

# commune de Roz Sur Couesnon



## Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)



## Règlement

5

Direction Départementale  
de l'Équipement  
d'Ille et Vilaine



Arrondissement de Saint-Malo

1, rue de la Crose - BP 09 - 35402 Saint-Malo cedex tél : 02 99 20 64 60

[asm.dde-ille-et-vilaine@equipement.gouv.fr](mailto:asm.dde-ille-et-vilaine@equipement.gouv.fr)

référence dossier

C:\Roz-S-Couesnon\pmentête1.dwg

date : août 2004

# SOMMAIRE

- - NOTE LIMINAIRE
- - TITRE I - Dispositions générales
- - TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines
  - Chapitre I Zone UC
  - Chapitre II Zone UE
  - Chapitre III Zone UA
  - Chapitre IV Zone UH
  - Chapitre V Zone UL
  - Chapitre VI Zone UT
- - TITRE III - Dispositions applicables aux zones naturelles
  - Chapitre I Zone 1AU
  - Chapitre II Zone 2AU
  - Chapitre III Zone A
  - Chapitre IV Zone NP
    - . Zone NPb
    - . Zone NPL
- - TITRE IV - Terrains classés (TC) par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger, ou à créer
- - TITRE V - Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics
- - ANNEXES
  - Règles générales de l'urbanisme
  - Dispositions particulières au littoral

# **NOTE LIMINAIRE**

## 1- LE REGLEMENT DU P.L.U.

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

**CARACTERE** Vocation dominante de la zone

### **SECTION I** NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions

### **SECTION II** CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

Article 5 : Caractéristiques des terrains (forme, surfaces ...)

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, aires de stationnement et réseaux

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Distance entre constructions sur une même unité foncière

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux), clôtures

Article 12 : Stationnement des véhicules

Article 13 : Espaces verts, plantations, espaces boisés classés

## SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

La **Section I** définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales

La **Section II** définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions

La **Section III** définit les densités

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

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

## 2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

**2.1. Le C.O.S. détermine** le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net constructible par mètre carré de terrain.

**2.2. Par surface de terrain, il faut entendre** la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cessions gratuites, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

**2.3. La surface de plancher hors oeuvre brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

### **Ne sont pas comptées dans la surface hors oeuvre brute :**

- les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction.
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée.
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

**La surface de plancher hors oeuvre nette** d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules.

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c, ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de réfection d'un immeuble à usage d'habitation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

**2.4.** Lorsque l'application des règles de la section II du règlement de zone (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect d'obligations impliquant un dépassement de cette norme, si ce dépassement est autorisé par l'article 15, le constructeur est tenu de verser une participation, sauf dans les cas prévus au Code de l'Urbanisme (article L. 332-1 et suivants).

**2.5.** Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

### **3 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL**

**Le pourcentage d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.**

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

**Le pourcentage d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.**

Pour les lotissements, il pourra être admis que le pourcentage d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain.

L'emprise maximale sur chaque lot est ensuite déterminée par les documents du lotissement (plans et règlement).

### **4 - HAUTEURS D'IMMEUBLE**

La hauteur maximale fixée est calculée du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Par exception, certains articles font référence à la hauteur absolue, qui s'entend calculée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

## 5 - LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R 315-36, le Permis de Construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L 315.8 du code de l'Urbanisme).

Pour les lotissements de plus de 10 ans, figurant sur la liste annexée, pour lesquels sont maintenues leurs règles spécifiques, les constructions nouvelles ne devront satisfaire aux règles du lotissement que dans le cas où celles-ci sont plus contraignantes que celles du P.L.U.

## 6 - OPERATIONS GROUPEES

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur une seule unité foncière en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposée un ou plusieurs Permis de Construire comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- Le minimum parcellaire fixé s'apprécie sur l'assiette de l'unité foncière concernée.
- les limites séparatives s'entendent comme les limites de l'unité foncière initiale.
- l'emprise au sol est calculée globalement sur l'unité foncière initiale.
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

## 7 - UNITES FONCIERES

Pour l'application de l'article 8 du règlement de chaque zone, l'expression "unité foncière" doit être entendue comme désignant :

- soit l'assiette du terrain supportant la construction ou l'opération groupée.
- soit l'assiette de l'ensemble formé par ce terrain et les terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes "de cours communes".

## 8- FONDS DE PARCELLES

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

## **9 - PIÈCES PRINCIPALES**

En référence à l'article R 111.1 du Code de la Construction et de L'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accolle une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit comme une pièce de service.



# **- TITRE I -**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.21. du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1** CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune, à l'exclusion des parties couvertes par un secteur sauvegardé.

## **ARTICLE 2** PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS AFFECTANT L'OCCUPATION DU SOL

**2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles réglementaires suivants, qui restent applicables : R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21, dont la rédaction est donnée en annexe au présent règlement.**

**2.2. Les articles législatifs suivants du Code de l'Urbanisme restent également applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme :**

- **Articles L.111-9, L.111-10** : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et de la délimitation des terrains concernés), Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement ou d'aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural.

Sous le régime de la Loi SRU, il a été jugé que le sursis à statuer était légal si le projet compromettait l'exécution du projet d'aménagement et de développement durable et qu'il pouvait être appliqué même dès la prescription de la révision du P.O.S sous forme de P.L.U, si la délibération fixait des grands axes d'aménagement. Ces dispositions sont désormais caduques compte tenu de la nouvelle rédaction de l'article L.123-5, issue de la Loi Urbanisme et Habitat (U.H) qui restreint l'opposabilité des documents du P.L.U au règlement et à ses documents graphiques ainsi que, lorsqu'elles existent, aux orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager.

- **Articles L.123-6 alinéa 2 nouveau**: un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisations soit lorsqu'un P.O.S. est mis en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement (**L.313-2**) dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

La jurisprudence exige cependant que l'élaboration du futur plan soit « suffisamment avancée » pour permettre d'apprécier les effets de la construction projetée sur son exécution. A noter qu'un sursis à statuer peut être opposé en cas de création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), mais seulement à compter de l'accomplissement des mesures de publicité de création de la ZAC.

En outre, les zones concernées doivent être reportées sur les documents graphiques du P.O.S (P.L.U) s'il existe.

**La délivrance du Permis de Construire est subordonnée aux dispositions des articles ci-après :**

- **Article L.421-5** : lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

- **Article L.421-6** : conformément à l'article (modifié) 13 bis de la Loi du 13 décembre 1913 sur les monuments historiques, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Les articles R.444-1 à R.444-4 concernant les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs.**

### **2.3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des autres législations.**

#### **2.3.1 Se superposent aux règles du P.L.U. :**

- **Les servitudes d'utilité publique (S.U.P.)** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

- **La loi n° 86.2. du 3 janvier 1986** relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (articles **L.146-1 à L.146-8, R.146-1 et R.146-2** du Code de l'Urbanisme dont la rédaction est donnée en annexe au présent règlement).

- **La loi n° 85.696. du 11 juillet 1985** relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes (articles L 147.1 à L 147.6 du Code de l'Urbanisme au voisinage des aérodromes (articles L 147.1 à L 147.6 du code de l'urbanisme dont la rédaction est donnée en annexe au présent règlement).

#### **2.3.2 S'ajoute également aux règles propres du P.L.U. toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières, notamment Code Forestier, Code Rural, Code Civil, Code des communes, Codes des Impôts, Code de l'Environnement, Code de la Voirie Routière, Règlement Sanitaire ...**

#### **2.3.3 Figurent sur les documents graphiques à titre d'information**

- **Les secteurs sauvegardés**, délimités en application des articles **L.313-1** et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que les périmètres de restauration immobilière définis dans les conditions prévus à l'article L 313.4 du Code de l'Urbanisme.

- **Les zones de préemption** délimitées en application de l'article **L.142-1** du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85.729 du 18 juillet 1985 relative à la mise en oeuvre des principes d'aménagement et de l'article L 142.3 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction issue de cette loi. **Il s'agit des zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles du département.**

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption (Droit de préemption urbain et les zones d'aménagement différé.)
- Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.
- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du Code Minier.
- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109.1 du Code Minier.
- Les périmètres des zones où certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article L.111-5-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres (de prise en considération) à l'intérieur desquels un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation en application des articles L.111-10, R.111-26-1, R.123-19 et R.123-11 nouveau du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres des secteurs où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 du Code de l'Urbanisme.
- Les zones d'aménagement concerté.

#### 2.3.4 Sites archéologiques.

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, **toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie**, 6 rue du Chapitre 35044 Rennes cedex. Tél : 02.99.79.21.32.

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. Le Préfet, en application de la **Loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003** modifiant la Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

### ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

**Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :**

- **zones urbaines** comprenant les zones à usage d'habitation et les zones à usage spécifique (activité par exemple.)
- **zones naturelles** ou non équipées.

Les plans comportent aussi les terrains classés au P.L.U. comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer.

Y figurent également les emplacements réservés aux voies, installations et équipements publics.

**3.1. Les zones urbaines**, notamment à vocation d'habitat et d'activité, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées sur le plan conformément à la légende suivante :

**Les zones d'habitat :**

- |               |    |
|---------------|----|
| - centrale    | UC |
| - d'extension | UE |

**Les zones spécifiques :**

- |                           |               |
|---------------------------|---------------|
| - d'activités             | UA (UAa, UAb) |
| - de hameaux              | UH            |
| - de sports et de loisirs | UL            |
| - de tourisme             | UT (UTa, UTb) |

**3.2. Les zones naturelles**, équipées ou non, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, sont les suivantes :

- |   |               |
|---|---------------|
| - la zone d'extension à court et moyen terme      | 1AU           |
| - la zone à vocation agricole                     | A             |
| - la zone de protection de la nature et des sites | NP (NPb, NPL) |
| - la zone d'extension à long terme                | 2AU           |

**3.3. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer**, font l'objet du titre IV. Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

**3.4. Les emplacements réservés** aux voies, installations et équipements publics, aux espaces verts, font l'objet du titre V. Ils sont représentés au plan par des croisillons fins.

## **ARTICLE 4 ADAPTATIONS ET EXCEPTIONS**

### **a) Adaptations mineures**

**Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

**Ces adaptations mineures concernent les articles 3 à 13 du présent règlement** et pourront être apportées, à titre exceptionnel, dans des conditions qui sont, si le règlement en ouvre la possibilité, précisées par les articles concernés.

