

Département d'Ille et Vilaine

Commune  
de  
**HEDE**

## **REGLEMENT**

Arrêt Projet P.L.U.: CM du 04/11/05 Enquête publique : CM du 31/03/06 Approuvé : CM du <b>12/07/06</b>	Dressé par : <b>Mairie de HEDE</b>
Modifié le : Modifié le : Modifié le : Modifié le :	Bureaux d'Etudes : <b>ATELIER TRIGONE</b> 16 rue de la Santé 35000 RENNES <b>CERESA</b> Le Pont – Route de la Rivière 35230 NOYAL CHATILLON SUR SEICHE



Commune de  
**HEDE**  
PLAN LOCAL D'URBANISME

**REGLEMENT**

**NOTE LIMINAIRE** ..... 5

**TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES** ..... 9

**TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES** ..... 19

ZONE UCa et UHa..... 21

ZONE UCm, UHm et UHp ..... 35

ZONE UEq ..... 49

ZONE UY ..... 59

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES** ..... 71

ZONE AU ..... 73

ZONE A ..... 111

ZONE NP ..... 123

**TITRE IV – TERRAINS CLASSES " EBC " (Espaces boisés classés)** ..... 135

**TITRE V – EMBLEMES RESERVES " ER " - Liste** ..... 139

**REGLES GENERALES DE L'URBANISME** ..... 147

**ELEMENTS PAYSAGERS remarquables - Liste**..... 149

**CAHIER DES RECOMMANDATIONS (Cahier explicatif et illustratif)**..... 155

" Cahier architectural "

" Cahier paysage et clôtures"



## NOTE LIMINAIRE

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

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

**La Section 1** définit ce qui est admis ou interdit dans la zone

**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 volontés d'aménagement arrêtées par le groupe de travail.

#### **SECTION I**

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

Article 0: Caractéristiques et types d'occupation ou d'utilisation du sol

Article.1 : 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, surfaces ... )

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

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

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

#### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol ( C.O.S.)

## 2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOLS (C.O.S.) – R 112 -

- 2.1.** Le C.O.S. qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.
- 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.

*Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :*

- les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction,
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif,
- les vides ne constituant pas de la surface de plancher.

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

- a) 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 et commercial,
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- d) 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,
- e) 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.

*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 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez de chaussée-*

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

### **3 - DEFINITION : « EMPRISE AU SOL »**

- a) L'emprise au sol est la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de constructions constitutives de SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) à l'exclusion des surfaces enterrées ne dépassant pas le niveau du terrain naturel.
- b) L'emprise au sol des équipements et ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas limitée (pylônes EDF, transformateurs, châteaux d'eau ...)

### **4 - DEFINITION : « BATIMENTS ANNEXES »**

Sur une entité foncière comportant déjà une habitation, constitue un bâtiment annexe : soit la construction d'un bâtiment isolé à l'écart de la construction existante, soit la construction d'un bâtiment accolé sans communication avec celle-ci (garages, abris de jardins...).

*Les piscines couvertes ou non couvertes* ne sont pas à prendre en compte dans la notion de bâtiments annexes – aucune restriction de surface.

### **5 - DEFINITION : « FONDS DE PARCELLES »**

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

Dans les cas où cette règle n'est pas cohérente, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de l'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.

### **6 - DEFINITION : « 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.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accôle 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 au Code de l'Urbanisme.**

**Un projet ne peut être autorisé** que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles (ce qui peut empêcher, sur certaines parcelles, d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles).

**ARTICLE 1**

**CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune.

**ARTICLE 2**

**PORTEE 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 articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme (règles générales d'utilisation du sol) sauf dans les cas où il est fait explicitement référence à ces règles.  
**Toutefois, les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables: R 111.2, R 111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R 111.15 et R 111.21,** dont la rédaction est donnée en annexe au présent règlement.

**2.2.** **Se superposent aux dispositions du P.L.U. :**

- **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 dont la rédaction est donnée en annexe au présent règlement).

- **les articles suivants du Code de l'Urbanisme :**

**Articles L 111.9 et 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 affectés par un projet de travaux publics, (dès la prise en considération du projet),

**Article L 421.4 :** Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou constructions à réaliser sur des terrains devant être compris dans l'opération.

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

**2.3.** - **les articles R 444.1 à R 444.4 concernant les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs. S'ajoutent aux règles propres du P.L.U.** les servitudes d'utilité publique (S.U.P.) affectant l'utilisation du sol et créées en application de législations particulières et dont le champ d'application est porté au plan des servitudes.

**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, Code des Impôts, Règlement Sanitaire,...

**2.4.** Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions spécifiques visées par l'article R 123.19 du Code de l'Urbanisme, notamment :

- "Secteurs sauvegardés" délimités en application des articles L 313.1 à L 313.15 et R 313.1 du Code de l'Urbanisme.
- "Périmètres sensibles" délimités en application des articles R 142.1 à R 142.5 du Code de l'Urbanisme.
- Les zones de préemption.

Ces périmètres, lorsqu'ils existent, sont figurés au plan.

**2.5.** **Figurent également, à titre d'information** les projets d'intérêt général, dont la programmation est prévue à une échéance à long terme.

### 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 classés « E.B.C. »**, à conserver, à protéger ou à créer ; les terrains ou **jardins cultivés** à protéger en zone urbaine et y figurent également les **emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

**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 :

**Les zones urbaines « habitat - services »**

- UCa - UHa : zone Urbaine « ancienne » Centre-bourg - Hameau
- UCm - UHm : zone Urbaine « mixte » Centre-bourg - Hameau
- UHp : zone Urbaine « paysage » Hameau

**Les zones urbaines « spécifiques »**

- UEq : zone Urbaine « Equipements »
- UY : zone Urbaine « activités industrielles et artisanales »

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

- A : zone « Agricole »
- AU : zone « en Attente d'Urbanisation » (1AU, 2AU)
- NP : zone Naturelle « Protégée » (NPs, NPp, NPeq, NPb,)

- 3.3. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC), font l'objet du titre IV. Ils sont repérés au plan par un hexagone.**
- 3.4. Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts, font l'objet du titre V. Ils sont représentés au plan par des croisillons fins.**

**ARTICLE 4****ADAPTATIONS****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 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.

**b) Adaptations pour équipements des services publics**

Des adaptations (implantation,... ) aux dispositions du présent règlement pourront 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.

Les règles 3 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général tels que églises, monuments, équipements techniques (réservoirs d'eau potable, relais hertziens, transformateurs, éoliennes... ).

**ARTICLE 5****LOTISSEMENTS APPROUVES ET CONSTRUCTIONS EXCEPTIONNELLES**

Les constructions dans les lotissements approuvés avant l'approbation du P.L.U. et achevés depuis moins de 5 ans peuvent être autorisées nonobstant les règles du dit P.L.U. (article L 315.8 du Code de l'Urbanisme).

Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## ARTICLE 6

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

**6.1. Marges de recul**

Dans les parties du territoire repérées au plan et concernées par l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés.

Les constructions doivent être implantées à :

**100 m.** au moins de l'axe des voies express et déviations (de l'axe du terre-plein central s'il s'agit d'une 2x2 voies)

**75 m.** au moins de l'axe des voies classées à grande circulation (de l'axe du terre-plein central s'il s'agit d'une 2x2 voies)

Routes	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage habitations	Autres usages
RN 137*	voie express	100 m.	100 m.**
RD 795*	voie à grande circulation	100 m.	75 m.**

\*\*pour tous usages hors exceptions mentionnées dans le deuxième alinéa de l'Art L11-1-4 du Code de l'Urbanisme

\*Les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- les bâtiments d'exploitation agricole qui devront être implantés à :
  - 40 m. au moins de l'axe des "voies express" (ou de l'axe de la voie la plus proche en cas de 2x2 voies)
  - 25 m. au moins de l'axe des "voies à grande circulation" et des "réseaux structurants" (ou de l'axe de la voie la plus proche en cas de 2x2 voies)
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes  
les travaux autorisés ne sauraient conduire, pour les constructions existantes, situées dans les bandes de recul, à une **réduction** de la marge de recul de la construction existante.

Les constructions à édifier ne devront pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la voie.

Sur la commune, les marges de recul soumises à l'application de la loi Barnier seront aménagées en espaces verts entretenus. Tout usage du sol tel que dépôts, expositions, stationnements, est interdit.

**Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à :**

Routes départementales	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage habitations	Autres usages
RD 106	3 <sup>ème</sup> catégorie	50 m.	25 m.
RD 80	4 <sup>ème</sup> catégorie	35 m.	25 m.
RD 221 à l'Est de l'agglomération	4 <sup>ème</sup> catégorie	35 m.	25 m.
RD 221 à l'Ouest de l'agglomération	5 <sup>ème</sup> catégorie	25 m.	25 m.
RD 87	5 <sup>ème</sup> catégorie	25 m.	25 m.
RD 287	5 <sup>ème</sup> catégorie	25 m.	25 m.

- 5 m. au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation en dehors des zones U, AU.

Toutefois, dans les cas précités, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voies notamment quand les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisines et l'importance de la voie ;
- pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage :
  - \* si l'ouvrage est de faible importance (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, antennes, etc...)
  - \* ou s'il s'agit de pylônes de transport d'énergie électrique.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

## 6.2. Création de nouveaux accès :

Lors de la création d'accès **sur toutes routes départementales le gestionnaire des voiries devra être consulté.**

## 6.3. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Nom de l'infrastructure	Type de l'infrastructure	Catégorie de L'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit *
RN137	Route Nationale	2	250 mètres

\* La largeur du secteur affecté par le bruit correspond à la distance mentionnée, comptée de part et d'autre de l'infrastructure définie comme suit :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord extérieur le plus proche.

## 6.4. Servitudes d'utilité publique

Toute utilisation du sol doit respecter les servitudes d'utilité publique portées sur la liste des servitudes d'utilité publique.

## 6.5. Protection des captages

A l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau définis au plan, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation et leurs caractéristiques sont de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et à l'exploitation de cette ressource.

## 6.6. Sites archéologiques repérés

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (Loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES Cédex, téléphone : 02 99. 84.59.00) »

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « 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 portées à l'article 322 . »

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

- Loi n°2003-707 du 01/08/03 modifiant la Loi n° 2001-44 du 17/01/01 relative à l'archéologie préventive. « lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

#### 6.7. Assainissement individuel

Une « étude de zonage » a été réalisée et figure dans les annexes du PLU, s'y référer.

Dans les secteurs non desservis par un assainissement collectif, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

La réalisation d'épandage pour les installations d'assainissement autonome peut se situer en dehors du zonage de l'habitation.

#### 6.8. « Eléments de paysage » remarquables

En référence à l'article L. 123-1.7°, un certain nombre « d'Eléments de paysage remarquables » a été porté au plan.

*L. 123-1.7. : (le P.L.U. peut) Identifier et localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer la protection*

*L. 442-2 : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un « plan local d'urbanisme » 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 décret en Conseil d'Etat.*

#### 6.9. « Zones humides » :

Les zones humides d'une manière générale sont classées en « zone N » (cf. plan en annexe), les *prairies humides de bas fond à sols hydromorphes* 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 ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, les drainages.

## ARTICLE 7

### AUTORISATIONS DIVERSES

#### 7.1. Clôtures

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

#### 7.2. Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation préalable.

#### 7.3. 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)

- s'il est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (article L 430.1.f du Code de l'Urbanisme)
- s'il est répertorié en tant qu' « Élément de paysage remarquable » au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
- dans les zones U, A et N, dès lors qu'il s'agit de bâtiments en « dur », notamment en pierres ou en terre. En effet le centre historique et le bâti ancien dont la datation est antérieure au 20<sup>ème</sup> siècle constituent le patrimoine communal. A ce titre, sa sauvegarde est assurée par l'obligation du permis de démolir tel qu'évoqué à l'alinéa L 123-1 du Code de l'Urbanisme et par une réglementation adaptée.

#### 7.4. Coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **autorisation préalable** dans les espaces boisés **classés EBC** (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme)

#### 7.5. Défrichements

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés EBC (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

#### 7.6. Installations et travaux divers (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) les aires de stationnement ouvertes au public
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 ;
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m.

#### 7.7. Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière de hauteur, de prospect, (sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie) de coefficient d'emprise au sol et de coefficient d'occupation des sols pour :

- les ouvrages techniques de réseaux publics tels que : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, cabines téléphoniques, abris pour arrêts pour les transports collectifs,
- et certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, cheminées d'usine, mats, pylônes, antennes ...

#### 7.8. Dispositions particulières

La reconstruction de bâtiments détruits à l'issue d'un sinistre pourra être autorisée dans les limites du volume initial. Dans le cas où elles sont admises, les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent leur être assimilées par la nature et le mode de leur occupation, susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié. Le mode de calcul de l'isolement des façades figure en annexe au présent règlement.

#### 7.9. Travaux au voisinage de lignes de transport d'énergie électrique

Tout projet de constructions situés au voisinage de lignes de transport d'énergie électrique devra respecter les distances de sécurité et consulter avant réalisation les services de RTE (GTE Bretagne, zone de Kerourvois Sud, 29556 – Quimper cedex9)



- TITRE II -

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

U



**ZONE URBAINE**

**UCa – UHa**

**Zone Urbanisée « Ancienne »**

- UCa : **C**entre bourg traditionnel **a**ncien
- UHa : **H**ameaux **a**nciens



## ZONES UCa - UHa

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

#### ARTICLE U1.0 (UCa-UHa)

#### CARACTERISTIQUES ET TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

#### *Zones à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement*

- le centre bourg traditionnel « UCa »,
- les hameaux anciens « UHa »,

Les règles urbanistiques et architecturales en découlent.

Sur ces zones est prévu et encouragé le logement d'une certaine densité.

La zone « UCa » privilégie les **activités centrales** (Habitat, équipements, commerces, bureaux, artisanat spécialisé, hôtels ...)

Le bourg de Hédé est en partie dans un périmètre de protection - Monuments Historiques -.

Un certain nombre de « jardins » ont été identifiés dans le bourg de Hédé et dans le bourg de Bazouges sous Hédé, ces sous secteurs sont inconstructibles à l'exception de petits bâtiments annexes, liés aux jardins.

#### Rappel :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un « élément de paysage remarquable » 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 décret en Conseil d'Etat.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par les articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme se référer à l'article 7-3 des dispositions générales.
- Le centre historique et le bâti ancien dont la datation est antérieure au 20<sup>ème</sup> siècle constituent le patrimoine communal. A ce titre, sa sauvegarde est assurée par l'obligation du permis de démolir tel qu'évoqué à l'alinéa L 123-1 du Code de l'Urbanisme et par une réglementation adaptée.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan. ;
- Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre - 35044 RENNES CEDEX - tel : 02 99 84 59 00), loi validée du 27 septembre 1941, titre III.

**ARTICLE U1.1**  
(UCa-UHa)

**TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- 1.1. **La création d'installations agricoles.**
- 1.2. **Les bâtiments industriels.**
- 1.3. **Les établissements et installations** qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité publique d'un quartier d'habitation.
- 1.4. **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.
- 1.5. **Les exploitations de carrières.**
- 1.6. **Les terrains de camping et de caravanage** soumis à autorisation préalable.
- 1.7. **L'implantation d'habitations légères de loisirs**
- 1.8. **Le stationnement de caravanes**, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés, en dehors des bâtiments et remises ainsi qu'en dehors des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur .

**ARTICLE U1.2**  
(UCa-UHa)

**TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

- 2.1. **Sont admis sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :**
  - 2.1.1 **L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants**, dont la création est interdite dans la présente zone lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts.
  - 2.1.2 **La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14** du présent chapitre lorsque le bâtiment initial est admis dans la présente zone **ou**, dans le cas contraire, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, **sous réserve du respect strict des implantations, emprises et volumes initiaux.**
  - 2.1.3 **Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** *nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre :*  
Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...)
- 2.2. **Les permis de construire des constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles** constitués par les limites fixées par les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumis à des prescriptions particulières définies dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE U1.3

(UCa-UHa)

#### ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible**, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée** à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 3.3. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées** carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions **répondant à l'importance et à la destination des constructions** qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une **lutte efficace contre l'incendie**. Des voies d'une largeur de **4 m.** minimum sont nécessaires. Toutefois dans le cas où il est constaté une impossibilité de réalisation, cette largeur peut être réduite uniquement si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### ARTICLE U1.4

(UCa-UHa)

#### DESERTE 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 ou constituer un facteur d'accélération.

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

En aucun cas les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement.

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

#### 4.3. Eaux usées

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

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

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 devra être implanté et conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Il sera implanté en tenant compte de la topographie du terrain. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

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

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

De plus, sur certains secteurs, en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains ne devront pas constituer un facteur limitant à la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

#### 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 U1.5 (UCa-UHa)

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Pour être constructible**, une parcelle 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.

**Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas** aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

#### **En l'absence de réseaux publics d'assainissement :**

- L'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les E.U vers les dispositifs de traitement – solution fortement recommandée.
- La surface de la parcelle (unité foncière) doit être suffisante pour recevoir à la fois la construction et le système autonome d'assainissement.

**ARTICLE U1.6**  
(UCa-UHa)

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

**6.1 En secteur UCa et UHa:**

Les **constructions principales** devront être implantées **à la limite de l'emprise de la voie** (pignon ou façade). Les constructions seront prolongées par un muret de pierre ou d'aspect pierre (1,20 m hauteur minimum) d'une limite à l'autre.

**Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :**

- Les constructions en retrait pourront être éventuellement autorisées ou imposées **jusqu'à un maximum de 6 mètres**, sous réserve que la continuité en limite d'emprise de voie soit réalisée par une partie de construction principale **ou** par un bâtiment annexe, **ou** par une maçonnerie d'une hauteur minimale de 1,20 mètres, de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elle prolonge (dans le cas notamment où la voie est située sur le Sud de la façade principale).
- dans le cas où la partie de **la parcelle** en limite de la voie publique ne possède **pas la largeur suffisante** pour permettre la construction de bâtiments (largeur inférieure à 12m) :  
→ il n'est pas fixé de règle particulière dans le présent article quant à l'implantation du bâtiment principal ; la limite sur rue sera composée de murets, portes et ou portail en harmonie avec l'environnement
- dans le cas d'une **construction mitoyenne ancienne, contiguë** à la parcelle et située à moins de 6m de l'espace public :  
→ l'implantation du bâtiment principal pourra être autorisée ou imposée dans le prolongement des bâtiments limitrophes (cette disposition ne peut se justifier que pour des raisons d'harmonie et de cohérence du tissu urbain), la limite sur l'espace public sera alors traitée en cohérence avec l'environnement (murs, espaces libres...)
- dans le cas d'aménagement ou **d'extension d'habitations existantes** non implantées à l'alignement et trop éloignées de l'espace public :  
→ il n'est pas fixé de règle particulière dans le présent article quant à l'implantation de l'extension du bâtiment principal
- dans le cas de **bâtiments projetés** sur une parcelle en « **cœur d'îlot** » ou sur une parcelle nouvelle créée issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle déjà bâtie (bâtiments projetés « en fond de scène ») ; dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale :  
→ il n'est pas fixé de règle particulière dans le présent article quant à l'implantation du bâtiment principal.
- dans le cas d'un ensemble de **constructions nouvelles recomposant un futur espace public ou un espace commun équivalent** :  
→ l'implantation des bâtiments principaux se fera à un maximum de 6m des futures limites tout en maintenant la notion de continuité de bâti.
- dans le cas de construction de **bâtiments annexes** tels que définis p. 3 du présent règlement :  
→ il n'est pas fixé de règle particulière dans le présent article quant à l'implantation des bâtiments annexes mais s'ils sont situés à proximité de l'espace public ils devront participer à la notion de continuité de rue.
- dans le cas de **reconstruction après sinistre** reprenant l'implantation et le volume initial :  
→ se référer à l'article (U1.2) 2.1.2
- dans le cas **d'ouvrages de faible importance** réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général :  
→ se référer à l'article (U1.2) 2.1.3

**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****- Lignes existantes :**

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.

**- Lignes futures :**

Il n'est pas fixé de règle particulière...

**6.4. 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 ou au plan des réseaux d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

**ARTICLE U1.7**

(UCa-UHa)

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1. Limites latérales :****En UCa et UHa :**

**L'implantation des constructions principales** (ou volume correspondant pour partie à la construction principale) **devra se situer sur au moins une des limites séparatives latérales** et être contiguë à l'habitat ancien voisin s'il existe et s'il est édifié en limite de propriété.

**Lorsque les constructions ne jouxtent pas l'autre limite séparative latérale**, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2m.

**7.2. Limites de fond de parcelle :**

Il n'est pas fixé de règle particulière...

**7.3. Bâtiments annexes**

Il n'est pas fixé de règle particulière...

**La disposition de cet article concernant l'obligation d'implantation en limite séparative peut ne pas s'appliquer :**

- dans le cas d'aménagement ou **d'extension d'habitations existantes** non implantées en limite séparative :  
→ il n'est pas fixé de règle particulière dans le présent article quant à l'implantation de l'extension du bâtiment principal
- dans le cas du maintien **d'une haie, d'un talus ou d'une clôture** dont **l'intérêt justifie la préservation** :  
→ il n'est pas fixé de règle particulière dans le présent article quant à l'implantation du bâtiment principal
- dans le cas les limites sont classées en **Espace Boisé Classé** :  
→ il n'est pas fixé de règle particulière dans le présent article quant à l'implantation du bâtiment principal (toute construction nouvelle devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport aux troncs des haies classées EBC ou des arbres situés en lisière des boisements classés EBC)
- dans le cas de **reconstruction après sinistre** reprenant l'implantation et le volume initial :  
→ se référer à l'article (U1.2) 2.1.2
- dans le cas **d'ouvrages de faible importance** (inférieurs à 20 m<sup>2</sup>) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général :  
→ se référer à l'article (U1.2) 2.1.3

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti dense est garantie.

**ARTICLE U1.8**  
(UCa-UHa)

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES  
SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre tout point de deux bâtiments non contigus à usage d'habitation ne pourra être inférieure à **4m**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale, ou pour des raisons de cohérence architecturale ou pour une construction autre qu'habitation n'excédant pas **20 m<sup>2</sup>**.

**ARTICLE U1.9**  
(UCa-UHa)

**EMPRISE AU SOL**

**9.1. Constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments d'habitation.

Pour les bâtiments annexes : - UCa : Il n'est pas fixé de règle particulière...

- UHa : Il n'est pas fixé de règle particulière...

**ARTICLE U1.10**  
(UCa-UHa)

**HAUTEUR DES CONSTRUCTION**

**Hauteurs maximales calculées en référence :**

- soit en référence au niveau de la voie (accès),

- soit au terrain naturel avant terrassement, dans le cas où la topographie ne permet pas de se référer au niveau de la voie.

Secteur	« UCa »	« UHa »
Hauteur maxi à l'égout du toit	10 m	6 m
Hauteur maxi au faîtage	15 m	10,50m

- La notion d'**égout du toit** correspond également à la ligne de bris dans le cas d'une toiture à la Mansart, à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.  
La hauteur maximum de l'égout doit s'établir également en référence au bâti existant sur 30 m. de part et d'autre de la parcelle, sans toutefois prendre en compte les bâtiments uniques et/ou exceptionnels.
- **Le faîtage :**  
La hauteur maximum du faîtage doit s'établir également en référence au bâti existant sur 30 m. de part et d'autre de la parcelle, sans toutefois prendre en compte les bâtiments uniques et/ou exceptionnels.
- Les constructions couvertes en **toitures terrasse** ou à faible pente ( $\leq 30\%$  de pente) sont à éviter, néanmoins elles peuvent cependant être autorisées dans la limite des 25 % de l'emprise totale du bâtiment sous réserve d'une parfaite intégration au bâti environnant.
- **La hauteur de la toiture** (projection verticale) devra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit.
- **Bâtiments annexes :** Dès lors que ces bâtiments sont disjoints du bâtiment principal leur hauteur entre l'égout de toiture (gouttière) et le terrain naturel est limitée à 3m. Les bâtiments annexes devront s'insérer harmonieusement dans le milieu environnant (implantation, volume général, type et positionnement des ouvertures, choix des matériaux apparents et de leur couleur).
- Dans les limites de hauteur fixée au présent article, une tolérance de 0,50 m est admise pour des motifs d'architecture.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques liés aux réseaux des services publics tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, postes de transformations EDF.

## ARTICLE U1.11

## ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES

(UCa-UHa)

(Cf. Cahier de Recommandations)

**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.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont **d'intérêt public**. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

*Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le contexte bâti, tels que par exemple : photomontages ou maquettes ou croquis perspectifs, etc ...*

**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.

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...)
- tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduits ciment, etc...,
- les couronnements de souche de cheminée en béton,

« UCa » et « UHa » : *En centre ancien, il convient d'édifier des constructions en volumes différenciés compacts respectant la trame du bâti avoisinant (longueur, largeur, hauteur) et le sens des faîtages ; comportant un volume principal (dont la largeur n'excédera pas 8 m en zone UHa) et des volumes secondaires pouvant se situer dans le prolongement du volume principal ; comportant des toitures d'ardoises à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme (compris entre 30° et 60° pour le volume principal) ; comportant des lucarnes à croupe ou à tympan de taille raisonnable ; des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable ; des ouvertures relativement étroites, plus hautes que larges judicieusement disposées ; une modénature sobre, des menuiseries peintes.*

*En façade, sur voie principale, la construction de véranda et de toute excroissance est déconseillée, interdite lorsqu'elles défigurent un bâtiment ancien. La construction de marquises est autorisée.*

*Les bâtiments anciens et murs en pierre relevés en 1835 et existants peuvent être considérés comme des éléments constitutifs du patrimoine du bourg de Hédé et devront dans la mesure du possible être conservés ou mis en valeur.*

*Il en est de même pour les limites parcellaires anciennes, les jardins ainsi que pour les voies et chemins (se référer au plan de 1835 - cahier de recommandations -).*

*Pour les bâtiments anciens répertoriés, tout travail d'aménagement et de restauration devra reprendre les matériaux, aspects et mises en œuvre d'origine ou contemporains de la construction. Les témoignages anciens seront conservés et les données d'origine seront, dans la mesure du possible, restituées. Pour les murs en pierre, il pourra être toléré la création d'ouvertures dont le traitement reprendra les caractéristiques des percements anciens à condition de conserver en grande partie le mur existant (au moins 75% du linéaire du mur). Tout projet de châssis de toiture sur un bâtiment patrimonial devra présenter un impact modéré.*

**Matériaux :**

*Les bâtiments principaux seront soit en pierre ou d'aspect pierre (solution recommandée sur la commune) soit en parpaing enduit, soit en bois dans la limite des 1/3 des façades (lattes verticales, peintes ou aspect vieillissement naturel « gris châtaignier »)*

*Les bâtiments annexes pourront utiliser plus largement le bois qui devra toujours être d'aspect sombre et de préférence bardés verticalement.*

*Les couvertures en fibro-ciment, en plastique, en tôle, en tuiles mécaniques sont interdites.*

**Teintes :**

*La couleur des bâtiments (enduits, bois peints ...) ne sera ni blanche, ni de couleur trop vive, mais se référera au caractère et aux teintes locales.*

*Sont recommandées des teintes issues de couleurs complémentaires, dites « gris colorés » (obtenus par addition de couleurs complémentaires sans utilisation du blanc).*

*Les teintes des menuiseries (teintes franches) seront traitées en harmonie avec le bâti.*

**11.3. Les clôtures**

Les clôtures différentes de celles citées ci-dessous ne sont pas admises et notamment celles réalisées d'aspect et/ou en PVC, en parpaings bruts, en plaques de ciment (disposition ne s'appliquant pas lors d'extensions de bâtiments existants).

**11.3.1 Clôtures sur voies publiques :**

Elles seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- mur en pierre ou en parement pierre ou encore d'aspect pierre d'une hauteur comprise entre 0,90 m. et 2,00 m
- mur en pierre ou en parement pierre ou encore d'aspect pierre d'une hauteur d'1 m environ surmonté d'une grille.

Les murs suivront la pente naturelle du terrain (les clôtures en « escalier » sont déconseillées)

Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée en fonction des autres murs existants de clôtures et de la cohérence de la voie.

**11.3.2 Clôtures en limites séparatives :**

Elles seront réalisées en pierre, parement de pierre ou mur enduit ou encore d'aspect pierre ou consisteront en des haies végétales arbustives, taillées, le cas échéant renforcées d'un grillage intégré aux plantations et dont la hauteur ne devra pas dépasser 2 m.

**11.4 Buttes artificielles**

Aucun remblai important du sol extérieur n'est admis, dès lors qu'il est destiné à rapprocher artificiellement son propre niveau de celui du plancher de la construction auquel il donne accès, à l'exclusion des parties de remblai situées en amont de la construction, en cas de pente naturelle du sol, ainsi que celles qui sont inscrites dans un angle rentrant de la construction ou retenues par un mur de soutènement prolongeant la construction sur une longueur inférieure à 3m.

Les merlons de terre, en limite de propriété, destinés à limiter ou à reconstituer les talus sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 1,50m

**11.5 Jardins, terrains cultivés à protéger :**

Secteurs inconstructibles à l'exception de petits bâtiments annexes liés aux jardins (structure légère)  $\leq 15\text{m}^2$ , en harmonie avec le contexte des constructions existantes et de l'environnement initial (bâtiments principaux, annexes, murs, clôtures...)

**11.6. 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.**

En façade sur voie principale, les paraboles visibles sont fortement déconseillées.

**ARTICLE U1.12**  
(UCa-UHa)

**STATIONNEMENT**

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

*Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.*

**12.2. Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé au minimum :**

**12.2.1 Constructions à usage d'habitation individuelle et collective:**

- En secteur **UCa** :
  - une place par logements individuels
  - une place par logement pour les immeubles collectifs.
- En secteur **UHa** : une place par logement.

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98 du 29-07-98 (une aire de stationnement au plus par logement)

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

Une place de stationnement par employé et une place pour 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. créée.  
En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

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

Une place de stationnement par employé et une place pour 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N, créée.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

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

**12.2.4 Constructions à usage commercial :**

S.H.O.N. < 100m<sup>2</sup> : aucun emplacement n'est exigé.

S.H.O.N. ≥ 100m<sup>2</sup> : un emplacement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup>

( à titre d'exemple : une S.H.O.N. de 165 m<sup>2</sup> →3 emplacements)

**12.2.5 Etablissements d'enseignement:**

Une place de stationnement par classe pour les établissements primaires.

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

**12.2.6 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 10 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes.

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.

**12.3. Modalités d'application:**

- 12.3.1 **Dans le cas de projets importants** ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.
- 12.3.2 **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.
- 12.3.3 **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 U1.13**  
(UCa-UHa)**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- 13.1. **Les espaces libres de toute construction ou de stationnement ou de voirie interne** seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. (liste indicative de végétaux, Cf. Cahier de Recommandations)  
La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.
- 13.2. **Les espaces boisés classés EBC** figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à **une distance minimale de 5 m par rapport aux troncs des arbres situés en lisière des boisements ou des haies classés EBC.**

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U1.14**  
(UCa-UHa)**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de règle particulière...



**ZONE URBAINE  
UCm-UHm-UHp**

**Zone Urbanisée « Mixte »**

- UCm : Centre bourg **mixte**
- UHm : **Hameaux mixte**

**Zone Urbanisée « Paysage »**

- UHp : **Hameaux paysage**



## ZONE UCm-UHm-UHp

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

#### ARTICLE U2.0 (UCm, UHm, UHp)

#### CARACTERISTIQUES ET TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

#### *Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement*

Les zones **UCm-UHm** sont des zones Urbaines dénommées « mixte » correspondant à l'expansion du bourg ou des hameaux des dernières années où sont disséminées quelques constructions plus anciennes. Les règles urbanistiques et architecturales ne sont pas particulières en dehors des hauteurs, gabarits, etc... énoncés ci-dessous.

Ces zones sont destinées à l'**habitat individuel** de façon préférentielle groupé ou isolé mais peuvent également accueillir des services et des activités compatibles avec du logement (établissements hospitaliers, foyers logements...).

La zone **UHp** sont une zone Urbaine dénommée « paysage » correspondant à l'expansion des hameaux, où le bâti est peu dense.

« **UCm** » : Zone Urbaine Centre mixte secteurs plus ou moins dense. Ce sont des zones correspondant à l'extension du bourg et le long des axes les plus importants

« **UHm** » : Zone Urbaine Hameaux mixte secteurs plus ou moins dense. Ce sont des zones correspondant à l'extension des hameaux.

« **UHp** » : : Zone Urbaine Hameaux paysage secteur peu dense se situant en frange des hameaux.

Un certain nombre de « jardins » ont été identifiés dans le bourg de Hédé et dans le bourg de Bazouges sous Hédé, ces sous secteurs sont inconstructibles à l'exception de petits bâtiments annexes, liés aux jardins.

#### Rappel :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un « élément de paysage remarquable » 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 décret en Conseil d'Etat.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par les articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme se référer à l'article 7-3 des dispositions générales,
- Le centre historique et le bâti ancien dont la datation est antérieure au 20<sup>ème</sup> siècle constituent le patrimoine communal. A ce titre, sa sauvegarde est assurée par l'obligation du permis de démolir tel qu'évoqué à l'alinéa L 123-1 du Code de l'Urbanisme et par une réglementation adaptée,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan. ;
- Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre - 35044 RENNES CEDEX - tel : 02 99 84 59 00), loi validée du 27 septembre 1941, titre III.

**ARTICLE U2.1***(UCm,UHm,UHp)***TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- 1.1. La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.**
- 1.2. 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.
- 1.3. 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.
- 1.4. Les exploitations de carrières.**
- 1.5. Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs** soumis à autorisation préalable.
- 1.6. L'implantation d'habitations légères de loisirs**
- 1.7. Le stationnement de caravanes** quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés, en dehors des bâtiments et remises ainsi qu'en dehors des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur .
- 1.8. Les dépôts de véhicules hors d'usage** susceptibles d'accueillir au moins dix unités.

**ARTICLE U2.2***(UCm,UHm,UHp)***TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

- 2.1. Sont admis sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :**
  - 2.1.1 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.
  - 2.1.2 La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14** du présent chapitre lorsque le bâtiment initial est admis dans la présente zone **ou**, dans le cas contraire, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, **sous réserve du respect strict des implantations, emprises et volumes initiaux.**
  - 2.1.3 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** *nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre :*  
Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...)
- 2.2. Les permis de construire des constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles** constitués par les limites fixées par les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumis à des prescriptions particulières définies dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE U2.3

(UCm, UHm, UHp),

#### ACCES ET VOIRIE

- 3.1. **Pour être constructible**, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. **L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée** à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 3.3. **Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées** carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Des voies d'une largeur de **4 m.** minimum sont nécessaires. Toutefois, cette largeur peut-être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- 3.4. **Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse**, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, une place de retournement d'un diamètre  $\geq 18$  m. est conseillée dans tous les cas, imposée, pour les opérations de plus de 4 logements ou de 4 lots ou si la voie en impasse est d'une longueur  $> 25$  m. (ces placettes pourront être néanmoins plantées en leur centre).

