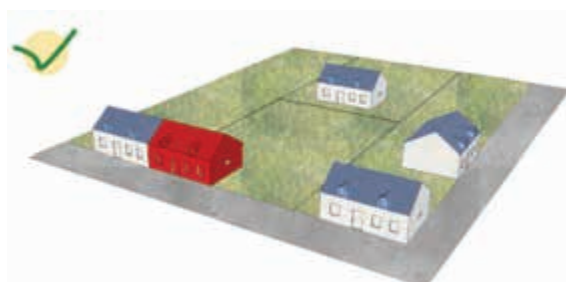
ÉTAPE 5 : OAP\* THÉMATIQUES

Les derniers documents à consulter sont les OAP thématiques (pièce 3.2) qui visent à une meilleure qualité du projet en harmonie avec les objectifs du PLUi

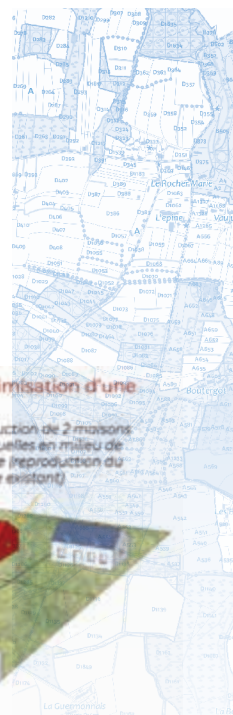
1) Sur le volet Habitat :

Des solutions sont apportées afin de favoriser la densité des logements, la qualité du cadre de vie et la performance de l'habitat

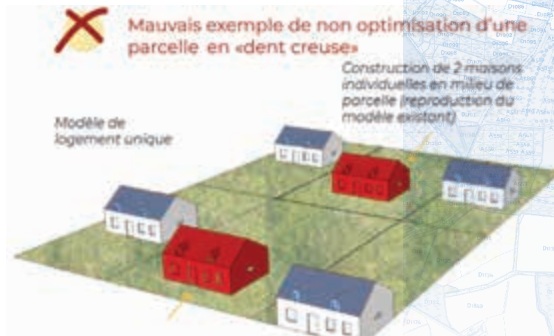
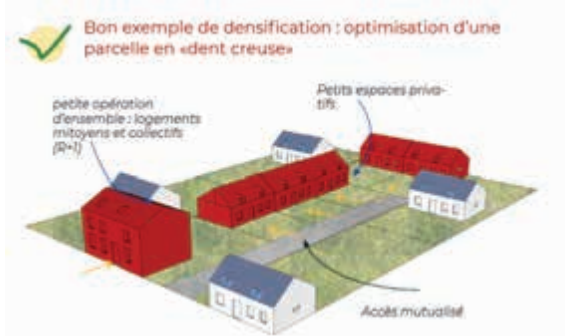
PRÉCONISATION D'IMPLANTATION



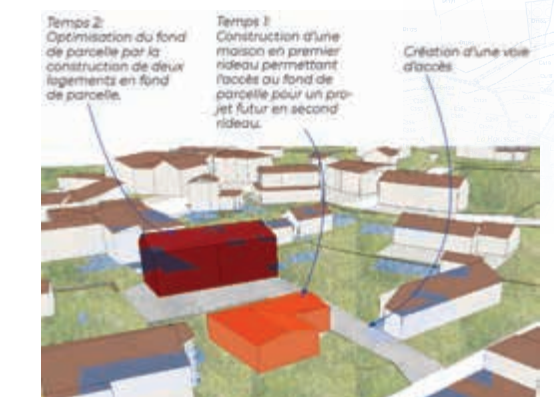
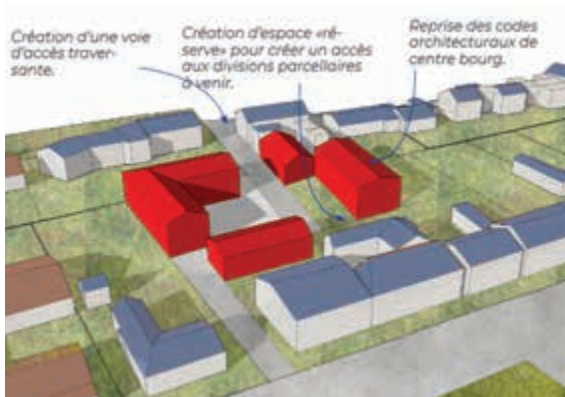
Objectifs de densité minimale (nombre de logements par hectare)	Communes concernées	Surfaces de parcelles recommandées
30	Combourg	330 m <sup>2</sup>
27	Mesnil-Roc'h (Saint-Pierre de Plesguen) Tinténiac	370 m <sup>2</sup>
22	Hédé-Bazouges, Saint-Domineuc	450 m <sup>2</sup>
20	Dingé, Meillac, Pleugeuneuc, Québriac	500 m <sup>2</sup>
18	Bonnemain, Cardroc, Cuguen, La Baussaine, La Chapelle-aux-Filtzméens, Mesnil-Roc'h (Lanhélin), Lanrigan, Saint-Léger-des-Prés, Longaulnay, Plesder, Saint-Thual, Tréméhec, Trévérien	550 m <sup>2</sup>
15	Les Iffs, Lourmais, Saint-Briec-des-Iffs, Mesnil Roc'h (Tressé), Trimer	660 m <sup>2</sup>



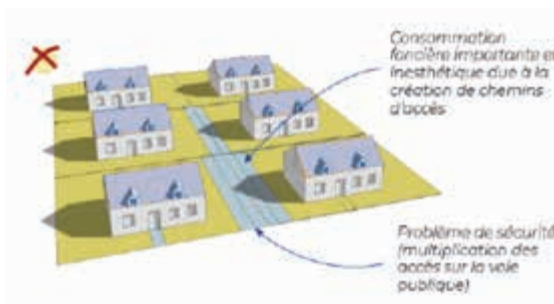
## PRÉCONISATION DE DENSIFICATION



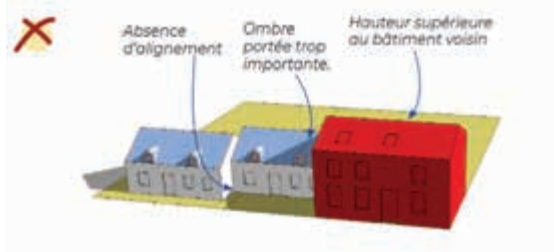
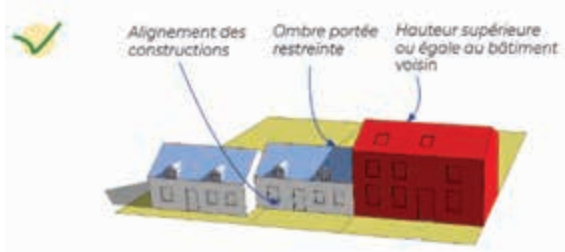
## PRÉCONISATION DE CRÉATION DE VOIES D'ACCÈS

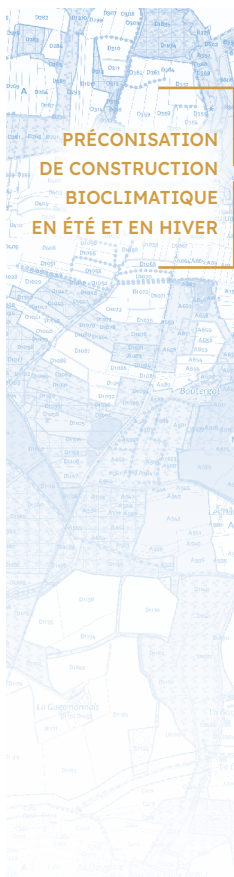


## PRÉCONISATION DE CRÉATION DE VOIES D'ACCÈS MUTUALISÉE



## PRÉCONISATION D'ALIGNEMENT DES CONSTRUCTIONS

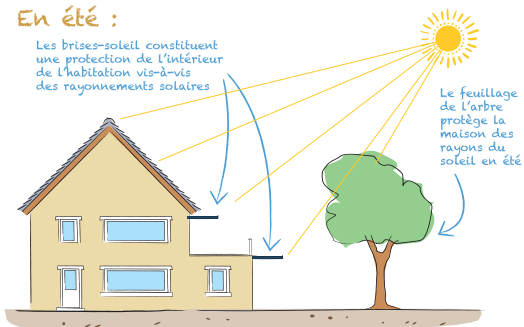




PRÉCONISATION DE CONSTRUCTION BIOCLIMATIQUE EN ÉTÉ ET EN HIVER

**En été :**

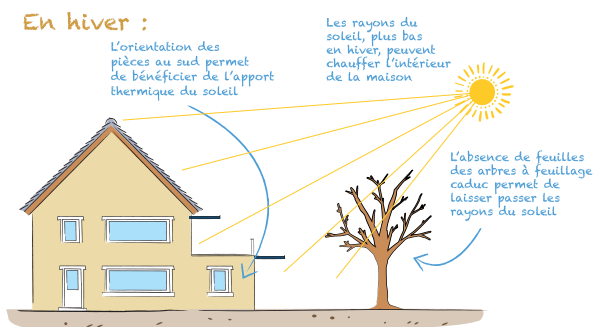
Les brises-soleil constituent une protection de l'intérieur de l'habitation vis-à-vis des rayonnements solaires



Le feuillage de l'arbre protège la maison des rayons du soleil en été

**En hiver :**

L'orientation des pièces au sud permet de bénéficier de l'apport thermique du soleil



Les rayons du soleil, plus bas en hiver, peuvent chauffer l'intérieur de la maison

L'absence de feuilles des arbres à feuillage caduc permet de laisser passer les rayons du soleil

**2) Sur le volet Trame Verte et Bleue :**

La trame verte et bleue (TVB) vise à préserver et à restaurer un réseau de continuités écologiques pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, assurant ainsi leur cycle de vie. La trame verte fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres. La trame bleue fait référence aux réseaux aquatiques et humides : fleuves, rivières, canaux, étangs, zones humides.

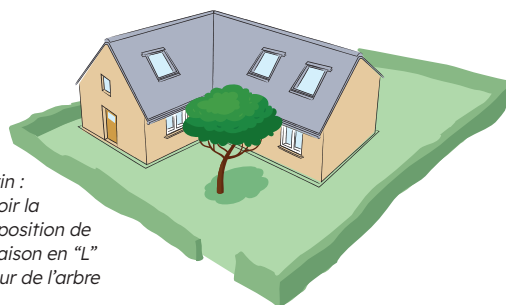
Elle conduit à favoriser la plantation adaptée d'arbres et de haies.



PRÉCONISATION DE PRÉSERVATION DES ARBRES SUR TERRAIN BÂTI



*L'Évitement : éloigner le bâti et laisser l'arbre au jardin*



*L'Écran : prévoir la composition de la maison en "L" autour de l'arbre*



*Le parasol : utiliser l'arbre pour ombrer la maison en été*



*Prévoir la bonne distance par rapport à l'évolution possible de la taille de l'arbre*

Une liste des essence végétales locales à favoriser est présente dans l'OAP TVB par exemple :



le noisetier sauvage



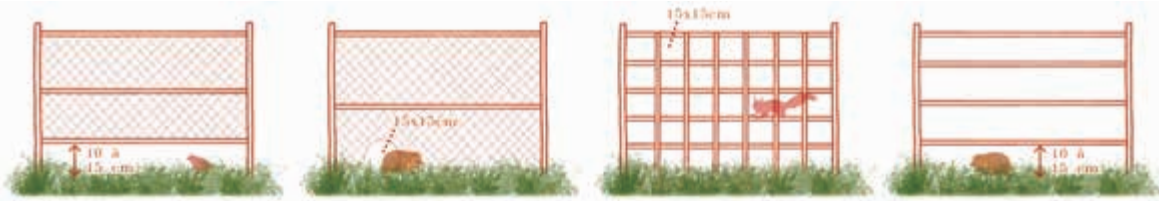
le chêne pédonculé



le charme

### 3) La préservation de la faune :

Le libre passage de la petite faune dans les clôtures est obligatoire :



PRÉCONISATION D'ÉQUIPEMENTS POUR PRÉSERVER LA FAUNE



Nichoir triple à moineaux



Gîtes à chauve-souris



Trous dans les murs en moellons

### 4) La végétalisation des aménagements :

Cette végétalisation présente de nombreux avantages comme : la réduction des îlots de chaleur urbains, l'amélioration de la qualité de l'air, la valorisation de la biodiversité, l'infiltration naturelle des eaux et la recharge des nappes phréatiques, la filtration des polluants, la durabilité accrue des aménagements, la qualité paysagère de nos villes, une meilleure résilience au changement climatique (inondations par exemple).

PRÉCONISATION DE VÉGÉTALISATION DES AMÉNAGEMENTS



Toiture végétalisée



Trottoir végétalisé



Pied de mur végétalisé



Pied de mur végétalisé



Trottoir végétalisé



Mur végétalisé



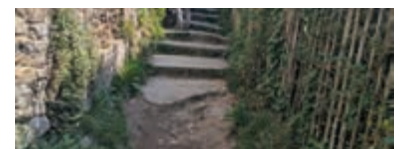
Espace d'infiltration et de circulation



Noue végétalisée et espace semi-perméable



Stationnements végétalisés avec infiltration gravitaire du ruissellement



Revêtement de circulation douce semi-perméable

# Les définitions clés du PLUi

## La destination d'une construction correspond à ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée. Il existe 5 destinations et 23 sous-destinations

- **Exploitation agricole et forestière :**
  - > Exploitation agricole
  - > Exploitation forestière
- **Habitation :**
  - > Logement
  - > Hébergement
- **Commerce et activités de service :**
  - > Artisanat et commerce de détail
  - > Restauration
  - > Commerce de gros
  - > Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - > Hôtels
  - > Autres hébergements touristiques
  - > Cinéma
- > **Équipements d'intérêt collectif et services publics**
  - > Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - > Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - > Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - > Salles d'art et de spectacles
  - > Équipements sportifs
  - > Lieux de culte
  - > Autres équipements recevant du public
- > **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**
  - > Industrie
  - > Entrepôt
  - > Bureau
  - > Centre de congrès et d'exposition
  - > Cuisine dédiée à la vente en ligne

### EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE



#### EXPLOITATION AGRICOLE

Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment, les locaux de production ou les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Elle recouvre notamment les unités de méthanisation

répondant à la définition de l'activité agricole dans les conditions mentionnées à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime.

