

# COMMUNE DE MECE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par DCM du 25/02/2008

Modification n°1 du P.L.U. approuvé le 8 Décembre 2016

# REGLEMENT



PLU initial	Modification n°1 du PLU
 <p><b>PACT ARIM 35</b> 22, rue Poullain Duparc 35000 RENNES Tel. 02 99 79 51 32 Fax. 02 99 79 79 30</p> <p><b>Atelier Parcoret Paysage</b></p>	 <p><b>neo tec URBA</b></p> <p>2 A Impasse Anatole Le Braz - BP 80149 - 35300 FOUGERES Tel. 02 23 51 23 23 Mail : <a href="mailto:contact@neotec-urba.com">contact@neotec-urba.com</a></p>

# **NOTE LIMINAIRE**

# NOTE LIMINAIRE.

## LE REGLEMENT DU P.L.U.

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

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

- Caractère** : Vocation dominante de la zone  
**Article 1er** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits  
**Article 2** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3** : Accès et voirie  
**Article 4** : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)  
**Article 5** : Caractéristiques des terrains (forme, surface...)  
**Article 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers  
**Article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
**Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière  
**Article 9** : Emprise au sol  
**Article 10** : Hauteur des constructions  
**Article 11** : Aspect extérieur (forme, matériaux) - Clôtures  
**Article 12** : Stationnement des véhicules  
**Article 13** : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

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

- Article 14** : Possibilités maximales d'occupation du sol

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

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

**La section 3** définit les densités.

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

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,....)
- des équipements existants
- des choix d'aménagement exposés dans le PADD

# LEXIQUE

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

**1 - Le C.O.S.** détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette constructibles par mètre carré de terrain.

**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 cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

**3 – La surface de plancher brute ou nette** est définie par la circulaire n°90/80 et par l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

En résumé :

**La surface de plancher hors-oeuvre brute** (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher d'un niveau se calcule hors oeuvre, c'est à dire au nu extérieur des murs de pourtour.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher hors-oeuvre brute:

- les constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations et certains ouvrages de stockage (citernes, silos) de même que les auvents constituant seulement des avancées de toiture devant une baie ou une façade ;
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;
- les éléments de modénature tels que acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ;
- tous les vides, qui par définition ne constituent pas de surface de plancher, et notamment ceux occasionnés par les trémies d'escaliers, d'ascenseurs, ou de monte charges, dès lors que les justifications nécessaires figurent dans la demande d'autorisation ou sont produites dans un délai compatible avec celui prévu pour son instruction.
- Ne constituent pas davantage des surfaces de plancher les marches d'escalier, les cabines d'ascenseur, et les rampes d'accès. En revanche, constitue de la surface hors oeuvre brute la partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès, ou la partie du niveau inférieur auquel s'arrête la trémie d'un ascenseur.

**La surface de plancher hors-oeuvre nette** (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors-oeuvre brute de cette construction après déduction :

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

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

e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telle qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a,b et c ci-dessus

Sont également déduites de la surface hors-oeuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, 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.

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

## **LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Le coefficient 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 60 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient 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 et PC valant division, il pourra être admis que le coefficient 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 étant déterminée par les documents du lotissement (plans et règlement).

## **LES HAUTEURS D'IMMEUBLE OU HAUTEUR MAXIMALE**

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, du sol naturel au faîtage.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade (acrotère).

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

## **LOTISSEMENTS ANCIENS**

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions

spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

## **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

## **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

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

## **FONDS DE PARCELLES**

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

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

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

## **PIECES PRINCIPALES.**

En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Une véranda sera considérée comme une construction, soit en pièce principale, soit en pièce de service, suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accolle.

## **VOIES**

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

## **BATIMENTS ANNEXES**

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

Les abris de jardin doivent avoir une surface maximale de 12 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 3m à l'égout du toit.