En pratique, elles peuvent concerner

- soit des problèmes de formes, dimensions, pente ou superficie des terrains, présentant un faible écart avec la norme réglementaire ;
- soit des règles d'aspect extérieur des constructions (matériaux, ouvertures, formes ou pentes de toits...) se rapprochant des constructions avoisinantes tout en ne respectant pas les dispositions du règlement de la zone concernée ;
- soit des règles d'implantation par rapport aux limites parcellaires, à l'alignement, ceci en raison d'un ordonnancement particulier des constructions existantes du secteur ;
- soit des règles de hauteur, cette fois pour des motifs de perspectives architecturales ou d'alignement.

Ces adaptations mineures sont libellées dans la rubrique des cas particuliers dans le cadre de cette révision du P.O.S sous forme de P.L.U.

#### **b) Exceptions pour équipements des services publics**

**Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas pour permettre la réalisation des équipements techniques indispensables à la bonne marche des services publics.** Ces équipements devront néanmoins s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

### **ARTICLE 5 MARGES DE RECULEMENT**

**Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long de certaines voies routières.**

**Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite.** Par contre l'aménagement, la remise en état des bâtiments existants dans ces espaces peuvent être autorisés ainsi que leur extension mesurée dès lors qu'il ou qu'elle se réalise en prolongement desdits bâtiments sous réserve de préserver le retrait minimum existant par rapport à l'alignement.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

**A noter que les dispositions de la Loi Barnier et plus spécifiquement celles énoncées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme instituent de plein droit (application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997) en dehors des espaces urbanisés (à rapprocher de la notion de P.A.U évoquée à l'article L.111-1-2 du Code de l'Urbanisme), des zones non aedificandi le long des Routes Nationales (à savoir la Route Nationale n° 176 concernée) et des Routes Départementales classées à grande circulation (à savoir, la Route Départementale n° 797 concernée) sur des profondeurs respectives de 100 mètres et 75 mètres de part et d'autre de l'axe de ces voies.**

**Des exceptions par nature sont toutefois prévues dans le cadre de cette Loi.**

**Elles concernent :**

- **les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières** (stations-service, aire de repos),
- **les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières** (installations des services de secours et d'exploitation),
- **les bâtiments d'exploitation agricole à l'exclusion des habitations** (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations telles les serres, silos, les hangars et les bâtiments d'élevage),
- **les réseaux d'intérêt public** (et leurs supports),
- **l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes** (en prolongement des bâtiments existants sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments spécifiquement agricoles).

**Les dispositions de la Loi permettent également de s'affranchir partiellement des marges de recul évoquées ci-dessus dès lors que des règles particulières concernant certains secteurs sont contenues dans le Plan d'Occupation des Sols et qu'elles sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

**C'est le cas dans le cadre de cette révision de certains secteurs (de types UAa/1AUa, UTb-UTc/1AUTb-1AUTc) situés le long de la RD 797 qui disposent d'un règlement adapté répondant aux dispositions de ladite Loi et notamment à celles évoquées au quatrième alinéa de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.**

## **ARTICLE 6** RAPPELS

### **6.1. Clôtures**

**L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière et agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable** (article L.441.a du Code de l'Urbanisme).

### **6.2. Installations et travaux divers**

**Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation préalable.** Il s'agit notamment :

- **Des aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités** non soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping.
- **Des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes** (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment).

- **Des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m<sup>2</sup> minimum de surface et de 2 m minimum de profondeur ou de hauteur.**

### 6.3. Coupes et abattages d'arbres

**Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés TC (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.)**

### 6.4. Défrichements

**Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés TC (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.)**

**Le défrichement des bois, non classés T.C., est soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code Forestier (bois de plus de 1 hectare ou issu d'un ensemble de plus de 1 hectare.)**

### 6.5. Autres travaux

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret n° 84.226 du 29 mars 1984.

### 6.6. Permis de démolir

**Toute démolition d'un bâtiment est soumise à permis de démolir :**

- **dans les communes de plus de 10 000 habitants** (article L.430-1.a du Code de l'Urbanisme).
- **dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit** (article L.430-1.c du Code de l'Urbanisme).
- **Dans les quartiers, rues, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et délimité au plan en application de l'article L.123-1 § 7 du Code de l'Urbanisme** (article L.430-1.d du Code de l'Urbanisme).
- **S'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique** en application de l'article L.12361 § 7 du Code l'Urbanisme (article L.430-1.d du Code de l'Urbanisme).
- **s'il est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques** (article L.430-1.f du Code de l'Urbanisme).
- **dans les Z.P.P.A.U. approuvées** (article L.430-1.g du Code de l'Urbanisme).



## 6.7. Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires

**Les constructions neuves ou rénovations de bâtiments à usage d'habitation situées à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de type 1 ou 2 définie au plan sont soumises à des normes d'isolement acoustique** conformément aux dispositions de la Loi sur le bruit de 1992, s'appliquant avec les classements issus de l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 (relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières ou ferroviaires.)

## 6.8. Zones inondables

A l'intérieur des secteurs indices "V" définis au plan et soumis à un risque connu d'inondation, **le permis de construire pourra être soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques est incompatible avec le caractère inondable du terrain ou des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou de l'aggravation du caractère inondable du secteur qu'il occasionnerait.**

# **- TITRE II -**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC est une zone équipée comprenant le bâti traditionnel ancien de l'agglomération et du territoire communal.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées suivant les règles propres aux secteurs de ladite zone.

Les constructions antérieures au XXIème siècle sont, a priori, élément constitutif du patrimoine communal et se doivent d'être conservées, restaurées et mises en valeur.

Par ailleurs, cette zone est soumise aux dispositions énoncées à l'article L.123-1 § 7 du Code de l'Urbanisme, à savoir que le "Permis de Démolir" y est obligatoire afin d'assurer la protection du patrimoine bâti.

# ZONE UC

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC.1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- 1.1. **Les constructions, installations ou utilisations du sol** qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont **incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.**
- 1.2. **Les affouillements et exhaussements de sols** visés à l'article R 442.2 § C du Code de l'Urbanisme **s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains.**
- 1.3. **Les terrains de camping et de caravanage.**

### ARTICLE UC.2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

2.1. **L'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.**

2.2. **La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.**

2.3. **Les installations et équipements techniques dès lors qu'ils sont liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.**

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UC.3 ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.**
- 3.2. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées,** notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.3. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès** et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**ARTICLE UC.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Eau potable :**

**Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable** conforme aux règlements en vigueur.

**4.2. Eaux pluviales :**

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...).

**4.3. Eaux usées :**

**Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome** respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

**4.4.** Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

**4.5. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.**

## **ARTICLE UC.5** CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes** pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

**De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome** conforme aux règlements en vigueur.

## **ARTICLE UC.6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AIRES DE STATIONNEMENT ET RESEAUX

### **6.1. Voies routières et aires de stationnement :**

#### **6.1.1 Cas général :**

Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions principales pourra être autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble

#### **6.1.2 Opérations groupées ou d'ensemble (permis valant ou non division, lotissements)**

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions principales s'implanteront soit à l'alignement des voies (intérieures ou principales) soit en retrait de 6 m maximum par rapport à celui-ci.

#### **6.1.3 Cas particuliers :**

**6.1.3.1** Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les constructions secondaires ou annexes aux constructions principales ainsi que pour une construction principale projetée sur un terrain non desservi par une voie publique (voie privée ou servitude de passage), localisé en fond de scène (excentré par rapport aux voies principales et secondaires) ou à cœur d'îlot (à l'intérieur d'un secteur bâti).

**6.1.3.2** Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants, ne respectant pas les cas précédemment évoqués lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, en préservant toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement ou en accord avec le principe édicté à l'alinéa 6.1.1.

## **6.2. Réseaux divers :**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

## **6.3. Lignes de transport d'énergie électrique :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **6.4. Canalisations de transport de gaz :**

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature sont interdites sur une bande de 6.00 m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

## **6.5. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :**

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

## **6.6. Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des Télécommunications mentionné au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du Centre des Câbles du Réseau National de RENNES-CESSON-SEVIGNE.

# **ARTICLE UC.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

## **7.1. Cas général**

7.1.1. Les constructions principales devront être implantées partiellement (sur un linéaire d'au moins 5 m) ou totalement sur une des limites latérales lorsque la longueur la plus importante de la parcelle de terrain concerné est inférieure à 15 m.

7.1.2. Dans le cas où la longueur de la parcelle évoquée ci-dessus est égale ou supérieure à 15 m et lorsque les constructions ou extensions de constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3.00 m.

## 7.2. Cas particulier :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

## **ARTICLE UC.8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UC.9** EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UC.10** HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

### 10.2. Hauteur maximale :

#### 10.2.1 Le gabarit maximal est fixé à R + 2 + Combles (aménagées ou non).

10.2.2 Lorsque la construction s'implantera dans un espace interstitiel (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou entre deux constructions existantes dans le cas d'une surélévation ou encore dans le cas d'une extension, une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant, pourra être autorisée ou imposée.

## **ARTICLE UC.11** ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES

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

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



**11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.** La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

**Les clôtures anciennes seront conservées et si possible restituées. Les plaques en fibro-ciment sont interdites.**

**11.4. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.**

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

**11.5. Tout travail d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment ancien reconnu comme élément constitutif du patrimoine communal, devra reprendre les matériaux, aspects et mises en œuvre d'origine ou contemporains de la construction.**

**Les travaux devront se fonder sur la conservation des données d'origine ou sur leur restitution, dans le domaine du possible.**

## **ARTICLE UC.12 STATIONNEMENT**

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

**12.2.** Le nombre de places de stationnement (si besoin est) devra être en rapport avec l'utilisation envisagée. A noter qu'une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

## **ARTICLE UC.13 ESPACES LIBRES - ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

**13.2.** Lors de la réalisation de lotissements ou de groupes d'habitations, des espaces libres ou verts communs devront être intégrés au projet sur au moins 10% de l'assiette du terrain, dès lors que ces opérations concerneront au moins 5 lots ou 5 logements ou 5 habitations.

**13.3.** Des plantations pourront en outre être imposées lors de la réalisation d'un lotissement ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activités.