Elle recouvre enfin les coopératives de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole).



#### EXPLOITATION FORESTIÈRE

Il s'agit des constructions et des entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### HABITATION



#### LOGEMENT

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination intègre :

- > Les logements sous tous les statuts d'occupation sans distinction, propriétaire ou locataire ...
- > Les logements locatifs sociaux
- > Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- > Les chambres d'hôtes au sens des articles **L324-3** et **D324-13** du code du tourisme c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes **où l'accueil est assuré par l'habitant**
- > Les meublés de tourisme dès lors que le nombre de jours de location par an est limité (ne dépassant pas la durée fixée réglementairement) et qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du code général des impôts (c'est-à-dire, moins de trois prestations parmi les suivantes sont proposées : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception).



#### HÉBERGEMENT

Il s'agit des constructions principalement à vocation sociale ou commerciale destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD...).

Cette sous-destination recouvre aussi les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil des demandeurs d'asile.

*À ne pas confondre avec les hébergements touristiques qui relèvent des sous-destinations "autres hébergements touristiques" ou "hôtels", etc.*

## COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICES



### ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL

Il s'agit de tous les commerces de détail (commerce spécialisé, épicerie, supermarché, drive) et de l'artisanat (boulangerie, charcuterie, locaux de fabrication de meubles).

*À ne pas confondre avec un artisan de type maçonnerie menuiserie de la sous-destination "industrie".*



### RESTAURATION

Elle recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective.



### COMMERCE DE GROS

Il s'agit des constructions destinées à la vente aux professionnels



### ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE

Il s'agit des constructions qui permettent l'accomplissement de prestations de services qu'elles soient fournies par des professionnels ou des particuliers (professions libérales type avocat, architecte, médecin, banques et assurances, salles de sport privées, showrooms...).

*À ne pas confondre avec les maisons de santé qui relèvent de la sous-destination « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».*



### HÔTELS

Il s'agit de toutes les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage.



### AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

Il s'agit de toutes les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Elle s'applique aux meublés de tourisme avec prestations hôtelières ou lorsque le nombre de jours de location par an est conséquent (durée fixée réglementairement).



### CINÉMA

Il s'agit de toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

## EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS



### LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS

Il s'agit de toutes les constructions de porteurs d'une mission de service public (mairie, commissariat, SNCF...). Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.

*À ne pas confondre avec les bureaux (les administrations dont l'accueil du public et annexe sont assimilés aux bureaux).*



### LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS

Il s'agit des constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle (fourrières, dépôts de transport en commun, station d'épuration, réseau de transport électrique...).



### ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE

Il s'agit des établissements d'enseignement ou de formation ainsi que les maisons de santé remplissant une mission de service public.

La Sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles ... ), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (article L. 6323-3 du code de la santé publique).



## Les définitions clés du PLUi

**SALLE D'ART ET DE SPECTACLES**

Il s'agit des espaces dont la vocation principale est d'accueillir des spectacles (opéras, théâtres...), des musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

*Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui accueillent occasionnellement des concerts mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.*

**ÉQUIPEMENTS SPORTIFS**

Il s'agit des équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive (gymnase, stade, piscine ouverte au public...).

**LIEUX DE CULTE**

Il s'agit des constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

**AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC**

Il s'agit des équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cela concerne notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

**AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE****INDUSTRIE**

Il s'agit de tous les locaux d'activité destinés à accueillir des activités artisanales productives et industrielles. Cela comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

**ENTREPÔT**

Il s'agit de toutes les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

**BUREAU**

Il s'agit de toutes les **constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité** dédiées au travail tertiaire (administratif, commercial ou financier).

**CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION**

Il s'agit des constructions de grandes dimensions destinées à l'accueil de public (parc d'exposition, hall d'exposition...).

**CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE**

Il s'agit des constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique.

► **Dans le règlement écrit, pour chaque zonage, les destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites sont listées dans un tableau grâce à la légende suivante :**

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

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liés. Les conditions sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

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

**AUTRES DÉFINITIONS UTILES :****DIFFÉRENCE ANNEXE / EXTENSION :**► **ANNEXE**

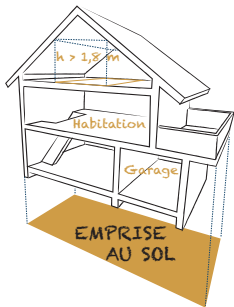
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.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

► **EXTENSION**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un **lien physique et fonctionnel** avec la construction existante. L'extension des constructions existantes par rapport au bâti initial sera appréciée au regard de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'entrée en vigueur du PLUi, le 23/12/2024.

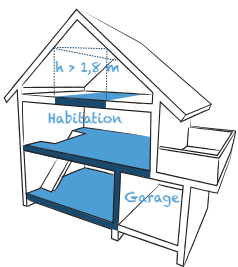
## EMPRISE AU SOL / SURFACE DE PLANCHER :

### EMPRISE AU SOL



L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### SURFACE DE PLANCHER



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

## SURFACE IMPERMÉABILISÉE / ESPACE DE PLEINE TERRE :

### IMPERMÉABILISATION DES SOLS

L'imperméabilisation du sol est caractérisée par le recouvrement du sol par un matériau ne permettant pas aux eaux pluviales de s'infiltrer, augmentant le ruissellement. A contrario, une surface non imperméabilisée est une surface permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

### PLEINE TERRE

Espace libre ayant des propriétés perméables et pouvant être aménagé en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantations...). Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre, les aménagements respectant les conditions cumulatives ci-dessous :

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

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

## UNITÉ FONCIÈRE

### UNITÉ FONCIÈRE

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

## VOLUME PRINCIPAL / VOLUME SECONDAIRE :

### VOLUME PRINCIPAL

L'édifice représentant le volume le plus important.

### VOLUME SECONDAIRE

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

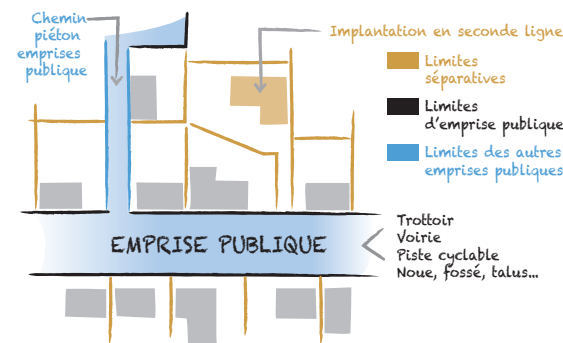
## NUANCIER DES FAÇADES :

### TONS PIERRE, TONS TERRE

Ci-dessous, quelques exemples de tons pierre et de tons terre



## EMPRISE PUBLIQUE / LIMITE SÉPARATIVE /



### VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

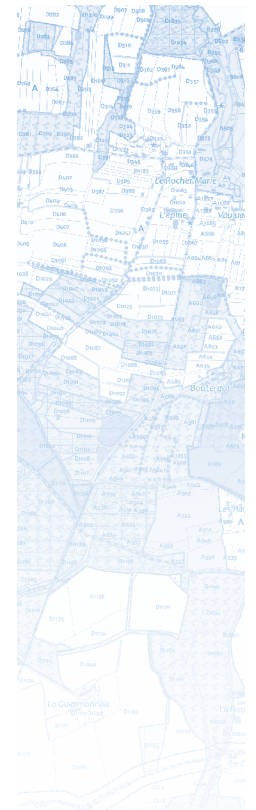
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux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

### LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### IMPLANTATION EN SECONDE LIGNE

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



# ZONE UC

## Centre ancien de mixité

Les centres anciens sont couverts par les zonages suivants afin notamment d'en préserver le caractère patrimonial, la qualité de vie et la mixité fonctionnelle

- UC ..... Secteurs en accroche des centres anciens (UCc, UCa, UCaz, UCb) présentant une mixité fonctionnelle
- UCc ..... Combourg
- UCa ..... Tinténiac, Mesnil Roc'h (St Pierre), Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges (Hédé), Meillac, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Domineuc
- UCaz ... ZAC de Hédé-Bazouges
- UCb ..... Les autres communes

### AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées sous réserve d'une surface de vente maximale de 600 m<sup>2</sup> avec au moins un étage à destination différente (habitat, service, bureau).



ARTISANAT ET  
COMMERCE  
DE DÉTAIL



COMMERCE  
DE GROS

### RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX COMMERCES ET SERVICES

#### ► Dans les zones UCc, UCa et UCaz

Interdiction de changement de destination des commerces et activités de services existants en rez-de-chaussée.

#### ► Dans les zones UCb

Interdiction de changement de destination pour les commerces et activités de services identifiés dans le règlement graphique (plan de zonage).

## 1 - SOUS-DESTINATION

### AUTORISÉS SANS CONDITION



LOGEMENT



HÉBERGEMENT



RESTAURATION



ACTIVITÉS DE  
SERVICES  
où s'effectue l'accueil  
d'une clientèle



HÔTELS



CINÉMA



LOCAUX ET  
BUREAUX accueillant  
du public des  
administrations  
publiques et  
assimilés



LOCAUX  
TECHNIQUES ET  
INDUSTRIEL des  
administrations  
publiques et  
assimilés



ÉTABLISSEMENTS  
D'ENSEIGNEMENT  
DE SANTÉ  
DE D'ACTION  
SOCIALE



SALLE D'ART ET  
DE SPECTACLES



ÉQUIPEMENTS  
SPORTIFS



LIEUX DE CULTE



AUTRES ÉQUIPEMENTS  
RECEVANT  
DU PUBLIC

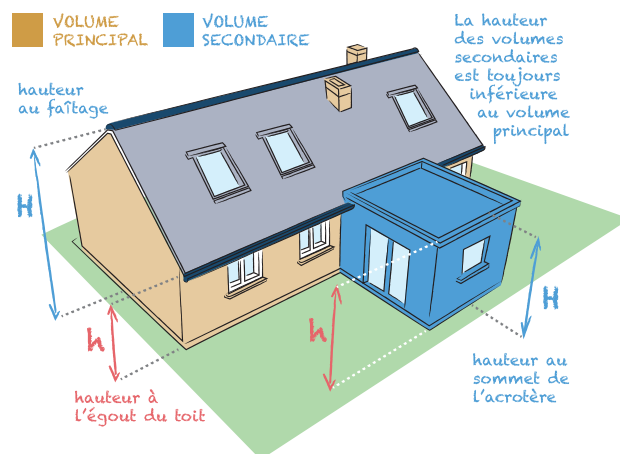


INDUSTRIE  
(HORS UCC)



BUREAU

## 2 - HAUTEUR



#### ► Constructions principales

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

#### • En secteurs UCa et UCc :

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

#### • En secteurs UCaz :

- > Hauteur maximale : 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 14 m au faîtage.

#### • En secteurs UCb et UC :

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

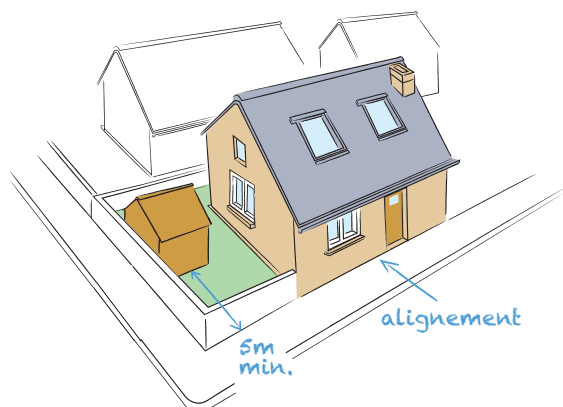
◆ **Annexes**

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

**3 - IMPLANTATION**

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

◆ **Constructions principales**

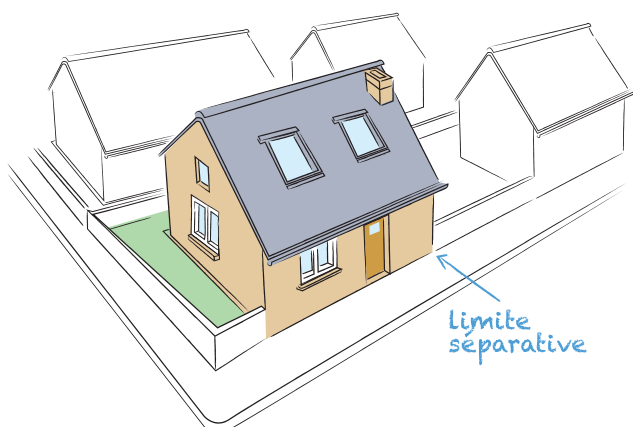


> Les constructions principales s'implantent à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.  
 > Dans le cas d'un contexte urbain dense et dans l'optique d'aménager des espaces de respiration urbaine, la construction principale peut s'implanter avec un recul compris entre 3 et 5 m de l'alignement. Le cas échéant, la continuité visuelle de l'alignement est assurée par un dispositif de clôture d'une hauteur minimum de 1.50 m édifié en harmonie avec le cadre bâti existant, conformément aux dispositions de l'article " Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" du PLUi.  
 > Des implantations en seconde ligne sont admises.

◆ **Annexes**

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

**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**



◆ **Constructions principales**

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

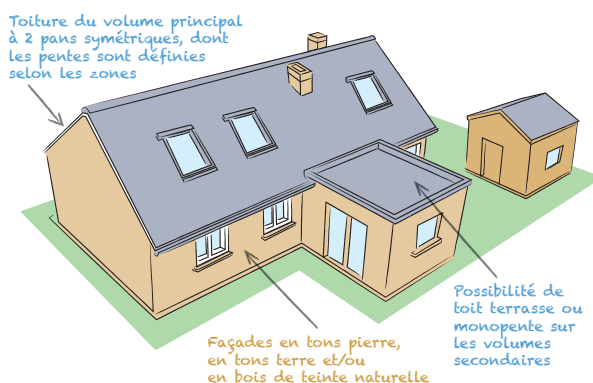
• **En secteurs UCaz :**

> Les constructions s'implantent sur au moins l'une des limites séparatives. Un retrait pourra être observé dans le cas de contraintes environnementales, architecturales ou paysagère justifiées.