## **ACTIVITES EXISTANTES**

Sont considérées comme activités existantes à la date d'approbation du PLU, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

-----

# REGLEMENT



**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

**Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.**

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

**2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes et se superposent aux règles du PLU :**

### 2.1 – Les périmètres spéciaux :

Les périmètres de protection des monuments historiques conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée.

**2.2 – Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et la liste des servitudes annexée au PLI, conformément aux dispositions des articles L126-1, R126-2 et R126-3 du code de l'urbanisme.

### 2.3 – les législations spécifiques en vigueur, notamment :

- loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite «Loi d'Orientation pour la Ville » et ses décrets d'application
- loi n 92-3 du 03 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application
- loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application
- loi n°93-24 du 08 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 09 février 1994 sur la protection et la mise en valeur du paysage et ses décrets d'application
- loi n°95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et ses décrets d'application
- la loi n°95-115 du 04 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire modifiée par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et ses décrets d'application
- loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- loi du 27 septembre 1941 relative aux fouilles archéologiques et la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 relatives à l'archéologie préventive

## 2.4 Les codes

Les dispositions des différents codes notamment : le Code Civil, le Code Pénal le Code Rural, le Code des Communes, Code Général des Collectivités Territoriales, le Code Forestier, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code de la Voirie Routière, le Code de l'Environnement, le Code du Patrimoine, etc.

## 2.5 Autres dispositions

- les dispositions du règlement sanitaire départemental
- les arrêtés préfectoraux
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé (article L442-9 du code de l'urbanisme)

## 2.6 - Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

- Les secteurs sauvegardés, délimités en applications des articles L 313-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que les périmètres de restauration immobilière définis dans les conditions prévues à l'article L 313-4 du code de l'urbanisme.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (y compris le droit de préemption urbain renforcé).
- Les zones d'aménagement différé.
- Le périmètre 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.

## 2.7 - Sites archéologiques :

En application des articles L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine sur l'ensemble du territoire, toute découverte fortuite d'un vestige archéologique doit faire l'objet d'une déclaration en mairie qui la transmettra au préfet ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tel 02 99 84 59 00)

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 du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

En application de la loi n°2004-44 du 17 janvier 2001 et de son décret d'application n°2004-490 du 03 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : *« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations »*. Les études scientifiques et les mesures éventuelles de conservation des vestiges concernés sont du ressort de l'Etat et régies par du Code du Patrimoine (article L.522-1 à L.522-6)

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les plans comportent en surcharge les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Les plans graphiques peuvent également comprendre les zonages complémentaires prévus aux articles R.123-11 et R.123-12 au Code de l'Urbanisme, s'il y a lieu.

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies, équipements et ouvrages publics.

**1 - Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) La zone centrale UC délimitée au plan et repérée par l'indice UC.
- b) La zone d'extension UE délimitée au plan et repérée par l'indice UE.
- c) La zone d'équipement public et de loisirs UL délimitée au plan et repérée par le sigle UL.

**2 - Les zones à urbaniser équipées ou non** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- a) les zones d'urbanisation future à court terme 1 AU : soit 1 AUC, 1 AUE, 1 AUA, délimitées au plan et repérées par les indices 1 AUC, 1 AUE, 1 AUA, le cas échéant.
- b) la zone d'urbanisation future à long terme 2 AU : soit 2 AUE délimitée au plan et repérée par l'indice 2 AUE.

Les zones 1 AUC, 1AUE et 2 AUE sont assujetties au règlement de leur zone de référence soit UC, UE. La zone 1 AUA est régie par son propre règlement

**3 - Les zones agricoles et naturelles équipées ou non** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- a) La zone agricole strictement protégée A délimitée au plan et repérée par l'indice A.
- b) La zone naturelle d'habitat diffus NA délimitée au plan et repérée par l'indice NA.
- c) La zone de protection de la nature et des sites NP, zone naturelle protégée, non constructible, délimitée au plan et repérée par l'indice NP.
- d) La zone naturelle de loisirs NL, zone naturelle autorisant les activités de loisir délimitée au plan et repérée par l'indice NL.

