

## SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE .....	5
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	6
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS .....	6
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL .....	7
2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	7
3 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL.....	8
4 - HAUTEURS D'IMMEUBLE .....	8
5 - LOTISSEMENTS ANCIENS.....	8
6 - PERMIS VALANT DIVISION.....	8
7 - UNITES FONCIERES.....	8
8 - PIECES PRINCIPALES.....	9
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	10
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	17
CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	18
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	18
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS .....	18
SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL .....	23
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	25
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	25
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS .....	26
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL .....	31
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	32
ZONE UC SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	32
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS .....	32
SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL .....	37
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	38
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	38
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS .....	38
SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL .....	45
CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH .....	46
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	46
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS .....	47
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL .....	51
CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	52
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	52
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS .....	52
SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL .....	56
CHAPITRE VII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT .....	57
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	57
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS .....	57
SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION MAXIMALES DU SOL.....	61
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	62
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	63
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	63
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS .....	64
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	66
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	66
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS .....	66
SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL .....	69
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	71
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	72
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	72
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS .....	73
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL .....	77
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	78
CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP.....	79
ZONE NPa.....	80
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	80

## SOMMAIRE

---

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS.....	80
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	80
ZONE NPb .....	82
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	82
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS.....	83
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	87
ZONE NPc .....	88
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	88
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS.....	88
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	92
ZONE NPL .....	93
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	93
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS.....	94
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	94
Titre VI ANNEXES.....	95
LES ESPACES BOISES CLASSES .....	96
LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	98
AUTRES REGLES GENERALES DE L'URBANISME.....	98
DISPOSITIONS PARTICULIERES AU LITTORAL .....	100

## **NOTE LIMINAIRE**

## 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**

---

<b>Article 1</b>	<b>Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits</b>
------------------	---

<b>Article 2</b>	<b>Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions</b>
------------------	---

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

---

<b>Article 3</b>	<b>Accès et voirie</b>
------------------	------------------------

<b>Article 4</b>	<b>Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)</b>
------------------	--

<b>Article 5</b>	<b>Caractéristiques des terrains (forme, surfaces...)</b>
------------------	---

<b>Article 6</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies, aires de stationnement et réseaux</b>
------------------	--

<b>Article 7</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>
------------------	---

<b>Article 8</b>	<b>Distance entre constructions sur une même unité foncière</b>
------------------	---

<b>Article 9</b>	<b>Emprise au sol</b>
------------------	-----------------------

<b>Article 10</b>	<b>Hauteur des constructions</b>
-------------------	----------------------------------

<b>Article 11</b>	<b>Aspect extérieur (forme, matériaux), clôtures</b>
-------------------	--

<b>Article 12</b>	<b>Stationnement des véhicules</b>
-------------------	------------------------------------

<b>Article 13</b>	<b>Espaces verts, plantations, espaces boisés classés</b>
-------------------	---

## 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 œuvre 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 œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher développée hors œuvre brute de cette construction. La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :
- Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  - Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
  - Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
  - Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
  - D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
  - D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.
- Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.
- 2.4** 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.O.S. 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 - PERMIS VALANT DIVISION

---

Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

### 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 - 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 constitue soit une pièce de service, soit une dépendance.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accroche 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

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

---

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 œuvre 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 1er 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, 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 :

<b>Les zones d'habitat</b>	
centrale	UC
balnéaire	UB
d'extension	UE

<b>Les zones spécifiques</b>	
d'activités	UA
de hameaux	UH
de sports et de loisirs	UL
de tourisme	UT

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

<b>Les zones naturelles</b>	
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 (NPa, NPb, NPC, 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 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.

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### 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, à l'exception de celles liées à l'exploitation, l'entretien et la gestion de la route (stations-service, bâtiments des aires de service ou de repos...) ainsi que les aires de stationnement, les équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement – dont les bassins tampons –, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).

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.

### 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 soumis 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 (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.)

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

### 6.4 Défrichements

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (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.123-1 § 7 du Code de 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 catégorie 3 ou 4 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.)

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

---

### 6.8 Zones inondables

A l'intérieur des secteurs indices "In" 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.

### 6.9 Zones de nuisance sonores liées aux aérodromes (Plan d'Exposition au Bruit)

Le PEB est un instrument juridique destiné à régler l'urbanisation en limitant les droits à construire. Il n'a pas d'impact sur les constructions existantes et les populations déjà installées. Il permet d'éviter que des populations nouvelles s'installent dans les secteurs exposés au bruit, il y a 4 zones qui correspondent à 4 niveaux de bruit.

Dans les zones A et B : toute construction neuve à usage d'habitation et toute action sur le bâti existant tendant à accroître la capacité d'accueil sont, sauf rares exceptions interdites.

Dans la zone C : sont autorisées les constructions individuelles non groupées situées dans les secteurs déjà urbanisés.

Dans les zones D : ne donne pas lieu à des restrictions de droits à construire, mais étend le périmètre dans lequel l'isolation acoustique de toute nouvelle habitation et l'information des futurs occupants, acquéreurs ou locataires de logement, sont obligatoires.

Les contraintes en termes d'urbanisme sont détaillées en annexe du règlement.

<b>ARTICLE 7</b> <b>Secteur de mixité sociale</b>
---

Conformément à l'article L. 123-1-5 (alinéa 16) du Code de l'Urbanisme, des secteurs de mixité sociale sont instaurés sur certaines parties des zones urbaines et à urbaniser conformément au Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Côte d'Émeraude. Les règles applicables aux secteurs de mixité sociale s'appliquent aux programmes de 6 logements et plus. Les sites concernés sont repérés au sein des documents graphiques du PLU par une trame particulière, dans lesquels l'offre sociale devra représenter 30% des logements produits sur ces espaces, réalisés sous forme de programmes PLUS, PLAI et PSLA.

<b>Article 8</b> <b>Zones humides</b>
---------------------------------------

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L 211-1 du Code de l'Environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), toute occupation, utilisation ou aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit et notamment les remblais, les déblais et les drainages.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### CHAPITRE IV 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. Cette zone, vouée aux activités plurielles, se situe près le lieu-dit « La Ville au Coq », au Nord de la RD n° 603.

S'en distingue, par des règles spécifiques, la zone de maintenance aéronautique de type « UAp », située dans la pointe Sud du territoire communal, vouée quant à elle exclusivement aux activités aéroportuaires ainsi qu'aux installations et constructions qui y sont liées.

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

### 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

Toutes occupations et utilisations des sols ci-dessous mentionnées sous réserves d'être conformes aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 pour la mise en place des périmètres d'exposition au bruit.

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** Aucun accès ne pourra être autorisé sur les routes à grande circulation et (ou) leurs déviations en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

### 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.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont imposés excepté en cas d'impossibilités techniques. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

En secteur à vocation d'activités, la mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

#### 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.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### 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 œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

S'entendent comme voies, les voies publiques et/ou privées.