◆ **Annexes**

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

**4 - ASPECT EXTÉRIEUR**



**TOITURES**

◆ **Constructions principales**

> Le volume principal est couvert par une toiture à 2 pans symétriques, dont les pentes sont comprises entre 38° et 45°\* par rapport au plan horizontal ou identique à la construction à laquelle il s'adosse. La toiture du volume principal est couverte par des matériaux à l'aspect (couleur et forme) similaire à l'ardoise.

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

\*Entre 30° et 60° pour les constructions situées dans le secteur UCaz.

◆ **Annexes visibles depuis les voies et emprises publiques**

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



## FAÇADES

### Constructions principales

- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier présent dans le lexique sauf pour la zone UCaz où le nuancier ne s'applique pas).
- > Les éléments de fonctionnement des volets roulants, notamment le coffre, ne doivent pas être visibles en façade sur rue.

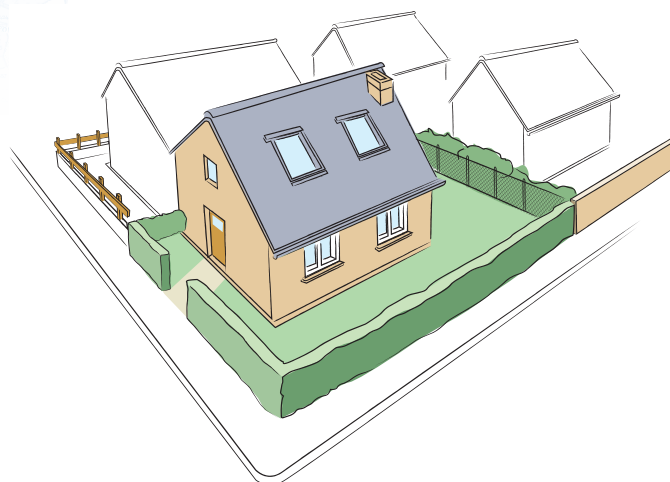
### Annexes visibles depuis les voies et emprises publiques

- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier présent dans le lexique sauf pour la zone UCaz où le nuancier ne s'applique pas).

*Les règles d'aspect extérieur du zonage UCc (Centre ville de Combourg) sont spécifiques et précises du fait de la présence du Site Patrimonial Remarquable. Se reporter directement au règlement du PLUi ou contacter le service urbanisme de la ville de Combourg.*

## 5 - CLÔTURE

Les clôtures ne doivent pas présenter d'entrave à la circulation de la petite faune et de l'eau.



## VIS-À-VIS DES EMPRISES PUBLIQUES

#### Hauteur maximale :

- > Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,60 m.

#### Trois choix possibles :

- > Mur traditionnel ou enduit de teinte similaire à la construction principale.
- > Haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage.
- > Muret traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale d'au moins 0,80 m, surmonté d'un dispositif ajouré sur un tiers de sa surface ou doublé d'une haie. En UCaz, les dispositifs ajourés en bois ou d'aspect bois sont également autorisés.

## VIS-À-VIS DES LIMITES SÉPARATIVES

#### Hauteur maximale :

- > Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

#### À privilégier :

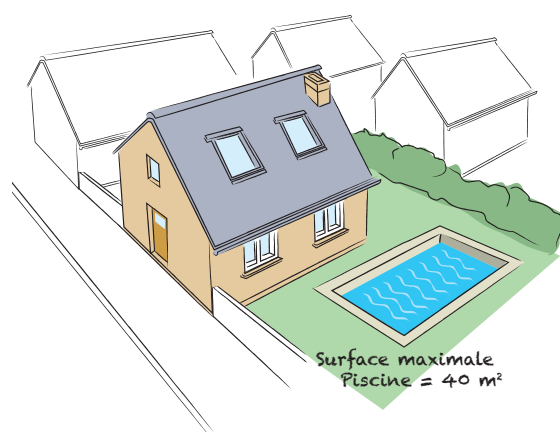
- > Les haies variées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage.

#### Sont interdits :

- > Les filets et fils plastiques, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les éléments préfabriqués à l'exception des soubassements n'excédant pas 0,30 m.

## 6 - EMPRISE AU SOL, ESPACE DE PLEINE TERRE ET SURFACE NON IMPERMÉABILISÉE

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



## ESPACE DE PLEINE TERRE

- > L'Espace de pleine terre doit occuper au moins 10% du terrain pour les unités foncières de + de 150 m<sup>2</sup>.

## SURFACE NON IMPERMÉABILISÉE

- > La surface non imperméabilisée doit occuper au moins 15 % pour les unités foncières de 150 à 300 m<sup>2</sup>, et au moins 25 % pour celles de + de 300 m<sup>2</sup>.

7 - STATIONNEMENT

CONDITIONS D'IMPLANTATION DES PLACES DE STATIONNEMENT EN ZONE UC

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	NOMBRE DE STATIONNEMENTS CYCLES MINIMUM	NOMBRE DE STATIONNEMENTS VÉHICULES MINIMUM
<b>HABITATION</b>		
<b>Logement</b>	Dans le cas de logements collectifs (à partir de 2 logements), 1 place cycle par logement est requise	> 1 place par logement < ou = 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places par logement > 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher en secteur UCc > 1 place par logement en secteur UCa > 2 places par logement en UCb et UC sauf dans le cas de logements locatifs sociaux où 1 seule place est requise. Les changements de destination ne sont pas concernés par ces minimums.
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE / AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>		
<b>Artisanat et commerce de Détail</b>	Pour 2 places de véhicules réalisées, 1 place cycle est exigée	En fonction du besoin
<b>Commerces et activités de services</b>	Uniquement pour les constructions d'une emprise au sol cumulée (existante et créée) supérieure à 600 m <sup>2</sup>	En fonction du besoin, sauf en UCc où 1 place est demandé pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

8 - DISPOSITIFS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES



**Seuls les panneaux photovoltaïques en toiture ou ombrières (sauf UCc) sont autorisés.**  
 Les autres dispositifs (ex : panneaux au sol ou trackers solaires) sont strictement interdits.

9 - EAUX PLUVIALES



**Les récupérateurs d'eau sont imposés à toute nouvelle construction**

Dans le cas d'un projet de construction neuve (hors extension) et/ou lors d'un changement de destination, la mise en

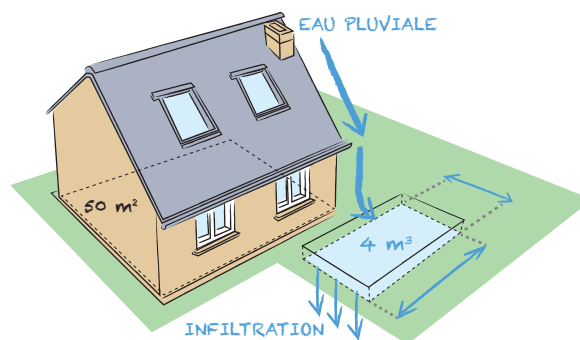
place d'un dispositif de récupération d'eau pluviale est imposée, conformément à la réglementation en vigueur et selon les conditions énumérées dans la Fiche 10 "Récupérateurs d'eau et dispositifs d'infiltration".

**Les dispositifs d'infiltration sont imposés à toute nouvelle construction. Le rejet d'eau en dehors de la parcelle ne doit être fait qu'en dernier recours et après accord du gestionnaire de l'exutoire (commune).**

Pour toute nouvelle construction principale d'une emprise au sol au moins égale à 20 m<sup>2</sup>, changement de destination inclus, est imposée l'installation d'un dispositif d'infiltration de type puisard ou tranchée filtrante, etc. Pour le dimensionnement de ces ouvrages d'infiltration, une pluie centennale de 80 mm sera prise comme référence.

**Calcul d'un dimensionnement à titre indicatif :**

- > Pluie de 80 mm
- > Exemple de projet : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- > Dimension minimale de l'ouvrage d'infiltration :  
 - Volume min. : 50 m<sup>2</sup> X 0,08 m = 4 m<sup>3</sup>

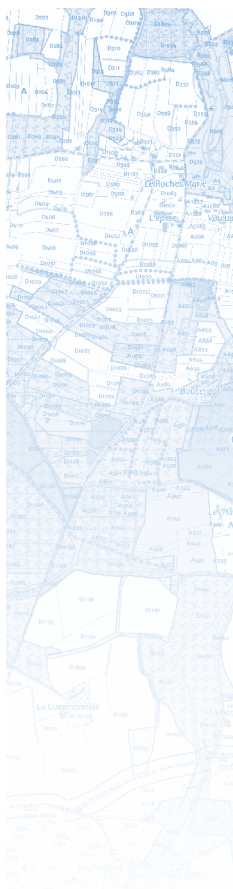


# ZONE UE

## Secteurs résidentiels

Les zones UE correspondent aux secteurs des agglomérations qui se sont étendus en continuité des centres anciens (vocation principale d'habitat)

- **UEc** : ... **Combourg – secteurs denses**
- **UEa** : ... **Combourg, Tinténiac, Mesnil Roc'h (St-Pierre), Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges (Hédé), Meillac, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Domineuc**
- **UEaz** : ... **ZAC de Hédé-Bazouges**
- **UEb** : ... **Les autres communes**



Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dans le cadre de changement de destination (en UEc, surface plancher maximale de 1000m²).



ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL



RESTAURATION



ACTIVITÉS DE SERVICES où s'effectue l'accueil d'une clientèle



HÔTELS



BUREAU UEC

### 1 - SOUS - DESTINATION

#### AUTORISÉS SANS CONDITION



LOGEMENT



HÉBERGEMENT



CINÉMA



LOCAUX ET BUREAUX accueillant du public des administrations publiques et assimilés



LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS des administrations publiques et assimilés



ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE



SALLE D'ART ET DE SPECTACLES



ÉQUIPEMENTS SPORTIFS



INDUSTRIE



BUREAU UEC

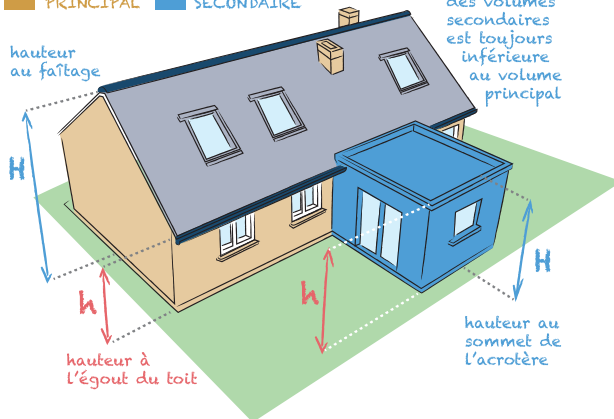
#### AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés uniquement dans le cadre des changements de destination ou pour les extensions d'activités existantes, les sous-destinations suivantes : restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, industrie, bureau (hors UEC).

### 2 - HAUTEUR

VOLUME PRINCIPAL

VOLUME SECONDAIRE



La hauteur des volumes secondaires est toujours inférieure au volume principal

#### Constructions principales

> Hauteur minimale du volume principal : 3,5 m à l'égout du toit.

#### En secteurs UEa :

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

#### En secteurs UEaz :

> Hauteur maximale : 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 15 m au faitage.

#### En secteurs UEb :

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

#### En secteurs UEc :

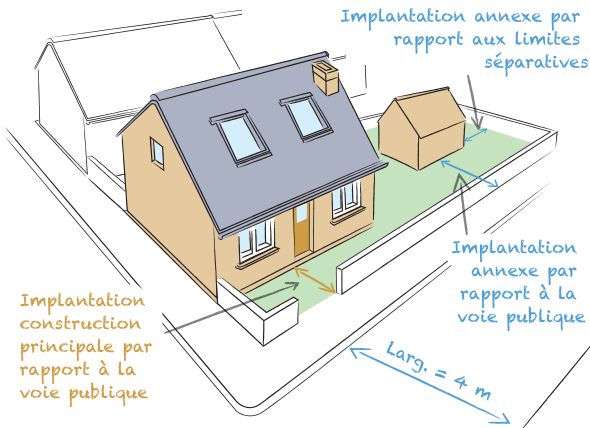
> Hauteur maximale : 12 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 15 m au faitage.

#### Annexes

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

### 3 - IMPLANTATION

La voirie d'accès doit avoir une bande de roulement de 4,0 m minimum de largeur.



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

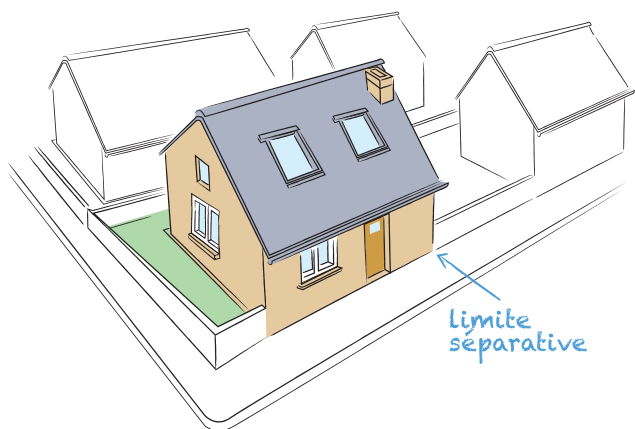
##### Constructions principales

- En secteur UEa – UEaz – UEb
  - > Les constructions principales s'implantent avec un recul minimal de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- En secteur UEc
  - > L'implantation par rapport aux voies n'est pas réglementée.