**4 – Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver et les haies bocagères à créer au titre de l'article L130.1 du code de l'urbanisme :**

Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

**5 – Les haies bocagères structurantes identifiées comme éléments paysagers au titre de l'article L 123.1§7 du code de l'urbanisme à préserver ou à créer :**

Elles sont repérées au plan par une ligne sinueuse serrée.

**6 – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installation et équipement d'intérêt général, espaces verts :**

Ils sont repérés au plan par des croisillons fins rouges.

**7 – les servitudes de localisation :**

Ils sont repérés au plan selon leur nature conformément aux légendes annexées aux articles A.123-1 et A.126-1 du code de l'urbanisme

- marges de recul le long des voies de circulation,
- protection des monuments historiques et sites archéologiques,
- lignes électriques haute tension.

**ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

**ARTICLE 5 - MARGES DE RECULEMENT**

a) Sont interdites dans les marges de reculeme nt portées aux plans :  
toutes constructions nouvelles, y compris les bâtiments annexes isolés ;

b) Sont autorisés :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...)
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- les réseaux d'intérêt public et leur support ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisées dans leur prolongement sans décrocher avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles ;
- les travaux de mise aux normes des bâtiments d'exploitation agricole existant, en cas d'impossibilité technique avérée de les réaliser en dehors des marges de reculeme nt.

Voie	Classification	Marges de recul à partir de l'axe de la voie Hors agglomération et parcelles bâties	
		Habitations	Autres usages
RD 226	4 <sup>ème</sup> catégorie	35m	25m
RD 26	5 <sup>ème</sup> catégorie	25m	25m
RD 105	5 <sup>ème</sup> catégorie	25m	25m

**ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION**

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes ou des biens.

## ARTICLE 7 - RAPPELS

### Clôtures :

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

### Installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable, il s'agit, dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.442-1 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnements ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités 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.

### Espaces Boisés Classés :

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : « Les PLU peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier (...). Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. (...) »

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

Le défrichage des bois, même non classés, 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 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 1 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

### Éléments de paysage ou d'architecture identifiés

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou d'architecture identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

### Permis de démolir :

Le permis de démolir est institué sur le territoire de la commune en zone UC et sur les bâtiments repérés au plan par une étoile (manoirs et bâtiments remarquables).

### Emplacements réservés

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLU peut :

« 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rue ou sentier piétonnier et les itinéraires cyclables (...) »

« 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêts général ainsi qu'aux espaces verts. »

De fait, en vertu de l'article L.123-17, le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger que la collectivité procède à son acquisition dans les conditions fixées à l'article L.230-1 et suivants.

Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires :

Sans objet.

**TITRE II :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**



# **Chapitre 1**

## **Zone Centrale**

### **UC**

## ZONE UC

*La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.*

*Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.*

*L'ensemble des bâtiments de la zone est soumis au permis de démolir.*

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

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

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

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

#### ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

**Sont admis :**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

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

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

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

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ni de route départementale 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.

#### 2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 6 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m cet aménagement n'est pas exigé.

### ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 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.

#### 2 - Assainissement :

##### 2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau totalement ou partiellement à une source qui ne relève pas du service public doit en faire la

déclaration à la mairie, en vertu de l'article R.2333-125 du code général des collectivités territoriales.

## **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le stockage sur la parcelle, pour la récupération des eaux pluviales ou tout autre dispositifs pour minimiser les ruissellements sont recommandés.

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

Lorsque le terrain le permet et dans tous les cas d'opérations groupés, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, ou par l'ensemble des propriétés en cas d'opération groupée, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et intégrés aux aménagements urbains par un traitement qualitatif (bassins, roselières, fossés, noues...).

## **3 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé 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, 7 et 8 du présent règlement.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies publiques et emprises publiques. Toutefois la construction en retrait peut être autorisée en fonction de l'alignement ou de l'implantation particulière du bâti environnant, ou sur des parcelles desservies par des voies privées ou secondaires. De ce cas la continuité bâtie en limite de voie sera assurée par une clôture, des dépendances ou annexes.