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

##### 6.1.1. Cas général

Sauf dispositions particulières figurées au plan par une ligne « tирetée », les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et aires de stationnement ou (et) à 3m minimum de cet alignement.

##### 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 :

Les constructions seront implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

#### 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.

#### 7.3 Abri de jardin :

Les abris de jardin (modèle annexé) pourront être implantés en limites séparatives ou à plus de 1m.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### ARTICLE UA.9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder en pourcentage 60 % de la surface du terrain en zone UA.

Il n'est pas fixé de règle particulière en matière d'emprise au sol concernant la zone UAp.

Pour les lotissements (zone UA), 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 tout point par rapport au terrain naturel.

Il n'est pas fixé de règle particulière en matière de hauteur des constructions en zone UAp, sachant cette zone est soumise à des servitudes aéronautiques de dégagement contre les obstacles et NGF, comme précisées dans le plan n° 9 afférent aux servitudes d'utilité publique.

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

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

- 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.
- 11.3** Les clôtures seront d'un style simple, 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 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.
- 11.5** Les abris de jardins devront respecter les recommandations « du modèle abri de jardin » en annexe du règlement.

### 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.
- 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>.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

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 20 % (zones UA et UA<sub>p</sub>) par rapport à la surface de la parcelle construite.

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

**13.5** Les espaces boisés classés 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**

---

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### ARTICLE UA.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 UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone équipée comprenant le patrimoine bâti balnéaire du territoire communal.

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

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.

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

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

Les constructions et utilisations du sol de toute nature sauf celles visées dans le caractère de la zone ainsi qu'à l'article UB.2.

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

Toutes occupations et utilisations des sols ci-dessous mentionnées sous réserves d'être conformes aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 pour la mise en place des périmètres d'exposition au bruit.

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 ainsi que leur extension, dans la limite fixée à l'article UB 9.
- 2.2** La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes, dans la limite fixée à l'article UB 9.
- 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 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.
- 2.5** Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 § c) du Code de l'Urbanisme pour la réalisation des constructions admises dans la présente zone et autorisées à ce titre ainsi que pour la réalisation de piscines privées (couvertes ou non).
- 2.6** Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

#### ARTICLE UB.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 UB.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.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont imposés excepté en cas d'impossibilités techniques. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

##### 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.

- 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 UB.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 œuvre 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 UB.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AIRES DE STATIONNEMENT ET RESEAUX

S'entendent comme voies, les voies publiques et/ou privées.

#### 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 l'alignement des voies et aires de stationnement ou (et) à 3 mètres minimum de cet alignement.

##### 6.1.2. Cas particuliers

**6.1.2.1.** Dans le cas de constructions voisines construites selon un alignement particulier (en léger retrait par rapport à l'alignement), 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.** Des implantations différentes pourront être imposées afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise en valeur d'un élément patrimonial ou naturel remarquable.

**6.1.2.3.** 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 UB.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 7.1. Cas général

Les constructions seront implantées soit :

- en limites séparative ;

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

### 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.

### 7.3 Abri de jardin :

Les abris de jardin (modèle annexé) pourront être implantés en limites séparatives ou à plus de 1m.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### ARTICLE UB.9 EMPRISE AU SOL

**9.1** L'emprise au sol des constructions autorisées dans la présente zone, y compris leurs extensions et les bâtiments annexes, ne pourra excéder au total en pourcentage 30 % de la surface du terrain.

**9.2** Cas particulier :

Lorsque la surface d'un terrain bâti existant (non issu d'une division de terrain en vue de la construction ou d'une cession de terrain issue d'une propriété bâtie depuis moins de 10 ans) est inférieure à 800 m<sup>2</sup>, l'extension du bâti est autorisée, en dépassement de l'emprise au sol maximale ci-dessus définie, sans excéder toutefois 35 % au total en pourcentage de la surface du terrain.

### ARTICLE UB.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1** Le gabarit des constructions est fixé à R + 1 + Combles Aménageables (attiques envisageables lorsque ce type d'étage terminal reposant sur une corniche est pratiqué dans un environnement proche.

**10.2** Toutefois une hauteur égale ou intermédiaire (à 0,50 m près à l'égout du toit) à celle(s) des bâtiments voisins ou du bâtiment existant pourra être autorisée ou imposée, pour un projet de construction se situant dans un "espace interstitiel" (espace situé entre deux bâtiments ou en continuité d'un bâtiment existant (cas de parcelles limitrophes, adjacentes ou d'une même propriété) ou constituant l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant.

**10.3** Une hauteur différente pourra être imposée pour la restitution des données d'origine d'un bâtiment patrimonial ou pour une compatibilité architecturale avec l'environnement bâti avoisinant formant le caractère des lieux.

### ARTICLE UB.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.

Les restaurations et rénovations des bâtiments anciens devront veiller à retrouver l'aspect d'origine et les qualités architecturales originelles. Elles devront ainsi tenir compte des éléments constructifs initiaux :

- emplacement des percements et proportions des ouvertures,

- modénatures et encadrements des baies,
- lucarnes,
- chaînes d'angles,
- trame des menuiseries (épaisseurs, moulures, dessins des montants),
- qualité des enduits à la chaux naturelle et badigeons colorés,
- fers forgés.

L'utilisation des matériaux locaux peut être imposée pour restituer les systèmes constructifs d'origine.

Les constructions neuves devront s'intégrer au mieux à l'esprit urbanistique du lieu considéré, en prenant en compte les volumes construits existants et la structure parcellaire existante.

Les constructions de jardins d'hiver et les extensions devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux et coloration.)

Les menuiseries seront en bois, si possible, restaurées ou changées à l'identique et les anciennes moulures ou toutes autres dispositions authentiques seront restituées.

Les extensions devront constituer le prolongement architectural du bâti existant, privilégiant l'unité d'aspect (volumétrie) et les matériaux de qualité, compatibles avec l'harmonie du site concerné.

La conservation des lucarnes existantes dès l'origine de la construction ou leur remplacement à l'identique peut être imposé.

Les châssis de toit peuvent être proscrits s'ils sont visibles des espaces publics et seront encastrés dans le cas contraire.

En tout état de cause, les matériaux, mises en œuvre et profils des menuiseries conserveront ou restitueront les données d'origine ou contemporaines de la dotation du bâtiment existant ou des bâtiments voisins.

### **11.3 Les clôtures :**

- sur rue :

Celles-ci seront restaurées dès lors qu'elles seront conçues dès l'origine de la construction ou remplacées à l'identique.

Les murets en pierre seront conservés et laissés apparents. Les grilles en fer forgé, portails seront nettoyés et restaurés. Si la réutilisation des grilles métalliques ne peut s'effectuer pour des raisons de dégradation avancée, la nouvelle clôture sera refaite à l'identique.