##### Annexes

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

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



##### Constructions principales

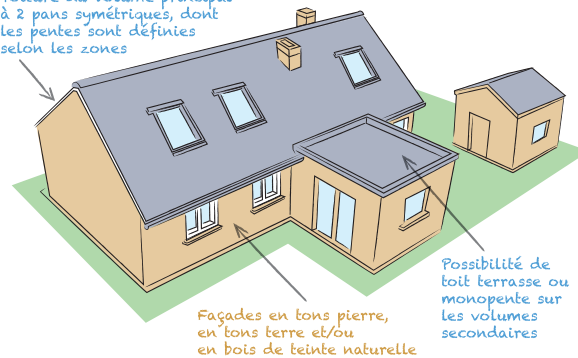
- > Les constructions ou parties de constructions s'implantent en limite ou en retrait au moins égal à 1 m (1,90 m dans le cas de la création d'ouvertures avec vues (cf. Code Civil)).

##### Annexes

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

### 4 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toiture du volume principal à 2 pans symétriques, dont les pentes sont définies selon les zones



#### TOITURES

##### Constructions principales

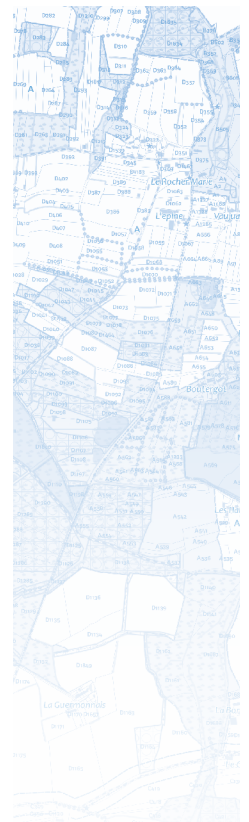
- > Le volume principal est couvert soit par une toiture à 2 pans symétriques, dont les pentes sont comprises entre 38° et 45° par rapport au plan horizontal ou identique à la construction à laquelle il s'adosse auquel cas la toiture du volume principal est couverte par des matériaux à l'aspect similaire à l'ardoise, soit par un toit plat.
- > Lorsque la construction intègre des éléments de production d'énergie en toiture, ces derniers devront être intégrés au mieux à l'architecture de la construction. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière et accolés au plus près de la toiture.
- > Les volumes secondaires sont couverts soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse.

##### En secteur UEaz :

- > Le volume principal est couvert soit :
  - par une toiture à 2 pans symétriques, dont les pentes sont comprises entre 37° et 60° par rapport au plan horizontal ou identique à la construction à laquelle il s'adosse, auxquels cas la toiture du volume principal est couverte par des matériaux à l'aspect similaire à l'ardoise,
  - soit par un toit monopente sous réserve que l'implantation ne se fasse pas en limite séparative, sauf si la construction s'implante dans l'alignement d'une construction existante en limite séparative.

##### En secteur UEc :

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



### Annexes

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

### FAÇADES

#### Constructions principales

- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier présent dans le lexique).
- > Les façades des habitations pourront chercher à respecter la gamme de couleurs indiquée dans le nuancier présent dans le lexique.

#### Annexes

- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier présent dans le lexique sauf pour la zone UEaz où le nuancier ne s'applique pas).

## 5 - CLÔTURE

Les clôtures ne doivent pas présenter d'entrave à la circulation de la petite faune et de l'eau.



### VIS-À-VIS DES EMPRISES PUBLIQUES TYPE « RUES ET PLACES »

#### Hauteur maximale :

- > Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,60 m.

#### Trois choix possibles :

- > Haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage.
- > Muret traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale d'au moins 0,80 m, surmonté d'un dispositif ajouré sur un tiers de sa surface ou doublé d'une haie.
- > dispositif ajouré en bois ou d'aspect bois.

### VIS-À-VIS DES LIMITES D'EMPRISES PUBLIQUES TYPES « CHEMINEMENTS, ESPACES VERTS, ETC. » ET DES LIMITES SÉPARATIVES

#### Hauteur maximale :

- > Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

#### Deux choix possibles :

- > Haies variées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage,
- > Dispositifs ajourés en bois ou d'aspect bois, doublé obligatoirement d'une haie vive.

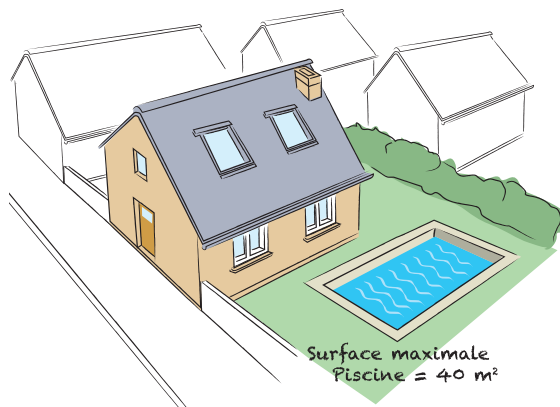
#### Sont interdits :

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

En limite séparative, possibilité d'un système occultant d'une hauteur maximale de 1,80 m lorsqu'il est destiné à préserver l'intimité des terrasses, perpendiculaire au bâti, et sur un linéaire n'excédant pas 6m, toutes limites confondues. Soit en bois ou d'aspect bois (panneaux bois, treillage en bois...), soit marqué par une haie doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ou d'aspect bois, soit en murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identiques, en harmonie avec la construction principale.

## 6 - EMPRISE AU SOL, ESPACE DE PLEINE TERRE ET SURFACE NON IMPERMÉABILISÉE

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



### ESPACE DE PLEINE TERRE

- > L'espace de pleine terre doit occuper au moins 15% du terrain pour les unités foncières de 150 à 300 m<sup>2</sup> et au moins 25 % pour celles de + de 300 m<sup>2</sup>.

### SURFACE NON IMPERMÉABILISÉE

- > La surface non imperméabilisée doit occuper au moins 20 % pour les unités foncières de 150 à 300 m<sup>2</sup>, et au moins 30 % pour celles de + de 300 m<sup>2</sup>.

7 - STATIONNEMENT

CONDITIONS D'IMPLANTATION DES PLACES DE STATIONNEMENT EN ZONE UE		
DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	NOMBRE DE STATIONNEMENTS CYCLES MINIMUM	NOMBRE DE STATIONNEMENTS VÉHICULES MINIMUM
<b>HABITATION</b>		
<b>Logement</b>	1 place par logement Dans le cas de logements collectifs, 1 place cycle est attendue à raison de 2 places de véhicules réalisées	2 places par logement SAUF dans le cas de logements locatifs sociaux où 1 seule place est imposée.
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE / AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>		
<b>Artisanat et commerce de Détail</b>	Pour 2 places de véhicules réalisées, 1 place cycle est exigée	Aucun minimum requis.
<b>Bureau</b>	Pour 2 places de véhicules réalisées, 1 place cycle est exigée	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Toutes les autres activités</b>	En fonction du besoin	En fonction du besoin
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
<b>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</b>	En fonction du besoin	En fonction du besoin



8 - DISPOSITIFS D'ÉNERGIES RENEUVELABLES



Seuls les panneaux photovoltaïques en toiture ou ombrières sont autorisés.

Les autres dispositifs (ex : panneaux au sol ou trackers solaires) sont strictement interdits.

Les dispositifs d'infiltration sont imposés pour toute nouvelle construction. Le rejet d'eau en dehors de la parcelle ne doit être fait qu'en dernier recours et après accord du gestionnaire de l'exutoire (commune).

Pour toute nouvelle construction principale d'une emprise au sol au moins égale à 20 m<sup>2</sup>, changement de destination inclus, est imposée l'installation d'un dispositif d'infiltration de type puisard ou tranchée filtrante, etc. Pour le dimensionnement de ces ouvrages d'infiltration, une pluie centennale de 80 mm sera prise comme référence.

Calcul d'un dimensionnement à titre indicatif :

- > Pluie de 80 mm
- > Exemple de projet : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- > Dimension minimale de l'ouvrage d'infiltration :
  - Volume min. : 50 m<sup>2</sup> X 0,08 m = 4 m<sup>3</sup>

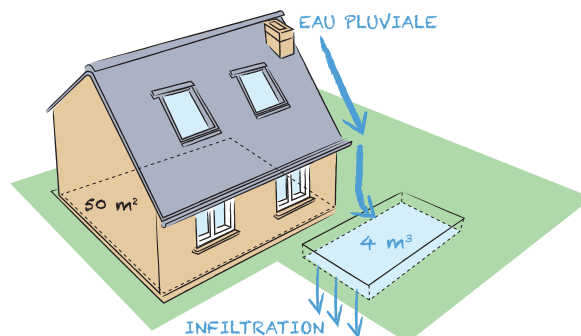
9 - EAUX PLUVIALES



Les récupérateurs d'eau sont imposés à toute nouvelle construction.

Dans le cas d'un projet de construction neuve (hors extension) et/ou lors d'un changement de destination, la mise en

place d'un dispositif de récupération d'eau pluviale est imposée, conformément à la réglementation en vigueur et selon les conditions énumérées dans la Fiche 10 "Récupérateurs d'eau et dispositifs d'infiltration".



# ZONE UH Hameaux

La zone UH correspond aux hameaux, alliant un tissu bâti à la fois ancien et récent.

- **UH 1 :** hameaux densifiables = la création/construction de nouvelles habitations est possible
- **UH 2 :** hameaux non densifiables = la création/construction de nouvelles habitations n'est pas possible

## 1 - SOUS-DESTINATION

### UH 1 AUTORISÉS SANS CONDITION :

Logement dans les cas suivants :

- > **Construction** d'une habitation possible sans condition et changement de destination possible sans identification préalable.
- > **Extension** des logements : l'extension cumulée d'une habitation ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLUi.
- > **Annexes** sans création de logements à 20 m max de l'habitation : l'emprise au sol cumulée ne doit pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (piscine comprise).



LOGEMENT



LOCAUX ET BUREAUX accueillant du public des administrations publiques et assimilés



LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS des administrations publiques et assimilés



ÉQUIPEMENTS SPORTIFS



AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC



INDUSTRIE

### AUTORISÉS SOUS CONDITION :

Restauration et bureau uniquement dans le cadre de l'extension d'une activité existante.



RESTAURATION



BUREAU

### UH 2 : AUTORISÉS SANS CONDITION :



ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

### AUTORISÉS SOUS CONDITION :

Logement dans les cas suivants :

- > **Extension** des logements existants sans création de logements supplémentaires : l'extension cumulée d'une habitation ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLUi.
- > **Annexes** sans création de logements supplémentaires à 20 m max de l'habitation : l'emprise au sol cumulée ne doit pas dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (piscine comprise).
- > **Changement de destination** d'un bâtiment vers du logement (alors même qu'il n'est pas identifié au document graphique).
- > **Industrie** uniquement dans le cadre de l'extension d'une activité existante.

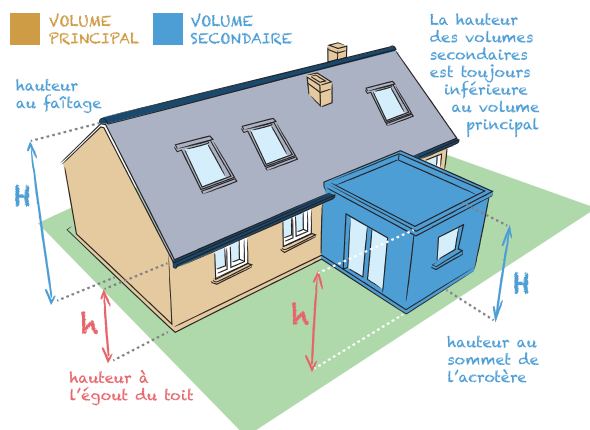


LOGEMENT



INDUSTRIE

## 2 - HAUTEUR



### Constructions principales

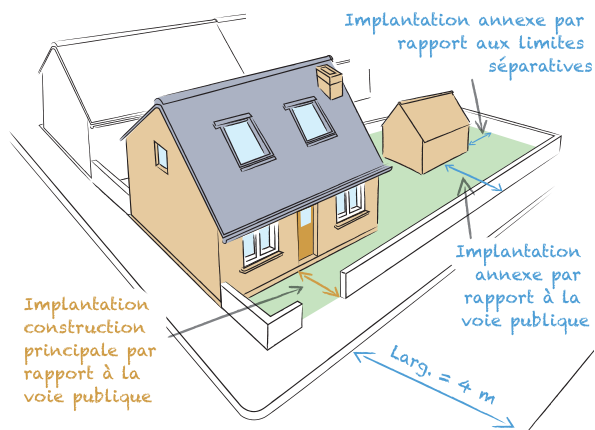
- > Hauteur maximale : 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 12 m au faitage.
- > Hauteur minimale du volume principal : 3,5 m à l'égout du toit.
- > La hauteur au faitage des volumes secondaires est toujours inférieure à celle du volume principal.

### Annexes

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

### 3 - IMPLANTATION

La voirie d'accès doit avoir une bande de roulement de 4 m minimum de largeur.



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

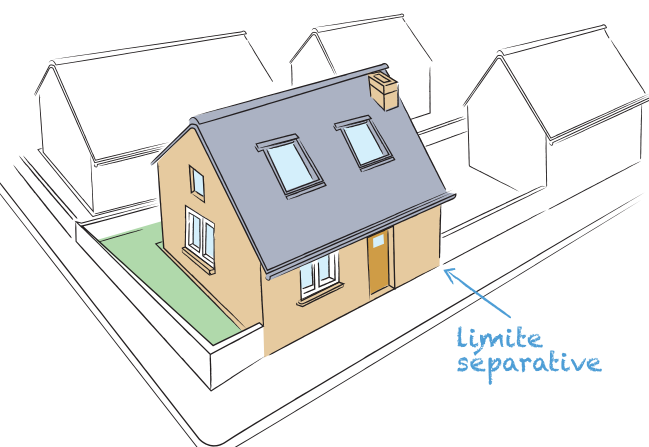
##### Constructions principales

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

##### Annexes

> Les constructions annexes s'implantent soit à l'alignement des voies et des emprises publiques ; soit en recul d'au minimum 5 m.  
> Des implantations en seconde ligne sont admises.