**13.4.** Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.

## **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

#### CARACTERE DE LA ZONE UE

**La zone UE est une zone** équipée ou en voie d'équipement **constituant l'extension de l'agglomération.**

**Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées** suivant les règles propres aux secteurs de la zone.

**Elle comprend les secteurs UEa et UEb** qui comportent des règles spécifiques.

# ZONE UE

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UE.1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- 1.1. **Les constructions, installations ou utilisations du sol** qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont **incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.**
- 1.2. **Les affouillements et exhaussements de sols** visés à l'article R 442.2 § C du Code de l'Urbanisme **s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains.**
- 1.3. **Les terrains de camping et de caravanage.**

### ARTICLE UE.2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- 2.1. **L'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.**
- 2.2. **La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.**
- 2.3. **Les installations et équipements techniques dès lors qu'ils sont liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.**

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UE.3 ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.**
- 3.2. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**
- 3.3. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.**

**ARTICLE UE.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Eau potable :**

**Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.**

**4.2. Eaux pluviales :**

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...).

**4.3. Eaux usées :**

**Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.**

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

**4.4.** Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

**4.5.** Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UE.5** CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes** pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement..

**De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome** conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## **ARTICLE UE.6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AIRES DE STATIONNEMENT ET RESEAUX

### **6.1. Voies routières et aires de stationnement**

#### **6.1.1 Voies routières et aires de stationnement publiques ou privées :**

**Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront à 5 m minimum de l'alignement.**

#### **6.1.2. Voies intérieures et aires de stationnement des lotissements, des opérations groupées :**

**Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront à l'alignement ou (et) à 5 m minimum de celui-ci.**

#### **6.1.3. Cas particuliers :**

**Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :**

- dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- dans le cas d'extensions de bâtiments existants, ne respectant pas les cas précédemment évoqués lorsque celles-ci sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

## 6.2. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

## 6.3. Lignes de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## 6.4. Canalisations de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature sont interdites sur une bande de 6.00 m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

## 6.5. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

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

## 6.6. Câbles des Télécommunications :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des Télécommunications mentionné au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du Centre des Câbles du Réseau National de RENNES-CESSON-SEVIGNE.

## **ARTICLE UE.7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Par rapport aux limites latérales :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au

moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3.00 m.



## 7.2. Par rapport aux limites de fond de parcelle :

7.2.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de fond de parcelle doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans toutefois être inférieure à 4 m.

7.2.2 L'implantation de constructions autres que principales, est autorisée sur la ou les limite(s) de fond de parcelle dès lors que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,5 mètres.

## 7.3. Cas particulier :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative (limite latérale ou de fond de parcelle).

## ARTICLE UE.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance horizontale minimale entre 2 bâtiments ne pourra être inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE UE.9 EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder le pourcentage de la surface du terrain indiqué pour les différents secteurs au tableau suivant :

SECTEURS	UEa	UEb
EMPRISE AU SOL MAXIMALE	40%	30%

9.2. Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé au paragraphe ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

## ARTICLE UE.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

## 10.2. Hauteur maximale :

10.2.1 La hauteur maximale à l'égout du toit des différents secteurs est indiquée au tableau suivant :

SECTEURS	UEa	UEb
HAUTEUR MAXIMALE	6m	4m60

10.2.2 Lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou entre deux constructions existantes dans le cas d'une surélévation ou dans le cas d'une extension, une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant, pourra être autorisée ou imposée.

## ARTICLE UE.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES

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

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

11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

11.4. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

## ARTICLE UE.12 STATIONNEMENT

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

12.2. Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

12.3. Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.3.1 Constructions à usage d'habitation collective :

### **Une place de stationnement par logement.**

Si cela est envisageable, une certaine proportion de ces places pourra être autorisée ou imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

#### **12.3.2 Constructions à usage d'habitation individuelle :**

**Deux places de stationnement par logement** aménagées sur la propriété (garage compris).

#### **12.3.3 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :**

**Une place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de SHON** de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

#### **12.3.4 Constructions à usage artisanal :**

**Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de SHON construite.**

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

#### **12.3.5 Constructions à usage commercial :**

##### **- Commerces :**

**Une surface de stationnement équivalente à 60% de la SHON totale** (vente + réserve) pour les commerces de **moins de 100 m<sup>2</sup>**.

**Une place** de stationnement pour **40 m<sup>2</sup> de SHON totale** (vente + réserve) pour les **commerces de 100 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> (exclus)**.

**Une place** de stationnement pour **25 m<sup>2</sup> de SHON totale** (vente + réserve) pour les **commerces de 500 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>. (exclus)**.

**Une place** de stationnement pour **20 m<sup>2</sup> de SHON totale** (vente + réserve) pour les **commerces d'au moins 1 000 m<sup>2</sup>**.

##### **- Hôtels et restaurants :**

**Une place pour 2 chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.**

#### **12.3.6 Etablissements d'enseignement :**

**Une place** de stationnement **par classe** pour les établissements **primaires**.

**Deux places** de stationnement **par classe** pour les établissements **d'enseignement du second degré**.

#### **12.3.7 Constructions destinées à d'autres usages :**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

**Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques.**

En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

**Une place pour 5 personnes pour les salles de réunion, les salles de spectacle, les établissements de culte ...**

En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

**12.4. Modalités d'application :**

**12.4.1** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, **le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier**, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

**12.4.2** Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

**ARTICLE UE.13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de tout autre installation seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

**13.2.** Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40% par rapport à la surface de la parcelle.

**13.3.** Lors de la réalisation de lotissements ou de groupes d'habitations constituant plus de 9 lots ou logements, des espaces verts communs devront être intégrés au projet sur 10% au moins du terrain d'assiette de l'opération.

**13.5.** Des plantations pourront en outre être imposées lors de la réalisation d'un lotissement ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activités.

**13.5.** Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### CARACTERE DE LA ZONE UA

**La zone UA regroupe l'ensemble des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services**, compatibles avec le tissu urbain dans le cas où cette zone s'inscrit en continuité de celui-ci.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation desdites zones.

S'en distingue la zone **UA a** correspondant à la zone générique de type "**1AUA a**" localisée en **bordure Nord de la RD n° 797** (classée route à grande circulation et donc soumise aux dispositions de la Loi " Barnier ") aux lieux dits "**La Poultière**" et "**Les Près/Le Goulet**".

Celle-ci comporte des règles particulières (implantation par rapport aux voies, emprise au sol, aspect extérieur des bâtiments, espaces verts.)

*A noter que les règles particulières afférentes à la zone de type " UA a " et par corrélation de type " 1AUAa " découlent de l'application du quatrième alinéa de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (étude paysagère et urbaine jointe en annexe.)*

# ZONE UA

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA.1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles visées à l'article UA.2.

### ARTICLE UA.2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone :

**2.1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et (ou) la surveillance des établissements existants (ou en cours de construction) ou des services généraux de la zone**

**2.2. Les installations et constructions nécessaires aux services généraux de la zone.**

**2.3. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.**

**2.4. Les installations et équipements techniques, liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.**

**2.5. La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.**

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UA.3 ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.**
- 3.2. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien** dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les **commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**
- 3.3. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès** et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 3.4. Les accès à la RD 797 seront couplés notamment dans la mesure où la distance prise entre leurs différents axes est inférieure à 100 mètres.**

**ARTICLE UA.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Eau potable :**

**Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable,** de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

**4.2. Eaux pluviales :**

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...).

**4.3. Eaux usées :**

**Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome** respectant les dispositions réglementaires en vigueur.



Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

**4.4.** Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.O.S.

**4.5.** Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UA.5** CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes** pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

**De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome** conforme aux règlements en vigueur.

## **ARTICLE UA.6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AIRES DE STATIONNEMENT ET RESEAUX

### **6.1. Voies routières et aires de stationnement :**

#### **6.1.1. Cas général**

**Sauf dispositions particulières figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à 5.00 m au moins de l'alignement.**

**Toute construction ou installation projetée en zone UA a (1AUA a) devra s'implanter entre deux lignes tiretées figurant au plan, celles-ci s'inscrivant principalement de 25 m (minimum) à 75 m (maximum) de l'axe de la RD n° 797.**

#### **6.1.2. Cas particulier**

**Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.**

## 6.2. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

## 6.3. Lignes de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## 6.4. Canalisations de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature sont interdites sur une bande de 6.00 m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

## 6.5. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

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

## 6.6. Câbles des Télécommunications :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des Télécommunications mentionné au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du Centre des Câbles du Réseau National de RENNES-CESSON-SEVIGNE.

## **ARTICLE UA.7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Cas général :

**La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 m.**

### 7.2. Cas particuliers :

**7.2.1 Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant par la règle générale lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.**

**7.2.2 Les constructions pourront s'implanter sur une des limites séparatives (notamment dans le cas de parcelles de faible largeur) sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu approprié.**

## **ARTICLE UA.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Les bâtiments non jointifs devront être séparés en tout point d'une distance minimale de 5 m.**

**En zone UA a (1AUA a), sur des unités foncières différentes, les bâtiments projetés devront être séparés en tout point, soit d'une distance maximale de 10 mètres soit d'une distance minimale de 40 mètres.**

## **ARTICLE UA.9 EMPRISE AU SOL**

**L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder en pourcentage 50 % de la surface du terrain en zone UA et 30 % en zone UA a (1AUA a.)**

**Pour les lotissements, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé au paragraphe ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.**

## **ARTICLE UA.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Hauteur des constructions par rapport aux voies :**

**Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.**

### **10.2. Hauteur maximale :**

**La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7 mètres en zone UA**

**La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 6 m par rapport à la chaussée de la RD n° 797 en zone UA a (1AUA a.)**

## **ARTICLE UA.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES**

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

**11.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.**

**Aspect des constructions (Volumétrie- Clôtures-Enseignes / Publicité) en façade de la RD n° 797 (exclusivement zones de type « UA a » et par corrélation de type " 1AUA a ") :**

Les bâtiments devront s'inspirer des volumétries traditionnelles du marais en évitant le côté trop imposant des volumes et des linéarités importantes par des ruptures et une alternance de façades et pignons.

#### **Aspect-Volumétrie :**

Pour ce faire et afin d'éviter la monotonie des façades et l'effet " masse " des bâtiments, les modules des bâtiments projetés **n'excéderont pas 1500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** avec l'obligation d'un décalage d'un minimum de 5 m entre modules accolés. Les acrotères seront interdits.

#### **Toiture :**

La toiture des bâtiments principaux sera traitée à **deux pans symétriques** et sera dotée d'une pente de **20° minimum**. Les lignes de faitage **ne pourront excéder 40 mètres de long**.

La toiture des bâtiments annexes (accolés aux bâtiments principaux ou disjoints de ceux-ci) pourra être traitée en un seul pan (avec pente de **20 ° minimum**) dès lors que leur largeur n'excédera pas 5 m. Au delà des 5 m, la toiture de ces bâtiments annexes sera également traitée à 2 pans (pente de 20 ° minimum.)