### ARTICLE U2.4

(UCm, UHm, UHp)

#### DESERTE PAR LES RESEAUX

L'altitude des réseaux dépendra de la topographie des terrains.

#### 4.1. Eau potable

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

#### 4.2. Eaux pluviales

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

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

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

#### 4.3. Eaux usées

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

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

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

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

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

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

De plus, sur certains secteurs, en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains ne devront pas constituer un facteur limitant à 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.

#### 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 U2.5 (UCm, UHm, UHp)

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Pour être constructible**, une parcelle 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.

#### En l'absence de réseaux publics d'assainissement :

- L'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les E.U vers les dispositifs de traitement (autant que cela est possible).
- **La surface doit être suffisante** pour recevoir **à la fois** la construction et le système autonome d'assainissement.

**ARTICLE U2.6**  
(UCm, UHm, UHp)

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, PLACES ET  
EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1. Voies routières publiques ou privées**

- **En secteur UCm - UHm** : les bâtiments principaux seront édifiés,
  - soit à la limite de l'emprise de la voie (alignement)
  - soit avec un recul **maximum** par rapport à la limite de l'espace public de **9 m**.
- **En secteur UHp** :  
le recul des bâtiments principaux par rapport à la limite de l'espace public sera **au moins** égal à **3 m**.

**Pour les secteurs UCm et UHm des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :**

- dans le cas où la partie de **la parcelle** en limite de la voie publique ne possède **pas la largeur suffisante** pour permettre la construction de bâtiments (largeur inférieure à 15m) :  
→ il n'est pas fixé de règle particulière dans le présent article quant à l'implantation du bâtiment principal
- dans le cas de l'existence d'une **construction mitoyenne ancienne, contiguë** à la parcelle :  
→ l'implantation du bâtiment principal pourra être autorisée ou imposée dans le prolongement des bâtiments limitrophes (cette disposition ne peut se justifier que pour des raisons d'harmonie et de cohérence du tissu urbain), la limite sur l'espace public sera alors traitée en cohérence avec l'environnement (murs, espaces libres...)
- dans le cas d'aménagement ou **d'extension d'habitations existantes** implantées à plus de 9m de l'espace public :  
→ il n'est pas fixé de règle particulière dans le présent article quant à l'implantation de l'extension du bâtiment principal
- dans le cas de **bâtiments projetés** sur une parcelle en « **cœur d'îlot** » ou sur une parcelle nouvelle créée issue d'une division parcellaire au sein d'une même unité foncière originelle déjà bâtie (bâtiments projetés « en fond de scène ») ; dotée d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur la voie principale :  
→ il n'est pas fixé de règle particulière dans le présent article quant à l'implantation du bâtiment principal.
- dans le cas de construction de **bâtiments annexes** tels que définis p. 3 du présent règlement :  
→ il n'est pas fixé de règle particulière dans le présent article quant à l'implantation des bâtiments annexes au-delà de 9m
- dans le cas de **reconstruction après sinistre** reprenant l'implantation et le volume initial :  
→ se référer à l'article (U2.2) 2.1.2
- dans le cas **d'ouvrages de faible importance** réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général :  
→ se référer à l'article (U2.2) 2.1.3

**Pour les secteurs UHp des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :**

- dans le cas de construction de **bâtiments annexes** tels que définis p. 3 du présent règlement :  
→ il n'est pas fixé de règle particulière dans le présent article quant à l'implantation des bâtiments annexes.

**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****- Lignes existantes :**

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.

**- Lignes futures:**

Il n'est pas fixé de règle particulière...

**6.4. 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 ou au plan des réseaux d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

**ARTICLE U2.7**

(UCm, UHm, UHp)

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
**7.1. Limites séparatives latérales****En UCm et UHm :**

**Lorsque les constructions principales ne jouxtent pas l'autre limite séparative latérale**, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à 2m**.

**En secteur UHp :**

**Lorsque les constructions principales ne jouxtent pas l'autre limite séparative latérale**, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à 3m**.

**7.2. Fond de parcelle**

**En secteur UCm - UHm :** Les constructions principales devront observer un recul par rapport au fond de parcelle d'un minimum de **4 m**.

**En secteur UHp :** Les constructions devront observer un recul par rapport au fond de parcelle d'un minimum de **6 m**.

- Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas d'aménagement ou **d'extension d'habitations existantes** dont l'implantation ne répond aux règles énoncées :

- l'implantation de l'extension du bâtiment principal pourra se réaliser dans le prolongement du bâtiment existant, à condition de ne pas restreindre la distance initiale qui sépare le bâtiment de la limite séparative

- dans le cas du maintien **d'une haie, d'un talus ou d'une clôture dont l'intérêt justifie la préservation** :

- il n'est pas fixé de règle particulière dans le présent article quant à l'implantation de l'extension du bâtiment principal

- dans le cas les limites sont classées en **Espace Boisé Classé** :

- il n'est pas fixé de règle particulière dans le présent article quant à l'implantation de l'extension du bâtiment principal (toute construction nouvelle devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport aux troncs des haies classées EBC ou des arbres situés en lisière des boisements classés EBC)

- dans le cas de **reconstruction après sinistre** reprenant l'implantation et le volume initial :

- se référer à l'article (U2.2) 2.1.2

- dans le cas **d'ouvrages de faible importance** (inférieurs à 20 m<sup>2</sup>) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général :

- se référer à l'article (U2.2) 2.1.3

**7.3. Bâtiments annexes**

**Lorsque le bâtiment annexe ne jouxte pas la limite séparative**, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1m.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**ARTICLE U2.8**  
(UCm,UHm,UHp)

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES,  
SUR UNE MEME PROPRIETE**

En UCm - UHm la distance entre tout point de deux bâtiments non contigus, à usage d'habitation, ne pourra être inférieure à 4 m.

En UHp la distance entre tout point de deux bâtiments non contigus, à usage d'habitation, ne pourra être inférieure à 6m.

**ARTICLE U2.9**  
(UCm,UHm,UHp)

**EMPRISE AU SOL**

**9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions susceptibles d'être édifiées sur les terrains concernés** exception faite de celle listées ci-dessous (à savoir les abris jardin, les abris pour animaux et les bâtiments annexes) ne pourra excéder :

	70% de la surface du terrain « UCm »
	50% de la surface du terrain « UHm »
	25% de la surface du terrain « UHp »
Pour les abri jardin la surface maximum autorisée est de :	UCm : 7,5m <sup>2</sup>
	UHm : 15m <sup>2</sup>
	UHp : 20m <sup>2</sup>
Pour les bâtiments annexes la surface maximum autorisée est de :	UCm : 15m <sup>2</sup>
	UHm : 20m <sup>2</sup>
	UHp : 60m <sup>2</sup>
Pour les bâtiments abris pour animaux	
la surface maximum autorisée est de :	UCm: 0 m <sup>2</sup>
	UHm : 20m <sup>2</sup>
	UHp : 60m <sup>2</sup>

**9.2. Pour les bâtiments et groupes d'habitations**, il est demandé 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 global, 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 emprise publique, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

**9.3. Cet article ne s'applique pas :**

- en cas de reconstruction après sinistre → il n'est pas fixé de règle particulière.
- aux constructions existantes ne respectant pas cette règle → il n'est pas fixé de règle particulière.
- aux installations et équipements liés aux réseaux des services publics → il n'est pas fixé de règle particulière.
- aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers → 20 % d'emprise supplémentaire sera autorisé.

**ARTICLE U2.10****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

(UCm, UHm,  
UCp, UHp)

**10.1. Hauteurs maximales** calculées en référence :

- soit par rapport au niveau de la voie (cas général),
- soit à un recul de 5 m. par rapport à la voie (en cas de topographie défavorable).
- soit au terrain naturel avant terrassement, dans le cas où la construction se situe à plus de 9 m. de l'alignement

Secteur	« UCm »	« UHm »	« UHp »
Hauteur maxi à l'égout du toit	9 m	6 m	5 m
Hauteur maxi au faîtage	14 m	10,50 m	9 m

**L'égout du toit** correspond à l'égout et à la ligne de bris dans le cas d'une toiture à la Mansart ; dans le cas d'une toiture terrasse la hauteur maximale de l'acrotère est limitée à + 1m de la hauteur de l'égout indiquée dans le tableau ci dessus.

10.1.1 Dans les limites de hauteur fixée au paragraphe ci-dessus du présent article, une tolérance de 0,50m est admise pour des motifs d'architecture.

**10.2. Bâtiments annexes :** Dès lors que ces bâtiments sont disjoints du bâtiment principal leur hauteur entre l'égout de toiture (gouttière) et le terrain naturel est limitée à 3m. Les bâtiments annexes devront s'insérer harmonieusement dans le milieu environnant (implantation, volume général, type et positionnement des ouvertures, choix des matériaux apparents et de leur couleur).

**10.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas** aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

**ARTICLE U2.11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES**

(UCm, UHm, UHp),

(Cf. Cahier de Recommandations)

**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.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont **d'intérêt public**. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

*Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le contexte bâti, tels que par exemple : photomontage ou maquettes ou croquis perspectifs, etc ...*

**11.2. La qualité recherchée** vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture (dans le cas d'une toiture à pente traditionnelle, cette pente sera comprise entre 37° et 60°), que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

**Matériaux :**

*Les bâtiments principaux seront soit en pierre ou d'aspect pierre (solution recommandée sur la commune) soit en parpaing enduit, soit en bois (lattes verticales de préférence, peintes ou aspect vieillissement naturel « gris châtaignier »)*

*Les bâtiments annexes pourront utiliser plus largement le bois qui devra toujours être d'aspect sombre et de préférence bardés verticalement.*

#### **Teintes :**

*La couleur des bâtiments (enduits, bois peints ...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni blanc, ni couleur vive. Elle se référera aux teintes locales.*

*Sont recommandées les couleurs appartenant à un camaïeu de gris colorés (obtenus par addition de couleurs complémentaires sans utilisation du blanc)*

### **11.3. Clôtures :**

Les clôtures différentes de celles citées ne sont pas admises et notamment celles réalisées d'aspect et/ou en PVC, en parpaings bruts, en plaques de ciment, béton ou fibrociment.

Ces dispositions ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants.

#### **11.3.1. Clôtures sur voie publique :**

Elles seront constituées de matériaux de bonne qualité et en harmonie avec le paysage environnant.

Elles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

#### **Pour les secteurs UCm-UHm, soit :**

- mur ou muret d'aspect pierre de préférence ou de matériaux enduits d'une hauteur ne dépassant pas 1,50 m (une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée en fonction des autres murs de clôtures et de la cohérence de la voie).

- muret d'aspect pierre ou de matériaux enduits d'une hauteur ne dépassant pas 1 m., surmonté d'une lisse de bois ou d'un palissage bois ajouré de bonne transparence

- haie végétale d'essences variées doublée éventuellement d'un grillage dont la hauteur sera  $\leq 1,50$  m.

#### **Pour le secteur UHp, soit :**

- mur ou muret d'aspect pierre de préférence ou de matériaux enduits d'une hauteur ne dépassant pas 1,50 m.

- muret d'aspect pierre ou de matériaux enduits d'une hauteur ne dépassant pas 1 m., surmonté d'une lisse de bois ou d'un palissage bois ajouré de bonne transparence

- haie végétale et arborée d'essences variées, doublée ou non d'un grillage dont la hauteur sera  $\leq 1,80$  m.

- palissage bois ajouré de bonne transparence de couleur naturelle ou sombre, doublé ou non de haies végétales, dont la hauteur sera  $\leq 1,80$  m.

#### **11.3.2. Clôtures en limites séparatives :**

##### **• Pour les secteurs UCm-UHm, soit :**

- haies végétales d'essences variées recommandées d'une hauteur  $\leq 2$  m., doublées ou non d'un grillage

- muret d'une hauteur  $\leq 2$  m.

La hauteur n'est pas limitée pour les limites séparatives constituées de haies bocagères (existantes ou créées).

##### **• Pour le secteur UHp, soit :**

- haies végétales d'essences variées recommandées  $H \leq 2$  m., doublées ou non d'un grillage

- palissage bois ajouré de bonne transparence, doublé ou non de haies  $H \leq 2$  m

### **11.4 Buttes artificielles**

Aucun remblai important du sol extérieur n'est admis, dès lors qu'il est destiné à rapprocher artificiellement son propre niveau de celui du plancher de la construction auquel il donne accès, à l'exclusion des parties de remblai situées en amont de la construction, en cas de pente naturelle du sol, ainsi que celles qui sont inscrites dans un angle rentrant de la construction ou retenues par un mur de soutènement prolongeant la construction sur une longueur inférieure à 3m.

Les merlons de terre, en limite de propriété, destinés à limiter ou à reconstituer les talus sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 1,50m

### **11.5 Jardins, terrains cultivés à protéger :**

Secteurs inconstructible à l'exception de petits bâtiments annexes liés aux jardins, (structure légère)  $\leq 15m^2$ , en harmonie avec le contexte des constructions existantes et de l'environnement initial (bâtiments principaux, annexes, murs, clôtures...)

### **11.6. 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.**

En façade sur voie principale, les paraboles visibles sont fortement déconseillées.

**ARTICLE U2.12***(UCm, UHm, UHp)***STATIONNEMENT**

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

*Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.*

**12.2. Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé au minimum :**

**12.2.1 Constructions à usage d'habitation collective:**

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) de construction, avec un minimum d'une place par logement.

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98 du 29-07-98 (une aire de stationnement au plus par logement)

Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

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

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

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat définis par la loi n° 98 du 29-07-98

Pour l'accès à des maisons individuelles, il est conseillé de situer le portail à une distance au moins égale à 6m de l'emprise publique et de laisser un espace non clos correspondant à l'emplacement de 2 stationnement (6mx6m)

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

Une place de stationnement par employé et une place par 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

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

Une place de stationnement par employé et une place par 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N, construite.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

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

**12.2.5 Constructions à usage commercial :**

Une place de stationnement par employé et une place par 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. de construction.

**12.2.6 Etablissements d'enseignement:**

Une place de stationnement par classe pour les établissements primaires.

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

**12.2.7 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 10 personnes pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes.  
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.

**12.3. Modalités d'application:**

**12.3.1 Dans le cas de projets importants** ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

12-3.2 **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.

12.3.3 **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 U2.13**  
(UCm, UHm, UHp)

### 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. (liste indicative de végétaux, Cf. Cahier de Recommandations)

**13.2. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts** dont la surface minimale sera de :

- en secteur **UCm** : 20 % par rapport à la surface de la parcelle
- en secteur **UHm** : 30 % par rapport à la surface de la parcelle
- en secteur **UHp** : 40 % par rapport à la surface de la parcelle

**13.3. En secteurs UHp, les reculs par rapport à l'alignement** devront être traités en espaces verts pour 50 % au moins de leur surface.

**13.4. Des écrans boisés seront aménagés sur les parkings** de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie.

**13.5. Les espaces boisés classés EBC** figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à **une distance minimale de 5 m. par rapport aux troncs des haies ou des arbres situés en lisière des boisements et classés EBC.**

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DU SOL

**ARTICLE U2.14**  
(UCm, UHm,  
UCp, UHp)

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**14.1.** La valeur du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est pour le secteur « **UCm-UHm** » : **non fixé**  
« **UHp** » : **0,3**



**ZONE URBAINE**

**UEq**

**Zone Urbanisée « Equipement »**



## ZONE UEq

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

#### ARTICLE UE.0

#### CARACTERISTIQUES ET TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

La zone UEq est une zone Urbaine d' « **E**quipement ».

Elle correspond à des secteurs équipés ou en voie d'équipement où trouvent place les constructions et installations ayant un rapport direct avec des équipements.

(UEq1) correspond à des équipements publics liés aux activités sportives, scolaires, de loisirs..., de gestion publique ou parapublique.

(UEq2) correspond à des équipements collectifs à vocation socioculturelle

(La Chatière, La Bretèche, Emmaüs, La Simonière)

(UEq3) correspond à des équipements collectifs et ou de service situés en secteur Agricole ou Naturel

(Fédération de chasse, La Magdeleine)

(UEqc) correspondant à des équipements touristiques de loisirs, hébergements de loisirs, camping...

#### Rappel :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un « élément de paysage remarquable » 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 décret en Conseil d'Etat.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par les articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme se référer à l'article 7-3 des dispositions générales.
- Le centre historique et le bâti ancien dont la datation est antérieure au 20<sup>ième</sup> siècle constituent le patrimoine communal. A ce titre, sa sauvegarde est assurée par l'obligation du permis de démolir tel qu'évoqué à l'alinéa L 123-1 du Code de l'Urbanisme et par une réglementation adaptée,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan. ;
- Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre - 35044 RENNES CEDEX - tel : 02 99 84 59 00), loi validée du 27 septembre 1941, titre III.

## ARTICLE UE.1

**TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL *INTERDITS***

Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article UE.2

## ARTICLE UE.2

**TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A *CONDITIONS SPECIALES***

**2.1.** Sont admis en fonction de la vocation de chaque sous zone et sous réserve de leur intégration à l'espace naturel et bâti :

- Les constructions destinées à recevoir les équipements publics, parapublics ou d'intérêt collectif (équipement et logements liés à l'activité)
- Les constructions destinées au fonctionnement des installations existantes ou projetées sur la zone (ex : gardiennage)
- Les équipements collectifs de loisirs.
- Les aires de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.

(UEq1) correspond à des équipements publics liés aux activités sportives, scolaires, de loisirs..., de gestion publique ou parapublique.