### **Règles alternatives :**

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas de reconstruction après sinistre de construction ne respectant pas la règle, la reconstruction pourra être autorisée sur l'implantation initiale. Toutefois, de telles possibilités

ne sauraient être admises dans le cas de construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou de danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilités, déplacements piétons, notamment)

Des constructions en cœur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement, ne pourront être réalisées que si les constructions en bordure de voie sont réalisées antérieurement ou simultanément dans la même opération ou si l'espace non bâti en front de rue permet l'accès au cœur de cet îlot ou des parcelles arrières.

L'implantation de bâtiments annexes autres que d'habitation et dissociés de celle-ci, est autorisée sur les limites de fonds de parcelles.

### Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### 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 fluide ou de télécommunication, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### Réseaux d'énergie électrique - Lignes existantes :

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

Les projets de constructions devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable et les services du RTE en charge de ces ouvrages, dont les coordonnées sont les suivantes : RTE, GET Bretagne, Zone de Kerourvois sud, 29556 Quimper Cedex 9., devront être consultés avant la réalisation.

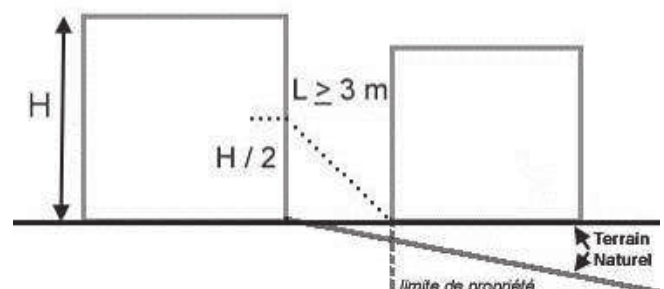
### Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

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

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

### Par rapport aux limites latérales :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 m.



**Par rapport aux limites de fond de parcelle :**

L'implantation de bâtiments annexes, d'une hauteur à l'égout n'excédant pas 3,50 m, est autorisée sur les limites de fonds de parcelles.

**Cas des bâtiments existants ou reconstruits**

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

**ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

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****1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :**

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

**2 - Hauteur maximale :**

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines sans toutefois excéder une hauteur de 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Lorsque la construction s'implantera dans un espace interstitiel ou dans le prolongement d'un bâtiment existant ou lorsqu'il s'agira d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant, sera autorisée ou imposée, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Elle est limitée à 3,5 m à l'égout du toit pour les bâtiments annexes et 3 m pour les abris de jardins.

**ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

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 de la végétation existante et des constructions voisines qui y sont implantées.

Tout bâtiment antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer : tout travail sur ce bâti devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles (volumétrie, proportions et composition,

modénatures et éléments d'ornement), reprendre les matériaux et, autant que possible, la mise en œuvre de sa période de construction.

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 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.

Dans le cas d'une implantation en recul par rapport à la voie, la limite parcellaire en front de rue sera constituée d'un muret en pierre ou en enduit de la même couleur que le bâti principal, d'une hauteur comprise entre 0.50 m minimum et 1.20 m maximum pour marquer une continuité d'alignement.

Les bâtiments annexes ou abris seront en harmonie avec la construction principale par l'aspect et la couleur des revêtements ou par l'utilisation de bardage bois.

La végétation nouvelle devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des essences locales et variées (haies vives : voir en annexe la liste de végétaux préconisés).

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région (voir en annexe un nuancier indicatif).

Afin de minimiser l'impact des constructions sur l'environnement de favoriser l'emploi de matériaux de construction de faible incidence sur l'environnement et la santé des habitants, les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau du positionnement et de l'intégration des bâtiments dans le site. Les choix de localisation, d'orientation et de conception des logements doivent permettre d'optimiser les dépenses énergétiques et les confort thermiques et lumineux en toutes saisons.