#### **Matériaux-Couleurs :**

Les matériaux de façade seront de type traditionnel avec une préférence pour le bardage bois ; les couleurs en rupture avec l'écriture locale seront exclues (jaune, blanc,...). Les toitures seront de teinte ardoisée.

#### **Clôtures :**

Les clôtures seront constituées de grillages doublés ou non de haies vives d'une hauteur maximale (clôtures et haies) de 2 mètres.

Sur les façades ouvrant sur la Route Départementale n° 797, elles seront situées à 15 mètres minimum de l'axe de ladite route.

#### **Enseignes / Publicité :**

Les panneaux publicitaires sont interdits.

Les enseignes seront apposées sur l'enveloppe du bâtiment sous l'égout du toit et seront limitées à 2 par activité, avec une hauteur maximale de 1m. Les enseignes lumineuses sont interdites.

#### **Aires de stockage :**

Celles-ci ne sont autorisées qu'entre 75 m et 100 m de l'axe de la RD n° 797, seront entourées de haies vives ou situées sur l'arrière des bâtiments.

**11.3. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple.** Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, **les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète**, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

## **ARTICLE UA.12 STATIONNEMENT**

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

Ce stationnement pourra s'inscrire pour au plus 50 % de sa superficie entre 35 m de l'axe de la Route Départementale n° 797 et 15 m de l'axe de ladite route en zone UA a (1AUA a.)

Il est interdit dans les 15 m par rapport à l'axe de la RD n° 797 (zone UA a/1AUA a.)

**12.2. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris)**

**12.3. Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :**

**12.3.1 Constructions à usage d'habitation individuelle :**

**Deux places de stationnement par logement** aménagées sur la propriété (garage compris.)

**12.3.2 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :**

**Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de SHON** de construction.

En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

**12.3.3 Constructions à usage industriel ou artisanal :**

**Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de SHON** construite.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

**12.3.4 Constructions à usage commercial :**

**- Commerces :**

**Une surface de stationnement équivalente à 60% de la SHON totale** (vente + réserve) pour les **commerces de moins de 100m<sup>2</sup>.**

**Une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON totale** (vente + réserve) pour les **commerces de 100 à 500 m<sup>2</sup> (exclus).**

**Une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de SHON totale** (vente + réserve) pour les **commerces de 500 à 1000 m<sup>2</sup> (exclus).**

Une place de stationnement pour **20 m<sup>2</sup> de SHON totale** (vente + réserve) **pour les centres commerciaux d'au moins 1000 m<sup>2</sup>.**

**A noter que l'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non, des grandes surfaces commerciales, est cependant fixée à une fois et demie la S.H.O.N des bâtiments affectés au commerce.**

**Par ailleurs, l'emprise au sol des aires de stationnement des équipements cinématographiques est fixée à une place pour trois fauteuils** lorsque ces équipements ne sont pas implantés sur le même site qu'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

**- Hôtels et restaurants :**

**Une place pour 1 chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.**

**12.3.5 Constructions destinées à d'autres usages :**

Pour les équipements d'intérêt général, le **nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.**

**12.4. Modalités d'application :**

**12.4.1** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, **le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut** à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

**12.4.2** Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

## **ARTICLE UA.13 ESPACES LIBRES - ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1.** A l'intérieur de la zone et pour l'implantation de tout bâtiment, des plantations pourront être imposées afin d'intégrer le bâti de cette zone à son environnement.

**13.2.** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

**13.3.** Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de **30 %** par rapport à la surface de la parcelle en **zone UA** et de **50 %** en **zone UA a (1AUA a.)**

**Au-delà de 100 m par rapport à l'axe de la RD n° 797**, les espaces localisés en zone UA a/1AUA a seront traités **intégralement** en espaces verts.

Par ailleurs le recul observé par rapport à l'alignement, en retrait de 15 m par rapport à l'axe de la RD n° 797 (zone UA a/1AUA a), sera également traité intégralement en espaces verts (cf : dispositions de l'alinéa 13.5) hors les accès. En matière de plantations et d'essences d'arbres, les constructeurs s'inspireront des dispositions et recommandations paysagères intégrées dans l'étude paysagère jointe en annexe.

**13.4.** Lors de la réalisation de lotissements, des plantations pourront en outre être imposées

**13.5.** Les bandes naturelles prévues à l'alignement de la RD n° 797 (zone UA a/1AUA a : recul observé par rapport à l'alignement en retrait de 15 m par rapport à l'axe de la RD) devront être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges par 20 m<sup>2</sup> de terrain.

Par ailleurs, les reculs par rapport à l'alignement de la RD n° 797 jusqu'à 35 m de son axe (zone UA a/1AUA a) ainsi que des voies intérieures de l'ensemble de ladite zone, devront être traités en espaces verts pour **50 %** au moins de leur surface.

**13.6.** Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de **plus de 1000 m<sup>2</sup>** (un arbre de haute tige minimum pour **200 m<sup>2</sup>** de stationnement.) En outre lorsque leur surface excédera 2000m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

**13.7.** Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.

### SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

#### CARACTERE DE LA ZONE UH

La zone UH comprend les zones de hameaux déjà partiellement construites qui ne font pas l'objet de protections particulières pour des raisons de sites, paysages, environnement ou richesses agricoles et qui ne sont pas non plus destinées à accueillir une urbanisation organisée.

Elle peut recevoir sous certaines conditions un habitat dispersé.

Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup sans réalisation d'équipements nouveaux par la collectivité.

Les constructions antérieures au 20<sup>ième</sup> siècle sont, a priori, élément constitutif du patrimoine communal et se doivent d'être conservées, restaurées et mises en valeur.

Par ailleurs, ces constructions antérieures au 20<sup>ième</sup> siècle, seront soumises aux dispositions énoncées à l'article **L.123-1 § 7 du Code de l'Urbanisme**, à savoir qu'en cas de démolition projetée, un "**Permis de Démolir**" sera obligatoire afin d'assurer la protection du contexte bâti si nécessaire.



# ZONE UH

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UH.1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- 1.1. Les activités sauf celles visées à l'article UH.2
- 1.2. Les mines et les carrières.
- 1.3. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 (a et b) du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UH.2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec leur environnement et le bâti existant :

- 2.1. Les établissements commerciaux et artisanaux
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes.
- 2.3. Les abris de jardin sur terrain nu.
- 2.4. Les installations et les équipements techniques, liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
- 2.5. La reconstruction après sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone ou sous réserve de l'application des dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre dans le cas contraire.

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UH.3 ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.**
- 3.2. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien** dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.3. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès** et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**ARTICLE UH.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Eau potable :**

**Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable**, conforme aux règlements en vigueur.

**4.2. Eaux pluviales :**

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...).

**4.3. Eaux usées :**

**Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome** respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

**En matière de dispositif d'assainissement autonome, chaque candidat à la construction devra impérativement tenir compte de l'étude de zonage d'assainissement (réalisée pour le compte de la commune) qui renvoie à des filières spécifiques selon la nature des terrains et leur degré d'aptitude à l'assainissement individuel.**

**Cette étude est jointe en annexe et peut être consultée en mairie aux jours et heures d'ouverture au public.**

- 4.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.
- 4.5. **Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.**

#### **ARTICLE UH.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes** pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

**De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome** conforme aux règlements en vigueur.

#### **ARTICLE UH.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AIRES DE STATIONNEMENT ET RESEAUX**

##### **6.1. Voies routières et aires de stationnement :**

###### **6.1.1. Cas général**

**Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.**

###### **6.1.2. Cas particuliers**

**6.1.2.1. Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier notamment dans les anciens villages, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée avec un recul identique à celui de ces immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.**

**6.1.2.2. L'extension de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.**

## 6.2. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

## 6.3. Lignes de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## 6.4. Canalisations de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature sont interdites sur une bande de 6.00 m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 octobre 1991, est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

## 6.5 Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

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

## 6.6. Câbles des Télécommunications :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des Télécommunications mentionné au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du Centre des Câbles du Réseau National de RENNES-CESSON-SEVIGNE.

## **ARTICLE UH.7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Cas général

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L > H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3.00 m.

### 7.2. Cas particulier

L'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

**ARTICLE UH.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments devront être séparés en tout point d'une distance minimale de 4 m

**ARTICLE UH.9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 30% de la surface du terrain.

**ARTICLE UH.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4,60 m.

Lorsque la construction projetée s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou en continuité d'un bâtiment existant ou constituera l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire (à 0,50 m près à l'égout du toit) à celle(s) du ou des bâtiments voisins ou du bâtiment existant pourra être autorisée ou imposée.

**ARTICLE UH.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES**

- 11.1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.
- 11.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- 11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- 11.4. En cas d'impossibilité d'une évacuation naturelle et gravitaire des eaux pluviales, les garages en sous-sol sont interdits.
- 11.5. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

**11.6. Tout travail d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment ancien, dont la construction est antérieure au 20<sup>ième</sup> siècle, reconnu comme élément constitutif du patrimoine communal, devra reprendre les matériaux, aspects et mises en œuvre d'origine ou contemporains de la construction.**

**Les travaux concernés devront se fonder sur la conservation des données d'origine ou sur leur restitution, dans le domaine du possible.**

#### **ARTICLE UH.12 STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE UH.13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.**

**13.2. Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.**

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UH.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.**

# CHAPITRE V

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

### CARACTERE DE LA ZONE UL

**La zone UL est une zone accueillant des équipements de sport ou de plein air tels que stade, tennis, salle de sport, salle polyvalente... ainsi que les constructions et installations liées à la pratique de ces activités.**

# ZONE UL

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UL.1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et utilisations du sol, de toute nature, sans rapport avec la vocation de la zone sauf celles visées à l'article UL2.

### ARTICLE UL.2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve de leur intégration dans l'environnement :

**2.1. Les habitations, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire** à la direction, au gardiennage et (ou) à l'entretien des activités autorisées dans la présente zone **ainsi que les bâtiments et équipements communaux.**

**2.2. Les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires** à la construction des bâtiments et installations autorisés dans la zone.

**2.3. Les aires de stationnement.**

**2.4. Les installations et équipements techniques, liés aux réseaux** des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.

**2.5. La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.**

**2.6. L'aménagement, la remise en état et l'extension mesurée des constructions existantes avec ou sans changement de destination, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone.**



**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UL.3 ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.**
- 3.2. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.**
- 3.3. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

**ARTICLE UL.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Eau potable :**

**Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.**

**4.2. Eaux pluviales :**

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...).