L'emploi de matériaux tels le plastique et les canisses est proscrit.

- en limites séparatives :

Les murets en pierre existants devront être conservés et, si besoin est, restaurés.

Les grillages souples verts simple torsion sur fer T, doublés d'une haie vive sont autorisés.

- sur l'ensemble des limites :

Les clôtures bois<sup>1</sup> pourront être autorisées dans le cas où elles sont en lames debout.

**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 et plus spécifiquement dans la construction balnéaire usitée dans le secteur concerné.

**11.5** Les abris de jardins devront respecter les recommandations « du modèle abri de jardin » en annexe du règlement.

---

<sup>1</sup> Bois de châtaignier de préférence.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### ARTICLE UB.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. En cas d'extension de bâtiments à usage de logements locatifs aidés par l'Etat (Décret du 1er Avril 1999), la place de stationnement par logement ne s'impose qu'au delà d'une augmentation de plus de 50 % de la S.H.O.N existante avant travaux.

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

Cas général : deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris).

Cas particulier : une place par logement aménagée sur la propriété lorsqu'il s'agit d'un logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat (Loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre l'exclusion).

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

Pour les constructions à d'autres usages et équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs, de l'accueil des usagers et de la nature de l'établissement.

- 12.4** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera 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.

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 UB.13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

- 13.1** Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40 % par rapport à la surface de la parcelle.
- 13.2** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement et notamment plantés d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.3** Les reculs par rapport à l'alignement des voies seront traités en espaces verts pour 50 % au moins de leurs surfaces.
- 13.4** Toute opération de plus de 9 lots ou 9 logements devra prévoir des espaces communs sur un terrain présentant une surface d'au moins 20 % par rapport à celle du terrain d'assiette de ladite opération.
- 13.5** Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings d'une superficie excédant 1 000 m<sup>2</sup>.  
Lorsque la superficie de ces parkings excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ceux-ci seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
- 13.6** Les espaces boisés classés 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

---

<b>ARTICLE UB.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

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

## 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.

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.

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

Toutes occupations et utilisations des sols ci-dessous mentionnées sous réserves d'être conformes aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 pour la mise en place des périmètres d'exposition au bruit.

- 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.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont imposés excepté en cas d'impossibilités techniques. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

### 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.

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

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 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 œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

S'entendent comme voies, les voies publiques et/ou privées.

### 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 ou de référence, en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble

Sinon, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et aires de stationnement ou (et) à 3 mètres minimum de cet alignement.

**6.1.2 :** Des implantations différentes pourront être imposées afin d'assurer le maintien, la pérennité ou la mise valeur d'un élément patrimonial ou naturel remarquable.

**6.1.3 :** 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.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### 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 ou totalement sur une des limites séparatives lorsque la longueur (cas d'une parcelle en fond de scène ou à cœur d'îlot, accessible par une voie privée ou servitude de passage) ou largeur (cas d'une parcelle étroite donnant sur rue publique) de la parcelle de terrain concerné présente un linéaire inférieur à 15 m.

**7.1.2.** Dans le cas d'un linéaire évoqué ci-dessus, supérieur à 15 m, les constructions seront implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

### 7.2 Cas particulier :

**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 pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

**7.2.2.** Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront également être imposées pour la mise en valeur d'un élément ou d'un ensemble patrimonial ou pour le maintien ou la restitution du caractère des lieux ou la création d'une venelle sans toutefois que la distance soit inférieure à 1 m par rapport à la limite de propriété

### 7.3 Abri de jardin :

Les abris de jardin (modèle annexé) pourront être implantés en limites séparatives ou à plus de 1m.



### 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** La hauteur maximale des constructions est limitée à (R + 2 + Combles), attiques envisageables, lorsque ce type d'étage terminal reposant sur une corniche est pratiqué dans un environnement proche.

**10.2.2** Lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou en continuité d'un bâtiment existant ou lorsqu'il s'agira de 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) des bâtiments voisins, riverains ou du bâtiment existant pourra être autorisée ou imposée.

**10.2.3** Lorsque le projet de construction intéressera un équipement d'intérêt général (clinique, hôpital,...), un étage supplémentaire pourra être autorisé.

**10.2.4** Une hauteur différente pourra également être imposée pour la restitution des données d'origine d'un bâtiment patrimonial ou pour une compatibilité architecturale avec l'environnement bâti avoisinant formant le caractère des lieux.

### 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.

Les restaurations des bâtiments anciens devront veiller à retrouver l'aspect d'origine souvent en moellons apparents ou enduits à « pierre vue »

Elles devront tenir compte des éléments constructifs initiaux :

- emplacement des percements et proportions des ouvertures,
- modénatures et encadrements des baies,
- chaînes d'angles,
- trame des menuiseries (épaisseurs, moulures, dessins des montants.)

L'utilisation des matériaux locaux peut être imposée pour les extensions et constructions afin de maintenir l'harmonie d'un ensemble bâti.

Les matériaux, mises en œuvre et profils des menuiseries conserveront ou restitueront les données d'origine ou contemporaines de la dotation du bâtiment.

Les constructions neuves devront s'intégrer au mieux à l'esprit urbanistique du lieu considéré, en prenant en compte les volumes construits existants et la structure parcellaire existante.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

**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.

- sur rue :

Elles seront restaurées dès lors qu'elles seront conçues dès l'origine de la construction ou remplacées à l'identique.

Les murets en pierre seront conservés et laissés apparents. Les grilles en fer forgé, portails seront nettoyés et restaurés. Si la réutilisation des grilles métalliques ne peut s'effectuer pour des raisons de dégradation avancée, la nouvelle clôture sera refaite à l'identique.

L'emploi de matériaux tels le plastique et les canisses est proscrit.

- en limites séparatives :

Les murets en pierre existants devront être conservés et, si besoin est, restaurés.

Les grillages souples verts simple torsion sur fer T, doublés d'une haie vive sont autorisés.

- sur l'ensemble des limites :

Les clôtures bois<sup>2</sup> pourront être autorisées dans le cas où elles sont en lames debout.

**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 ladite zone.

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** Les abris de jardins devront respecter les recommandations « du modèle abri de jardin » en annexe du règlement.

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

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

#### **12.2.1 Constructions à usage d'habitation (collective ou individuelle):**

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. A noter qu'en cas d'extension de bâtiments à usage de logements locatifs aidés par l'Etat (Décret du 1er Avril 1999), la place de stationnement par logement ne s'impose qu'au delà d'une augmentation de plus de 50 % de la S.H.O.N existante avant travaux.

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

Une place de stationnement par 50m<sup>2</sup> de SHON construite. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

#### **12.2.3 Constructions à usage artisanal :**

---

<sup>2</sup> Bois de châtaignier de préférence.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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.