(UEq2) correspond à des équipements collectifs à vocation socioculturelle

(UEq3) correspond à des équipements collectifs et ou de service situés en secteur Agricole ou Naturel

(UEqc) correspondant à des équipements touristiques de loisirs, hébergements de loisirs, camping...

**2.2.** **Les permis de construire des constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles** constitués par les limites fixées par les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumis à des prescriptions particulières définies dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

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

## ARTICLE UE.3

**ACCES ET VOIRIE**

- 3.1.** **Pour être constructible**, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2.** **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**.
- 3.4.** **Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse**, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour ; une place de retournement d'un diamètre  $\geq 18$  m. est conseillée dans tous les cas et imposée si la voie en impasse a une longueur  $> 25$  m. (ces placettes pourront être néanmoins plantées en leur centre).

## ARTICLE UE 4

## DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

**4.1. Eau potable**

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

**4.2. Eaux pluviales**

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

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

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

**4.3. Eaux usées**

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

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

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

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

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

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

De plus, sur certains secteurs, en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains ne devront pas constituer un facteur limitant à la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

**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.****4.6. Raccord au tout à l'égout ou prévoir une surface minimum** afin de répondre aux besoins d'assainissement selon le règlement en vigueur, ainsi qu' aux besoins d'eau et d'électricité.

## ARTICLE UE 5

## CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière...

## ARTICLE UE 6

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

**6.1. Voies routières publiques ou privées**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'**alignement existant** des voies et places, ou à leur alignement futur dans le cas d'un projet d'aménagement global.
- soit en retrait **minimum de 5 m.** par rapport à l'alignement

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**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****6.3.1 Lignes existantes :**

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.

**6.3.2 Lignes futures:**

Il n'est pas fixé de règle particulière...

**6.4. 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 ou au plan des réseaux d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

## ARTICLE UE 7

<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
---

- 7.1. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative**, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **3m**  
Pour la zone **UEqc** lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **2m**.
- 7.2. Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance** réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc..) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.  
En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## ARTICLE UE 8

<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
--

**Entre deux constructions non jointives**, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à **4 m**.

## ARTICLE UE 9

<b>EMPRISE AU SOL</b>
-----------------------

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE UE 10

<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>
----------------------------------

Les hauteurs maximales seront établies à partir de l'assiette moyenne du bâtiment. Cette moyenne sera calculée en faisant la moyenne des altitudes correspondant aux différents angles du bâtiment projeté

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être 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.

- La hauteur des constructions autorisées dans cette zone devra d'une part être **en harmonie** avec les hauteurs autorisées des secteurs environnants et présenter une bonne intégration, et d'autre part ne devra pas dépasser :
  - UEq1 : 15 m. au faîtage.
  - UEq2 : 7,50 m à l'égout – 12m au faîtage
  - UEq3 : 5m à l'égout – 9m au faîtage
  - UEqc : 4,50 m à l'égout – 7m au faîtage

**L'égout du toit** correspond à l'égout et à la ligne de bris dans le cas d'une toiture à la Mansart ; dans le cas d'une toiture terrasse la hauteur maximale de l'acrotère est limitée à + 1m de la hauteur de l'égout indiquée dans le tableau ci dessus.

**Bâtiments annexes** (habitations) : Dès lors que ces bâtiments sont disjoints du bâtiment principal leur hauteur entre l'égout de toiture (gouttière) et le terrain naturel est limitée à 3m. Les bâtiments annexes devront s'insérer harmonieusement dans le milieu environnant (implantation, volume général, type et positionnement des ouvertures, choix des matériaux apparents et de leur couleur).

## 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 création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont **d'intérêt public**. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

La conception des constructions envisagées devra prendre en compte le site dans sa globalité et s'inspirer des règles des zones voisines.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

**11.3. 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**.

**11.4. 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.

Pour toutes les clôtures, l'emploi de plaques de ciment, de parpaings nus et du PVC sont strictement interdits.

**11.5 Buttes artificielles**

Aucun remblai important du sol extérieur n'est admis, dès lors qu'il est destiné à rapprocher artificiellement son propre niveau de celui du plancher de la construction auquel il donne accès, à l'exclusion des parties de remblai situées en amont de la construction, encas de pente naturelle du sol, ainsi que celles qui sont inscrites dans un angle rentrant de la construction ou retenues par un mur de soutènement prolongeant la construction sur une longueur inférieure à 3m.

Les merlons de terre, en limite de propriété, destinés à limiter ou à reconstituer les talus sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 1,50m

**11.6. 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.

En façade sur voie principale, les paraboles visibles sont fortement déconseillées.

## ARTICLE UE 12

## STATIONNEMENT

**12.1. Le stationnement des véhicules correspondant** aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

*Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.*

**12.2.** Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installation, il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

- **Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :**

Une place de stationnement par employé et une place pour 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N créée.

- **Pour les équipements :**

Une place de stationnement par employé et une place pour 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la S.H.O.N si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

**Le nombre de places de stationnement** sera exigé sur la base des données suivantes :

Une place pour 10 personnes dans tout lieu recevant du public.

En fonction de la spécificité du lieu ou de la nature de l'établissement, il sera demandé une étude justificative, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

- **Pour les établissements d'enseignement :**

Une place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré, deux places pour le second degré

**12.3. Modalités d'application:**

12.3.1 **Dans le cas de projets importants** ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

12.3.2 **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.

12.3.3 **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 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, comportant des arbres de haute tige.
- 13.2. **20 % minimum de la surface** parcellaire devra être engazonnée et plantée.
- 13.3. **Les espaces boisés classés EBC** figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une **distance minimale de 5m par rapport aux troncs des arbres situés en lisière des boisements ou des haies classés EBC.**

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DU SOL

## ARTICLE UE 14

## POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S dans cette zone.

**ZONE URBAINE**

**UY**

**Zone Urbanisée à usage :  
Industriel - Artisanal - Commercial**



## ZONE UY

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

#### ARTICLE UY.0

#### CARACTERISTIQUES ET TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

#### *Zone à caractère d'activités, de services, de commerce.*

La zone UY est une zone Urbaine destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureau et de services ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdites dans les zones à vocation d'habitation.

UY1 correspond à une zone "urbanisée à usage industriel, artisanal et commercial 1" où il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation sans rapport avec la vocation de la zone.

UY2 correspond à une zone "urbanisée à usage industriel, artisanal et commercial 2". Cette zone peut être mixte :

Activités - Habitat

#### Rappel :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un « élément de paysage remarquable » 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 décret en Conseil d'Etat.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par les articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme se référer à l'article 7-3 des dispositions générales.
- Le centre historique et le bâti ancien dont la datation est antérieure au 20<sup>ième</sup> siècle constituent le patrimoine communal. A ce titre, sa sauvegarde est assurée par l'obligation du permis de démolir tel qu'évoqué à l'alinéa L 123-1 du Code de l'Urbanisme et par une réglementation adaptée,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan. ;
- Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre - 35044 RENNES CEDEX - tel : 02 99 84 59 00), loi validée du 27 septembre 1941, titre III.

## ARTICLE UY.1

**TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL *INTERDITS***

- 1.1. **Les constructions et occupations du sol** non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles visées à l'article UY.2.
- 1.2. **La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.**
- 1.3. **Les terrains de camping et de stationnement de caravanes** destinées à l'hébergement de loisirs.
- 1.4. **Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.**
- 1.5. **Les affouillements et exhaussements de sol** visées à l'article R 442.2 § C du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.
- 1.6. **Les exploitations de carrières.**

## ARTICLE UY.2

**TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A *CONDITIONS SPECIALES***

- 2.1. **Sont admis sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone:**
  - 2.1.1. **Les constructions à usage d'habitation** (disposition à éviter en UY1) à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone et sous réserve qu'elles soient **intégrées** aux bâtiments d'exploitation.
  - 2.1.2. **L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.**
  - 2.1.3. **Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone.**
  - 2.1.4. **Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.**
  - 2.1.5. **La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14** du présent chapitre lorsque le bâtiment initial est admis dans la présente zone **ou**, dans le cas contraire, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, **sous réserve du respect strict des implantations, emprises et volumes initiaux.**
  - 2.1.6. **Les entrepôts commerciaux.**
  - 2.1.7. **Les parcs de stationnement**, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
  - 2.1.8. **Les dépôts de véhicules** et les garages collectifs de caravanes.
  - 2.1.9. Les **piscines**, couvertes ou non.
  - 2.1.10. Les **affouillements ou exhaussements** du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.
  - 2.1.11. Les **installations classées**, à condition qu'elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- 2.2. **Les permis de construire n'entraînent des constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles** constitués par les limites fixées par les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumis à des prescriptions particulières définies dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UY.3

#### ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible**, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée** à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 3.3. Les constructions nouvelles nécessitant un accès sur les voies ou portions de voies** figurant au plan pourront être autorisées en fonction d'un plan d'aménagement d'ensemble de la voie ou de la portion de voie.

Il pourra en être ainsi pour l'aménagement et l'extension de ces constructions.

- 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**. Des voies d'une largeur de **4 m.** minimum sont nécessaires. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- 3.5. Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse**, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent **y faire demi-tour** ; une place de retournement d'un diamètre  $\geq 18$  m. est conseillée dans tous les cas, imposée si la voie en impasse a une longueur  $> 25$  m. (ces placettes pourront être néanmoins plantées en leur centre).

### ARTICLE UY.4

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. Eau potable

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

#### 4.2. Eaux pluviales

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

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

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

En aucun cas, les E.P ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement.

#### 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** à partir d'une étude de conception de la filière d'assainissement.

En aucun cas, les Eaux Pluviales (E.P) ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement.

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

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

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

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

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

De plus, sur certains secteurs, en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains ne devront pas constituer un facteur limitant à la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

#### 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 UY.5

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

## ARTICLE UY.6

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES  
PUBLIQUES****6.1. Voies routières publiques ou privées**

Sauf dispositions particulières figurées au plan, les constructions **devront observer un recul d'au moins de 5 m** par rapport à l'alignement des voies.

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

- dans le cas de **reconstruction après sinistre** reprenant l'implantation et le volume initial :  
→ se référer à l'article (UY.2) 2.1.5
- dans le cas d'aménagement ou d'extension des **constructions existantes** ne respectant pas les cas précédemment évoqués  
→ les extensions seront réalisées en prolongement desdits bâtiments, en préservant toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**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****- Lignes existantes :**

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.

**- Lignes futures:**

Il n'est pas fixé de règle particulière...

**6.4. 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 ou au plan des réseaux d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

## ARTICLE UY.7

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES  
SEPARATIVES****7.1. Limites séparatives latérales**

**Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative**, la distance horizontale de tout point le plus proche de la limite doit être au moins égale

à **5 m.** pour les bâtiments abritant des activités

à **3 m.** lorsqu'il s'agit de constructions à usage de bureaux ou d'habitation.

**Lorsque la construction est édifiée sur une limite séparative** (dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiments ne respectant pas déjà ce recul) la réalisation **d'un mur coupe-feu est exigé pour les bâtiments d'activités** (cette règle ne concerne pas les habitations et annexes)

**7.2. Fond de parcelle :** Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :**

- dans le cas de reconstructions après sinistre, sous réserve du respect strict des implantations, emprises et volumes initiaux
- dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale en préservant toutefois la distance existante par rapport à la limite.

Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

**Entre deux constructions non jointives**, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à **5 m**.

**ARTICLE UY.9****EMPRISE AU SOL**

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **60% de la surface du terrain « UY »**.
- 9.2. Cet article ne s'applique pas :**
- en cas de reconstruction après sinistre,
  - aux constructions existantes,
  - aux installations et équipements liés aux réseaux des services publics.

**ARTICLE UY.10****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs maximales seront établies à partir de l'assiette moyenne du bâtiment. Cette moyenne sera calculée en faisant la moyenne des altitudes correspondant aux différents angles du bâtiment projeté.

**10.1. Hauteur maximale**

Le point le plus haut de toute construction, mesuré à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne pourra dépasser **une hauteur de 11 m**.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

- 10.2. Bâtiments annexes (habitations):** Dès lors que ces bâtiments sont disjoints du bâtiment principal leur hauteur entre l'égout de toiture (gouttière) et le terrain naturel est limitée à 4m. Les bâtiments annexes devront s'insérer harmonieusement dans le milieu environnant (implantation, volume général, type et positionnement des ouvertures, choix des matériaux apparents et de leur couleur).

- 10.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas** pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

## ARTICLE UY.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.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont **d'intérêt public**. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

- 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, de préférence constituées d'un grillage type treillis soudé (dont la hauteur n'excède pas 2 m), de couleur foncée, ou de haies végétales composées d'arbustes d'essences variées, doublées ou non d'un grillage..

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre environnant.

Pour toutes les clôtures, l'emploi de plaques de ciment, de parpaings nus et du PVC sont strictement interdits. La fixation d'enseignes est interdite sur la clôture.

**11.4 Buttes artificielles**

Aucun remblai important du sol extérieur n'est admis, dès lors qu'il est destiné à rapprocher artificiellement son propre niveau de celui du plancher de la construction auquel il donne accès, à l'exclusion des parties de remblai situées en amont de la construction, encas de pente naturelle du sol, ainsi que celles qui sont inscrites dans un angle rentrant de la construction ou retenues par un mur de soutènement prolongeant la construction sur une longueur inférieure à 3m.

Les merlons de terre, en limite de propriété, destinés à limiter ou à reconstituer les talus sont autorisés.

- 11.5 Les enseignes et publicités** : les emplacements et la nature des enseignes devront être traités en harmonie avec le bâtiment et figurer au permis de construire. Leur fixation est interdite sur la clôture.

- 11.6. 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.

En façade sur voie principale, les paraboles visibles sont fortement déconseillées.

## ARTICLE UY.12

## STATIONNEMENT DES VEHICULES

**12.1. Le stationnement des véhicules correspondant** aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

*Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.*

**12.2. Le nombre de places minimum de stationnement** sera exigé sur la base des données suivantes :

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

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

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

Une place de stationnement par employé et une place pour 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

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

Une place de stationnement par employé et une place par 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. construite.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

En tout état de cause, une place de stationnement par salarié de l'entreprise sera exigé.

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

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

**12.2.4 Constructions à usage commercial :**

Une place de stationnement par employé et une place par 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. de construction. En fonction du type d'activité, des normes supérieures pourront être exigées.

**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. Modalités d'application:**

**12.3.1 Dans le cas de projets importants** ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

**12.3.2 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.

- 12.3.3 **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 UY.13

<b>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</b>
---

La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. La plantation de ces arbres à hautes tiges est obligatoire dans les marges de recul sur voies.

- 13.1. Les constructeurs devront réaliser et entretenir des espaces verts**, plantés ou engazonnés, dont la surface minimale sera de 20% par rapport à la surface de la parcelle.
- 13.2. Le stockage à l'air libre côté rue est interdit.** La nature, la hauteur et le mode de stockage devront figurer au P.C. Les aires de stockage sans vocation d'exposition seront situées derrière des clôtures d'une hauteur  $\leq 2$  m ou d'une haie bocagère.
- 13.3. Les espaces verts** devront être plantés d'un arbre hautes tiges par 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée.
- 13.4.** Les aires de stationnement couvrant une superficie de plus de 500 m<sup>2</sup> seront implantées d'arbres à hautes tiges ou de haies vives d'une hauteur à terme  $> 1,40$  m. et comportant un minimum d'un arbre pour 3 places de stationnement.
- 13.5. Les reculs par rapport à l'alignement** devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de leur surface.
- 13.4. Les espaces boisés classés EBC** figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à **une distance minimale de 5 m. par rapport aux troncs des arbres situés en lisière des boisements ou des haies classés EBC.**

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DU SOL</b>
--

## ARTICLE UY.14

<b>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)</b>
--

Il n'est pas fixé de C.O.S dans cette zone.



**- TITRE III -**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES**

**« A URBANISER »**

**« AGRICOLES »  
ET**

**« NATURELLES »**

**Zones « A Urbaniser » ou en « Attentes d'Urbanisation »**

**Zone « Agricole »**

**Zone Naturelles « Protégée »**



**ZONE**

**AU**

**Zones « A Urbaniser » ou en « Attentes d'Urbanisation »**



**ZONE AU****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE AU.0****CARACTERISTIQUES DES ZONES AU**

Il s'agit de **zones naturelles**, équipées ou non, destinées à l'urbanisation future.  
Le présent chapitre s'applique aux secteurs **1AU** et **2AU**.

**1 - Conditions d'aménagement**

- **1AU : zone AU zone à urbaniser « à règlement alternatif »**, ces secteurs ayant déjà fait l'objet du processus d'ouverture à l'urbanisation peuvent s'urbaniser conformément au présent règlement.

- **2AU : zone AU « stricte », à urbaniser à long terme**, les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement complètement définies, leur ouverture totale ou partielle à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal.

Dans le cas d'une **ouverture partielle à l'urbanisation**, la réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement de la totalité du secteur même si une partie demeure dans l'immédiat non urbanisable.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sera concrétisée par une modification, une révision du PLU et devra respecter les prescriptions édictées.

**2 - Leur vocation une fois urbanisées :**

C'est-à-dire les occupations et utilisations du sol admises ou interdites.

**1AU :** La vocation indiquée est imposée

**2AU :** La vocation de ces zones n'est pas encore figée, seule une orientation peut être indiquée.  
(ces zones ne comportent pas de constructions)

**Rappel :**

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un « élément de paysage remarquable » 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 décret en Conseil d'Etat.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par les articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme se référer à l'article 7-3 des dispositions générales.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan. ;
- Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre - 35044 RENNES CEDEX - tel : 02 99 84 59 00), loi validée du 27 septembre 1941, titre III.