**4.3. Eaux usées :**

**Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.**

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

**4.4.** Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

**4.5.** Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UL.5** CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes** pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

**De plus, en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome** conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain.

## **ARTICLE UL.6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AIRES DE STATIONNEMENT ET RESEAUX

### **6.1. Voies routières et aires de stationnement :**

#### **6.1.1. Dispositions générales**

**Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront être implantées à 5 m minimum de l'alignement.**

#### **6.1.2. Cas particuliers**

**6.1.2.1. Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée avec un recul identique à celui de ces immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.**

**6.1.2.2. L'extension de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.**

## 6.2. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

## 6.3. Lignes de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## 6.4. Canalisations de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature sont interdites sur une bande de 6.00 m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

## 6.5. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

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

## 6.6. Câbles des Télécommunications :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des Télécommunications mentionné au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du Centre des Câbles du Réseau National de RENNES-CESSON-SEVIGNE.

## **ARTICLE UL.7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Dispositions générales

**Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L > H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 5.00 m.**

### 7.2. Dispositions particulières

**L'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.**

## **ARTICLE UL.8** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance horizontale minimale entre 2 bâtiments ne pourra être inférieure à 5 m.

## **ARTICLE UL.9** EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UL.10** HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### **10.1. Hauteur des constructions par rapport aux voies :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

### **10.2. Hauteur maximale :**

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 8 m.

## **ARTICLE UL.11** ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES

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

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

**11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.** La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

**11.4. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple.** Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

## **ARTICLE UL.12** STATIONNEMENT

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

**ARTICLE UL.13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

13.2. Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UL.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UT

#### CARACTERE DE LA ZONE UT

Elle comprend les secteurs de « L'Hopital » de types « UTb » et « UTc » et par corrélation de types « 1AUTb » et « 1AUTc », localisés le long de la Route Départementale n° 797, classée route à grande circulation et donc soumise aux dispositions de la Loi « Barnier »

A ce titre, les règles définies dans ce règlement tiennent compte d'une étude paysagère et urbaine jointe en annexe, en relation avec les dispositions évoquées au quatrième alinéa de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (visant à s'affranchir en partie des dispositions de ladite Loi, à savoir des 75 m de zone non aedificandi par rapport à l'axe de la route départementale concernée.)

**De façon générique, la zone UT est une zone équipée ou en voie d'équipement, destinée à la réalisation :**

**(UTb) - d'hôtels, de constructions parahôtelières, de restaurants avec les équipements communs d'accompagnement,**

**(UTc) - de villages de vacances, camping et autres formes d'hébergement de plein air avec les équipements communs d'accompagnement.**

# ZONE UT

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UT.1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions, installations et occupations du sol non prévues dans le caractère de ladite zone et non admises à l'article UT.2.

### ARTICLE UT.2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve de leur intégration dans l'environnement :

2.1. Les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

2.2. La reconstruction après sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone ou sous réserve de l'application des dispositions des articles 3 à 15 du présent chapitre dans le cas contraire.

2.3. Les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

2.4. L'aménagement, la remise en l'état et l'extension mesurée des constructions existantes avec ou sans changement de destination, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone.

2.5. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et (ou) la surveillance des établissements et services généraux de la zone.

2.5. Les installations et équipements techniques, liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 du présent chapitre.

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UT.3 ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.**
- 3.2. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**
- 3.3. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès (accès couplé deux à deux voire accès unique par zone au droit de la RD n° 797) et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.**

**ARTICLE UT.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Eau potable :**

**Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.**

**4.2. Eaux pluviales :**

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...).

**4.3. Eaux usées :**

**Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.**



Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

**4.4.** Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.O.S.

**4.5. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.**

## **ARTICLE UT.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes** pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement..

**De plus, en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome** conforme aux règlements en vigueur.

## **ARTICLE UT.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AIRES DE STATIONNEMENT ET RESEAUX**

**6.1. Voies routières et aires de stationnement :**

**6.1.1. Cas général :**

**6.1.1.1. Secteur UTb (1AUTb) :** les constructions devront être implantées à 15 mètres minimum et 50 mètres maximum de l'axe de la RD n° 797 ainsi qu'à 5 mètres minimum de l'alignement des voies intérieures et à 10 mètres minimum de l'alignement des voies secondaires, pénétrantes sur le Marais (CF : zone constructible portée au plan en partie Nord de la RD n° 797.)

**6.1.1.2. Secteur UTc (1AUTc) :** les constructions devront être implantées à 15 mètres minimum et 75 mètres maximum de l'axe de la RD n° 797 ainsi qu'à 5 mètres minimum de l'alignement des voies intérieures et à 10 mètres minimum de l'alignement des voies secondaires, pénétrantes sur le Marais (CF : zone constructible portée au plan en partie Nord de la RD n° 797)

### **6.1.2. Cas particulier :**

**Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.**

### **6.2. Réseaux divers :**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **6.3. Lignes de transport d'énergie électrique :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

### **6.4. Canalisations de transport de gaz :**

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature sont interdites sur une bande de 6.00 m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

### **6.5. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :**

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

### **6.6. Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des Télécommunications mentionné au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du Centre des Câbles du Réseau National de RENNES-CESSON-SEVIGNE.

### **6.7. Biefs :**

Toute construction ou installation projetée devra être implantée à 8 mètres minimum de la rive des biefs.

**ARTICLE UT.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. Cas général :**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites latérales doit être au moins égale à 10.00 m (cf : zones constructibles portées au plan).

**7.2. Cas particulier :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

**ARTICLE UT.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance horizontale minimale entre 2 bâtiments ne pourra être inférieure à 5 m.

**ARTICLE UT.9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder en pourcentage :

- 20 % de la surface du terrain en zone UTc (1AUTc)
- 30 % de la surface du terrain en zone UTb (1AUTb.)

**ARTICLE UT.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. Hauteur des constructions par rapport aux voies :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

**10.2. Hauteur maximale :**

Les hauteurs maximales à l'égout du toit par rapport au niveau de la RD n° 797 sont fixées comme suit :

SECTEURS	UTb	UTc
Hauteur maximale		

À l'égout du toit

6 m

4m 60

**10.3. Lorsque la construction projetée s'implantera en continuité d'un bâtiment référent existant ou constituera l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant (zone UTb notamment localisée en partie Sud de la RD n° 797), une hauteur égale ou intermédiaire (à 0,50 m près à l'égout du toit) à celle(s) du ou des bâtiments voisins ou du bâtiment existant pourra être autorisée ou imposée.**

## **ARTICLE UT.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES**

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

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

Concernant les matériaux apparents, les bardages métalliques sont interdits (bardages bois conseillés), l'emploi de la pierre et de l'enduit à la chaux est par ailleurs conseillé et les couvertures seront obligatoirement traitées en ardoise naturelle ou à défaut en aspect ardoisé.

**11.3. Les clôtures** sont facultatives et si besoin est, seront constituées d'un grillage ou grille de couleur verte foncée ou blanche sur poteaux métalliques (les clôtures bois sont tolérées à une, deux ou trois lisses horizontales de teinte identique ou couleur bois), doublées éventuellement de haies vives d'une hauteur n'excédant pas (grillages et haies) 2 mètres.

**L'utilisation de poteaux béton, plaques de béton préfabriquées, de maçonnerie préfabriquée est proscrite. Sur les façades ouvrant au Nord de la RD n° 797, les clôtures seront situées à 15 mètres en retrait de l'axe de ladite RD (cette prescription s'applique pour les nouvelles clôtures.)**

**11.4. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments devront être d'une conception simple.** Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

**11.5. En complément de la réglementation afférente à la Loi de 1979 sur la Publicité, les enseignes et pré-enseignes, il est précisé que :**

- les panneaux publicitaires et les enseignes lumineuses sont interdits.
- les enseignes non lumineuses seront apposées sur l'enveloppe des bâtiments principaux (au dessous de l'égout de toiture), seront limitées à 2 par activité et leur hauteur n'excédera pas 1 m..

**11.6. Les aires de stockages** seront obligatoirement situées sur l'arrière des bâtiments (côté Marais, opposé à la RD n° 797), préférentiellement masquées par des plantations ou incluses dans des bâtiments. Elles sont interdites en dehors des marges de recul d'implantation (marges minimales et maximales) prescrites par rapport à ladite RD.

**ARTICLE UT.12 STATIONNEMENT**

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

**12.2. Le nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes**

- **restaurants** : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- **motels et hôtels** : 1 place par chambre,
- **résidence hôtelière** : 1 place par logement,
- **habitation individuelle** : 2 places par logement (garage compris),
- **habitation légère de loisirs** : 1 place par logement,
- **camping** : 1 place pour visiteurs par 5 emplacements de camping.

**12.3. Le stationnement sera toléré en zone UTb (1AUTb) de façon longitudinale sur le recul à observer par rapport à l'alignement dans le cadre du retrait imposé des bâtiments de 15 m par rapport à la RD n° 797, entrecoupé cependant d'un arbre de haute tige ou d'une haie vive transversale tous les 5 emplacements.**

**ARTICLE UT.13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1.** A l'intérieur des secteurs concernés et pour l'implantation de tout bâtiment, des plantations pourront être imposées afin d'intégrer le bâti de cette zone à son environnement.

**13.2.** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement :

**En zone UTc (1AUTc), le recul à observer par rapport à l'alignement dans le cadre du retrait imposé des bâtiments de 15 m par rapport à l'axe de la RD n° 797 (côté Nord), sera traité intégralement en espaces verts (exception faite des accès à limiter en nombre.) Cet espace sera en outre planté à raison d'un arbre de haute tige par 20 m<sup>2</sup> de terrain.**

**En zone UTb (1AUTb), les espaces situés en retrait de 50 m par rapport à l'axe de la RD n° 797 (côté Nord) seront intégralement traités en espaces verts.** Par ailleurs, les espaces libres de toute construction, de tout stationnement et dépôt divers seront plantés à raison **d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain**, si possible en limites latérales en application des dispositions énoncées à l'article 671 du Code Civil.

**13.3.** Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de **50%** par rapport à la surface de la parcelle en **zone UTb (1AUTb.)**

**13.4. Les aires de stationnement devront comprendre :**

- un arbre de haute tige pour au moins 6 emplacements,
- une place de stationnement traitée en espace vert planté groupé tous les 12 emplacements et une plantation périphérique d'un écran boisé sur une largeur de 5 m minimum dans le cas d'une superficie supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>.