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



##### Constructions principales

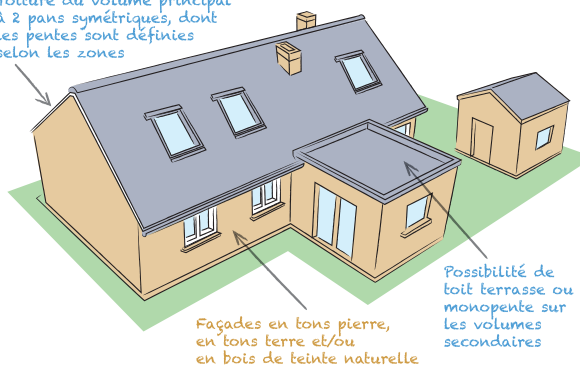
> Les constructions ou parties de constructions s'implantent en limite ou en retrait au moins égal à 1 m (1,90 m dans le cas de la création d'ouvertures avec vues (cf. Code Civil).

##### Annexes

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

### 4 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toiture du volume principal à 2 pans symétriques, dont les pentes sont définies selon les zones



#### TOITURES

##### Constructions principales

> Le volume principal est couvert par une toiture à 2 pans symétriques, dont les pentes sont comprises entre 38° et 45° par rapport au plan horizontal ou identique à la construction à laquelle il s'adosse. La toiture du volume principal est couverte par des matériaux à l'aspect similaire à l'ardoise.

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

##### Annexes, visibles depuis les voies et emprises publiques

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



**FAÇADES****Constructions principales**

- > Les façades sont en tons pierre (teintes proches des pierres locales), en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle. Les teintes claires sont interdites (cf : nuancier présent dans le lexique).
- > Les éléments de fonctionnement des volets roulants, notamment le coffre, ne doivent pas être visibles en façade sur rue.

**Annexes, visibles depuis les voies et emprises publiques**

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

**5 - CLÔTURE**

Les clôtures ne doivent pas présenter d'entrave à la circulation de la petite faune et de l'eau.

**VIS-À-VIS DES EMPRISES PUBLIQUES TYPE « RUES ET PLACES »****VIS-À-VIS DES LIMITES D'EMPRISE PUBLIQUE TYPES « CHEMINEMENTS, ESPACES VERTS, ETC. » ET DES LIMITES SÉPARATIVES****Hauteur maximale :**

- > Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m.

**Sont à privilégier :**

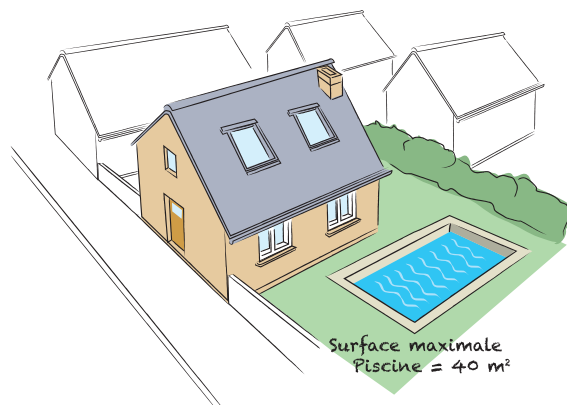
- > Les haies variées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage

**Sont interdits :**

- > Sont interdits, les filets et fils plastique, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les éléments pré-fabriqués à l'exception des soubassements n'excédant pas 0,30 m.

**6 - EMPRISE AU SOL, ESPACE DE PLEINE TERRE ET SURFACE NON IMPERMÉABILISÉE**

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

**ESPACE DE PLEINE TERRE**

- > L'espace de pleine terre doit occuper au moins 10% du terrain pour les unités foncières de plus de 150 m<sup>2</sup>.

**SURFACE NON IMPERMÉABILISÉE**

- > La surface non imperméabilisée doit occuper au moins 15 % pour les unités foncières de 150 à 300 m<sup>2</sup>, et au moins 25 % pour celles de + de 300 m<sup>2</sup>.

**Hauteur maximale :**

- > Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,6 m.

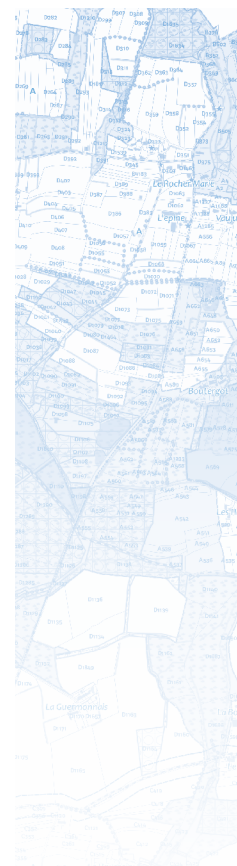
**Trois choix possibles :**

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

7 - STATIONNEMENT

CONDITIONS D'IMPLANTATION DES PLACES DE STATIONNEMENT EN ZONE UH

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	NOMBRE DE STATIONNEMENTS CYCLES MINIMUM	NOMBRE DE STATIONNEMENTS VÉHICULES MINIMUM
<b>HABITATION</b>		
Logement	1 place par logement Dans le cas de logements collectifs, 1 place cycle est attendue à raison de 2 places de véhicules réalisées	2 places par logement SAUF dans le cas de logements locatifs sociaux où 1 seule place est acceptée.
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE / AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>		
Artisanat et commerce de détail	Pour 2 places de véhicules réalisées, 1 place cycle est exigée	Aucun minimum requis.
Bureau	Pour 2 places de véhicules réalisées, 1 place cycle est exigée	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher



8 - DISPOSITIFS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES



Seuls les panneaux photovoltaïques en toiture ou ombrières sont autorisés.

Les autres dispositifs (ex : panneaux au sol ou trackers solaires) sont strictement interdits.

Les dispositifs d'infiltration sont imposés pour toute nouvelle construction. Le rejet d'eau en dehors de la parcelle ne doit être fait qu'en dernier recours et après accord du gestionnaire de l'exutoire (commune).

Pour toute nouvelle construction principale d'une emprise au sol au moins égale à 20 m<sup>2</sup>, changement de destination inclus, est imposée l'installation d'un dispositif d'infiltration de type puisard ou tranchée filtrante, etc. Pour le dimensionnement de ces ouvrages d'infiltration, une pluie centennale de 80 mm sera prise comme référence.

Calcul d'un dimensionnement à titre indicatif :

- > Pluie de 80 mm
- > Exemple de projet : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- > Dimension minimale de l'ouvrage d'infiltration :
  - Volume min. : 50 m<sup>2</sup> X 0,08 m = 4 m<sup>3</sup>

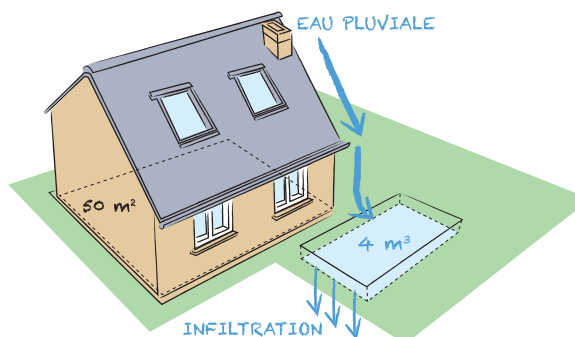
9 - EAUX PLUVIALES



Les récupérateurs d'eau sont imposés à toute nouvelle construction.

Dans le cas d'un projet de construction neuve (hors extension) et/ou lors d'un changement de destination, la mise en

place d'un dispositif de récupération d'eau pluviale est imposée, conformément à la réglementation en vigueur et selon les conditions énumérées dans la Fiche 10 "Récupérateurs d'eau et dispositifs d'infiltration".



# ZONE UA Secteurs économiques

Les secteurs UA sont dédiés à l'accueil d'activités économiques et comprennent les sous-secteurs :

- **UA** : ..... **vocation industrielle et artisanale principalement**
- **UAc** : ... **vocation commerciale** (UAc1 - Combourg, UAc2 - Tinténiac)
- **UAd** : ... **entreprises existantes dans le tissu urbain des communes**
- **Uaf** : ..... **vocation ferroviaire** (non traitée dans la fiche)

## 1 - SOUS-DESTINATION

### AUTORISÉS SANS CONDITION



RESTAURATION  
UAc1



COMMERCE  
DE GROS



ACTIVITÉS  
DE SERVICES  
où s'effectue  
l'accueil  
d'une clientèle  
UAc1, UAc2



LOCAUX ET  
BUREAUX accueillant  
du public des  
administrations  
publiques et  
assimilés



INDUSTRIE



ENTREPÔTS



BUREAU  
UAc1, UAc2



CUISINE  
dédiée à la  
vente en ligne  
UAc1



ARTISANAT ET  
COMMERCE  
DE DÉTAIL



RESTAURATION  
UA



ACTIVITÉS DE SERVICES où  
s'effectue l'accueil d'une clientèle  
UA, UAd

## 2 - HAUTEUR

### En secteurs UA :

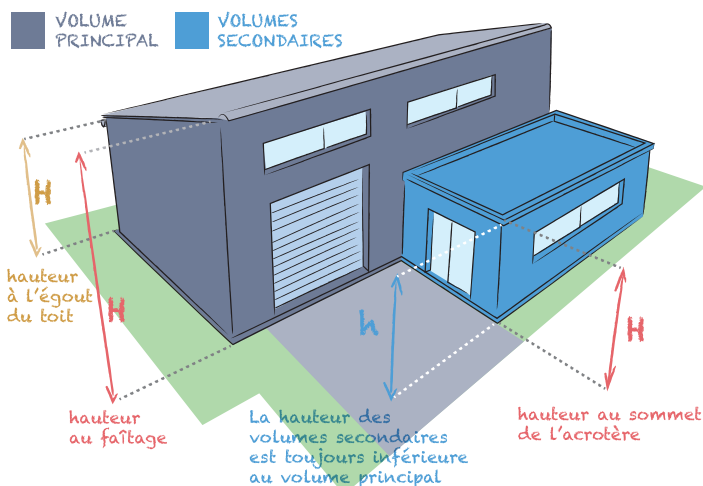
> Hauteur maximale : 20 m au faitage ou à l'acrotère, parties techniques exclues.

### En secteurs UAc1 et UAc2 :

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

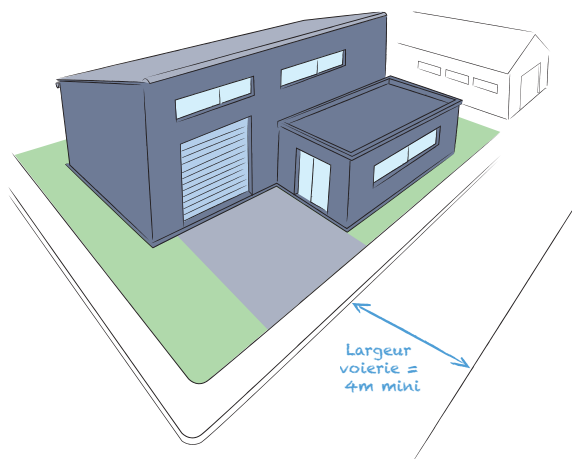
### En secteurs UAd :

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



### 3 - IMPLANTATION

La voirie d'accès doit avoir une bande de roulement de 4 m minimum de largeur.



projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

#### ◆ Annexes et extensions

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

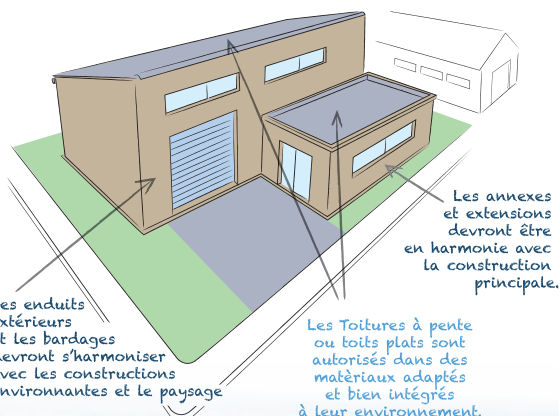
#### FAÇADES

##### ◆ Constructions principales

> Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts.  
 > Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant.

##### ◆ Annexes et extensions

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

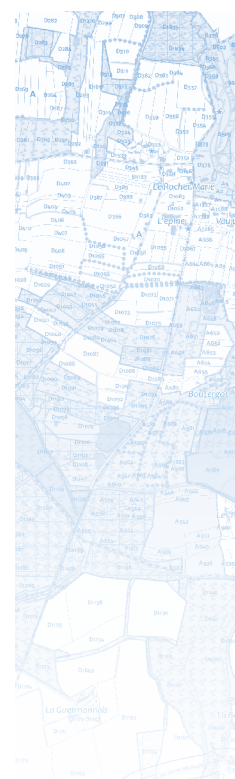


### 4 - ASPECT EXTÉRIEUR

#### TOITURES

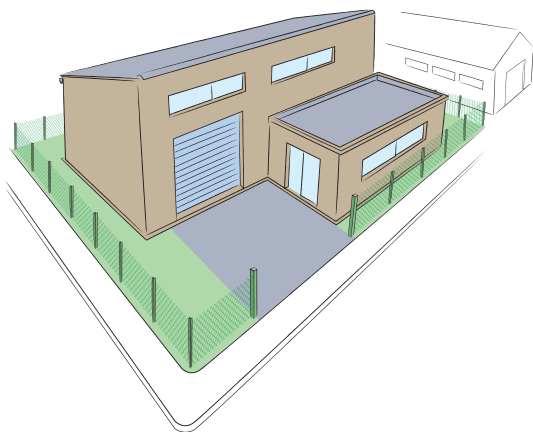
##### ◆ Constructions principales

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



## 5 - CLÔTURE

Les clôtures ne doivent pas présenter d'entrave à la circulation de la petite faune et de l'eau. Elles doivent s'intégrer à l'environnement.



## 6 - PLANTATIONS, ESPACES DE PLEINE TERRE ET SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES



- > Des **écrans boisés** ou **rangées de haies** variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour :
  - des **aires de stockage** de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.
  - des **aires de stationnement** de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.
- > Lorsque leur surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, les **aires de stationnement** (hors poids lourds) seront divisées par des **rangées de haies** variées d'essences locales ponctuées d'arbres. En cas d'**implantation d'ombrières** sur les **aires de stationnement**, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales dans les conditions définies ci-avant.