## ARTICLE AU.1

**TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions et occupations du sol autres que celles visées à l'article AU.2.

Notamment le stationnement isolé de caravanes.

## ARTICLE AU.2

**TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- 2.1. Sont admis**, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site **à des fins urbaines**
- 2.1.1 **L'aménagement et la restauration des constructions existantes** (bâtiments à usage d'habitations) : les extensions sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous réserve de la préservation du caractère architectural originel.
- 2.1.2 **La construction des bâtiments annexes aux habitations existantes** dans les limites fixées à l'article AU.9.
- 2.1.3 **Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442..2 § C du Code de l'Urbanisme.**
- 2.1.4 **La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre** nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural originel.
- 2.1.5 **Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.**
- 2.2. L'urbanisation future de chaque zone 1 AU numérotée** est soumise aux conditions énoncées ci après zone par zone (orientations d'aménagement en sus) conformément aux dispositions des articles 3 à 14 des zones de type U correspondant.
- 2.3. Les permis de construire des constructions situés à l'intérieur des périmètres sensibles** constitués par les limites fixées par les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumis à des prescriptions particulières définies dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

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

## ARTICLE AU.3

**ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. Pour être constructible**, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée** à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
- 3.3. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées** carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ; des voies d'une largeur de 4 m. sont nécessaires. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- 3.4. Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse**, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour ; une place de retournement d'un diamètre  $\geq 18$  m. est conseillée dans tous les cas, imposée si la voie en impasse a une longueur  $> 25$  m. (ces placettes pourront être néanmoins plantées en leur centre).

## ARTICLE AU.4

## DESSERTES PAR LES RESEAUX

**4.1. Eau potable**

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

**4.2. Eaux pluviales**

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

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

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

**4.3. Eaux usées**

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

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

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

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

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

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

De plus, sur certains secteurs, en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains ne devront pas constituer un facteur limitant à la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

**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 AU.5

<b>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>
--------------------------------------

**Pour être constructible**, une parcelle 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 réseaux collectifs d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et notamment au Règlement Sanitaire Départemental. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain.

## ARTICLE AU.6

<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOLES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
---

**6.1. Voies routières publiques ou privées**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'**alignement existant** des voies et places, ou à leur alignement futur dans le cas d'un projet d'aménagement global.
- soit en retrait **minimum de 5 m.** par rapport à l'alignement

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Les extensions des constructions existantes** ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, les extensions seront alors réalisées en prolongement desdits bâtiments, en préservant toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre.

**Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas** aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

**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****6.3.1 - Lignes existantes :**

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.

**6.3.2 - Lignes futures :**

Il n'est pas fixé de règle particulière...

**6.4. 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 ou au plan des réseaux d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

## ARTICLE AU.7

<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
---

**Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative**, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi - hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3,00 m.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale.

Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## ARTICLE AU.8

<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
--

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE AU.9

<b>EMPRISE AU SOL</b>
-----------------------

**9.1. Constructions principales :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**9.2. Bâtiments annexes**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE AU.10

<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>
----------------------------------

Les hauteurs sont calculées à partir du terrain naturel.

**10.1 Constructions principales :**

La hauteur des extensions fera référence au bâti existant.

**10.2. Bâtiments annexes :** Dès lors que ces bâtiments sont disjoints du bâtiment principal leur hauteur entre l'égout de toiture (gouttière) et le terrain naturel est limitée à 3m. Les bâtiments annexes devront s'insérer harmonieusement dans le milieu environnant (implantation, volume général, type et positionnement des ouvertures, choix des matériaux apparents et de leur couleur).

## ARTICLE AU.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.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont **d'intérêt public**. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

- 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 Buttes artificielles**

Aucun remblai important du sol extérieur n'est admis, dès lors qu'il est destiné à rapprocher artificiellement son propre niveau de celui du plancher de la construction auquel il donne accès, à l'exclusion des parties de remblai situées en amont de la construction, encas de pente naturelle du sol, ainsi que celles qui sont inscrites dans un angle rentrant de la construction ou retenues par un mur de soutènement prolongeant la construction sur une longueur inférieure à 3m.

Les merlons de terre, en limite de propriété, destinés à limiter ou à reconstituer les talus sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 1,50m

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

En façade sur voie principale, les paroboles visibles sont fortement déconseillées.

## ARTICLE AU.12

## STATIONNEMENT

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

*Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.*

## ARTICLE AU.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.

**13.1** Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à **une distance minimale de 5 m. par rapport aux troncs des arbres situés en lisière des boisements ou des haies classés EBC.**

## SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DU SOL

## ARTICLE AU.14

## POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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



## **ZONES 1AU**

### **Zones AU réglementées**



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 0

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 1AU 1

#### **Les zones 1AU ont pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure**

Elle comprend les parties de zone équipée ou non où l'urbanisation est souhaitable à terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement, à l'urbanisation, sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui des zones U correspondantes ou/et aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

#### *Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement*

La zone **UHa** est une zone urbaine dénommée « zone Urbaine Hameau-ancien » correspondant au centre du bourg de Bazouges sous Hédé où des constructions anciennes sont à conserver et dont les caractéristiques volumétriques peuvent servir de référence. Dans ce secteur une certaine densité est recherchée.

Pour urbaniser ce secteur le projet urbanistique et architectural doit répondre à la fois aux « conditions d'utilisation du sol 1 AU 1 » et au règlement UHa.

### ARTICLE 1

Cf règlement UHa

### ARTICLE 2

#### CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE 1 AU 01

L'utilisation du sol est impérativement soumise aux conditions suivantes :

**1 - Opération d'ensemble sur la totalité de la zone** (plan et projet d'équipement de la zone)

**2 - Le respect d'éléments urbanistiques :**

- accès à partir de la D87
- liaison piétonnière à prévoir au Nord entre la D87 et la parcelle 376
- liaison piétonnière à prévoir vers l'emplacement réservé n°5
- maintien et renforcement des haies bocagères.
- une densité minimale de 3 lots (ou 3logements) est demandée, ou un commerce avec ou non des logements.
- trottoirs à aménager le long des voies ou caniveau central selon le parti urbanistique.

#### Réseaux :

- écoulement des eaux pluviales à étudier et dispositifs adaptés au bon écoulement à aménager,
- renforcement des réseaux à la charge du promoteur (E.U, eau potable, éclairage...)
- assainissement à étudier, les raccordements, extensions et/ou renforcements des réseaux nécessaires seront à la charge du promoteur.

**3 - L'application du règlement UHa**

Articles : 1 à 14.



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 0

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 1AU 2

#### **Les zones AU ont pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure**

Elle comprend les parties de la zone naturelle équipée ou non où l'urbanisation est prévisible à terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement, à l'urbanisation, sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui des zones U correspondantes ou/et aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

#### *Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement*

La zone **UHm** est une zone urbaine dénommée « zone Urbaine Hameau-Mixte » correspondant à l'expansion plus ou moins dense du bourg de Bazouges sous Hédé où sont disséminées quelques constructions plus anciennes.

Pour urbaniser ce secteur le projet urbanistique et architectural doit répondre à la fois aux « conditions d'utilisation du sol 1 AU 2 » et au règlement UHm.

### ARTICLE 1

Cf règlement UHm

### ARTICLE 2

#### CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE 1 AU 2

L'utilisation du sol est impérativement soumise aux conditions suivantes :

1 - **Opération d'ensemble sur la totalité de la zone** (plan et projet d'équipement de la zone)

2 - **Le respect d'éléments urbanistiques :**

- accès par la D 87
- création d'un chemin piétonnier Nord Sud
- trottoirs à aménager le long des voies ou caniveau central selon le parti urbanistique.
- Communication inter secteur à prévoir avec la zone 1 Au 03
- une densité minimale de 15 lots (ou 15 logements) est demandée.

#### Réseaux :

- écoulement des eaux pluviales à étudier et dispositifs adaptés au bon écoulement à aménager,
- renforcement des réseaux à la charge du promoteur (E.U, eau potable, éclairage...)
- assainissement à étudier, les raccordements, extensions et/ou renforcements des réseaux nécessaires seront à la charge du promoteur.

- **L'application du règlement UHm**  
Articles 1 à 14.



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 0

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 1AU 3

#### **Les zones AU ont pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure**

Elle comprend les parties de la zone naturelle équipée ou non où l'urbanisation est prévisible à terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement, à l'urbanisation, sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui des zones U correspondantes ou/et aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

#### *Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement*

La zone **UHm** est une zone urbaine dénommée « zone Urbaine Hameau-Mixte » correspondant à l'expansion du bourg de Bazouges sous Hédé où sont disséminées quelques constructions plus anciennes.

Pour urbaniser ce secteur le projet urbanistique et architectural doit répondre à la fois aux « conditions d'utilisation du sol 1 AU 3 » et au règlement UHm.

### ARTICLE 1

Cf règlement UHm

### ARTICLE 2

#### CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE 1 AU 3

L'utilisation du sol est impérativement soumise aux conditions suivantes :

#### 1 - **Opération d'ensemble sur la totalité de la zone** (plan et projet d'équipement de la zone)

ce secteur ne peut s'urbaniser que si l'accès à la 1 AU 2 a été réalisée.

#### 2 - **Le respect d'éléments urbanistiques :**

- accès de la voie D87 par la zone 1 AU 2
- maintien et renforcement des haies bocagères,
- liaison inter secteur à prévoir vers la 2 AU 1 et avec la 1 AU 2
- Liaison piétonnière Est Ouest à créer entre la zone 1 AU 2 et chemin existant
- trottoirs à aménager le long des voies ou caniveau central selon le parti urbanistique.
- une densité minimale de 8 lots (ou 8 logements) est demandée, ou une activité (compatible avec le logement) et des logements.

#### Réseaux :

- écoulement des eaux pluviales à étudier et dispositifs adaptés au bon écoulement à aménager,
- renforcement des réseaux à la charge du promoteur (E.U, eau potable, éclairage...)
- assainissement à étudier, les raccordements, extensions et/ou renforcements des réseaux nécessaires seront à la charge du promoteur.

#### 3 - **L'application du règlement UHm**

Articles : 1 à 14.



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 0

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 1AU 11

**Les zones AU ont pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure**

Elle comprend les parties de la zone naturelle équipée ou non où l'urbanisation est prévisible à terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement, à l'urbanisation, sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui des zones U correspondantes ou/et aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

*Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement*

La zone **UHp** est une zone urbaine dénommée « zone Urbaine Hameau-paysage » correspondant à l'expansion paysagée du bourg de Saint Symphorien où sont disséminées quelques constructions plus anciennes.

Pour urbaniser ce secteur le projet urbanistique et architectural doit répondre à la fois aux « conditions d'utilisation du sol 1 AU 11 » et au règlement UHp.

### ARTICLE 1

Cf règlement UHp

### ARTICLE 2

#### CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE 1 AU 11

L'utilisation du sol est impérativement soumise aux conditions suivantes :

**1 - Opération d'ensemble sur la totalité de la zone** (plan et projet d'équipement de la zone)

**2 - Le respect d'éléments urbanistiques :**

- 2 accès se rejoignant - Ouest et Sud -
- Accès possible à la parcelle à partir des 2 voies en périphérie
- maintien et renforcement des haies bocagères,
- création d'une placette plantée de distribution (cf. schéma),
- un cheminement piéton vers le Nord (cf. schéma),
- trottoirs à aménager le long des voies ou caniveau central selon le parti urbanistique,
- une densité minimale de 15 lots (ou 15 logements) est demandée

Réseaux :

- écoulement des eaux pluviales à étudier et dispositifs adaptés au bon écoulement à aménager,
- renforcement des réseaux à la charge du promoteur (E.U, eau potable, éclairage...)
- assainissement à étudier, les raccordements, extensions et/ou renforcements des réseaux nécessaires seront à la charge du promoteur.

**3 - L'application du règlement UHp**

Articles : 1 à 14.



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 0

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 1AU 20

**Les zones AU ont pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure**

Elle comprend les parties de la zone naturelle équipée ou non où l'urbanisation est prévisible à terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement, à l'urbanisation, sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui des zones U correspondantes ou/et aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

*Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement*

La zone **UCm** est une zone urbaine dénommée « zone Urbaine Centre - mixte » correspondant à l'expansion paysagée plus ou moins dense du bourg de Hédé où sont disséminées quelques constructions plus anciennes.

Pour urbaniser ce secteur le projet urbanistique et architectural doit répondre à la fois aux « conditions d'utilisation du sol 1 AU 20 » et au règlement UCm.

### ARTICLE 1

Cf règlement UCm

### ARTICLE 2

#### CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE 1 AU 20

L'utilisation du sol est impérativement soumise aux conditions suivantes :

**1 - Opération d'ensemble sur la totalité de la zone** (plan et projet d'équipement de la zone), aménagement qualitatif, comportant une certaine densité, proposant une mixité et une diversité urbaine

**2 - Le respect d'éléments urbanistiques :**

- **accès multiples** avec le tissu urbain existant et en projetant une suite urbanistique :  
accès hiérarchisés comportant au minimum deux accès vers l'Ouest, un vers le Nord, un ou plus vers l'Est
- de nombreux **cheminements piétons** (ou voies mixtes) comprenant au minimum deux axés Nord Sud et un Est Ouest
- une **densité minimale** de 20 logements à l'hectare est demandée sur l'ensemble des zones AU du secteur « extension Est » du bourg de Hédé (du secteur AU considéré), comprenant 20% de logements sociaux (dont les 2/3 au minimum en locatif) →1AU20 : une densité de 15 logements à l'hectare peut être acceptée si elle est compensée par une densité plus élevée sur la 1AU21

Réseaux :

- écoulement des eaux pluviales à étudier et dispositifs adaptés au bon écoulement à aménager,
- renforcement des réseaux à la charge du promoteur (E.U, eau potable, éclairage...)
- assainissement à étudier, les raccordements, extensions et/ou renforcements des réseaux nécessaires seront à la charge du promoteur.

**3 - L'application du règlement UCm**

Articles : 1 à 14.



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 0

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 1AU 21

#### **Les zones AU ont pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure**

Elle comprend les parties de la zone naturelle équipée ou non où l'urbanisation est prévisible à terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement, à l'urbanisation, sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui des zones U correspondantes ou/et aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

#### *Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement*

La zone **UCm** est une zone urbaine dénommée « zone Urbaine Centre - mixte » correspondant à l'expansion paysagée plus ou moins dense du bourg de Hédé où sont disséminées quelques constructions plus anciennes.

Pour urbaniser ce secteur le projet urbanistique et architectural doit répondre à la fois aux « conditions d'utilisation du sol 1 AU 21 » et au règlement UCm.

### ARTICLE 1

Cf règlement UCm

### ARTICLE 2

#### CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE 1 AU 21

L'utilisation du sol est impérativement soumise aux conditions suivantes :

1 - **Opération d'ensemble sur la totalité de la zone** (plan et projet d'équipement de la zone), aménagement qualitatif, comportant une certaine densité, proposant une mixité et une diversité urbaine

#### 2 - Le respect d'éléments urbanistiques :

- **une voie Est – Ouest** située au nord de la parcelle reliant les parcelles 293 et 824 (ou 299)
- **des accès multiples** avec le tissu urbain existant et en projetant une suite urbanistique : accès hiérarchisés comportant au minimum deux accès vers l'Ouest, un vers le Nord
- de nombreux **cheminements piétons** comprenant au minimum deux axes Nord Sud (dont l'un débouche directement sur l'étang) et deux Est Ouest, l'ensemble connecté avec les futurs espaces verts.
- Conservation et confortation des **haies existantes** notamment autour de la parcelle 296
- **Zone inconstructible** en partie Est, correspondant à une distance de 12m environ du ruisseau ou fossé existant ou à créer.
- une **densité minimale** de 20 logements à l'hectare est demandée sur l'ensemble des zones AU du secteur « extension Est » du bourg de Hédé, comprenant 20% de logements sociaux (dont les 2/3 au minimum en locatif)  
→1AU21 : une densité de 25 logements à l'hectare peut être demandé pour compenser la densité de la 1AU20

#### Réseaux :

- écoulement des eaux pluviales à étudier et dispositifs adaptés au bon écoulement à aménager,
- renforcement des réseaux à la charge du promoteur (E.U, eau potable, éclairage...)
- assainissement à étudier, les raccordements, extensions et/ou renforcements des réseaux nécessaires seront à la charge du promoteur.

#### 3 - L'application du règlement UCm

Articles : 1 à 14.



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 0

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 1AU 22

**Les zones AU ont pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure**

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation est prévisible à terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement, à l'urbanisation, sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui des zones U correspondantes ou/et aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

*Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement*

La zone **UCm** est une zone urbaine dénommée « zone Urbaine Centre - mixte » correspondant à l'expansion paysagée plus ou moins dense du bourg de Hédé où sont disséminées quelques constructions plus anciennes.

Pour urbaniser ce secteur le projet urbanistique et architectural doit répondre à la fois aux « conditions d'utilisation du sol 1 AU 22 » et au règlement UCm.

### ARTICLE 1

Cf règlement UCm

### ARTICLE 2

#### CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE 1 AU 22

L'utilisation du sol est impérativement soumise aux conditions suivantes :

**1 - Opération d'ensemble sur la totalité de la zone** (plan et projet d'équipement de la zone), aménagement qualitatif, comportant une certaine densité, proposant une mixité et une diversité urbaine

**2 - Le respect d'éléments urbanistiques :**

- **accès par le Sud:**

voies hiérarchisés comportant au minimum un accès par le Sud

- **cheminements piétons** comprenant au minimum deux axé Nord Sud

- **programme d'équipements et/ou de logements :**

dans le cas d'une opération de logements sur la totalité ou sur une partie du secteur une **densité minimale** de 20 logements à l'hectare est demandée (du secteur considéré), comprenant 20% de logements sociaux (dont les 2/3 au minimum en locatif)

Réseaux :

- écoulement des eaux pluviales à étudier et dispositifs adaptés au bon écoulement à aménager,

- renforcement des réseaux à la charge du promoteur (E.U, eau potable, éclairage...)