### 12.2.4 Constructions à usage commercial :

- Commerces : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de SHON construite (vente + réserve.)
- Hôtels et restaurants : une place pour 2 chambres créées et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant créée.

### 12.2.5 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.

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.

- 12.3** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager ou louer 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) ou loue les dites places.

Chaque constructeur peut également, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation à la commune dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

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 UC.13 ESPACES LIBRES - ESPACES VERTS, 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 ou de collectifs, 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 500 m<sup>2</sup> de SHON créée.
- 13.3** Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation d'un lotissement ou de l'implantation de bâtiments à usage commercial ou d'activité.

## 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.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### CHAPITRE III 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, UEb et UEc qui comportent des règles spécifiques.

### 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

Toutes occupations et utilisations des sols ci-dessous mentionnées sous réserves d'être conformes aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 pour la mise en place des périmètres d'exposition au bruit.

- 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.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 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 déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

### 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.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales sous différentes formes : dispositifs de stockage / recyclage (réutilisation des eaux de toitures pour l'arrosage à un usage domestique), dispositif d'infiltration (puisard, bassin, noue, tranchée drainante). Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur sous réserve d'une autorisation de la commune, qui étudiera au cas par cas les incidences sur son réseau suivant la capacité de celui-ci.

#### 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.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 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.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre 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

S'entendent comme voies, les voies publiques et/ou privées.

#### 6.1 Voies routières et aires de stationnement

##### 6.1.1. Cas général :

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront à l'alignement ou (et) à 3 m minimum de celui-ci.

##### 6.1.2. Cas particuliers :

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

- pour les bâtiments principaux à édifier au sein d'un lotissement ou d'une opération groupée valant ou non division, selon les expositions les plus adaptées vis-à-vis de la lumière et de l'ensoleillement ou de leur impact vis-à-vis du contexte urbain environnant avec un recul cependant maximal de 15 m par rapport à l'alignement (les bâtiments secondaires ou annexes étant soumis aux dispositions de l'alinéa 6.1.1).
- dans le cas d'immeubles voisins existants construits selon un alignement particulier, en préservant la continuité du front de rue afin notamment de conserver 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 Cas général :

**7.1.1.** Les constructions seront implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

#### 7.1.2 Abri de jardin :

Les abris de jardin (modèle annexé) pourront être implantés en limites séparatives ou à plus de 1m.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### 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 / UEc
Emprise au sol	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.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### 10.2 Hauteur maximale :

**10.2.1** La hauteur maximale à l'égout du toit en tout point par rapport au terrain naturel des différents secteurs est indiquée au tableau suivant :

Secteurs	UEa	UEb	UEc
Hauteur maximale	7,5m	6m	4,5m

**10.2.2** Dans le cadre des limites de hauteur fixées au paragraphe ci-dessus du présent article, une tolérance en sus de 10% est admise lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits (alinéa intéressant les zones UEa et UEb.)

**10.2.3** Lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou en continuité d'un bâtiment référent 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) des bâtiments voisins, riverains ou du bâtiment existant pourra être autorisée ou imposée.

**10.2.4** Lorsque le projet de construction intéresse un équipement d'intérêt général (EX : clinique, hôpital, maison de retraite..), une hauteur supplémentaire de 2 m à l'égout du toit pourra être autorisée en zones UEa et UEb.

### 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 et en homogénéité avec les clôtures avoisinantes en termes de matériaux et de hauteur. La végétation nouvelle (haies vives), qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués (fibro-ciment, plastique) ou de substituts de clôture végétale (toiles plastifiées, canisses, etc....) ou de grillages soudés sont à proscrire.

D'une manière générale, les clôtures projetées devront être conformes aux prescriptions suivantes :

- à l'alignement de l'emprise des voies : mur bahut traité en pierres de pays ou en parpaings parés de pierres de pays ou enduits dans un ton en usage dans la construction traditionnelle du pays, n'excédant pas une hauteur de 0,70 m, surmonté ou non d'un grillage souple vert simple torsion sur fer T ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1m 50 de hauteur ;

ou

- haies arbustives constituées d'arbustes à fleurs et d'essences variées. Les essences mono-spécifiques de type laurier ou thuyas sont interdites. Ces haies pourront être doublées à l'intérieur, d'un grillage ou d'une grille de couleur vert foncé sur poteaux métalliques de teinte identique n'excédant pas 1m50 de hauteur, tel qu'il ne soit pas visible depuis les voies.
- en limite séparative : un grillage souple vert simple torsion sur fer T n'excédant pas 1m 50 de hauteur.
- sur l'ensemble des limites :

Les clôtures bois<sup>3</sup> pourront être autorisées dans le cas où elles sont en lames debout.

Ces clôtures pourront par ailleurs être doublées d'une haie vive, aux essences locales, n'excédant pas 2 m de hauteur.

Pour les pare-vues, la hauteur maximale autorisée sera de 2m sur une longueur de 5m maximum. Les murs dans le prolongement de la construction seront acceptés sur une longueur de 5m maximum, n'excédant pas 2m de hauteur.

<sup>3</sup> Bois de châtaignier de préférence.



Ces murs devront se distinguer de la construction de manière à éviter une perspective trop imposante des pignons. Les matériaux et couleurs devront être différents de ceux de la construction. L'ensemble devra cependant présenter une harmonie de composition.

**11.4** D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments 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** Les abris de jardins devront respecter les conditions suivantes :

- Le bâtiment aura une hauteur de faîtage de 3,50m maximum.
- Il sera réalisé en ossature bois avec un bardage vertical de teinte naturelle ou foncée ou identique à celle de la construction existante.
- La couverture sera de ton ardoise ou en zinc (ou matériau similaire). Sont acceptés : l'ardoise naturelle, l'ardoise artificielle, le bac acier. Sont proscrits : le PVC et les matériaux bitumineux de type shingle.

### 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 au minimum à 2,50m x 5m.

**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.

En cas d'extension de bâtiments à usage de logements locatifs aidés par l'Etat (Décret du 1er Avril 1999), la place de stationnement par logement ne s'impose qu'au delà d'une augmentation de plus de 50 % de la S.H.O.N existante avant travaux.

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

Cas général : deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris).

Cas particulier : une place par logement aménagée sur la propriété lorsqu'il s'agit d'un logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État (Loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre l'exclusion.)

**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 :

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 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 30 m<sup>2</sup> de SHON totale (vente + réserve) pour les commerces d'au moins 500 m<sup>2</sup>.

A noter que l'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non, des grandes surfaces commerciales (+ de 300 m<sup>2</sup> : seuil de la CDEC) est cependant limitée à une fois et demie la S.H.O.N des bâtiments affectés au commerce.