Pour les unités foncières de + de 150 m<sup>2</sup>, surfaces perméables au moins équivalente à 10% de l'emprise du terrain, avec un maximum de 2 000 m<sup>2</sup>.

## 7 - STATIONNEMENT

- > Le nombre de **stationnement vélo et automobile** doit être adapté au besoin de la construction.
- > Les **aires de stationnements voiture** de 30 places et plus sont perméables à raison de 50% de leur surface. Celles de moins de 30 places sont perméables sur au moins 25% de leur surface.

## 8 - DISPOSITIFS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES (ENR)



- > En secteur UA, tous les dispositifs ENR sont autorisés mais uniquement au sein des marges de recul vis-à-vis des routes départementales
- > En secteur UAc1, UAc 2 et UAd, les dispositifs sont autorisés uniquement sous la forme de panneaux photovoltaïques en toiture, de trackers solaires ou d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques.

9 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'infiltration sont imposés pour toute nouvelle construction. Le rejet d'eau en dehors de la parcelle ne doit être fait qu'en dernier recours et après accord du gestionnaire de l'exutoire (commune).

Pour toute nouvelle construction principale d'une emprise au sol au moins égale à 20 m<sup>2</sup>, changement de destination inclus, est imposée l'installation d'un dispositif d'infiltration de type puisard ou tranchée filtrante, etc. Pour le dimensionnement de ces ouvrages d'infiltration, une pluie centennale de 80 mm sera prise comme référence.

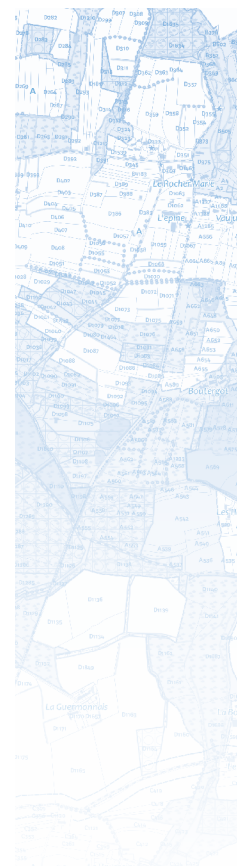
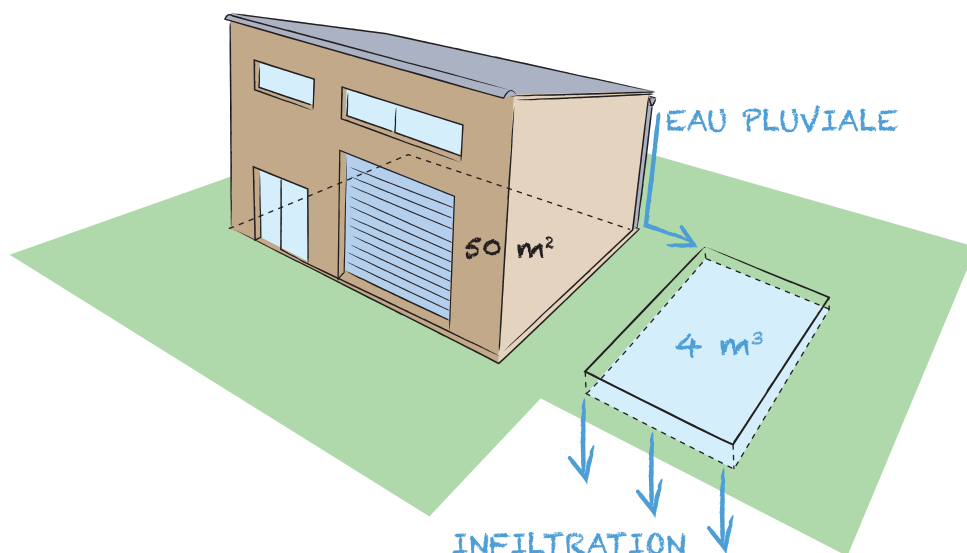
Calcul d'un dimensionnement à titre indicatif :

- > Pluie de 80 mm
- > Exemple de projet : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- > Dimension minimale de l'ouvrage d'infiltration :
  - Volume min. : 50 m<sup>2</sup> X 0,08 m = 4 m<sup>3</sup>



Les récupérateurs d'eau sont imposés à toute nouvelle construction.

Dans le cas d'un projet de construction neuve (hors extension) et/ou lors d'un changement de destination, la mise en place d'un dispositif de récupération d'eau pluviale est imposée, conformément à la réglementation en vigueur et selon les conditions énumérées dans la Fiche 10 "Récupérateurs d'eau et dispositifs d'infiltration".



# ZONE A

## Secteurs agricoles

Dans le PLUi, le territoire est considéré comme, par principe, entièrement en zone A (agricole), à l'exception des villes et grands hameaux (zones U et AU) et des espaces naturels d'intérêt (zone N).

Bien que la zone A ait pour objectif principal de pérenniser les sites agricoles et d'accompagner les évolutions de l'activité agricole, elle n'est pas réservée aux parcelles à usage agricole. Votre habitation peut par exemple être située en zone A même si elle n'a aucun lien avec l'activité agricole, dès lors que les critères de classement en zone U ou N ne sont pas remplis.

### 1 - SOUS-DESTINATION

#### AUTORISÉS SANS CONDITION



EXPLOITATION AGRICOLE



EXPLOITATION FORESTIÈRE

#### AUTORISÉS SANS CONDITION



LOGEMENT



ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL



LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS  
des administrations publiques et assimilés



AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC



INDUSTRIE



BUREAU

#### Logements des exploitants :

- > 1 seul logement de fonction par site d'exploitation et si présence permanente nécessaire à l'activité. Le logement doit être situé à moins de 100 m du bâtiment agricole et sa surface de plancher ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup>.

#### Logements des particuliers :

- > Extensions des habitations existantes sans création de logement supplémentaire, si l'emprise au sol cumulée des extensions d'habitation ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- > Annexes des habitations sans création de logement supplémentaire, si l'annexe est implantée à 20 m maximum du bâtiment principal d'habitation et si l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 60 m<sup>2</sup> (piscine comprise).
- > Changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique du PLUi.

#### Artisanat et commerce de détail ainsi qu'industrie :

- > Sont exclusivement autorisées, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, aux conditions suivantes :
  - ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
  - le projet n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - ces activités s'implantent à moins de 50 m d'un des bâtiments agricoles de l'exploitation
  - la surface de plancher des constructions est limitée à 300 m<sup>2</sup>.

#### Bureau :

- > Uniquement dans le cadre de changements de destination repérés au PLUi.

#### Autres équipements recevant du public :

- > Uniquement dans le cadre d'une extension ou modification de l'existant

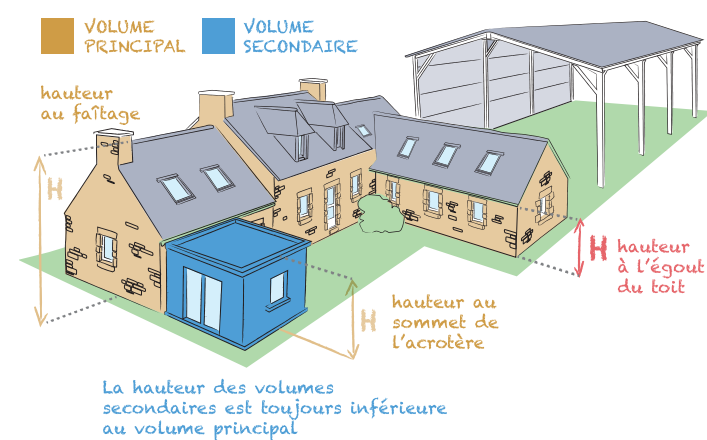
## 2 - HAUTEUR

### Extension des habitations

- > Hauteur maximale : 7 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11 m au faitage.
- > Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction principale, la hauteur de l'extension horizontale ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

### Annexes des habitations

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



## 3 - IMPLANTATION

La voirie d'accès doit avoir une bande de roulement de 4 m minimum de largeur.

- > Le projet s'implante avec un recul minimal de 50 m par rapport à l'axe du canal d'Ille-et-Rance.
- > Lorsqu'une unité de méthanisation s'implante au sein de la zone agricole, elle devra s'implanter à une distance maximale de 100 m d'une des exploitations liées.

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### Extension des habitations

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

#### Annexes des habitations

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

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

#### Annexes des habitations

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

## 4 - ASPECT EXTÉRIEUR

### TOITURES

#### Les nouvelles habitations, habitations existantes et leurs extensions

- > Le volume principal est couvert par une toiture à 2 pans symétriques couverte par des ardoises ou aspect similaire à l'ardoise ou une toiture identique à la construction à laquelle il s'adosse.
- > Les volumes secondaires sont couverts soit par une toiture à 2 pans symétriques ou par un mono-pente en ardoises ou aspect similaire à l'ardoise, en zinc ou en verre soit par une toiture terrasse.

#### Annexes des habitations, visibles depuis les voies et emprises publiques

- > Les annexes sont couvertes par une toiture à 2 pans symétriques couverte par des ardoises ou aspect similaire à l'ardoise ou une toiture identique à la construction à laquelle il s'adosse.

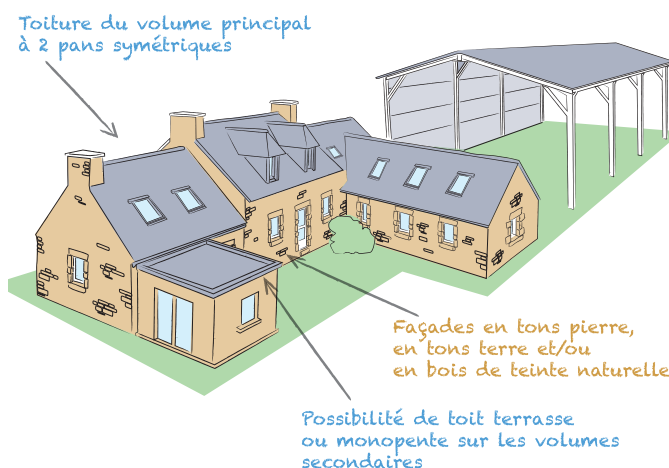
### FAÇADES

#### Les nouvelles habitations, habitations existantes et leurs extensions

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

#### Annexes des habitations, visibles depuis les voies et emprises publiques

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

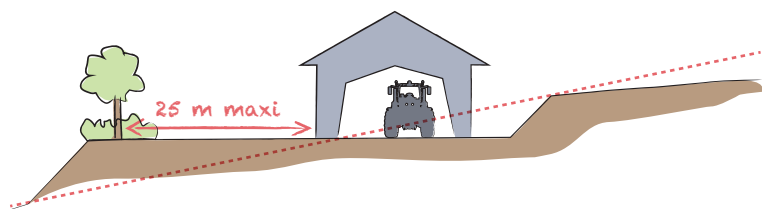


**CONSTRUCTIONS AGRICOLES OU LIÉES À L'ACTIVITÉ AGRICOLE****Les indications de teintes**

> Les teintes claires sont interdites en toiture. Le blanc est interdit en façade.

**En cas de terrains en pente**

> Dans le cas de terrains en pente (> 7 %), les nouveaux bâtiments retiennent un principe d'adaptation à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés. En partie basse du site d'implantation de la construction, il devra être plantée une haie bocagère d'essences locales, perpendiculaire à la pente, à moins de 25 m de la construction. Cette disposition ne s'applique pas si un boisement ou une haie est déjà présent à moins de 100 m du projet.

**5 - CLÔTURE**

Les clôtures ne doivent pas présenter d'entrave à la circulation de la petite faune et de l'eau.

**EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES DE TYPE RUES ET PLACES**

Uniquement les Clôtures d'habitation

> Hauteur Max : 1.60 m

> 2 choix possibles :

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

**EN LIMITE DES AUTRES EMPRISES PUBLIQUES (CHEMINEMENTS, ESPACES VERTS, ...) ET SUR LES LIMITES SÉPARATIVES**

Uniquement les Clôtures d'habitation

> Hauteur Max : 1.60 m

> 4 choix possibles :

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

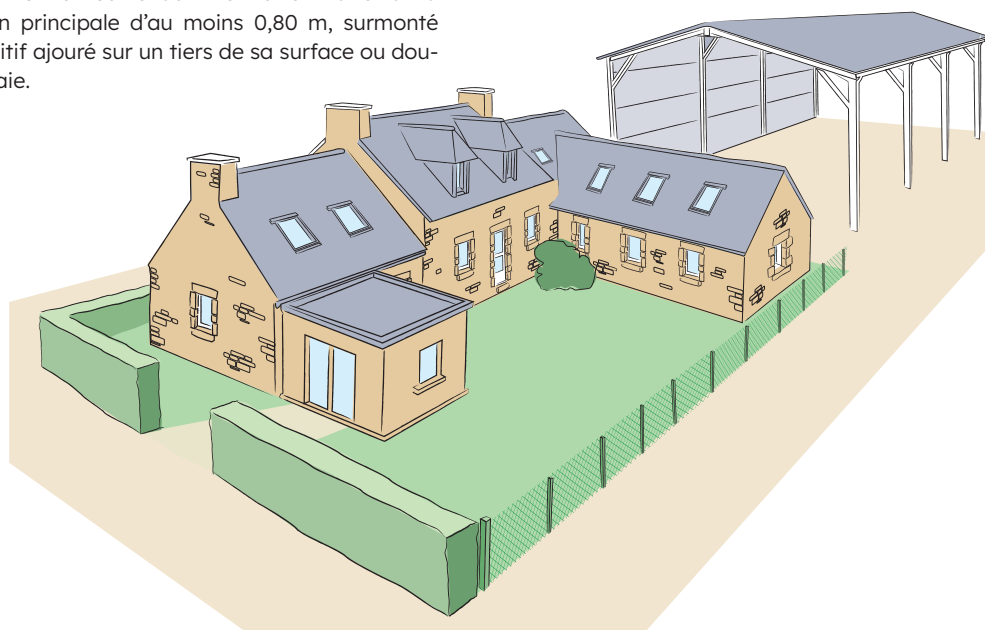
**6 - PLANTATIONS, ESPACE DE PLEINE TERRE ET SURFACE NON IMPERMÉABILISÉE**

> Espace de pleine terre d'au moins 30 % du terrain d'assiette.