- assainissement à étudier, les raccordements, extensions et/ou renforcements des réseaux nécessaires seront à la charge du promoteur.

**3 - L'application du règlement UCm**

Articles : 1 à 14.



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 0

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 1AU 23

#### **Les zones AU ont pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure**

Elle comprend les parties de la zone naturelle équipée ou non où l'urbanisation est prévisible à terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement, à l'urbanisation, sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui des zones U correspondantes ou/et aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

#### *Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement*

La zone **UCm** est une zone urbaine dénommée « zone Urbaine Centre - mixte » correspondant à l'expansion paysagée plus ou moins dense du bourg de Hédé où sont disséminées quelques constructions plus anciennes.

Pour urbaniser ce secteur le projet urbanistique et architectural doit répondre à la fois aux « conditions d'utilisation du sol 1 AU 23 » et au règlement UCm.

### ARTICLE 1

Cf règlement UCm

### ARTICLE 2

#### CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE 1 AU 23

L'utilisation du sol est impérativement soumise aux conditions suivantes :

**1 - Opération d'ensemble sur la totalité de la zone** (plan et projet d'équipement de la zone), aménagement qualitatif, comportant une certaine densité, proposant une mixité et une diversité urbaine

**2 - Le respect d'éléments urbanistiques :**

- **accès** avec le tissu urbain existant par l'Ouest :
- **un ou deux cheminements piétons** en connexion avec le cheminement piéton situé au Sud des parcelles
- confortation et ou réalisation de **haies bocagères** en limite de parcelle
- une **densité minimale** de 20 logements à l'hectare est demandée (du secteur AU considéré), comprenant 20% de logements sociaux (dont les 2/3 au minimum en locatif)

#### Réseaux :

- écoulement des eaux pluviales à étudier et dispositifs adaptés au bon écoulement à aménager,
- renforcement des réseaux à la charge du promoteur (E.U, eau potable, éclairage...)
- assainissement à étudier, les raccordements, extensions et/ou renforcements des réseaux nécessaires seront à la charge du promoteur.

**3 - L'application du règlement UCm**

Articles : 1 à 14.



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 0

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 1AU 24

#### **Les zones AU ont pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure**

Elle comprend les parties de la zone naturelle équipée ou non où l'urbanisation est prévisible à terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement, à l'urbanisation, sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui des zones U correspondantes ou/et aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

#### *Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement*

La zone **UCm** est une zone urbaine dénommée « zone Urbaine Centre - mixte » correspondant à l'expansion paysagée plus ou moins dense du bourg de Hédé où sont disséminées quelques constructions plus anciennes.

Pour urbaniser ce secteur le projet urbanistique et architectural doit répondre à la fois aux « conditions d'utilisation du sol 1 AU 24 » et au règlement UCm.

### ARTICLE 1

Cf règlement UCm

### ARTICLE 2

#### CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE 1 AU 24

L'utilisation du sol est impérativement soumise aux conditions suivantes :

**1 - Opération d'ensemble sur la totalité de la zone** (plan et projet d'équipement de la zone), aménagement qualitatif, comportant une certaine densité, proposant une mixité et une diversité urbaine

**2 - Le respect d'éléments urbanistiques :**

- un ou plusieurs **accès** (Nord ou Ouest)
- **un ou deux cheminements piétons** en connexion avec le cheminement piéton situé au Sud des parcelles
- confortation et ou réalisation de **haies bocagères** en limite de parcelle
- l'urbanisation se fera dans l'esprit du secteur « extension Est » comportant une certaine densité.

#### Réseaux :

- écoulement des eaux pluviales à étudier et dispositifs adaptés au bon écoulement à aménager,
- renforcement des réseaux à la charge du promoteur (E.U, eau potable, éclairage...)
- assainissement à étudier, les raccordements, extensions et/ou renforcements des réseaux nécessaires seront à la charge du promoteur.

**3 - L'application du règlement UCm**

Articles : 1 à 14.



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 0

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 1AU 25

#### **Les zones AU ont pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure**

Elle comprend les parties de la zone naturelle équipée ou non où l'urbanisation est prévisible à terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement, à l'urbanisation, sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui des zones U correspondantes ou/et aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

#### *Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement*

La zone « **UCa** » privilégie les **activités centrales** (Habitat, équipements, commerces, bureaux, artisanat spécialisé, hôtels ...)

→ Pour urbaniser ce secteur le projet urbanistique et architectural doit répondre à la fois aux « conditions d'utilisation du sol 1 AU 25 » et au règlement UCa correspondant au zonage.

### ARTICLE 1

Cf règlement UCa

### ARTICLE 2

#### CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE 1 AU 25

L'utilisation du sol est impérativement soumise aux conditions suivantes :

**1 - Opération d'ensemble sur la totalité de la zone** (sous éventuellement la forme de Z.A.C. dont le périmètre pourra aller au-delà du secteur considéré) -aménagement qualitatif créant un lien entre le secteur d'extension Est et le centre ville, comportant une certaine densité, proposant une mixité et une diversité urbaine.

#### **2 - Le respect d'éléments urbanistiques :**

- au minimum un accès par le Sud et par l'Est du secteur,
- une liaison piétonne, ou liaison mixte Est Ouest,
- une programmation comportant des éléments d'animation du centre ville et facilitant son fonctionnement (équipements, services, commerces, logements, stationnements...)
- un parking planté
- des espaces « jardins », non constructibles au PLU, qui figurent au plan

#### Réseaux :

- écoulement des eaux pluviales à étudier et dispositifs adaptés au bon écoulement à aménager,
- renforcement des réseaux à la charge du promoteur (E.U, eau potable, éclairage...)
- assainissement à étudier, les raccordements, extensions et/ou renforcements des réseaux nécessaires seront à la charge du promoteur.

#### **3 - L'application du règlement UCa**

Articles : 1 à 14.



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 0

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 1AU 30

#### **Les zones AU ont pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure**

Elle comprend les parties de la zone naturelle équipée ou non où l'urbanisation est prévisible à terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement, à l'urbanisation, sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui des zones U correspondantes ou/et aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

*Zone à caractère d'activités, de services, de commerces.*

La zone **UY** est une zone urbaine dénommée « zone Urbaine à usage industriel, artisanal et commercial » correspondant à une zone d'activités au sud du bourg de Saint Symphorien.

Pour urbaniser ce secteur le projet urbanistique et architectural doit répondre à la fois aux « conditions d'utilisation du sol 1 AU 30 » et au règlement UY.

### ARTICLE 1 :

Cf règlement UY1

### ARTICLE 2

#### CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE 1 AU 30

L'utilisation du sol est impérativement soumise aux conditions suivantes :

1 - **Opération d'ensemble sur la totalité de la zone** (plan et projet d'équipement de la zone)

2 - **Le respect d'éléments urbanistiques :**

- accès par l'Est de la parcelle
- maintient, renforcement et création de haies bocagères en limite

#### Réseaux :

- écoulement des eaux pluviales à étudier et dispositifs adaptés au bon écoulement à aménager,
- renforcement des réseaux à la charge du promoteur (E.U, eau potable, éclairage...)
- assainissement à étudier, les raccordements, extensions et/ou renforcements des réseaux nécessaires seront à la charge du promoteur.

3 - **L'application du règlement UY1**

Articles : 1 à 14.



<b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS</b>
--

**ARTICLE 0**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 1AU 31</b>
---

**Les zones AU ont pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure**

Elle comprend les parties de la zone naturelle équipée ou non où l'urbanisation est prévisible à terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement, à l'urbanisation, sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui des zones U correspondantes ou/et aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

*Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités compatibles avec du logement*

La zone **UY** est une zone urbaine dénommée « zone Urbaine à usage industriel, artisanal et commercial » correspondant à une zone d'activités au sud du bourg de Saint Symphorien.

Pour urbaniser ce secteur le projet urbanistique et architectural doit répondre à la fois aux « conditions d'utilisation du sol 1 AU 31 » et au règlement UY.

**ARTICLE 1 :**

Cf règlement UY1

**ARTICLE 2**

<b>CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE 1 AU 31</b>
---

L'utilisation du sol est impérativement soumise aux conditions suivantes :

**1 - Opération d'ensemble sur la totalité de la zone** (plan et projet d'équipement de la zone)

**2 - Le respect d'éléments urbanistiques :**

- accès possible par l'ancienne ex RN 137
- maintient, renforcement et création de haies bocagères en limite

Réseaux :

- écoulement des eaux pluviales à étudier et dispositifs adaptés au bon écoulement à aménager,
- renforcement des réseaux à la charge du promoteur (E.U, eau potable, éclairage...)
- assainissement à étudier, les raccordements, extensions et/ou renforcements des réseaux nécessaires seront à la charge du promoteur.

**3 - L'application du règlement UY1**

Articles : 1 à 14.



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 0

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 1AU 32

#### **Les zones AU ont pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure**

Elle comprend les parties de la zone naturelle équipée ou non où l'urbanisation est prévisible à terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres ultérieurement, à l'urbanisation, sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui des zones U correspondantes ou/et aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

#### *Zone à caractère artisanal*

La zone **UY** est une zone urbaine dénommée « zone Urbaine à usage industriel, artisanal et commercial » correspondant à une zone d'activités à l'entrée du bourg sous Hédé.

Pour urbaniser ce secteur le projet urbanistique et architectural doit répondre à la fois aux « conditions d'utilisation du sol 1 AU 32 » et au règlement UY.

### ARTICLE 1 :

Cf règlement UY2

### ARTICLE 2

#### CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE 1 AU 32

L'utilisation du sol est impérativement soumise aux conditions suivantes :

1 - **Opération d'ensemble sur la totalité de la zone** (plan et projet d'équipement de la zone)

2 - **Le respect d'éléments urbanistiques :**

- accès au secteur par une seule voie commune,
- maintien, renforcement ou création de haies bocagères,
- le long de la voie D 87, implantation des bâtiments à 9m (plus ou moins 1m) de la limite privative Nord,
- création d'une zone herborée non clôturée du côté de la D87 (le bâtiment formant clôture), complétée éventuellement, à partir des pignons, par une clôture rejoignant les limites latérales
- les stationnements seront de préférence situés coté sud.
- zone à vocation artisanale → petites parcelles

#### Réseaux :

- écoulement des eaux pluviales à étudier et dispositifs adaptés au bon écoulement à aménager,
- renforcement des réseaux à la charge du promoteur (E.U, eau potable, éclairage...)
- assainissement à étudier, les raccordements, extensions et/ou renforcements des réseaux nécessaires seront à la charge du promoteur.

3 - **L'application du règlement UY2**

Articles : 1 à 14.



**ZONES**  
**"AGRICOLES"**

**A : Zone Agricole**



## ZONE A

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

#### ARTICLE A.0

#### CARACTERE DES ZONES A

##### Zones à l'usage de l'agriculture.

La zone « A » correspond à la zone qu'il convient de protéger contre toute occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture, en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique** des **terres agricoles**.

##### Rappel :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un « élément de paysage remarquable » 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 décret en Conseil d'Etat.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par les articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme se référer à l'article 7-3 des dispositions générales.
- Le centre historique et le bâti ancien dont la datation est antérieure au 20<sup>ème</sup> siècle constituent le patrimoine communal. A ce titre, sa sauvegarde est assurée par l'obligation du permis de démolir tel qu'évoqué à l'alinéa L 123-1 du Code de l'Urbanisme et par une réglementation adaptée,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. ;
- Les zones humides d'une manière générale sont classées en « zone N » (cf. plan en annexe), les *prairies humides de bas fond à sols hydromorphes* 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 ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, les drainages.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan. ;
- Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre - 35044 RENNES CEDEX - tel : 02 99 84 59 00), loi validée du 27 septembre 1941, titre III.

## ARTICLE A.1

**TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

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

En particulier sont interdites toutes constructions et aménagements non directement liés à l'activité agricole et aux productions maraîchères, horticoles ou florales :

- Les habitations non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, de bureaux et de services.
- Les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, de mobiles homes...
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions ou équipements autorisés.
- Le stationnement prolongé ou dépôt de matériaux et matériel sur les voies et accotements publics.
- Les dépôts divers de déchets, ferrailles ou véhicules.

## ARTICLE A.2

**TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis sous réserve qu'ils soient **compatibles** avec le développement des **activités agricoles** et sous réserve de l'application des autres articles :

- 2.1. Les constructions nécessaires et directement liées aux besoins des exploitants agricoles** et implantées, de préférence, à proximité immédiate du siège d'exploitation (150 m.) Il s'agit :
  - des constructions destinées au logement des récoltes, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères horticoles et florales,
  - des installations agricoles qu'elles soient ou non soumises à autorisation.
- 2.2 La création de nouveaux sièges d'exploitations.**
- 2.3 Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles** dès lors qu'il est implanté à **150 mètres maximum** du siège des exploitations concernées
- 2.4. Les Installations Classées soumises à autorisation dès lors qu'elles sont implantées à 100 mètres au minimum des zones "U" et "AU" du P.L.U.. Cet alinéa ne concerne pas les extensions des exploitations déjà existantes.**
- 2.5. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions agricoles existantes**
- 2.6. La reconstruction après sinistre, nonobstant les disposition des articles 3 à 15 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone ou sous réserve de l'application des dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre dans le cas contraire.**
- 2.7. Les piscines couvertes (ou non), à proximité des habitations non interdites à l'article A1 dont la SHON ≤ 60 m<sup>2</sup>**
- 2.8. Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route**
- 2.9. 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.**
- 2.10. Les affouillements et exhaussement 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 nécessaire à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisées dans la présente zone et des infrastructures routières.**

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE A.3

#### ACCES ET VOIRIE

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

### ARTICLE A.4

#### DESERTE 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. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient respectées.

#### 4.2. Eaux pluviales

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

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

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

#### 4.3. Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles (à l'exception des bâtiments et installations spécifiques à l'agriculture) doivent évacuer leur 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** (au 1<sup>er</sup> Janvier 1998, arrêté du 6 Mai 1996). Une étude de filière doit être réalisée au préalable. Ses conclusions étant déterminantes dans l'aspect constructible ou non de la parcelle.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable. 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 raccordé aux extensions des réseaux collectifs quand celles-ci seront réalisées. 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.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- 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

<b>CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>
--------------------------------------

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

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

Elles ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs.

## ARTICLE A.6

<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
---

## 6.1. Voies routières publiques ou privées

Routes	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage habitations	Autres usages
RN 137	Voie express	100 m.	100 m**.
RD 795	2 <sup>ème</sup> catégorie	100 m.	75 m.**
RD 106	3 <sup>ème</sup> catégorie	50 m.	25 m.
RD 80	4 <sup>ème</sup> catégorie	35 m.	25 m.
RD 221 à l'Est de l'agglomération	4 <sup>ème</sup> catégorie	35 m.	25 m.
RD 221 à l'Ouest de l'agglomération	5 <sup>ème</sup> catégorie	25 m.	25 m.
RD 87	5 <sup>ème</sup> catégorie	25 m.	25 m.
RD 287	5 <sup>ème</sup> catégorie	25 m.	25 m.

\*\*pour tous usages hors exceptions mentionnées dans le deuxième alinéa de l'Art L11-1-4 du Code de l'Urbanisme

 se référer aux « Dispositions générales » du présent règlement.

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront observer, en dehors des zones urbanisées, un recul à partir de l'axe de la voie de : **5 m minimum**

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans pour autant restreindre les distances.

Une implantation différente peut être imposée en prolongement d'un immeuble voisin en vue d'une harmonie d'ensemble.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité (visibilité à préserver ...).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs.

**Dans le cas d'implantation de bâtiments d'exploitation agricoles, se référer aux dispositions générales du présent règlement.**

Dans le cas de mises aux normes réglementaires des bâtiments agricoles, une implantation différente pourra être admise si aucune autre solution technique ne peut être envisagée.

**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**

**6.3.1 - Lignes existantes :**

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.

**6.3.2 -Lignes futures:**

Il n'est pas fixé de règle particulière...

**6.4. 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 ou au plan des réseaux d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

**ARTICLE A.7**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative,** les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à **6 m.**

**7.2.** Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les circonstances suivantes :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- pour la modification, l'extension de construction existantes ou la construction d'annexes à ces constructions ;
- pour des raisons de topographie ou de forme de parcelle ;
- pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;
- afin d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leurs exploitations, etc...).

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**7.3.** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs.

## ARTICLE A.8

<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
--

La distance entre tout point de deux bâtiments non contigus à usage d'habitation ou assimilé ne pourra être inférieure à **4 m**.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs.

## ARTICLE A.9

<b>EMPRISE AU SOL</b>
-----------------------

- 9.1. Dans le cadre d'une **exploitation agricole** il n'est pas fixé de règle particulière...
- 9.2. Il n'est pas fixé de règles particulières pour les autres constructions admises.
- 9.3. Les **annexes** et les **abris pour animaux** réalisés dans un cadre autre que celui d'une exploitation agricole et **liés à des habitations** situées en zone **U hameau** ou en zone **Naturelle** protégée (**NPb**), sont limités sur **l'unité foncière correspondante, à une emprise maximale et une distance maximale de l'habitation** (cf. règlement de chaque zone).
- 9.4. En cas de reconstruction après sinistre, l'emprise au sol ne pourra pas excéder celle de la construction antérieure.
- 9.5. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs.