L'emprise au sol des aires de stationnement des équipements cinématographiques est limitée par ailleurs 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 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** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera 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.

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 toute autre installation seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

**13.2** Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale par rapport à la surface de la parcelle sera de 30 % en zone UEa, de 40 % en zones UEb et de 50 % en zone UEc. Les surfaces non-construites seront

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

plantées à raison d'un arbre à haute tige par 300 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres de haute tige seront plantés à plus de 2 mètres des limites séparatives.

- 13.3** Lors de la réalisation de lotissements, de groupes d'habitations ou de construction(s) constituant au moins 10 lots ou 10 logements ou 1000 m<sup>2</sup> de SHON créée, des espaces verts communs devront être intégrés au projet sur 10% au moins du terrain d'assiette de l'opération.
- 13.4** 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.
- 13.5** Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation d'un lotissement ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité.
- 13.6** Les espaces boisés classés 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.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

---

#### CARACTERE DE LA ZONE UH

La zone UH comprend les parties des Hameaux déjà partiellement construites.

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.

### 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

Toutes occupations et utilisations des sols ci-dessous mentionnées sous réserves d'être conformes aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 pour la mise en place des périmètres d'exposition au bruit.

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 Le changement de destination des bâtiments existants à usage d'habitation lorsque le bâtiment originel est en pierre ou en terre à l'instar du bâti traditionnel ancien.
- 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.
- 2.6 Les affouillements et exhaussements du sol (R.442-2 § c) nécessaires à l'édification des constructions admises dans la présente zone ainsi qu'à la réalisation de piscines privées (couvertes ou non.)

## 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.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont imposés excepté en cas d'impossibilités techniques. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

#### 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.

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.O.S.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

- 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, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, même lors du changement de destination d'un bâtiment.

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

S'entendent comme voies, les voies publiques et/ou privées.

- 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 l'alignement des voies et aires de stationnement ou (et) à 3 mètres minimum de cet 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 UH.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Cas général :

Les constructions seront implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

### 7.2 Cas particuliers :

7.2.1. L'implantation des annexes aux constructions principales ou de bâtiments de faible importance, disjoints de celles-ci (dans le cas contraire : intégration des annexes ou desdits bâtiments au corps principal, l'alinéa 7.1 s'applique), est autorisée sur les limites séparatives (limites latérales ou de fond de parcelle) dès lors que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m.

7.2.2. 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 (limites latérales ou de fond de parcelle.)

7.2.3. Des implantations différentes pourront être imposées pour la mise en valeur d'un élément ou d'un ensemble patrimonial ou la restitution du caractère des lieux ou la création d'une venelle sans toutefois que le retrait par rapport à la limite de propriété soit inférieur à 1 m.

### 7.3 Abri de jardin :

Les abris de jardin (modèle annexé) pourront être implantés en limites séparatives ou à plus de 1m.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## ARTICLE UH.9 EMPRISE AU SOL

Le pourcentage d'emprise au sol des constructions de toute nature 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 4,50m en tout point par rapport au terrain naturel. Toutefois lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou en continuité d'un bâtiment référent existant ou constituera l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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.

Les matériaux, mises en œuvre et profils de menuiseries conserveront ou restitueront les données d'origine ou contemporaines de la dotation du bâtiment existant ou des bâtiments voisins.

**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.

Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués (fibrociment, plastique) ou de substituts de clôture végétale (toiles plastifiées, canisses, etc....) ou de grillages soudés sont à proscrire.

D'une manière générale, et en l'absence de murets de pierre existants, les clôtures projetées devront être conformes aux prescriptions suivantes :

- à l'alignement de l'emprise des voies : mur bahut traité en pierres de pays ou en parpaings parés de pierres de pays ou enduits dans un ton en usage dans la construction traditionnelle du pays, n'excédant pas une hauteur de 0,70 m, surmonté ou non d'un grillage souple vert simple torsion sur fer T ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1m 50 de hauteur ;

ou

- haies arbustives constituées d'arbustes à fleurs et d'essences variées. Les essences mono-spécifiques de type laurier ou thuyas sont interdites. Ces haies pourront être doublées à l'intérieur, d'un grillage ou d'une grille de couleur vert foncé sur poteaux métalliques de teinte identique n'excédant pas 1m50 de hauteur, tel qu'il ne soit pas visible depuis les voies.

- en limite séparative : un grillage souple vert simple torsion sur fer T ~~de couleur vert bronze~~ n'excédant pas 1m 50 de hauteur.

- sur l'ensemble des limites :

Les clôtures bois<sup>4</sup> pourront être autorisées dans le cas où elles sont en lames debout.

Ces clôtures pourront par ailleurs être doublées d'une haie vive, aux essences locales, n'excédant pas 2 m de hauteur.

**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** Les abris de jardins devront respecter les recommandations « du modèle abri de jardin » en annexe du règlement.

### ARTICLE UH.12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement pour chaque habitation (garage compris).

<sup>4</sup> Bois de châtaignier de préférence.



### 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 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.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### CHAPITRE VI 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 centre équestre, stade, tennis, salle de sport) ainsi que les constructions et installations liées à la pratique de ces activités.

### 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

Toutes occupations et utilisations des sols ci-dessous mentionnées sous réserves d'être conformes aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 pour la mise en place des périmètres d'exposition au bruit.

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.
- 2.2** Les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires à la construction des bâtiments et installations autorisés dans la présente 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, 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 et sous réserve de l'application des articles 3 à 14 du présent chapitre 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

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 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.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont imposés excepté en cas d'impossibilités techniques. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

#### 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.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 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, 7 e 8 du présent règlement.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

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

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

S'entendent comme voies, les voies publiques et/ou privées.

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

##### 6.1.1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et aires de stationnement ou (et) à 3 mètres minimum de cet 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

Les constructions seront implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

#### 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.

#### 7.3 Abri de jardin :

Les abris de jardin (modèle annexé) pourront être implantés en limites séparatives ou à plus de 1m.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### ARTICLE UL.9 EMPRISE AU SOL

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 en tout point par rapport au terrain naturel pour les constructions ou installations liées aux loisirs (salle polyvalente, halle de sport...)

### 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.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

- 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 constituées d'éléments préfabriqués (fibrociment, plastique) ou de substituts de clôture végétale (toiles plastifiées, canisses, etc....) ou de grillages soudés sont à proscrire.
- 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.
- 11.5** Les abris de jardins devront respecter les recommandations « du modèle abri de jardin » en annexe du règlement.

### 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 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 VII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

### CARACTERE DE LA ZONE UT

La zone UT est une zone équipée ou en voie d'équipement, destinée à la réalisation :

- de villages de vacances, camping et autres formes d'hébergement de plein air avec les équipements communs d'accompagnement (zone UTc).
- d'un ensemble lié à la restauration, avec les équipements communs d'accompagnement (zone UTr),

## 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

Toutes occupations et utilisations des sols ci-dessous mentionnées sous réserves d'être conformes aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 pour la mise en place des périmètres d'exposition au bruit.