> Surface non imperméabilisée d'au moins 50 % du terrain d'assiette.

**7 - STATIONNEMENT**

> Les stationnements ne sont ni bitumés, ni cimentés et restent perméables, en dehors des aires de stationnement créées au bénéfice d'habitations ou dédiées aux espaces de vente.



## 8 - DISPOSITIFS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Ces installations ne doivent pas contraindre la production agricole ou porter atteinte aux espaces forestiers et milieux naturels.

### ◆ Installations solaires photovoltaïques

> Le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les toitures des habitations, des bâtiments d'exploitations agricoles et des parkings couverts.



### ◆ Trackers solaires

> Les trackers solaires sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- être situés dans un rayon de 100m autour des bâtiments d'exploitations agricoles,
- être situés à une distance supérieure à 100m des habitations.



### ◆ Infrastructures de grande ampleur

Les infrastructures de plus grandes ampleurs devront prioritairement trouver leur implantation sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, et les carrières en fin d'exploitation.

## 9 - EAUX PLUVIALES



**Les récupérateurs d'eau sont imposés à toute nouvelle construction.**

Dans le cas d'un projet de construction neuve (hors extension) et/ou lors d'un changement de destination, la mise

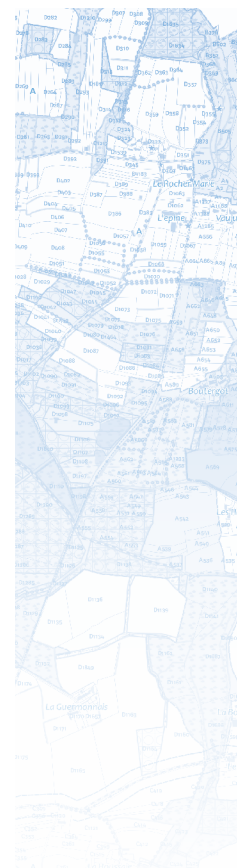
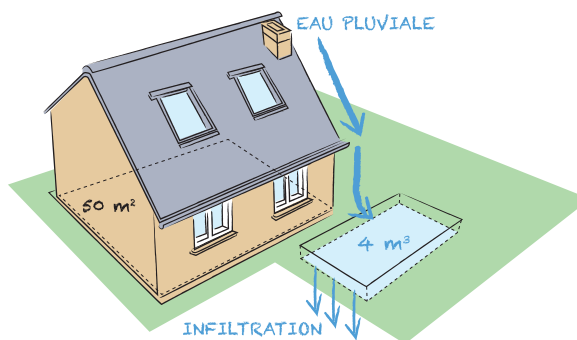
en place d'un dispositif de récupération d'eau pluviale est imposée, conformément à la réglementation en vigueur et selon les conditions énumérées dans la Fiche 10 "Récupérateur d'eau et dispositifs d'infiltration".

**Les dispositifs d'infiltration sont imposés pour toute nouvelle construction. Le rejet d'eau en dehors de la parcelle ne doit être fait qu'en dernier recours et après accord du gestionnaire de l'exutoire (commune).**

Pour toute nouvelle construction principale d'une emprise au sol au moins égale à 20 m<sup>2</sup>, changement de destination inclus, est imposée l'installation d'un dispositif d'infiltration de type puisard ou tranchée filtrante, etc. Pour le dimensionnement de ces ouvrages d'infiltration, une crue centennale de 80 mm sera prise comme référence.

### Calcul d'un dimensionnement à titre indicatif :

- > Pluie de 80 mm
- > Exemple de projet : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- > Dimension minimale de l'ouvrage d'infiltration :
  - Volume min. : 50 m<sup>2</sup> X 0,08 m = 4 m<sup>3</sup>



# ZONE N

## Secteurs naturels

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

### 1 - SOUS-DESTINATION

#### AUTORISÉS SANS CONDITION



EXPLOITATION FORESTIÈRE

#### AUTORISÉS SOUS CONDITIONS



LOGEMENT



LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS des administrations publiques et assimilés



SALLE D'ART ET DE SPECTACLES



ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

#### Logements :

- > Extensions des habitations existantes sans création de logement supplémentaire, si cumul de l'emprise au sol cumulée des extensions d'habitation ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- > Annexes des habitations sans création de logement supplémentaire, si l'annexe est implantée à 20 m maximum du bâtiment principal d'habitation et si l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 60 m<sup>2</sup> (piscine comprise).
- > Changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique du PLUi.

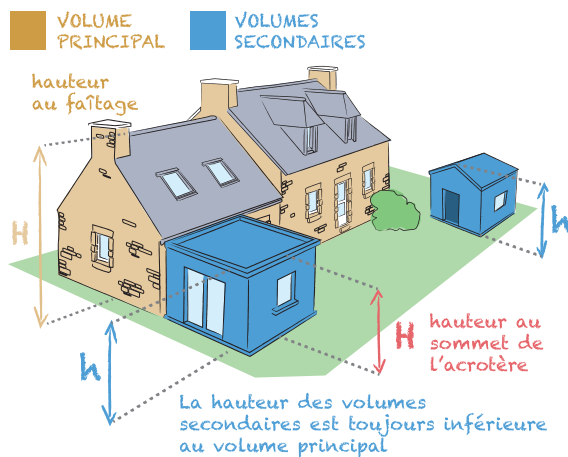
#### Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi qu'Équipements sportifs :

- > si compatibles avec activités agricoles, pastorales ou forestières et avec la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

#### Salles d'art et de spectacles :

- > Uniquement dans le cadre de changements de destination repérés au PLUi.

### 2 - HAUTEUR



#### Extension des habitations

- > Hauteur maximale : 7 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11 m au faitage.
- > Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction principale, la hauteur de l'extension horizontale ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

#### Annexes des habitations

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

### 3 - IMPLANTATION

La voirie d'accès doit avoir une bande de roulement de 4 m minimum de largeur

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### ◆ Extension des habitations

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

##### ◆ Annexes des habitations

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

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

##### ◆ Annexes des habitations

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

##### ◆ Annexes des habitations, visibles depuis les voies et emprises publiques :

> Les annexes sont couvertes par une toiture à 2 pans symétriques couverte par des ardoises ou aspect similaire à l'ardoise ou une toiture identique à la construction à laquelle il s'adosse.

#### FAÇADES

##### ◆ Habitations existantes et leurs extensions :

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

##### ◆ Annexes des habitations, visibles depuis les voies et emprises publiques :

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

### 5 - CLÔTURE

Les clôtures ne doivent pas présenter d'entrave à la circulation de la petite faune et de l'eau.

#### EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES DE TYPE RUES ET PLACES

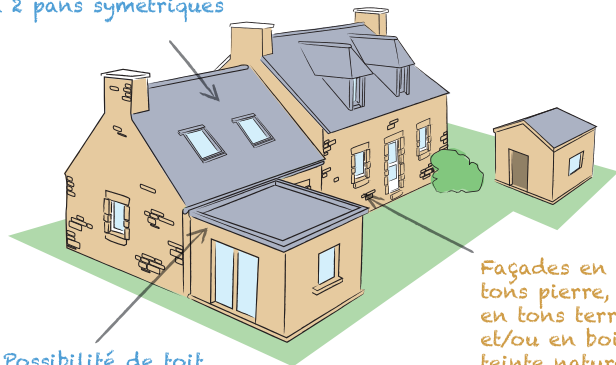
> Uniquement pour les clôtures d'habitation

> Hauteur Max : 1,60 m

> 2 choix possibles :

- haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage.
- muret traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale d'au moins 0,8 m, surmonté d'un dispositif ajouré sur un tiers de sa surface ou doublé d'une haie.

Toiture du volume principal à 2 pans symétriques



Possibilité de toit terrasse ou monopente sur les volumes secondaires

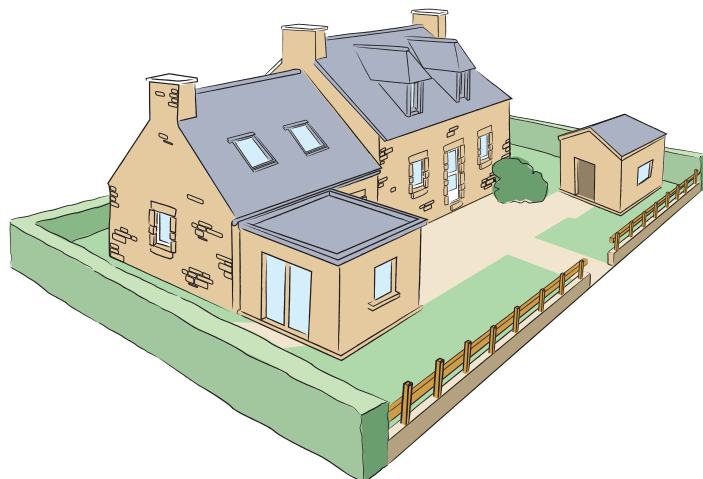
Façades en tons pierre, en tons terre et/ou en bois de teinte naturelle

#### TOITURES

##### ◆ Habitations existantes et leurs extensions

> Le volume principal est couvert par une toiture à 2 pans symétriques couverte par des ardoises ou aspect similaire à l'ardoise ou une toiture identique à la construction à laquelle il s'adosse.

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



## EN LIMITE DES AUTRES EMPRISES PUBLIQUES (CHEMINEMENTS, ESPACES VERTS, ...) ET SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

### Hauteur maximale :

> Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,60 m.

### Quatre choix possibles :

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

En limite séparative, possibilité d'un système occultant d'une hauteur maximale de 1,8 m est permise lorsqu'il est destiné à préserver l'intimité des terrasses, perpendiculaire au bâti, et sur un linéaire n'excédant pas 4 m, toutes limites confondues :

- soit en bois ou d'aspect bois (panneaux bois, treillage en bois,..)
- soit marquées par une haie doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois ou d'aspect bois
- soit en murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale.

## 6 - PLANTATIONS, ESPACE DE PLEINE TERRE ET SURFACE NON IMPERMÉABILISÉE

### Espace de pleine terre

> Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 30 % du terrain pour les unités foncières de + de 150 m<sup>2</sup>.

### Surface non imperméabilisée

> Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 50 % pour les unités foncières de + de 150 m<sup>2</sup>.

## 7 - STATIONNEMENT

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

## 8 - DISPOSITIFS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Ces installations ne doivent pas contraindre la production agricole ou porter atteinte aux espaces forestiers et milieux naturels.

### Installations solaires photovoltaïques

> Les installations solaires photovoltaïques doivent être installées prioritairement, en toiture des habitations, bâtiments agricoles et parkings couverts.



### Trackers solaires

> Les trackers solaires sont autorisés dans un rayon maximum de 100 m d'un bâtiment agricole et à plus de 100 m de toute habitation.



### Infrastructures de grande ampleur

> Les infrastructures de plus grandes ampleurs devront prioritairement trouver leur implantation sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, et les carrières en fin d'exploitation.

9 - EAUX PLUVIALES



**Les récupérateurs d'eau sont imposés à toute nouvelle construction.**

Dans le cas d'un projet de construction neuve (hors extension) et/ou lors d'un changement de destination, la mise en

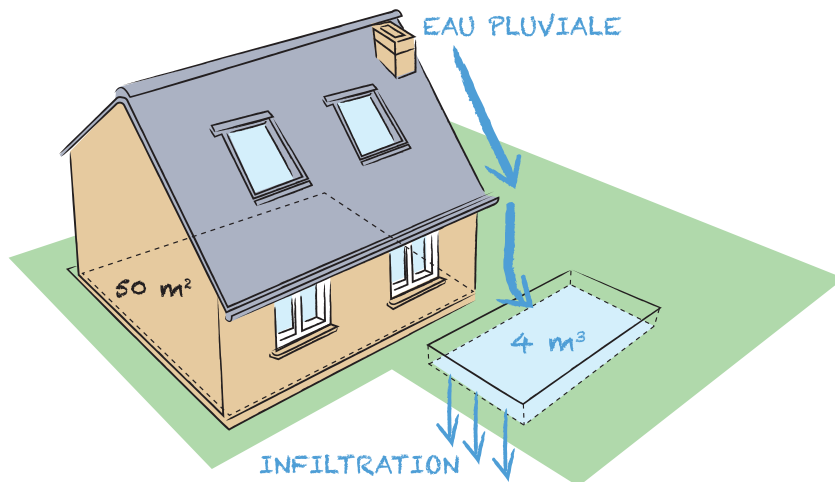
place d'un dispositif de récupération d'eau pluviale est imposée, conformément à la réglementation en vigueur et selon les conditions énumérées dans la Fiche 10 "Récupérateur d'eau et dispositifs d'infiltration".

**Les dispositifs d'infiltration sont imposés pour toute nouvelle construction. Le rejet d'eau en dehors de la parcelle ne doit être fait qu'en dernier recours et après accord du gestionnaire de l'exutoire (commune).**

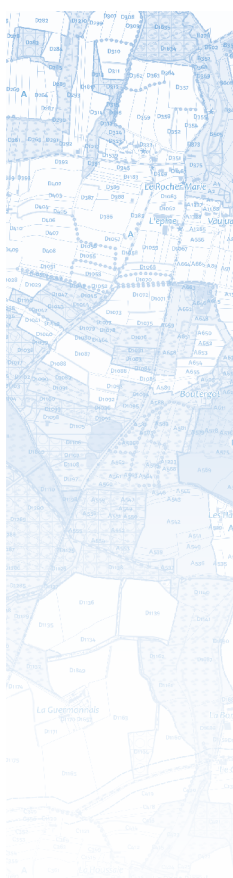
Pour toute nouvelle construction principale d'une emprise au sol au moins égale à 20 m<sup>2</sup>, changement de destination inclus, est imposée l'installation d'un dispositif d'infiltration de type puisard ou tranchée filtrante, etc. Pour le dimensionnement de ces ouvrages d'infiltration, une crue centennale de 80 mm sera prise comme référence.