Les procédés de captages solaires et de récupération d'eau pluviale, dont l'utilisation est fortement recommandée, seront intégrés à l'architecture de la construction neuve pour éviter toute impression d'effet rapporté. Pour les constructions existantes, les contraintes techniques seront prises en compte pour l'installation de ces procédés.

Les projets intégrés dans des ensembles cohérents pourront faire l'objet d'études particulières.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement de véhicule et de deux roues doit être rapport avec l'utilisation envisagée.

Il sera demandé au moins une place de stationnement par logement créé.

Pour la rénovation ou le changement de destination en logement de bâtiments existants avant la date d'approbation du PLU, une exception peut être envisagée en cas d'impossibilité technique avérée (taille ou configuration de la parcelle).

**ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les haies repérées au plan doivent être conservées, au titre de l'article 123-1 § 7 du code de l'urbanisme, ou créées au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations ou l'agrandissement d'une entrée charretière.

En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme sur talus, fossés, noues, s'il y a lieu, et essences végétales).

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un traitement végétal qualifiant (voir liste de végétaux préconisés en annexe).

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet au minimum pour 5 emplacements créés.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, des espaces communs libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagés adaptés à leur environnement. Ils devront être intégrés au projet pour au moins 5% de la surface totale à aménager.

La végétation nouvelle devra s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des essences locales et variées (haies vives : voir en annexe la liste de végétaux préconisés).

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour les revêtements de sol hors chaussée roulante.

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

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



# **Chapitre 2**

## **Zone d'Extension**

### **UE**

## ZONE UE

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

*Outre les constructions d'habitation, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, services, ...) liées aux fonctions résidentielles et ne présentant pas de nuisance y est possible, ainsi que celles destinées aux équipements collectifs.*

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

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

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

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

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de construction, travaux, installations ou aménagements autorisés dans la zones, à la gestion des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou à des infrastructures routières (soumis à l'article R 421-19 § k du code de l'urbanisme).

#### ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

**Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

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

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article l' article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

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

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 6 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m cet aménagement n'est pas exigé.

### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conforme aux règlements en vigueur.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur, à charge du demandeur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre de l'obtention de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau

spécialisé si, pour le secteur considéré, l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

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

Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau totalement ou partiellement à une source qui ne relève pas du service public doit en faire la déclaration à la mairie, en vertu de l'article R.2333-125 du code général des collectivités territoriales.

## **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le stockage sur la parcelle, pour la récupération des eaux pluviales ou tout autre dispositif pour minimiser les ruissellements sont recommandés.

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

Lorsque le terrain le permet et dans tous les cas d'opérations groupés, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, ou par l'ensemble des propriétés en cas d'opération groupée, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et intégrés aux aménagements urbains par un traitement qualitatif (bassins, roselières, fossés, noues...).

## **3 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé 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 4, 6, 7 et 8 du présent règlement.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies routières et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies (publiques ou privées et emprises publiques) ou avec un recul de 3 m minimum et 9 m maximum **sauf rue de la Chapelle et rue du D'Alibart où les constructions seront implantées avec un recul de 5 m minimum et de 9 mètres maximum.**

### **Règles alternatives :**

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas de reconstruction après sinistre de construction ne respectant pas la règle, la reconstruction pourra être autorisée sur l'implantation initiale. Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou de danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilités, déplacements piétons, notamment)

Des constructions en cœur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement, ne pourront être réalisées que si les constructions en bordure de voie sont réalisées antérieurement ou simultanément dans la même opération ou si l'espace non bâti en front de rue permet l'accès au cœur de cet îlot ou des parcelles arrières.

L'implantation de bâtiments annexes autres que d'habitation et dissociés de celle-ci, est autorisée sur les limites de fonds de parcelles.

### Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### Autres emprises publiques (parcs...)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### 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 fluide ou de télécommunication, tous les travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### Réseaux d'énergie électrique - Lignes existantes

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

Les projets de constructions devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable et les services du RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant la réalisation. (coordonnées : RTE, GET Bretagne, Zone de Kerourvois sud, 29556 Quimper Cedex 9).