## ARTICLE A.10

<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>
----------------------------------

Les hauteurs sont calculées à partir du terrain naturel.

La hauteur des **bâtiments d'exploitation agricole** est limitée à **11m** hors tout, celle des ouvrages, réservoirs, silos ...est limitée à **17m**.

Pour toute nouvelle **construction à usage d'habitation** ou **pour leurs extensions**, la hauteur maximale à l'égout du toit est de **5 m** (par rapport au terrain naturel avant travaux), la hauteur au faîtage de **9 m**.

En cas de reconstruction après sinistre, les hauteurs ne devront pas excéder celles de la construction antérieure.

Le niveau du sol fini rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,40 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel avant terrassement sous l'emprise de la construction.

**Bâtiments annexes** (habitation): Dès lors que ces bâtiments sont disjoints du bâtiment principal leur hauteur entre l'égout de toiture (gouttière) et le terrain naturel est limitée à 4m. Les bâtiments annexes devront s'insérer harmonieusement dans le milieu environnant (implantation, volume général, type et positionnement des ouvertures, choix des matériaux apparents et de leur couleur).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs.

## ARTICLE A.11

## ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES

Rappel :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont **d'intérêt public**. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Ainsi, par leur aspect extérieur, les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte, ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'ensemble du paysage urbain.

**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.

*Lors d'extension de bâtiments existants anciens, il convient d'édifier des constructions en volumes différenciés compacts respectant la trame du bâti avoisinant (longueur, largeur, hauteur) et le sens des faitages ; comportant un volume principal dont la largeur n'excédera pas 8 m et des volumes secondaires pouvant se situer dans le prolongement du volume principal ; comportant des toitures d'ardoises à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme (compris entre 30° et 60° pour le volume principal) ; comportant des lucarnes à croupe ou à tympan de taille raisonnable ; des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable ; des ouvertures relativement étroites, plus hautes que larges judicieusement disposées ; une modénature sobre, des menuiseries peintes.*

**11.3. Les clôtures de type « agricole »** 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 différentes de celles citées ne sont pas admises et notamment celles réalisées en PVC, en parpaings bruts, en plaques de ciment brut, béton ou fibro-ciment brut d'une hauteur supérieure à 30 cm., en matériaux d'imitation ou encore les haies monospécifiques d'essences de type thuyas ou lauriers palmes.

Les murs existants constituant l'alignement doivent être conservés sous réserve de permettre le bon accès aux parcelles.

Les clôtures suivantes sont admises sur voie et entre fonds voisins :

- mur de pierre ou d'aspect pierre identique à celui relevé le plus fréquemment sur la commune
- muret de pierre ou d'aspect pierre identique à celui relevé le plus fréquemment sur la commune, surmonté le cas échéant d'une lisse en bois ou métallique de couleur sombre.
- haie végétale doublée ou non d'un grillage (s'il existe il sera réalisé de préférence en retrait de la végétation par rapport au domaine public), sa hauteur ne devra pas dépasser celle de la végétation à terme. Les végétaux utilisés seront constitués d'essences de **type bocager** adaptées aux sols, et au climat. La hauteur totale du grillage est limitée à 1,80 m. Les plaques de béton pleines peuvent être utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 30 cm posés,
- clôture de type palissade à claire-voie en bois de type châtaignier en outre, vernis déconseillé (les clôtures réalisées en brandes n'entrant pas dans cette appellation).
- Des hauteurs de clôture différentes pourront être imposées (clôtures sur voie notamment) pour des questions de sécurité (visibilité par rapport à la voie publique).

- 11.4. Portails :** lorsque la configuration des lieux le permet et qu'un portail est prévu à proximité d'une voie publique, il se situera de préférence à une distance au moins égale à **6 m.** de l'emprise publique afin de laisser un espace non clos correspondant à l'emplacement de 2 stationnements (6m. x 6m.).

Les prescriptions de matériaux s'appliquent également aux portails et aux parties vues des murs de soutènement bordant le domaine public ou y aboutissant.

**11.5. Buttes artificielles**

Aucun remblai important du sol extérieur n'est admis, dès lors qu'il est destiné à rapprocher artificiellement son propre niveau de celui du plancher de la construction auquel il donne accès, à l'exclusion des parties de remblai situées en amont de la construction, en cas de pente naturelle du sol, ainsi que celles qui sont inscrites dans un angle rentrant de la construction ou retenues par un mur de soutènement prolongeant la construction sur une longueur inférieure à 3 m.

Les merlons de terre, en limite de propriété, destinés à limiter ou à reconstituer les talus sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 1,50m

**11.6. Aspect des constructions à usage d'habitation, extension et annexes**

En façade sur voie principale, les paraboles visibles sont fortement déconseillées.

Les toitures seront en ardoise ou couleur ardoise.

La couleur des façades devra être d'une tonalité discrète, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. L'utilisation des couleurs très vives et du blanc est interdit. De même sont interdits tous pastiches d'une architecture étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...et l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses).

**11.7. Aspects des constructions des abris d'animaux ou de jardins édifiés dans un cadre autre que celui d'une exploitation agricole.**

Les toitures devront être en ardoise, couleur ardoise ou passées au « black ».

Les constructions pourront (recommandations) être réalisées ou habillées de bardage bois (lattes verticales) à claire-voie ou à joints saillants, sans vernis. Le bois utilisé sera de type naturel non traité (châtaignier...), ou "autoclavé", ou passé au "black". Des teintes mates et sombres seront préférées.

**11.8. Aspect des constructions autres que celles mentionnées au § 11.6 - § 11.7**

Les façades seront de couleur et de tonalité discrète. Les teintes sombres et mates seront préférées. L'usage du blanc seul ou en mélange ainsi que des couleurs vives sera interdit. De même, l'utilisation d'imitation de matériaux et l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués, vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...) sont interdits.

**ARTICLE A.12**

**STATIONNEMENT**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant** aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

*Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.*

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé, sur la parcelle, 2 places de stationnement par logement.

- 12.2. Le nombre de places de stationnement** sera exigé sur la base des données suivantes :

Une place pour 10 personnes dans tout lieu recevant du public.

En fonction de la spécificité du lieu ou de la nature de l'établissement, il sera demandé une étude justificative.

**12.3. Modalités d'application:**

- 12.3.1 **Dans le cas de projets importants** ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.
- 12.3.2 **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.
- 12.3.3 **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 A.13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- 13.1. Les espaces libres de toute construction, de stationnement ou de voirie interne** seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement et entretenus.
- 13.2. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés »** sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.3.** Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexes du présent règlement).  
Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysages protégés pourront être refusées.
- 13.4.** Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.
- 13.5.** La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur.

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

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



**ZONE NATURELLE "PROTEGEE"****NP****NPs : Zone Naturelle "Protégée-stricté"****NPp : Zone Naturelle "Protégée-paysagée"****NPeq : Zone Naturelle "Protégée-équipement"****NPb : Zone naturelle "Protégée-bâtiment"**



## ZONES NP

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

#### ARTICLE NP.0

#### CARACTERISTIQUES ET TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

**La vocation des zones NP est la protection de la nature, des paysages et des sites.**

**Les zones « NPs et NPp » constituent des espaces naturels de grande qualité** qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui le composent, en raison de la qualité écologique, faunistique ou floristique des zones ou encore en raison de l'existence de risques ou de nuisances.

**Les zones « NPeq et NPb » constituent des espaces thématiques en espaces naturels.**

Les règles émises ci-dessous sont subordonnées aux lois nationales lorsqu'elles entrent dans le champ d'application de ces dernières.

**NPs** : Zone Naturelle "Protégée stricte".

Cette zone correspond à la zone naturelle des coteaux de St Symphorien et de Hédé

**NPp** : Zone Naturelle "Protégée paysage".

Cette zone correspond aux bois et aux vallées : zone naturelle à protéger relative aux abords des cours d'eau, aux zones inondables, aux secteurs non urbanisés des périmètres de protection de captage d'eau potable, au canal d'Ille et Rance. Cette zone comporte néanmoins des constructions existantes et leurs évolutions est possibles.

**NPeq** : Zone Naturelle "Paysage - équipement".

Cette zone correspond à une zone naturelle de loisirs où les sports à caractère extensif sont autorisés ainsi que des équipements publics.

**NPb** : Zone Naturelle Protégée "bâtiments"

Cette zone correspond à la date de l'approbation du présent P.L.U., à des bâtiments existants non liés à l'agriculture et situés en zone agricole "A" ou en secteur "NPs". Ces constructions sont signalées à l'aide de polygones symboliques qui les entourent.

#### Rappel :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un « élément de paysage remarquable » 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 décret en Conseil d'Etat.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par les articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme se référant à l'article 7-3 des dispositions générales.
- Le centre historique et le bâti ancien dont la datation est antérieure au 20<sup>ème</sup> siècle constituent le patrimoine communal. A ce titre, sa sauvegarde est assurée par l'obligation du permis de démolir tel qu'évoqué à l'alinéa L 123-1 du Code de l'Urbanisme et par une réglementation adaptée,
- Les zones humides d'une manière générale sont classées en « zone N » (cf. plan en annexe), les *prairies humides de bas fond à sols hydromorphes* 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 ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, les drainages.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan. ;
- Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre - 35044 RENNES CEDEX - tel : 02 99 84 59 00), loi validée du 27 septembre 1941, titre III.

## ARTICLE NP.1

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL *INTERDITS*

**Sont interdits les constructions, occupations du sol et tous travaux d'aménagement** sauf ceux visés à l'article NP2 et en particulier :

**En zone « Npp, NPs »,**

- **Les affouillements et exhaussements de sol** quelle que soit leur hauteur et surface à l'exception de ceux nécessaires aux seuls ouvrages, constructions ou installations admis à l'article NP2, (tout endiguement, tout remblais nouveau non justifié par la protection des lieux urbanisés).
- En sous zone -Zh- Zones Humides, les **affouillements, exhaussements de sol et drainage**, en dehors des travaux de restauration ou de confortation
- **Les dépôts divers de déchets**, vieux véhicules, ferrailles ...
- **Le stockage de caravanes.**
- **L'implantation d'habitations légères de loisirs**, les installations de loisirs et de vacances.
- **L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.**
- **La pratique ou le stationnement isolés du camping et du caravaning.**
- **La création d'habitations et de lotissements de toute natures.**
- **Tous travaux de nature à détruire les éléments classés « Éléments du paysage remarquables »** en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE NP.2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A *CONDITIONS SPECIALES*

**2-1. Ne sont admis, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole**, d'être compatible avec le site, d'une parfaite **intégration dans le site**, que les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous :

**En zone, NPs, Npp, NPe et NPb :**

- **Les travaux relatifs à la préservation et à la gestion des milieux naturels.**
- **Les travaux relatifs aux ouvrages et bâtiments liés au canal d'Ille et Rance** (entretien, amélioration, extension ou modification de destinations).
- **Les chemins piétonniers 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, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible et sous réserve d'une parfaite intégration au site..
- **Les installations et équipements techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs, sous réserve des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement.
- **Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général** (bassin d'orage...) s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone ne sont pas possibles sous réserve des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement.

## EN zone NPP, NPEq et NPb

- **Les travaux destinés à permettre :**
  - **L'aménagement, l'amélioration ou l'extension d'habitations existants**, à la triple condition que ces travaux n'aient pas pour effet de créer plus d'un logement supplémentaire par rapport au **nombre de logements existants** (pour les bâtiments déjà occupés en logement), qu'ils ne portent **aucune atteinte au site**, et qu'en tout état de cause **l'extension** de chaque bâtiment ne devra pas conduire à augmenter l'emprise au sol d'une surface supérieure à **60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**, ces travaux ne pouvant être autorisés que sous réserve de la préservation du **caractère architectural originel** (respect du corps principal existant auquel s'adjoint un ou des volumes secondaires) et sous réserve que ces aménagements ne compromettent pas le développement des activités agricoles.

Dans le cas où une extension est envisagée sur un **bâtiment situé à environ 100m ou moins** d'une **exploitation agricole**, cette extension devra se situer à l'opposé du siège afin de ne pas « aggraver » les distances. Dans le cas d'impossibilité physique cette disposition peut ne pas s'appliquer.
  - **Le changement de destination** est autorisé sous réserve que le bâtiment corresponde à **l'architecture traditionnelle** (pierre, terre,...), que le bâtiment d'origine aménagé couvre une superficie au sol  $\geq 30\text{m}^2$ , qu'il se situe à **plus de 100m d'une exploitation agricole** en activité. L'usage devra néanmoins ne pas compromettre les vocations de la zone (zone naturelle et activité agricole). Dans le cas de la création de logements celle ci est **limitée à 2 logements par bâtiment**.
  - **les annexes, abris pour animaux et abris de jardins**, non liés aux exploitations agricoles :

les surfaces et les implantations sont réglementées(cf. art. Np9)
  - **L'aménagement et la transformation** des établissements industriels, artisanaux ou agricoles et des dépôts existants (dont la création est interdite dans cette zone), à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui en résulte.
  - **Les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux ou du matériel** réalisées dans le cadre d'une exploitation existante sous réserve de se situer le plus près possible de bâtiments existants tout en respectant les normes sanitaires en vigueur.
- **La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre** nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, dans la limite des emprises et volumes initiaux et sans changement possible de destination.
- **La mise aux normes des installations classées existantes.**
- **L'aménagement d'aires de stationnement** sous réserve d'une parfaite intégration au site.
- **Les piscines** couvertes ou non, à proximité des habitations dont la SHON  $\leq 60\text{ m}^2$
- **L'édification de clôtures** est autorisée, elle est soumise à déclaration.

## En zone NPEq,

- **Les installations et équipements collectifs de sports et de loisirs**, sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés dans le site.

**2.2. Les permis de construire des constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles** constitués par les limites fixées par les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F., les abords des conduites principales de transport de gaz, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumis à des prescriptions particulières définies dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE NP.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. Dans tous les cas**, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 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, de la sécurité publique et de la protection civile.
- 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 NP.4

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. Eau potable

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

#### 4.2. Eaux pluviales

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

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

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

En aucun cas les eaux pluviales ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement.

#### 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** (au 1<sup>er</sup> Janvier 1998, arrêté du 6 Mai 1996). Une étude de filière doit être réalisée au préalable. Ses conclusions étant déterminantes dans l'aspect constructible ou non de la parcelle.

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

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.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- 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 NP.5

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Pour être constructible**, une parcelle doit avoir les 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. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain.

Elles ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

#### ARTICLE NP.6

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

##### 6.1. Voies routières publiques ou privées

Routes	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage habitations	Autres usages
RN 137	Voie express	100 m.	100 m**.
RD 795	2 <sup>ème</sup> catégorie	100 m.	75 m.**
RD 106	3 <sup>ème</sup> catégorie	50 m.	25 m.
RD 80	4 <sup>ème</sup> catégorie	35 m.	25 m.
RD 221 à l'Est de l'agglomération	4 <sup>ème</sup> catégorie	35 m.	25 m.
RD 221 à l'Ouest de l'agglomération	5 <sup>ème</sup> catégorie	25 m.	25 m.
RD 87	5 <sup>ème</sup> catégorie	25 m.	25 m.
RD 287	5 <sup>ème</sup> catégorie	25 m.	25 m.

\*\*pour tous usages hors exceptions mentionnées dans le deuxième alinéa de l'Art L11-1-4 du Code de l'Urbanisme

 se référer aux « Dispositions générales » du présent règlement.

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront observer, en dehors des zones urbanisées, un recul à partir de l'axe de la voie de : **5 m** minimum

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans pour autant restreindre les distances.

Une implantation différente peut être imposée en prolongement d'un immeuble voisin en vue d'une harmonie d'ensemble.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité (visibilité à préserver ...).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs.

**Dans le cas d'implantation de bâtiments d'exploitation agricoles, se référer aux dispositions générales du présent règlement.**

Dans le cas de mises aux normes réglementaires des bâtiments agricoles, une implantation différente pourra être admise si aucune autre solution technique ne peut être envisagée.

**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**

**6.3.1 - Lignes existantes :**

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.

**6.3.2 -Lignes futures:**

Sans objet

**6.4. 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 ou au plan des réseaux d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

**ARTICLE NP.7**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative,** la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3.00 m**. Pour les constructions à usage agricole, les annexes, les garages et les abris, une distance inférieure pourra être autorisée sous réserve du respect des contraintes de sécurité.

**7.2 Les dispositions du présent article peuvent ne pas s'appliquer** aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale.

**7.3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas** aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs.

**ARTICLE NP.8**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Entre 2 constructions non jointives,** qu'elle qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à **4 m**.

## ARTICLE NP.9

## EMPRISE AU SOL

- 9.1. Les extensions des habitations** sont limitées à **60 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol (surface maximale autorisée à dater de l'approbation du présent P.L.U, cf. ART. NP2 )
- 9.2. En Npp NPb :**  
**Les annexes** et les abris pour animaux réalisés dans un cadre autre que celui d'une exploitation agricole **et liés à des habitations** situées en zone U hameau ou en zone Naturelle protégée (**NPb, Npp**) sont limités sur **l'unité foncière correspondante** au jour de l'approbation du présent P.L.U. :  
 - abris jardin : 20m<sup>2</sup> et situées à une distance inférieure à 25m. de l'habitation  
 - annexes : 60m<sup>2</sup> et situées à une distance inférieure à 25m. de l'habitation  
 - abris pour animaux : 60m<sup>2</sup> et situées à une distance inférieure à 50m. de l'habitation
- 9.2. En Npp :**  
 Les **abris pour animaux**, réalisés dans un **cadre autre** que celui des exploitations agricoles et non liés à des habitations, sont limités à 60m<sup>2</sup> et seront constitués de structures légères démontables (plots – ossature - bardage bois « brut » - couverture discrète ).
- 9.3 En NPe :**  
 L'emprise au sol n'est pas encadrée.
- 9.3.** Dans le cadre d'une **exploitation agricole** ou d'activités artisanales existantes il n'est pas fixé de règle particulière...
- 9.4.** En cas de reconstruction après **sinistre**, l'emprise au sol ne pourra pas excéder celle de la construction antérieure.
- 9.5.** Il n'est pas fixé de règles particulières pour les autres constructions admises.
- 9.6.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs.