**Calcul d'un dimensionnement à titre indicatif :**

- > Pluie de 80 mm
- > Exemple de projet : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- > Dimension minimale de l'ouvrage d'infiltration :
  - Volume min. : 50 m<sup>2</sup> X 0,08 m = 4 m<sup>3</sup>



# RÉCUPÉRATEURS D'EAU ET DISPOSITIFS D'INFILTRATION



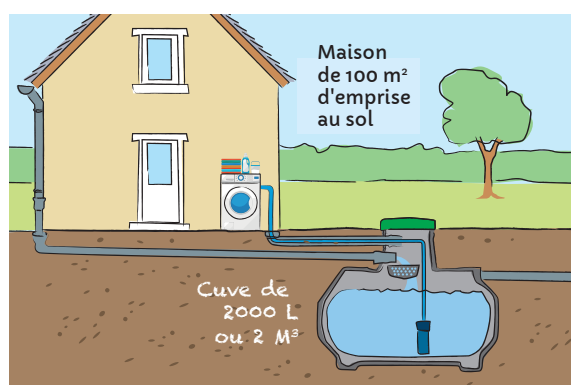
**Le PLUi impose, pour toute nouvelle construction, la mise en place :**

- d'un récupérateur d'eau de pluie,
- d'un dispositif d'infiltration.

La récupération des eaux pluviales à partir des toitures est exigée en vue de leur réutilisation pour des usages extérieurs (arrosage...) et / ou sanitaires (WC, lave-linge...). Cette mesure a été retenue dans le PLUi à la suite de la sécheresse de 2022 et du Schéma Directeur Eau Potable de la Bretagne romantique approuvé en 2023 qui ont mis en évidence la vulnérabilité de la ressource en eau du territoire. L'objectif est d'encourager le raccordement des nouvelles constructions en « double flux » pour faire des économies d'eau potable.

Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales favorisent le cycle naturel de l'eau, en particulier la recharge des nappes souterraines, et limitent le ruissellement et ses impacts (érosion des sols, pollution des cours d'eau, risques d'inondation, surcoûts supportés par la collectivité pour le surdimensionnement des infrastructures de collecte des eaux pluviales...).

## LES RÉCUPÉRATEURS D'EAU



Dans le cas d'un projet de construction neuve (hors extension) et/ou lors d'un changement de destination, la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales est imposée, conformément à la réglementation en vigueur et selon les conditions indiquées dans le tableau.

### CONDITIONS D'INSTALLATION DE RÉCUPÉRATEURS D'EAUX PLUVIALES\*

DESTINATION PRINCIPALE DE LA CONSTRUCTION	CONDITION	TYPE DE DISPOSITIF	VOLUME IMPOSÉ**
Habitation	Ne concerne pas les annexes	Dispositif enterré uniquement	Minimum requis de 0,2 m <sup>3</sup> par tranche de 10 m <sup>2</sup> d'emprise au sol de la construction (dans une limite imposable de 10 m <sup>3</sup> )
Commerces et activités de services	Uniquement pour les constructions d'une emprise au sol cumulée (existante et créée) supérieure à 600 m <sup>2</sup>	Dispositif enterré ou aérien	Minimum requis de 0,5 m <sup>3</sup> par tranche de 10 m <sup>2</sup> d'emprise au sol de la construction (dans une limite imposable de 20 m <sup>3</sup> )
Équipements d'intérêt collectif et services publics	/		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	/		
Exploitation forestière et agricole	/	Dispositif enterré ou aérien	Minimum requis de 0,5 m <sup>3</sup> par tranche de 10 m <sup>2</sup> d'emprise au sol de la construction (dans une limite imposable de 50 m <sup>3</sup> )

\*Ce tableau est extrait du règlement écrit (4.1) approuvé le 16/12/2024 en page 34

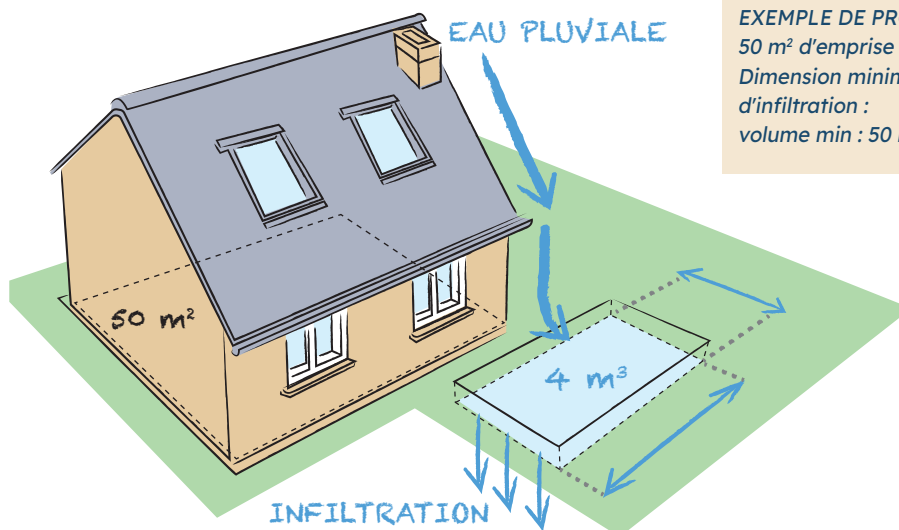
\*\* Ces volumes sont des minimums requis imposables qui peuvent être dépassés par le porteur de projet.

## LES DISPOSITIFS D'INFILTRATION

**Le rejet des eaux pluviales en dehors de la parcelle ne doit être fait qu'en dernier recours et après accord du gestionnaire de l'exutoire (commune).**

Pour toute nouvelle construction principale d'une emprise au sol au moins égale à 20 m<sup>2</sup>, changement de destination inclus, est imposée l'installation d'un dispositif d'infiltration de type puisard ou tranchée filtrante, etc. Pour le dimensionnement de ces ouvrages d'infiltration, une pluie centennale de 80 mm sera prise comme référence.

Calcul d'un dimensionnement à titre indicatif :



**EXEMPLE DE PROJET :**  
 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol  
 Dimension minimale de l'ouvrage  
 d'infiltration :  
 volume min : 50 m<sup>2</sup> X 0,08 = 4 m<sup>3</sup>



# HAIES, ARBRES et BOISEMENTS

Il y a deux niveaux de protections qui impliquent le dépôt automatique d'une déclaration préalable en cas de suppression ou modification :

- la protection "Espace Boisé Classé"
- la protection "Éléments d'intérêt écologique"

Dans certains cas une déclaration préalable n'est pas nécessaire (Article R421-23-2 du code de l'urbanisme), notamment :

- > Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- > Dans le cas d'un plan simple de gestion agréé.

## 1 - LA PROTECTION « ESPACE BOISÉ CLASSÉ » (EBC) = PROTECTION FORTE

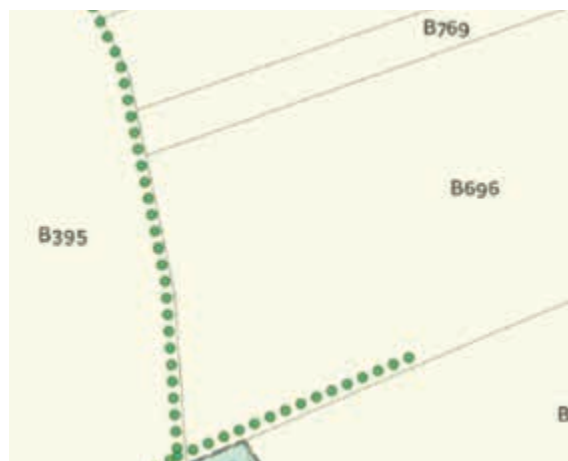
### ◆ Règlement graphique :



Soit une surface (bois, ensemble de plantations à protéger) :



⋯⋯⋯ Soit un linéaire (alignements d'arbres remarquables, haies bocagères à préserver) :

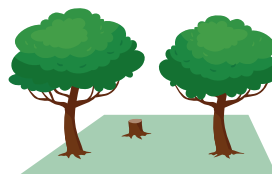


### ◆ Règles applicables :

- > Rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (ne sont pas reconnus comme défrichement la remise en valeur de terres en friche envahies par une végétation spontanée, l'abattage dans les taillis à courte rotation, le déboisement nécessaire à l'aménagement d'équipements permettant la protection et la mise en valeur du bois ou de la forêt)
- > Interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements
- > La construction y est strictement interdite

### Coupe

Intervention séparant le bois du sol. Le terrain reste à vocation forestière



### Défrichement

Intervention détruisant l'état boisé. Le terrain change d'affectation (ex. : pré, bâtiment, parking,...)




**2 - LA PROTECTION  
« ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT  
ÉCOLOGIQUE »  
= PROTECTION MOINS FORTE**

able sera analysée au regard des enjeux inhérents à l'élément susmentionné (enjeux écologiques, paysagers, qualité de l'eau, érosion des sols). La déclaration préalable pourra être refusée si elle ne remplit pas les conditions nécessaires. Dans le cas d'une acceptation, la suppression fera l'objet d'une compensation par deux, préférentiellement d'arbres de même essence (à l'exception de la peupleraie) ou, à défaut, d'arbres appartenant aux essences à privilégier sur le territoire listées dans la pièce 3.2 du PLUi (OAP Thématiques), et remplissant des fonctions identiques (écologique, antiérosion, paysage, etc.).

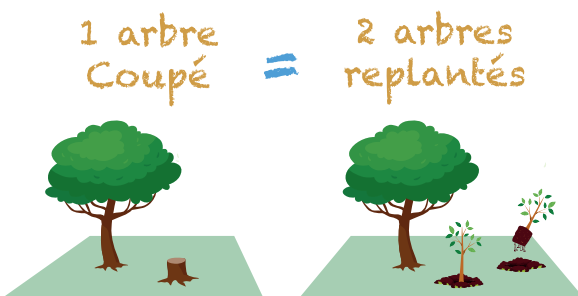
Le formulaire CERFA à utiliser est disponible sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1995>. Le projet d'aménagement doit localiser les coupes et abattages prévus ainsi que les compensations projetées.


**◆ Règlement graphique :**

 Soit une surface (bois, ensemble de plantations à protéger) :



Le maintien de ces boisements doit être privilégié. Pour tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi, la déclaration préalable sera analysée au regard des enjeux inhérents à l'élément susmentionné (enjeux écologiques, paysagers, qualité de l'eau, érosion des sols) et pourra être refusée si elle ne remplit pas les conditions nécessaires. Dans le cas d'une acceptation, la suppression fera l'objet d'une compensation par deux, préférentiellement d'arbres de même essence (à l'exception de la peupleraie) ou, à défaut, d'arbres appartenant aux essences à privilégier sur le territoire listées dans la pièce 3.2 du PLUi (OAP Thématiques), et remplissant des fonctions identiques (écologique, antiérosion, paysage, etc.).




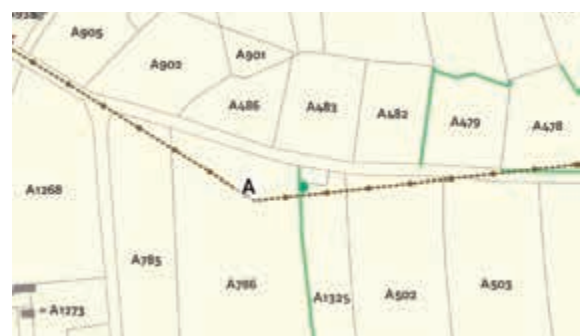
 Soit un linéaire (alignements d'arbres remarquables, haies bocagères à préserver) :



Le maintien de ces boisements doit être privilégié. Pour tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi, la déclaration pré-



 Soit un point (arbre isolé dont l'essence et le développement sont significatifs et dont l'impact dans le paysage est remarquable) :



- > Le maintien des arbres remarquables identifiés doit être privilégié
- > Abattage ou arasement uniquement si c'est nécessaire pour des raisons sanitaires, de sécurité, ou d'intérêt général
- > La suppression d'un arbre entraîne la compensation par deux, sur place ou à proximité, d'arbres de même essence
- > Toute construction ou tout aménagement devra respecter une distance d'éloignement d'au moins 8 m.



## CONTACTS

## CONTACTER LE SERVICE RÉFÉRENT

► **Avant dépôt de ma demande d'urbanisme :**

- **La mairie** de la commune sur laquelle mes travaux sont projetés

- **L'architecte conseiller du département** : il accompagne gratuitement mon projet d'acquisition, de rénovation ou de construction et me conseille pour mes démarches.

Permanences (sur rendez-vous au 02.99.68.08.78) :

• Espace Services Bretagne romantique (Tinténiac) : 1er et 3ème lundi après-midi du mois (sauf jour férié)

• Espace Entreprise Bretagne romantique (Combourg)

1er mardi après-midi du mois (sauf jour férié)

et 3ème mercredi matin du mois (sauf jour férié)

► **Pour le dépôt du dossier :**

**La mairie** de la commune sur laquelle mes travaux sont projetés.

► **Une fois mon dossier déposé,**

J'ai des questions lors de l'instruction :

**Le service de la Bretagne romantique en charge de l'instruction des autorisations d'utilisation des droits des sols** (permis de construire, déclaration préalable...)

- email : [ads@bretagneromantique.fr](mailto:ads@bretagneromantique.fr)

- Accueil téléphonique : 02 99 68 08 78



► **Des questions sur le PLUi :**

**Service urbanisme**

**Communauté de communes**

**Bretagne romantique**

22 rue des Coteaux

35190 LA CHAPPELLE-AUX-FILTZMEENS

**02 99 45 23 45**

[urbanisme@bretagneromantique.fr](mailto:urbanisme@bretagneromantique.fr)

<https://bretagneromantique.fr/urbanisme/>



Accéder directement aux informations du service urbanisme en flashant ce QR Code.



# NOTES

Area with horizontal dotted lines for taking notes.