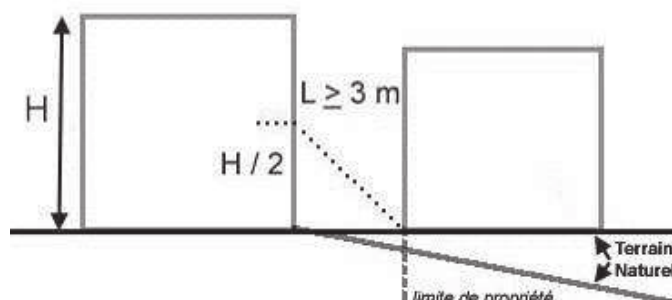
### Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

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

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES ET AUX FONDS DE PARCELLES

### Par rapport aux limites latérales :

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



bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ )  
sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

**Par rapport aux limites de fond de parcelle :**

L'implantation de bâtiments annexes, d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3,50 mètres est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

**Cas de bâtiments existants ou reconstruits:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande de 3 mètres séparant le bâtiment de la limite séparative.

**ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas fixé de règle particulière

**ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

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

**ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Hauteur maximale :**

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines sans toutefois excéder une hauteur totale de 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Lorsque la construction s'implantera dans un espace interstitiel ou dans le prolongement d'un bâtiment existant ou lorsqu'il s'agira d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire à 0,50 m à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant sera autorisée ou imposée, à toutes fins de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble

Elle est limitée à 3,5 m à l'égout du toit pour les bâtiments annexes et 3 m pour les abris de jardins.

**ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

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.

Tout bâtiment antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer : tout travail sur ce bâti devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles (volumétrie, proportions et composition, modénatures et éléments d'ornement), reprendre les matériaux et, autant que possible, la mise en œuvre de sa période de construction.

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 bâtiments annexes ou abris seront en harmonie avec la construction principale par l'aspect et la couleur des revêtements ou par l'utilisation de bardage bois.

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.

Les clôtures pourront aussi être implantées en recul d'au moins 1 mètre de l'alignement sur voie et cet espace libre sera planté d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres (voir en annexe la liste de végétaux préconisés).

La végétation nouvelle devra s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des essences locales et variées (haies vives : voir en annexe la liste de végétaux préconisés).

Sauf 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 (voir en annexe nuancier indicatif)..

Afin de minimiser l'impact des constructions sur l'environnement de favoriser l'emploi de matériaux de construction de faible incidence sur l'environnement et la santé des habitants, les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau du positionnement et de l'intégration des bâtiments dans le site. Les choix de localisation, d'orientation et de conception des logements doivent permettre d'optimiser les dépenses énergétiques et les confort thermiques et lumineux en toutes saisons.

Les procédés de captages solaires et de récupération d'eau pluviale, dont l'utilisation est fortement recommandée, seront intégrés à l'architecture de la construction neuve pour éviter toute impression d'effet rapporté. Pour les constructions existantes, les contraintes techniques seront prises en compte pour l'installation de ces procédés.

Les projets intégrés dans des ensembles cohérents pourront faire l'objet d'études particulières.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement de véhicule et de deux roues doit être rapport avec l'utilisation envisagée.

Deux places de stationnement, aménagées sur la parcelle, seront demandées par logement. **Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera demandé une place de stationnement pour deux logements en espaces commun, par excès.**

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour les places réalisées en extérieur et pour les revêtements de sol hors chaussée roulante.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les haies repérées au plan doivent être conservées, au titre de l'article 123-1 § 7 du code de l'urbanisme, ou créées au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations ou l'agrandissement d'une entrée charretière.

En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme sur talus, fossés, noues, s'il y a lieu, et essences végétales).

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un traitement végétal qualifiant (voir liste de végétaux préconisés en annexe).

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet au minimum pour 5 emplacements créés.

Lors de la réalisation d'opération d'ensemble, des espaces communs libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagés adaptés à leur environnement. Ils devront être intégrés au projet pour au moins 5% de la surface totale à aménager.