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 ainsi qu'à la réalisation de piscine(s) couvertes ou non (exclusivement en zone UTc concernant la réalisation de piscine(s)).
- 2.2** La reconstruction après sinistre, sous réserve de l'application des dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
- 2.3** Les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés. En zone de type « UTr », les aires de stationnement susceptibles d'y être créées seront naturelles sans aménagement lourd (en herbe ou sablées).
- 2.4** 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 (exclusivement en zone UTc).
- 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.

## 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

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

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 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.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont imposés excepté en cas d'impossibilités techniques. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

#### 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, 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 œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.



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

S'entendent comme voies, les voies publiques et/ou privées.

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

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et aires de stationnement ou (et) à 3 mètres minimum de cet 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 UT.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 7.1 Dispositions générales :

Les constructions seront implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

#### 7.2 Abri de jardin :

Les abris de jardin (modèle annexé) pourront être implantés en limites séparatives ou à plus de 1m.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### 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 10% de la surface du terrain en zone UTc et 20% de la surface du terrain en zone UTr.

### 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 :

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4,5 mètres en tout point par rapport au terrain naturel.

### 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 également conseillé et les couvertures seront obligatoirement traitées en ardoise naturelle ou à défaut en aspect ardoisé avec des pans de toiture symétriques dotés d'une pente supérieure ou égale à 40°.

**11.3** Les clôtures sont facultatives et si besoin est, seront constituées d'un grillage ou grille de couleur vert foncé 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. Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués en plastique ou de substituts de clôture végétale (toiles plastifiées, canisses, etc....) ou de grillages soudés sont à proscrire.

L'utilisation de maçonneries en pierres de pays ou en parpaings enduits de ton pierre sera limitée aux entrées afin de les délimiter ainsi qu'à des éléments particuliers d'aménagement sur une hauteur n'excédant pas 2 mètres.

**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** Il est précisé que les panneaux publicitaires et les enseignes lumineuses sont interdits.

**11.6** Les abris de jardins devront respecter les recommandations « du modèle abri de jardin » en annexe du règlement.

### ARTICLE UT.12 STATIONNEMENT

- 12.1** Le stationnement des véhicules (traité sous forme d'aire naturelle sans aménagement lourd en zone UTr) 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 :
- restaurant : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant (UTr),
  - habitation individuelle : 2 places par logement (garage compris) (UTc),
  - habitation légère de loisirs : 1 place par logement (UTc),
  - camping : 1 place pour visiteurs par 5 emplacements de camping (UTc.)

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

- 13.1** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront traités en espaces verts pour 60 % au moins de leur superficie.
- 13.2** Par ailleurs les espaces libres de toute construction, de tout stationnement et dépôts 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 aires de stationnement (UTr) et (ou) de camping (UTc) devront comprendre :
- un arbre de haute tige pour au moins 10 emplacements,
  - une place de stationnement traitée en espace vert planté groupé tous les 15 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 2000 m<sup>2</sup>.
- 13.4** La plantation de frênes et d'essences locales (noisetier, cerisier tardif, cornouiller sanguin, prunellier, saule marsault, sureau noir, houx vert, troène des champs) est conseillée.
- 13.5** Les espaces boisés classés 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 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 A URBANISER**

### CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU 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. Les opérations d'une superficie supérieure à 1 hectare seront réalisées sous forme d'opération d'ensemble (ZAC, lotissement ou permis groupé).

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.

### 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

Toutes occupations et utilisations des sols ci-dessous mentionnées sous réserves d'être conformes aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 pour la mise en place des périmètres d'exposition au bruit.

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 15 du présent chapitre.
- 2.5** La reconstruction après sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 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 15 du présent chapitre dans le cas contraire.

## TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

### 2.6 Conditions particulières aux nouvelles opérations :

Pour autant que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation, sont réalisés voire programmés, l'ensemble des zones de type « 1AUE » devra s'urbaniser selon les orientations d'aménagement intégrées au document graphique du Plan Local d'Urbanisme (sachant que le découpage des lots, tel que reporté graphiquement, est indicatif.)

## 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 à grande circulation 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.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont imposés excepté en cas d'impossibilités techniques. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

#### 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 résiduelles 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.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

- 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 1AU.5 à 1AU.14**

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

### CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

---

#### CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

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 au moyen d'une modification de PLU.

### 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 visées à l'article 2AU.2.

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

Toutes occupations et utilisations des sols ci-dessous mentionnées sous réserves d'être conformes aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 pour la mise en place des périmètres d'exposition au bruit.

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** Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 § c) du Code de l'Urbanisme liés à la construction des bâtiments autorisés dans la présente zone ainsi qu'à la réalisation des infrastructures routières.
- 2.3** La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
- 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.

### 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 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 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.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont imposés excepté en cas d'impossibilités techniques. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

#### 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 résiduelles 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 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 œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

S'entendent comme voies, les voies publiques et/ou privées.

## TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### 6.1 Voies routières et aires de stationnement :

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et aires de stationnement ou (et) à 3 mètres minimum de cet 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 Dispositions générales :

Les constructions seront implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

### 7.2 Abri de jardin :

Les abris de jardin (modèle annexé) pourront être implantés en limites séparatives ou à plus de 1m.

## 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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### 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 :

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7 mètres pour les bâtiments d'activités (agricoles ou autres) et à 4,50 mètres pour les habitations. Les hauteurs s'entendent en tout point par rapport au terrain naturel.

### 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.

**11.5** Les abris de jardins devront respecter les recommandations « du modèle abri de jardin » en annexe du règlement.

### 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 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

---

### TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

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

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

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

## TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### 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 du Code de l'Urbanisme modifié vise désormais à interdire l'édification des constructions ou installations liées aux activités agricoles sources de nuisances (nécessitant des marges d'éloignement) 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 et de co-visibilité avec le littoral) au sens large, sans tenir compte de l'affectation du sol.

A noter que la délimitation des espaces proches tels qu'elle ressort du document y afférent (joint en annexe), tient compte des notions de distance et de co-visibilité par rapport au rivage de la Manche, co-visibilité marquée par le relief des secteurs concernés et par les lignes de crête existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa 1er de l'article L.146-4 I (traitant de la notion de continuité de l'urbanisation avec 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.

### 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, les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les drainages dans les zones humides répertoriées dans l'annexe 11-7, autres que ceux liés à l'exploitation agricole, horticole ou maraîchère, ou considérés comme leur prolongement<sup>5</sup> et ceux admis à l'article A.2.