**13.5.** Les arbres et haies existants sont à conserver.

**Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont classés en vue d'être conservés, protégés ou créés ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.**

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION MAXIMALES DU SOL****ARTICLE UT.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

# **- TITRE III -**

DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

**La zone 1AU (comme A Urbaniser) est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme.**

**Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble** permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

**L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements publics primaires par la commune** donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone U correspondante ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

**Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations** chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

**Par ailleurs, l'urbanisation de cette zone est soumise aux dispositions premières de l'alinéa 2.6.**

**Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différentes zones 1AU portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice.**



# ZONE 1AU

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone U correspondante et autorisés dans la zone U correspondante mais ne satisfaisant pas aux conditions fixées à l'article 1AU.2.

### ARTICLE 1AU.2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site conformément à la zone U correspondante :

2.1. L'aménagement et la restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination ainsi que leurs extensions sous réserve de la préservation du caractère architectural originel.

2.2. La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes.

2.3. L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes ainsi que les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction et (ou) la surveillance des activités existantes.

2.4. Les installations et équipements techniques, liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.

2.5. La reconstruction après sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone ou sous réserve de l'application des articles 3 à 14 du présent chapitre dans le cas contraire.

2.6. La construction de bâtiments en bordure de voie équipée lorsque ceux-ci ne compromettent pas l'accès ni l'aménagement ultérieurs à et de l'ensemble de la zone concernée.

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE 1AU.3 ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.**
- 3.2. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.**
- 3.3. Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.**
- 3.4. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

**ARTICLE 1AU.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Eau potable :**

**Toute construction ou installation nouvelle** susceptible de requérir une alimentation en eau potable **doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable**, conforme aux règlements en vigueur.

**4.2. Eaux pluviales :**

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

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

**En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales** et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété **doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain** (bassins tampons ...).

**4.3. Eaux usées :**

**Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome** respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

**4.4.** Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

**4.5. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.**

#### **ARTICLE 1AU.5 à 1AU.14**

**Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.**

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone **2AU (comme A Urbaniser)** comprend les parties de la **zone** naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme (d'où le chiffre 2 précédant le « AU »)

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible, à l'initiative de la municipalité, au moyen tout au moins d'une modification de P.L.U (au plus : une révision.)

# ZONE 2AU

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU.2.

### ARTICLE 2AU.2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

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

2.1. Les constructions et installations, justifiées par le fonctionnement d'une exploitation agricole existante ainsi que la construction à usage d'habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à ladite exploitation.

2.2. L'aménagement et la restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination du patrimoine bâti ancien (en pierre ou en terre), ainsi que leurs extensions à concurrence de 50% maximum de leur emprise au sol initiale, sans excéder toutefois 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

2.3. Les extensions des activités existantes (autres qu'agricoles) ainsi que les installations et constructions y afférentes, sous réserve de rester compatibles avec la vocation future de la zone.

2.4. La construction des bâtiments annexes aux habitations existantes sur la zone de référence, dans la limite fixée à l'article 2AU 9.

2.5. Les aires naturelles de stationnement ouvertes au public.

2.6. Les affouillements et exhaussements de sol, uniquement liés à la construction des bâtiments autorisés dans la présente zone.

2.7. La reconstruction après sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone ou sous réserve de l'application des dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre dans le cas contraire.

**2.8. Les installations et équipements techniques, liés aux réseaux** des service publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE 2AU.3 ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.**
- 3.2. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées,** notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.3. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès** et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**ARTICLE 2AU.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Eau potable :**

**Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable,** de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

**4.2. Eaux pluviales :**

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...).

**4.3. Eaux usées :**

**Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome** respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

**4.4.** Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

**4.5.** Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE 2AU.5** CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes** pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

**De plus, en cas d'absence de réseaux collectifs d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome** conforme aux règlements en vigueur.

## **ARTICLE 2AU.6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AIRES DE STATIONNEMENT ET RESEAUX

### **6.1. Voies routières et aires de stationnement :**

#### **6.1.1. Cas général :**

**Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.**

#### **6.1.2. Cas particuliers :**

**6.1.2.1. Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée avec un recul identique à celui de ces immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.**

**6.1.2.2. L'extension de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le recul existant par rapport à l'alignement.**



## 6.2. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

## 6.3. Lignes de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## 6.4. Canalisations de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature sont interdites sur une bande de 6.00 m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

## 6.5. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

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

## 6.6. Câbles des Télécommunications :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des Télécommunications mentionné au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du Centre des Câbles du Réseau National de RENNES-CESSON-SEVIGNE.

## **ARTICLE 2AU.7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Cas général

**Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3.00 m.**

### 7.2. Cas particulier

**L'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.**

**ARTICLE 2AU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 2AU.9 EMPRISE AU SOL****9.1. Constructions principales :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**9.2. Bâtiments annexes :**

La S.H.O.N des bâtiments annexes aux habitations existantes n'excédera pas 60 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 2AU.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****10.1. Hauteur des constructions par rapport aux voies :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

**10.2. Hauteur maximale :**

**10.2.1. la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7 mètres pour les bâtiments d'activités (agricoles ou autres) et à 4,60 mètres pour les habitations et 3,50 mètres pour leurs annexes.**

**10.2.2. Lorsque la construction s'implantera dans un espace interstitiel (terrain nu situé entre deux parcelles bâties), une hauteur égale ou intermédiaire à celles des immeubles riverains pourra toutefois être autorisée ou imposée.**

**ARTICLE 2AU.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES**

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

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

**11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.**

**11.4.** D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, **les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple**. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, **les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète**, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

#### **ARTICLE 2AU.12 STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE 2AU.13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

**13.2.** Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### CARACTERE DE LA ZONE A

La zone **A** est une zone naturelle à vocation **Agricole** où **sont autorisées les constructions, installations, les restaurations et extensions nécessaires à l'exploitation agricole.**

Il convient de protéger par conséquent cette zone contre toute utilisation du sol n'ayant pas trait à l'activité agricole.

**Il importe en outre de souligner que la circulaire n° 99.63 / UC / DU du 10.09.1999 relative à l'incidence des dispositions de la Loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole sur le droit de l'urbanisme a opéré certains changements concernant les P.L.U.**

En effet, l'article **L.146-4.I (deuxième alinéa)** du Code de l'Urbanisme **modifié** vise désormais à interdire l'édification des **constructions ou installations liées aux activités agricoles nuisantes** dans les espaces proches du rivage (communes littorales) en corrélation avec les dispositions de l'article **L.146-4 II** du Code de l'Urbanisme.

Ces nouvelles dispositions ont induit par conséquent la nécessité d'effectuer la délimitation des espaces proches du rivage (notion de distance et de covisibilité avec le littoral) intéressant notamment les Polders et certaines exploitations agricoles.

**Ce deuxième alinéa prévoit que par dérogation aux dispositions de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article précité (relatif à la continuité de l'urbanisation par rapport à l'agglomération ou un village), les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du Préfet, après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages.**

**Cet accord est susceptible d'être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.**

# ZONE A

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A.1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles prévues dans le caractère de ladite zone et de celles admises à l'article A.2.

### ARTICLE A.2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec le développement des activités agricoles :

2.1. Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles.

2.2. L'aménagement, la restauration, l'extension des constructions agricoles existantes (y compris le logement existant) ainsi que le changement de destination des bâtiments patrimoniaux en pierre et en terre au seul bénéfice de l'exploitant (logement, gîte, etc...)

2.3. La reconstruction après sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone ou sous réserve de l'application des dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre dans le cas contraire.

2.4. Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.

2.5. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.

**2.6. Les affouillements et exhaussements de sol** visés à l'article R 442.2.c du code de l'urbanisme **réservés exclusivement à la réalisation de plan ou retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisées à ce titre ainsi qu'à la réalisation des constructions autorisées dans la présente zone et des infrastructures routières.**

**2.7. Les Installations Classées soumises à autorisation (création d'élevages intensifs) dès lors qu'elles sont implantées à 200 mètres minimum des zones "U" et "AU" du P.L.U. Cet alinéa ne concerne pas les extensions des installations existantes.**

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE A.3 ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.**
- 3.2. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien** dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.3. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers** concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 3.4. Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation** en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

### **ARTICLE A.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable :**

**Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.**

#### **4.2. Eaux pluviales :**

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par

la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...).

#### **4.3. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

**4.4.** Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

**4.5.** Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE A.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes** pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

**De plus, en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome** conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain.

### **ARTICLE A.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AIRES DE STATIONNEMENT ET RESEAUX**

#### **6.1. Voies routières :**

##### **6.1.1. Cas général**

**Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.**

##### **6.1.2. Cas particuliers**

**6.1.2.1.** Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée avec un recul identique à celui de ces immeubles, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

**6.1.2.2.** L'extension de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

## 6.2. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

## 6.3. Lignes de transport d'énergie électrique :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## 6.4. Canalisations de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature sont interdites sur une bande de 6.00 m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 octobre 1991, est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

## 6.5. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

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

## 6.6. Câbles des Télécommunications :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des Télécommunications mentionné au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du Centre des Câbles du Réseau National de RENNES-CESSON-SEVIGNE.

## **ARTICLE A.7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Cas général

**Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L > H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3.00 m.**

### 7.2. Cas particulier

**L'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.**



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

Il n'est pas fixé de règle particulière

**ARTICLE A.9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE A.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7 mètres pour les bâtiments d'activités agricoles et à 4,60 mètres pour les habitations.

**ARTICLE A.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES**

- 11.1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.
- 11.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- 11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- 11.4. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- 11.5. Le bardage et la toiture des abris pour animaux seront traités respectivement en bois et en matériau de teinte ardoisée.

**ARTICLE A.12 STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A.13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.**

**13.2. Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.**

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

#### CARACTERE DE LA ZONE NP

La vocation de la zone NP est la protection de la nature et des sites.

On distingue deux zones :

1 - La zone **NPb** est un espace **Naturel** qu'il convient de **Protéger** en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels et bâtis qui le composent.

Dans ces zones, le développement des activités agricoles existantes y reste possible, tout comme la restauration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes selon quelques variantes.