La végétation nouvelle devra s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des essences locales et variées (haies vives : voir en annexe la liste de végétaux préconisés).

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour les revêtements de sol hors chaussée roulante.

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

#### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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



# **Chapitre 1**

## **Zones 1 AUC et 1 AUE**

## ZONES 1AUC et 1 AUE

*La zone 1AU est une zone naturelle destinée à court terme à être ouverte à l'urbanisation sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.*

*Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, tenant compte, le cas échéant du document « orientations d'aménagement ».*

*L'utilisation du sol est subordonnée à l'établissement d'un schéma d'aménagement d'ensemble accompagné d'une étude de faisabilité comprenant notamment la définition des caractéristiques des différents réseaux et un schéma de gestion des eaux pluviales.*

*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.*

*L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune ou l'aménageur, 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.*

**Les dispositions réglementaires applicables pour les articles 3 1AU à 14 1AU sont celles de la zone U correspondante : UC, UE, prenant en compte les conditions particulières du présent règlement pour la réalisation des nouvelles opérations.**

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Dans les marges de reculement :**  
Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**  
Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone U correspondante ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 1AU 2.

## **ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**1. Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site.**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

- la construction de bâtiments en bordure de voies équipées lorsque lesdits bâtiments ne compromettent ni l'accès ni les aménagements ultérieurs des parcelles voisines et de la zone d'urbanisation dans son ensemble.
- l'aménagement et la restauration des constructions existantes ainsi que leur extension, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel.
- la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes.
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles UC 3 et UC 14 à UE 3 et UE 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de construction, travaux, installations ou aménagements autorisés dans la zones, à la gestion des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou à des infrastructures routières (soumis à l'article R 421-19 § k du code de l'urbanisme).

**2. Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles pourront être réalisées selon les dispositions du règlement, en référence à la zone U correspondante (UC, UE,).**

### **Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations :**

**Dans les différentes zones 1AUC, 1AUE**

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 U à 14 U des zones correspondantes (UC, UE) :

- L'utilisation du sol est subordonnée à l'établissement d'un schéma d'aménagement

d'ensemble accompagné d'une étude de faisabilité comprenant notamment la définition des caractéristiques des différents réseaux et un schéma de gestion des eaux pluviales.

- Les terrains pourront être urbanisés en plusieurs opérations, dans le respect des orientations d'aménagement mentionnées au présent PLU.

- Les opérations s'inscriront dans le respect de la trame bocagère repérée au plan de zonage à préserver au titre de l'article L.123.1§7 ou à créer au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

- Les opérations s'inscriront dans la continuité du bâti existant s'il y a lieu (zone UC, UE, 1 AUC) : respect des logiques d'implantation (alignements, reculs) et des gabarits (volumétrie, hauteur).

- L'aménagement réalisé à l'occasion des différentes opérations devra permettre d'assurer les liaisons routières et piétonnes avec les autres quartiers de la commune et le désenclavement des parcelles voisines classées 1 ou 2 AU ou autre, s'il y a lieu, en vue de leur urbanisation à terme.

- la gestion des eaux pluviales devra être prise en compte pour chaque opération, par des systèmes adaptés et intégrés aux aménagements urbains de manière qualitative et répartis sur l'ensemble de l'opération afin de minimiser l'impact et la dimension des bassins de rétentions.

- Les projets présentant une richesse architecturale, intégrés dans des ensembles cohérents ou proposant des apports techniques au plan énergétique pourront faire l'objet d'études particulières.

**Pour les secteur d'habitat AUC et AUE :**

La programmation des typologies de logements par opération ou par secteur devra répondre aux objectifs du SCOT du Pays de Vitré et du PLH de Vitré communauté, en vigueur au moment du dépôt du permis de construire soit une part d'au moins 10% de logements locatifs conventionnés ou autres types de logements conventionnés, intégrée à l'ensemble du projet et selon la demande enregistrée sur la commune.

La densité minimum des aménagements sera de 12 logements par ha.