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

Toutes occupations et utilisations des sols ci-dessous mentionnées sous réserves d'être conformes aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 pour la mise en place des périmètres d'exposition au bruit.

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

<sup>5</sup> Sont réputées agricoles, au sens de l'article L. 311-1 du Code rural (modifié par Ordonnance n°2005-1127 du 8 septembre 2005), toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Sont considérées comme agricoles, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : exploitations de culture et d'élevage de quelque nature qu'elles soient, exploitations de dressage, d'entraînement, haras, ainsi qu'établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique, notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique, celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location. Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

- 2.1** Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles.
- 2.2** L'aménagement et la restauration des constructions agricoles existantes et autres bâtiments liés, avec ou sans changement de destination du patrimoine bâti ancien (en pierre ou en terre), ainsi que leur extension au bénéfice exclusif des exploitants en place<sup>6</sup>.
- 2.3** La reconstruction après sinistre des bâtiments agricoles ou liés à l'agriculture sous réserve de l'application des dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
- 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** En dehors des zones humides répertoriées à l'annexe 11-7, 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 plans ou retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisés 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 ou déclaration, à vocation agricole 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 et évolutions des exploitations agricoles 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.

---

<sup>6</sup> Les changements de destination qui visent à créer une habitation ne sont pas admis lorsqu'ils peuvent constituer une gêne pour le développement des activités agricoles, c'est-à-dire :

- lorsque les bâtiments concernés font partie d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans ;
- lorsque ces bâtiments se situent à moins de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, sauf si le changement de destination se situe à l'intérieur d'un hameau comportant des habitations de tiers.

## TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- 3.4** Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route à grande circulation 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.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont imposés excepté en cas d'impossibilités techniques. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

#### 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 œuvre 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

S'entendent comme voies, les voies publiques et/ou privées.

#### 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 l'alignement des voies et aires de stationnement ou (et) à 3 mètres minimum de cet alignement.

##### 6.1.2. Cas particuliers



**6.1.2.1.** Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier notamment dans les 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 A.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Cas général**

Les constructions seront implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

### **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**

## TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

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

- 10.1** La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7 mètres pour les bâtiments d'activités agricoles et à 4,50 mètres pour les habitations. Les hauteurs s'entendent en tout point par rapport au terrain naturel.
- 10.2** Lorsque la construction s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) 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) des bâtiments voisins ou du bâtiment existant pourra être autorisée ou imposée.

### 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.
- Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués (fibrociment, plastique) ou de substituts de clôture végétale (toiles plastifiées, canisses, etc....) ou de grillages soudés sont à proscrire.
- Les grillages souples verts simple torsion sur fer T, doublés d'une haie vive sont autorisés.
- 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.

### 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 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.

**TITRE V**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**

### 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 quatre zones :

1 - **La zone NPa** est un espace naturel constitué soit d'un paysage des plus sensibles soit d'éléments écologiques reconnus. A ce titre, cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

2 - **La zone NPb** est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

Le développement des activités agricoles existantes y reste possible, tout comme la restauration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes.

S'en distinguent les fenêtres "NPb" ceinturant les habitations existantes, fenêtres situées au sein des espaces remarquables de type "NPL", afin de prévoir l'extension mesurée desdites habitations.

3 - **La zone NPC** est un espace naturel localisé dans un espace sensible non loin des bords de mer, qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui le composent.

Elle comprend l'espace réservé aux activités de camping et de caravanage (existantes et futures) et soumises à autorisation.

4 - **La zone NPL** correspond à des espaces terrestres (NPLt) et marins (NPLm), 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).

## TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

### 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 NPa.2.

Dans les zones humides ou inondables répertoriées les constructions ou installations de toute nature y compris les affouillements ou exhaussements du sol ainsi que les drainages, sauf ceux nécessités par la préservation, la restauration et la gestion desdites zones.

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

Toutes occupations et utilisations des sols ci-dessous mentionnées sous réserves d'être conformes aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 pour la mise en place des périmètres d'exposition au bruit.

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 œuvre 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 à l'exception de celle figurant ci-dessous.

Les clôtures en grillage souple vert simple torsion sur fer T, doublées d'une haie vive sont autorisées.

##### ARTICLE NPa.13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés 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.14**

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

## TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### 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, les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les drainages en zones humides (répertoriées à l'annexe 11-7) sauf celles et ceux visés à l'article NPb.2.

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

Toutes occupations et utilisations des sols ci-dessous mentionnées sous réserves d'être conformes aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 pour la mise en place des périmètres d'exposition au bruit.

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 ou déclaration " 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 existantes.
- 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 (exception faite des zones de type « A », « NPa » et « NPLt ») présentant une affectation différente (de types « U » et « AU »), 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 lorsque celle-ci est divisée par une voie et lorsque la partie supportant l'habitation ne permet pas la réalisation desdites 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.
- 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** En dehors des zones humides répertoriées dans l'annexe 11-7, 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 (cf : NPb 9) 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** Dans les fenêtres « NPb » situées au sein des zones de type « NPL » : les aménagements des constructions existantes à usage d'habitation avec ou sans changement de destination dans leur volume initial et (ou) leur extension à usage d'habitation ou d'annexe 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 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.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont imposés excepté en cas d'impossibilités techniques. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

#### 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.

## TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

- 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 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 œuvre 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

S'entendent comme voies, les voies publiques et/ou privées.

#### **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 l'alignement des voies et aires de stationnement ou (et) à 3 mètres minimum de cet 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 projetés (il s'agira notamment de bâtiments agricoles, d'extensions d'autres bâtiments notamment à usage d'habitat et d'annexes) 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 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.

## TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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 NPb.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Cas général

Les constructions seront implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

### 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.

### 7.3 Abri de jardin :

Les abris de jardin (modèle annexé) pourront être implantés en limites séparatives ou à plus de 1m.

## 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 (logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles) 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> (hors les fenêtres « NPb » situées au sein des espaces remarquables.)

### 9.3 Piscines couvertes :

La S.H.O.N d'un bâtiment couvrant une piscine liée à une habitation existante n'excédera pas 100 m<sup>2</sup> (hors les fenêtres « NPb » situées au sein des espaces remarquables.)

## TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### 9.4 Cas particulier des habitations existantes situées dans des fenêtres « NPb » :

Dans ces fenêtres « NPb » (localisées à plus de 100 mètres du rivage hors espaces urbanisées), les aménagements des constructions existantes à usage d'habitation, avec ou sans changement de destination et (ou) leurs extensions à usage d'habitation ou d'annexe n'excéderont pas une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) de 30 m<sup>2</sup> sans cumul à partir de la date d'approbation du POS (12 novembre 1991).

### 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), à 4,50 m pour les habitations (notamment le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, les extensions ou surélévations des habitations existantes) et à 3,50 m pour les annexes et piscines couvertes. Les hauteurs s'entendent en tout point par rapport au terrain naturel.