**S'en distinguent les fenêtres "NPb", affiliées à ladite zone, concernant le contour des fermes du Polder ainsi que celui des habitations existantes, fenêtres situées au sein des espaces remarquables de type "NPL", afin de prévoir l'extension des installations et constructions existantes.**

**Il importe en outre de souligner que la circulaire n° 99.63 / UC / DU du 10.09.1999 relative à l'incidence des dispositions de la Loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole sur le droit de l'urbanisme a opéré certains changements concernant les P.O.S / P.L.U.**

En effet, l'article **L.146-4.I** du Code de l'Urbanisme **modifié** vise désormais à interdire l'édification des **constructions ou installations liées aux activités agricoles nuisantes** dans les espaces proches du rivage (communes littorales) en corrélation avec les dispositions de l'article **L.146-4 II** précité.

Ces nouvelles dispositions ont induit par conséquent la nécessité d'effectuer **la délimitation des espaces proches du rivage** (notion de distance notamment avec le littoral) au sens large, sans tenir compte de l'affectation du sol.

A noter que cette délimitation portée aux plans P.L.U sur certains Polders faisant l'objet de fenêtres "**NPb**", tient compte d'une notion de distance (1000 m exactement) par rapport au rivage de la Mer.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa 1<sup>er</sup> de **l'article L.146-4 I**, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, **avec l'accord du Préfet, après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages.**

Cet accord est susceptible d'être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

**Les constructions antérieures au 20<sup>ième</sup> siècle sont, a priori, élément constitutif du patrimoine communal et se doivent d'être conservées, restaurées et mises en valeur.**

Compte tenu de la qualité intrinsèque de certains bâtis patrimoniaux existants dans ces zones, **toute démolition projetée, des constructions anciennes en pierre ou en terre antérieures au 20<sup>ième</sup> siècle, devra faire l'objet d'un Permis de Démolir**, en application des dispositions énoncées à l'article **L.123-1 § 7**, afin d'assurer leur protection et de voir préférentiellement assurer leur restauration.

**2 - La zone NPL correspond à des espaces terrestres et marins, sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.**

La préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article L 146.6 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 et aux dispositions du décret n° 89.694 du 20 septembre 1989 (articles R 146.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

# ZONE NPa

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE NPa.1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et utilisations du sol de toute nature sauf celles visées à l'article NDa.2.

### ARTICLE NPa.2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage :

2.1 L'aménagement, la restauration avec ou sans changement de destination des constructions existantes, sans création de surface hors oeuvre brute et sous réserve de la préservation du caractère architectural originel. Le changement de destination évoqué ci-dessus concernera exclusivement le patrimoine bâti ancien en pierre ou en terre.

2.2 La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

2.3 Les constructions, installations et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public du site.

2.4. Les aires naturelles de stationnement .

2.5 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) nécessités pour des raisons techniques.

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE NPa.3 à NPa.12**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE NPa.13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est prévu au titre IV du présent règlement.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NPa.14 et NPa.15**

Il n'est pas fixé de règle particulière d'occupation du sol.

# ZONE NPb

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE NPb.1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et utilisations du sol de toute nature sauf celles visées à l'article NPb.2.

### ARTICLE NPb.2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement :

2.1. L'aménagement et la restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination du patrimoine bâti ancien (en pierre ou en terre) ainsi que leurs extensions à concurrence de 50% maximum de leur emprise au sol initiale, sans excéder toutefois 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

2.2. La construction de bâtiments ou installations nécessaires à l'extension des exploitations agricoles existantes (exception faite des extensions visant à créer des "Installations Classées soumises à autorisation" non compatibles avec le caractère naturel de ladite zone).

2.3. Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles.

2.4. La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes et l'extension de ces habitations (conformément aux dispositions énoncées à l'alinéa 2.1), sur une même unité foncière, que ces habitations soient implantées sur la zone de référence ou sur une zone adjacente (hors les zones de types « A » et « NPL ») présentant une affectation différente, dans la limite fixée à l'article NPb 9 (concernant les bâtiments annexes).

2.5. La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes, sur la partie non construite d'une même propriété foncière (hors les zones de types « A » et « NPL ») lorsque celle-ci est divisée par une voie et lorsque la partie supportant l'habitation ne permet pas la réalisation des dites annexes, dans la limite fixée à l'article NPb 9.

2.6. L'aménagement, la construction, ou l'extension de bâtiments ou installations nécessaires à la poursuite des activités existantes autres qu'agricoles (exception faite des extensions visant à créer des "Installations Classées soumises à autorisation" non compatibles avec le caractère naturel de ladite zone).

**2.7. Le changement de destination, exclusivement à usages commercial ou artisanal, des bâtiments d'activités existants (y compris agricoles), ne rentrant pas dans les critères évoqués à l'alinéa 2.1, dont l'usage originel est délaissé et afin d'éviter toute friche agricole.**

**2.8. La reconstruction après sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone ou sous réserve de l'application des dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre dans le cas contraire.**

**2.9. Les installations et les équipements techniques, liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, dès lors que leur implantation dans la zone est rendue nécessaire par des contraintes techniques.**

**2.10. Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation des constructions admises dans la présente zone et de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisées à ce titre ainsi que pour la réalisation de piscines privées (couvertes ou non) et des infrastructures routières.**

**2.11. Les aires naturelles de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.**

**2.12. Les aménagements des habitations existantes, le changement de destination dans leur volume initial des bâtiments annexes et (ou) leurs extensions à usage d'habitation ou d'annexe dans les fenêtres "NPb" (hors les constructions et installations des Polders ceinturés par des entités "zones") localisées au sein des espaces remarquables de type "NPL", dans la limite fixée à l'article NPb 9.**

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE NPb.3 ACCES ET VOIRIE**

**3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.**

**3.2. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

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



**ARTICLE NPb.4 DESSERTER PAR LES RESEAUX****4.1. Eau potable :**

**Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable**, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

**4.2. Eaux pluviales :**

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

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...).

**4.3. Eaux usées :**

**Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome** respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

**4.4.** Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

**4.5.** Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

**ARTICLE NPb.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes** pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

**De plus, en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome** conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain.

**ARTICLE NPb.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AIRES DE STATIONNEMENT ET RESEAUX****6.1. Voies routières et aires de stationnement :****6.1.1. Cas général**

**Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.**

**6.1.2. Cas particuliers**

**6.1.2.1. Dans le cas de constructions voisines construites selon un alignement particulier, l'implantation des bâtiments pourra être autorisée ou imposée avec un recul identique à celui de ces constructions afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.**

**6.1.2.2. L'extension de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.**

**6.2. Voies S.N.C.F. :**

Sauf dispositions particulières portées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2.00 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

**6.3. Réseaux divers :**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

**6.4. Lignes de transport d'énergie électrique :**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

**6.5. Canalisations de transport de gaz :**

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature sont interdites sur une bande de 6.00 m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à proximité de la canalisation de gaz, tels que définis par le décret du 14 octobre 1991, est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

#### **6.6. Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :**

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

#### **6.7. Câbles des Télécommunications :**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des Télécommunications mentionné au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du Centre des Câbles du Réseau National de RENNES-CESSON-SEVIGNE.

### **ARTICLE NPb.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1. Cas général**

**Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L > H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3.00 m.**

#### **7.2. Cas particulier**

**L'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.**

### **ARTICLE NPb.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE NPb.9 EMPRISE AU SOL**

#### **9.1. Habitations et bâtiments à usage d'activités (agricoles et autres) :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **9.2. Bâtiments annexes :**

La **S.H.O.N** totale des bâtiments annexes aux habitations existantes, n'excédera pas **60 m<sup>2</sup>**.

### **9.3 Cas particuliers des constructions (hors le cas des Polders dont le zonage est affilié au zonage de type "NPb") situées dans des fenêtres NPb localisées au sein des espaces remarquables en relation avec l'alinéa 2.12.**

Dans ces fenêtres "NPb", l'emprise au sol totale des aménagements des constructions avec ou sans changement de destination dans leur volume initial et (ou) leurs extensions à usage d'habitation ou d'annexe n'excédera pas 25 m<sup>2</sup>, la somme réalisée de ces aménagements, annexes ou extensions ne pouvant excéder une Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B) de 25 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE NPb.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7m pour les bâtiments à usage d'activités (agricoles ou autres) et à 4,60 m pour les habitations et leurs annexes.**

**Lorsque la construction projetée s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou en continuité d'un bâtiment existant ou constituera l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire (à 0,50 m près à l'égout du toit) à celle(s) du ou des bâtiments voisins ou du bâtiment existant pourra être autorisée ou imposée.**

#### **ARTICLE NPb.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES**

- 11.1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.**
- 11.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.**
- 11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.** La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- 11.4. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.** Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- 11.5. Tout travail d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment ancien, dont la construction est antérieure au 20<sup>ième</sup> siècle, reconnu par conséquent comme élément constitutif du patrimoine communal, devra reprendre les matériaux, aspects et mises en œuvre d'origine ou contemporains de la construction.**

**Les travaux concernés devront se fonder sur la conservation des données d'origine ou sur leur restitution, dans le domaine du possible.**

**ARTICLE NPb.12 STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE NPb.13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

13.2. Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NPb.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

# ZONE NPL

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE NPL.1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1.1. Les constructions, utilisations et occupations du sol de toute nature sauf celles visées à l'article NPL.2.

### ARTICLE NPL.2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

2.1 Tous travaux dès lors qu'ils ont pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux de la zone.

2.2 Les chemins piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentées, ni bitumés, les objets mobiliers, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels les sanitaires et les postes de secours dès lors qu'ils sont destinés à l'accueil ou à l'information du public et que leur localisation est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

2.3. Les aires de stationnement, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, **sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement et à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.**

2.4. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

2.5 Les installations, constructions, ouvrages et aménagements nécessaires à la sécurité civile, maritime ou aérienne et à la défense nationale comme prévu à l'article L.146-8 du code de l'urbanisme dès lors que leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

2.6 A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- 2.6.1 Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dès lors qu'ils ne créent pas de surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup> ;
- 2.6.2 Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevages d'ovins de prés salés, **les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau**, liés aux activités traditionnellement implantées

2.7 Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti, reconnus par un classement au titre de la Loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Urbanisme.

2.8 La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

(Ces travaux peuvent être assujettis à l'enquête publique préalable régie par la loi du 12 juillet 1983 dans les cas prévus par le décret n° 85 453 du 23 avril 1985).

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE NPL.3 à NPL.12 :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE NPL.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est prévu au titre IV du présent règlement..

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NPL.14 :**

Il n'est pas fixé de règle particulière d'occupation du sol. dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

# **- TITRE IV -**

TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN  
COMME ESPACES BOISES  
A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER



## TERRAINS CLASSES

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan local d'urbanisme en terrains classés TC.