Toutefois lorsque la construction projetée s'implantera dans un "espace interstitiel" (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou en continuité d'un bâtiment voisin 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.

Les clôtures en grillage souple vert simple torsion sur fer T, doublées d'une haie vive sont autorisées.

Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués (fibrociment, plastique) ou de substituts de clôture végétale (toiles plastifiées, canisses, etc....) ou de grillages soudés sont à proscrire.

**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** Les abris de jardins devront respecter les recommandations « du modèle abri de jardin » en annexe du règlement.

### 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

## TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

- 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 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**

---

<b>ARTICLE NPb.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
--

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

### **ZONE NPC**

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

---

##### **ARTICLE NPC.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 NPC.2.

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

Toutes occupations et utilisations des sols ci-dessous mentionnées sous réserves d'être conformes aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 pour la mise en place des périmètres d'exposition au bruit.

Sont admis sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement :

- 2.1** Les constructions, installations et utilisations du sol liées à la pratique du camping et du caravanage, l'aménagement et la restauration des bâtiments existants avec ou sans changement de destination ainsi que leur extension dans la limite fixée à l'article NPC 9, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de ladite zone et de la préservation du caractère architectural originel des bâtiments concernés ou de leur meilleure intégration architecturale.
- 2.2** La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque le bâtiment initial est admis 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 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.
- 2.4** Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation des constructions, installations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone ou répondant à des nécessités techniques impératives.
- 2.5** Les constructions, installations et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public dès lors qu'ils sont nécessaires à la gestion touristique de la présente zone.

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

---

##### **ARTICLE NPC.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.

## TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- 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 Npc.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.

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont imposés excepté en cas d'impossibilités techniques. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau hydraulique ou collecteur, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

#### 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.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 Npc.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 œuvre 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 Npc.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AIRES DE STATIONNEMENT ET RESEAUX

S'entendent comme voies, les voies publiques et/ou privées.

#### 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 l'alignement des voies et aires de stationnement ou (et) à 3 mètres minimum de cet alignement.

##### 6.1.2. Cas particuliers

## TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

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 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 NPC.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Cas général**

Les constructions seront implantées soit :

- en limites séparatives ;
- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

### **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.

### **7.3 Abri de jardin :**

Les abris de jardin (modèle annexé) pourront être implantés en limites séparatives ou à plus de 1m.



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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'emprise au sol totale projetée des constructions autorisées à l'alinéa 2.1 n'excédera pas 300 m<sup>2</sup>, la somme des constructions ou aménagements futurs (extension ou construction nouvelle) ne pouvant excéder une surface hors œuvre brute (S.H.O.B) de 300 m<sup>2</sup>.

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

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4,50 en tout point par rapport au terrain naturel.

### **ARTICLE Npc.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.

Les clôtures en grillage souple vert simple torsion sur fer T, doublées d'une haie vive sont autorisées.

Les clôtures constituées d'éléments préfabriqués (fibrociment, plastique) ou de substituts de clôture végétale (toiles plastifiées, canisses, etc....) ou de grillages soudés sont à proscrire.

**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** Les abris de jardins devront respecter les recommandations « du modèle abri de jardin » en annexe du règlement.

### **ARTICLE Npc.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** Une place de stationnement pour visiteurs sera prévue par tranche de 5 emplacements de camping créés

## TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

### ARTICLE NPc.13 ESPACES LIBRES 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** Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
- 13.3** Les espaces boisés classés 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 NPc.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

### ZONE NPL

Cette zone comprend le secteur NPLm et NPLt.

### 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 OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Toutes occupations et utilisations des sols ci-dessous mentionnées sous réserves d'être conformes aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 pour la mise en place des périmètres d'exposition au bruit.

Sont admis sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement :

- 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 supérieur 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 dans ces zones, à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- 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 de 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.

## TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

(Ces travaux peuvent être assujettis à l'enquête publique préalable régie par la loi du 12 juillet 1983 dans le cas prévu 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 règles autres que celles figurant ci-dessous.

Les clôtures en grillage souple vert simple torsion sur fer T, doublées ou non d'une haie vive sont autorisées.

Les autres clôtures et donc celles constituées d'éléments préfabriqués (fibrociment, plastique) ou de substituts de clôture végétale (toiles plastifiées, canisses, etc....) ou de grillages soudés sont à proscrire.

#### ARTICLE NPL.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés 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 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

# **TITRE VI ANNEXES**

### LES ESPACES BOISES CLASSES, HAIES CLASSEES ET ARBRES REMARQUABLES

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan local d'urbanisme en espaces boisés classés.

Les mêmes réglementations s'appliquent aux espaces concernés par les haies classées et les arbres remarquables.

Lorsqu'un terrain est en outre réservé pour usage public, mention de cette réserve est faite au plan d'urbanisme.

A l'intérieur d'un périmètre délimitant les espaces boisés TC figurés au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, parsemé de ronds et, 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 défrichement ou déboisement y est interdit.

Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES

1.1 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.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres.

1.2 Interprétation règlement graphique concernant les EBC

*Chemin piéton de faible emprise, bordé de part et d'autre de boisement à protéger : chemin de type « sous-bois »*

Pour la représentation graphique au TC, 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 pour chaque linéaire de haies bordant la voie.

L'EBC 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.

*Voies routières ou chemins piétons d'envergure, bordés d'un ou de deux linéaires de boisement à protéger*

Pour la représentation graphique de l'EBC, 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 pour chaque linéaire de haies bordant la voie.

L'EBC 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.

### *Boisement sur limite de parcelles*

Pour la représentation graphique de l'EBC, 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 de l'EBC 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 de l'EBC, soit au total une bande de 4 m au maximum.

### *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 de l'EBC , à savoir 4 mètres selon les configurations précisées sur plan.

### LES EMPLACEMENTS RESERVES

---

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêts généraux 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 document graphique du PLU, donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la qualité du bénéficiaire (État, département, commune) qui en a demandé l'inscription au PLU.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L 123.9, R 123.22 2<sup>ème</sup> 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'acquiescer 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 COS, s'il en est affecté un, au terrain cédé gratuitement.

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).

### AUTRES 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 111.3.2

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 111.14.2**

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 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. Elles 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 de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme 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 locaux d'urbanisme

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 de cohérence territoriale 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 local d'urbanisme 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.

## TITRE VI ANNEXES

---

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 des 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 nourriceries 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.

**MODELE DES ABRIS DE JARDIN**

---

Le bâtiment aura une hauteur maximale au faîtage de 3,50m, sera réalisé en ossature bois avec bardage vertical en bois, couleur foncée (rouge sang de bœuf, vert anglais, noir, gris) avec une couverture en ardoises.