Lorsqu'un terrain est en outre réservé pour usage public, mention de cette réserve est faite au plan local d'urbanisme.

### ARTICLE TC 1 DISPOSITIONS GENERALES

A l'intérieur d'un périmètre délimitant les espaces boisés T.C., figurés au document graphique **par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds et repéré par les lettres T.C.**, les dispositions des articles R 130.1 à R 130.15 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

**Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.**

### ARTICLE TC 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES TC

**2.1. La construction y est strictement interdite**, sauf dans le cas où le bénéfice du deuxième alinéa de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs, et pour en favoriser l'aménagement, **l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer.** Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux, dont le terrain classé a fait l'objet, n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

**Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain**, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

**Cette autorisation** qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, **ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'intérieur et du Ministre de l'Agriculture.** La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur prix, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Les communes ou les établissements publics ayant ainsi acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, s'engagent à les préserver, à les aménager, et à les entretenir dans l'intérêt du public.

- 2.2.** La portion de terrain rendue éventuellement constructible après application de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme est soumise aux règles d'urbanisme régissant la zone dans laquelle est inclus le terrain classé, si cette zone est une zone U ou une zone 1 AU.

Dans le cas où le terrain classé est inclus dans une zone naturelle, les règles applicables sont celles du secteur.

### 2.3. Interprétation réglementaire du zonage T.C.

Les croquis ci-après ont pour objet de définir précisément les limites graphiques du zonage "T.C." dans lequel s'applique la réglementation propre à la protection et à la gestion des espaces boisés classés.

#### Croquis 1 : Chemin piéton de faible emprise, bordé de part et d'autre de boisement à protéger : chemin de type "sous-bois"

Pour la représentation graphique du T.C., il est opéré une distinction entre l'emprise de la voie existante et les linéaires de boisement à protéger, malgré la faible emprise du chemin existant.

Aussi, le classement des boisements de part et d'autre de la voie fait l'objet d'une représentation graphique distincte (zonage T.C.), pour chaque linéaire de haies bordant la voie.

Le zonage T.C. comprend donc un ou/et deux linéaires correspondant à une largeur réelle de 4 m. maximum de large, les limites de ce zonage s'appuyant sur chacune des deux limites de l'emprise cadastrale du chemin représenté sur plan.

#### Croquis 2 et 3 : Voies routières ou chemins piétons d'envergure, bordés d'un ou de deux linéaires de boisement à protéger

Pour la représentation graphique du T.C., il est opéré une distinction entre l'emprise de la voie existante et les linéaires de boisement à protéger.

Aussi, le classement des boisements de part et d'autre de la voie fait l'objet d'une représentation graphique distincte (zonage T.C.), pour chaque linéaire de haies bordant la voie.

Le zonage T.C. comprend donc un ou/et deux linéaires correspondant à une largeur réelle de 4 m. maximum de large, les limites de ce zonage s'appuyant sur chacune des deux limites de l'emprise cadastrale du chemin représenté sur plan.

#### Croquis 4 : Boisement sur limite de parcelles

Pour la représentation graphique du T.C., il n'est pas fait de distinction entre la limite parcellaire et le linéaire de boisement la recouvrant.

Aussi, le classement du boisement de part et d'autre de la limite parcellaire fait l'objet d'une représentation unique.

L'axe du zonage T.C. se cale sur les limites cadastrales du parcellaire représenté sur plan et le long duquel se développe la haie faisant l'objet de ladite protection. Deux mètres de part et d'autre de cet axe définissent la largeur du zonage T.C., soit au total une bande de 4 m. au maximum.

#### Croquis 5 : Entrées de champs

Les entrées de champ existantes ou notifiées sur plan sont préservées sur une longueur de 6 mètres maximum et sur la largeur totale du T.C., à savoir 4 mètres selon les configurations vues ci-dessus (croquis 1 à 4).

# **- TITRE V -**

**EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES  
ET OUVRAGES PUBLICS,  
AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL  
ET AUX ESPACES VERTS PUBLICS**

## EMPLACEMENTS RESERVES

### ARTICLE ER 1

**Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.** La liste des emplacements réservés, annexée au P.O.S., donne toutes précisions **sur la destination de chacune des réserves ainsi que la qualité du bénéficiaire** (Etat, Département, Commune) qui en a demandé l'inscription au P.O.S..

### ARTICLE ER 2

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L 123.9, R 123.22 2ème. alinéa et R 123.32 du Code de l'Urbanisme.

- a) - La construction y est interdite.
- b) - Le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de un an.
- c) - Le propriétaire d'un terrain dont une partie est située dans un terrain réservé, et qui cède gratuitement cette partie à la collectivité, est autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain le droit à construire correspondant au C.O.S. affecté au terrain cédé gratuitement.

**ARTICLE ER 3**

**Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables, des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62.983 du 8 août 1962, article 10).**

**La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser ou de constitution de réserves foncières (Loi 67.1253 du 30 décembre 1967, article 22.1).**

**- ANNEXE -**



## REGLES GENERALES DE L'URBANISME

### ARTICLE R 111.2

**Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.**

### ARTICLE R 111.3

**La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanche, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.**

Ces terrains sont délimités par Arrêté Préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59.701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable de la Déclaration d'Utilité Publique et avis du Conseil Municipal et de la Commission Départementale d'Urbanisme..

### ARTICLE R 111.3.2

**Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur localisation, sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.**

### ARTICLE R 111.4

**Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.**

**Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

#### ARTICLE R 111.14

L'autorité compétente exige en tant que de besoin :

- a) - la réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définis à l'article L 332.15,
- b) - les participations visées aux articles L 332.6.1 (2°) et L 332.9,
- c) - la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés,
- d) - la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

#### ARTICLE R 111.14.1

**Le permis de construire peut être refusé**, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales **si les constructions sont de nature, par leur localisation et leur destination :**

- a) - à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés,
- b) - à remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article 52.1 du Code Rural,
- c) - à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants,
- d) - à compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code Minier ou des matériaux de carrière inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même Code.

**ARTICLE R 111.14.2**

**Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement** définies à l'article 1er. de la Loi n° 76.628 du 10 juillet 1976 **relative à la protection de la nature.** Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**ARTICLE R 111.15**

**Le permis de construire peut être refusé** ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales **lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme** telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er. octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

**ARTICLE R 111.21**

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

# **DISPOSITIONS PARTICULIERES AU LITTORAL**

**ARTICLE L 146.1**

**Les dispositions du présent chapitre ont valeur de Loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L 111.1. Elles déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres :**

- **dans les communes littorales** définies à l'article 2 de la Loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,
- **dans les communes qui participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux, lorsqu'elles en font la demande auprès du représentant de l'Etat, dans le département.** La liste de ces communes est fixée par décret du Conseil d'Etat, après avis du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres.

Les prescriptions particulières prévues à l'article L 111.1.1 peuvent préciser les conditions d'application du présent chapitre. Ces prescriptions sont établies par décret en Conseil d'Etat après avis ou sur proposition des Conseils Régionaux intéressés et après avis des Départements et des Communes ou groupements de communes concernés.

**Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, la création de lotissements et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, pour l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais.** Elle sont également applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement.

**ARTICLE L 146.2**

**Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :**

- **de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L 146.6,**
- **de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,**
- **des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.**

**Dans les espaces urbains, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.**

**Les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.**

**ARTICLE L 146.3**

Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.

**ARTICLE L 146.4**

**I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.**

**II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la Loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée dans les plans d'occupation des sols selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.**

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celle d'un schéma de mise en valeur de la mer.

**En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la Commission Départementale des Sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord.** Le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de zone doit respecter les dispositions de cet accord.

**III - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la Loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 précitée.**

**Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique** suivant les modalités de la Loi n° 83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

**Le plan d'occupation des sols peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.**

**IV - Les dispositions des paragraphes II et III ci-dessus s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.**

**ARTICLE L 146.5**

**L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan d'occupation des sols.**

Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L 146.4.

**ARTICLE L 146.6**

**Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.** Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers ou des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79.409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

**Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.** Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

**En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise après enquête publique** suivant les modalités de la Loi n° 83.630 du 12 juillet 1983 précitée.

**Le plan d'occupation des sols doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L 130.1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la Commission Départementale des Sites.**

**ARTICLE L 146.7**

**La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article.**

**Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2000 mètres du rivage.**

**La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniches est interdite.**

**Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage ou le longer.**

**Toutefois, les dispositions des 2ème., 3ème. et 4ème alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insalubrité.** La Commission Départementale des Sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

**En outre, l'aménagement de routes dans la bande littorale définie à l'article L 146.4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.**

#### **ARTICLE L 146.8**

**Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.**

Les opérations engagées ou prévues dans les périmètres de l'opération d'aménagement du littoral du Languedoc-Roussillon, définis par les schémas d'aménagement antérieurs tels qu'ils ont été définitivement fixés en 1984 et dont l'achèvement a été ou sera, avant le 1er. juin 1986, confié à titre transitoire, aux Sociétés d'Economie Mixte titulaires des anciennes concessions, ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre jusqu'à la limite fixée par chaque convention et, au plus tard, jusqu'au 31 décembre 1989.

#### **ARTICLE L 146.9**

**I - Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1000 hectares et incluses dans le champ d'application de la Loi n° 85.30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, l'autorisation prévue à l'article L 145.11 vaut accord du représentant de l'Etat dans le département au titre du paragraphe II de l'article L 146.4.**

**II - Dans les espaces proches du rivages des communes riveraines de la mer et incluses dans le champ d'application de la Loi n° 85.30 du 9 janvier 1985 précitée, les dispositions prévues à l'article L 145.3 et à la section II du présent chapitre V du présent titre ne sont pas applicables.**



**ARTICLE L 146.10**

En application du premier alinéa de l'article L 146.6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

a) - les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci,

b) - les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 hectares,

c) - les îlots inhabités,

d) - les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps,

e) - les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés,

f) - les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la Loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignées par la directive européenne n° 79.409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages,

g) - les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la Loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs naturels créés en application de la Loi n° 60.708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la Loi n° 76.629 du 10 juillet 1976,

h) - les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les statotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables,

i) - les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer.

**ARTICLE L 146.11**

En application du deuxième alinéa de l'article L 146.6, **peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R 146.1, après enquête publique** dans les cas prévus par le décret n° 85.453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants :

**a) - les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public**, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,

**b) - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières** ne créant pas de surface hors oeuvre nette au sens de l'article R 112.2 **ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> liés et nécessaires à l'exercice de ces activités** pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.