## ARTICLE NP.10

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées à partir du terrain naturel.

La hauteur des **bâtiments d'exploitation agricole** est limitée à **11m** hors tout, celle des ouvrages, réservoirs, silos...est limitée à **17m**.

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être 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.

La hauteur des constructions autorisées dans cette zone devra être en harmonie avec les bâtiments existants ; dans le cas d'extensions la notion de volumes hiérarchisés devra être respectée, dans tout les cas présenter une bonne intégration au site.

Pour toute **extension à usage d'habitation**, la hauteur maximale est de **5 m à l'égout du toit** (par rapport au terrain naturel avant travaux), et de **9 m au faitage**, pour toute extension à usage d'habitation.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs.

En cas de reconstruction après sinistre, les hauteurs ne devront pas excéder celles de la construction antérieure.

Le niveau du sol fini rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,40 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel avant terrassement sous l'emprise de la construction.

**En Npp, NPb :**

**Bâtiments annexes :** Dès lors que ces bâtiments sont disjoints du bâtiment principal leur hauteur entre l'égout de toiture (gouttière) et le terrain naturel est limitée à 4m. Les bâtiments annexes devront s'insérer harmonieusement dans le milieu environnant (implantation, volume général, type et positionnement des ouvertures, choix des matériaux apparents et de leur couleur)..

## ARTICLE NP.11

## ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES

Rappel :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont **d'intérêt public**. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, matériaux, couleurs...), les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte, ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'ensemble du paysage urbain.

**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.

Lors d'extension de bâtiments existants anciens, *il convient d'édifier des constructions en volumes différenciés compacts respectant la trame du bâti avoisinant (longueur, largeur, hauteur) et le sens des faîtages ; comportant un volume principal dont la largeur n'excédera pas 8 m et des volumes secondaires pouvant se situer dans le prolongement du volume principal ; comportant des toitures d'ardoises à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme (compris entre 30° et 60° pour le volume principal) ; comportant des lucarnes à croupe ou à tympan de taille raisonnable ; des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable ; des ouvertures relativement étroites, plus hautes que larges judicieusement disposées ; une modénature sobre, des menuiseries peintes.*

**11.3. La couleur des matériaux** de parement (pierre, enduit, bardages..) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**11.4. Les annexes** devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.

**11.5. 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 différentes de celles citées ne sont pas admises et notamment celles réalisées en PVC, en parpaings bruts, en plaques de ciment, béton ou fibrociment d'une hauteur supérieure à 30 cm., en matériaux d'imitation ou encore les haies « mono variété » d'essences de type thuyas ou lauriers palmés.

Les murs existants constituant l'alignement doivent être conservés sous réserve de permettre le bon accès aux parcelles.

Les clôtures suivantes sont admises sur voie et sur fonds voisins :

- mur de pierre ou d'aspect pierre identique à celui relevé le plus fréquemment sur la commune
- muret de pierre ou d'aspect pierre identique à celui relevé le plus fréquemment sur la commune, surmonté le cas échéant d'une lisse en bois ou métallique de couleur sombre.
- haie végétale doublée ou non d'un grillage (s'il existe il sera réalisé de préférence en retrait de la végétation par rapport au domaine public), sa hauteur ne devra pas dépasser celle de la végétation à terme. Les végétaux utilisés seront constitués d'essences de **type bocager** adaptées aux sols, et au climat. La hauteur totale du grillage est limitée à 1,80 m. Les plaques de béton pleines peuvent être utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 30 cm posés,
- clôture de type palissade à claire-voie en bois non vernis de type châtaignier (les clôtures réalisées en brandes n'entrant pas dans cette appellation).
- clôture de type treillis soudé de couleur vert foncé sur poteau métallique foncé

Des hauteurs de clôture différentes pourront être imposées (clôtures sur voie notamment) pour des questions de sécurité (visibilité par rapport à la voie publique).

- 11.6. Portails :** lorsque la configuration des lieux le permet et qu'un portail est prévu à proximité d'une voie publique, il devra se situer à une distance au moins égale à **6 m.** de l'emprise publique, et devra laisser un espace non clos correspondant à l'emplacement de 2 stationnements (6m. x 6m.).

Les prescriptions de matériaux s'appliquent également aux portails et aux parties vues des murs de soutènement bordant le domaine public ou y aboutissant.

**11.7.. Buttes artificielles**

Aucun remblai important du sol extérieur n'est admis, dès lors qu'il est destiné à rapprocher artificiellement son propre niveau de celui du plancher de la construction auquel il donne accès, à l'exclusion des parties de remblai situées en amont de la construction, en cas de pente naturelle du sol, ainsi que celles qui sont inscrites dans un angle rentrant de la construction ou retenues par un mur de soutènement prolongeant la construction sur une longueur inférieure à 3 m.

Les merlons de terre, en limite de propriété, destinés à limiter ou à reconstituer les talus sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 1,50m

**11.8. Aspect des constructions à usage d'habitation, extensions et annexes**

En façade sur voie principale, les paraboles visibles sont fortement déconseillées.

Les toitures seront en ardoise ou couleur ardoise.

La couleur des façades devra être d'une tonalité discrète, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. L'utilisation des couleurs très vives et du blanc est interdit. De même sont interdits tous pastiches d'une architecture étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...et l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses).

**11.9. Aspects des constructions des abris d'animaux ou de jardins édifiés dans un cadre autre que celui d'une exploitation agricole.**

Les toitures devront être en ardoise, couleur ardoise ou passées au « black ».

Les constructions pourront (recommandations) être réalisées ou habillées de bardage bois (lattes verticales) à claire-voie ou à joints saillants, sans vernis. Le bois utilisé sera de type naturel non traité (châtaignier...) Des teintes mates et sombres seront préférées.

**11.10. Aspect des constructions autres que celles mentionnées au § 11.8,§ 11.9**

Les façades seront de couleur et de tonalité discrète. Les teintes sombres et mates seront préférées. L'usage du blanc seul ou en mélange ainsi que des couleurs vives sera interdit. De même, l'utilisation d'imitation de matériaux et l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués, vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...) sont interdits.

**ARTICLE NP.12**

**STATIONNEMENT**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant** aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

*Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m<sup>2</sup> dans le cas de maisons individuelles et à 25 m<sup>2</sup> (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.*

- 12.2. Le nombre de places de stationnement** sera exigé sur la base des données suivantes :

Une place pour 10 personnes dans tout lieu recevant du public.

En fonction de la spécificité du lieu ou de la nature de l'établissement, il sera demandé une étude justificative.

**12.3. Modalités d'application:**

- 12.3.1 **Dans le cas de projets importants** ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.
- 12.3.2 **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.
- 12.3.3 **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 NP.13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- 13-1. Les espaces libres de toute construction, de stationnement ou de voie interne** seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement et entretenus.
- 13.2. Les espaces libres et plantations** devront avoir une surface suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un projet paysager d'intégration des constructions.
- 13.3 Les espaces boisés classés EBC** figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction nouvelle devra se situer à **une distance minimale de 5m par rapport aux troncs des arbres situés en lisière des boisements ou des haies classés EBC.**

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

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

- TITRE IV -

**ESPACES BOISES CLASSES**

**« E.B.C »**



<b>ESPACES BOISES CLASSES « EBC »</b>
---------------------------------------

**Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan d'occupation des sols en terrains classés « EBC », c'est une représentation de principe, en effet, les accès, les voies et cheminements existants étant trop nombreux n'ont pas pu être identifiés et représentés.**

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

## ARTICLE EBC.1

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>
-------------------------------

**A l'intérieur d'un périmètre délimitant les espaces boisés E.B.C., figurés au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds et repéré par les lettres E.B.C., les dispositions des articles R 130.1 à R 130.15 du Code de l'Urbanisme sont applicables.**

**Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant** et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement y est interdit.

*Défrichement : « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique ... » (L311.1 Code Forestier)*

## ARTICLE EBC.2

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES « EBC »</b>
--

- 2.1. La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice du deuxième alinéa de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs, et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux, dont le terrain classé a fait l'objet, n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur prix, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Les communes ou les établissements publics ayant ainsi acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, s'engagent à les préserver, à les aménager, et à les entretenir dans l'intérêt du public.

- 2.2.** La portion de terrain rendue éventuellement constructible après application de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme est soumise aux règles d'urbanisme régissant la zone dans laquelle est inclus le terrain classé, si cette zone est une zone U ou une zone « AU ».

Dans le cas où le terrain classé est inclus dans une zone naturelle, les règles applicables sont celles du secteur.

- 2.3.** Dans le cas de haies bocagères classées, les accès existants au travers de ces boisements sont exclus du classement de manière systématique (même s'ils ne sont pas repérés graphiquement).

- 2.4.** Les haies classées (sans mention spécifique sur les plans) sont considérées d'une largeur minimum de 6 m, soit **3 m de part et d'autre de l'axe de plantation.**

**Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m par rapport aux troncs des arbres situés en lisière des boisements ou des haies classés EBC.**

- TITRE V -

**EMPLACEMENTS RESERVES « ER »**

**EMPLACEMENTS RESERVES « ER »****ARTICLE ER.1**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, annexée au P.L.U., donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Commune) qui en a demandé l'inscription au P.L.U.,

**ARTICLE ER.2**

**Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L 123-1(8) L 123-2 et L 127-1 ; R 123-11, R 123-12 et R 127-1 du Code de l'Urbanisme.**

- a) **La construction y est interdite.**
- b) **Le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve** dans un délai de UN AN.
- c) **Le propriétaire d'un terrain dont une partie est située dans un terrain réservé**, et qui cède gratuitement cette partie à la collectivité, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à toute ou partie du C.O.S. affecté au terrain cédé gratuitement.

**ARTICLE ER.3**

**Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations** dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables, des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62.983 du 8 août 1962, article 10).

**La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage** dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser ou de constitution de réserves foncières (Loi 67.1253 du 30 décembre 1967, article 22.1).

## COMMUNE DE HEDE

## EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation de l'aménagement	Longueur ou surface	Largeur	Collectivité bénéficiaire
<b>1</b>	Extension lagune de Bazouges (parcelles 331 et 352 en partie) Les Landes-es-Glets	env. 3 ha à 4ha (suivant type de traitement)	-	Commune
<b>2</b>	Liaison « VC 105 » et chemin rural (Montdidier) (parcelle 592 en partie)	env. 30m	env. 6m	Commune
<b>3</b>	Liaison chemin piétonnier à l'Est de Montdidier (parcelles 346 et 345 en partie)	env. 270m	env. 40m	Commune
<b>4</b>	Chemin piétons à l'Ouest du bourg de Bazouges (parcelles 393 et 349 en partie)	env. 600m	env. 6m	Commune
<b>4b</b>	Liaison piétonne de la Maitairie vers le Sud de Bazouges (parcelles 417 – 595 – 420)	env. 180m	env. 6m	Commune
<b>5</b>	Cheminement piétons au Nord Ouest du bourg de Bazouges (parcelles 627 – 626 +377)	env. 350m + parcelle 377 (~ 0,2ha)	env. 9m	Commune
<b>5b</b>	Emprise destinée à un équipement communal et/ou logements + accès - bourg de Bazouges - (parcelles 376, 370 + 369, 371 en partie)	env. 0,5ha	Accès env. 55m x 9m	Commune
<b>5c</b>	Emprise destinée à un équipement com- munal et/ou logements et/ou commerces - bourg de Bazouges - (parcelle 371)	env. 1300m <sup>2</sup>	-	Commune
<b>6</b>	Accès pompiers et cheminement piétons Bazouges (parcelle 413)	env. 100m	env. 6m	Commune
<b>7</b>	Accès bourg de Bazouges – étang  (parcelles 413, 414, 491, + 416 417 419 418)	env. 80m +60m +50m	env. 9m	Commune
<b>7b</b>	Espace public au Sud du cimetière de Bazouges (parcelles 332, 333, 334)	env. 20m x20m	-	Commune
<b>8</b>	Emplacement pour du stationnement à proximité de l'étang de Bazouges et un équipement à « caractère extensif » (parcelles 460 et 461)	env. 1,6 ha	-	Commune

N°	Désignation de l'aménagement	Longueur ou surface	Largeur	Collectivité bénéficiaire
9	Cheminement piétons autour de l'étang Bazouges (parcelles 180, 181 )	env. 100m	env. 9m	Commune
10	Cheminement piéton étang de Bazouges vers la Gouairière (parcelles 182, 178)	env. 450m	env. 9m	Commune
11	Création d'un cheminement piétons le long de la voie entre le boug de Bazouges et l'écluse de la Parfraire, D87 (parcelles 184, 185, 187, 190, 189, 188, 552, 407, 408, 410, 411, 412, 799, 900)	env. 1100m	env. 6 à 9m	Commune
12	Création d'un cheminement piétons le long de la voie au Sud du bourg de Bazouges – Les Champs – « voie 287 » (parcelles 509, 45, 43)	env. 400m	env. 6 à 9m	Commune
13	Emplacement pour du stationnement à proximité de l'étang de Bazouges (parcelles 31, 32, 33)	env. 65m	env. 30m	Commune
14	Liaison piétonne le long de l'étang de Bazouges (parcelles 29, 28, 10, 11, 12)	env. 260m	env. 6m	Commune
15	Liaison piétonne entre l'étang de Bazouges et le Canal (parcelles 7, 8, 9)	env. 250m	env. 6m	Commune
16	Chemin piétons de la Guénaudière vers la rigole d'alimentation du canal (parcelles 16, 384, 477, 476, 22)	env. 180m	env. 6m	Commune
17	Chemin piétons le long de la « voie 287 » (parcelles 486, 488, 489)	env. 180m	env. 3 à 6m	Commune
18	Chemin piétons le long de la « voie 287 » entre le Canal et la rigole d'alimentation (parcelles 339, 338)	env. 140m	env. 6m	Commune
19	La Magdeleine, création de stationnement à proximité du Canal (+ éventuellement équipement et partie du camping...) (parcelles 177, 178, 528)	env. 150m	env. 30 à 50m	Commune
19b	La Magdeleine, création d'un camping municipal (parcelle 178)	env. 170m	env. 140m	Commune
20	Cheminement piétons La Magdeleine vers la Closerie (parcelles 4, 5)	env. 120m	env. 6 à 12m	Commune

N°	Désignation de l'aménagement	Longueur ou surface	Largeur	Collectivité bénéficiaire
<b>20b</b>	Cheminement piétons à l'Est de la Closerie, le long de la D87 (parcelles 11 et partie 12)	env. 7ares	-	Commune
<b>21</b>	Liaison piétonne Canal – « la rigole d'alimentation de Hédé » (parcelles 51, 52, 53 )	env. 300m	env. 6 à 9m	Commune
<b>22</b>	Liaison piétonne « la rigole d'alimentation de Hédé vers l'ancienne voie ferrée (parcelles 206, 207, 208)	env. 150m	env. 6 à 9m	Commune
<b>22b</b>	Liaison piétonne de l'ancienne voie ferrée vers la Haie de Terre (parcelles 205, 199, 200, 203, 202)	env. 320m	env. 5 à 9m	Commune
<b>23</b>	Création d'un cheminement piéton sur l'ancienne voie ferrée (parcelles 631, 216, 630, 209, 690, 700, 266, 635, 270, 271, 669, 168)	env. 1000m	env. 9 à 30m	Commune
<b>23b</b>	Chemin reliant l'ancienne voie ferrée à la rue de la Motte (parcelle 49)	env. 80m	env. 4 à 6m	Commune
<b>24</b>	Création et extension de la station d'épuration (parcelle 161)	env. 160m	env. 130m	
<b>25</b>	Chemin Horain amélioration de l'accès sécurité et service de la M.A.P.A.D. (parcelle 284)	env. 3m Ch. Horain env 15 m <sup>2</sup> -	-	Commune
<b>25b</b>	Rue des quatre frères Trotoux amélioration de la sécurité (carrefour) et aménagement de l'espace public, stationnement... (parcelles 355, 112, 110, et parties 113, 111)	env. 110m	env. 5 m	Commune
<b>26</b>	« Extension Est du bourg de Hédé » emprise pouvant accueillir un équipement futur, à proximité de l'école (parcelle 921)	env. 2330 m <sup>2</sup>	-	Commune
<b>26b</b>	Emprise pouvant accueillir une extension de l'école (parcelle 1128)	env. 1000 m <sup>2</sup>	-	Commune
<b>27</b>	« Extension Est du bourg de Hédé » emprise d'un espace vert pouvant accueillir des équipements (parcelles 821, 223, 824, 614, 547, 543)	env. 3,5ha	-	Commune
<b>27b</b>	Accès Nord de l'étang de Hédé depuis le futur espace vert (parcelle 961)	env. 3500 m <sup>2</sup>	env. 12m à 25m	Commune

N°	Désignation de l'aménagement	Longueur ou surface	Largeur	Collectivité bénéficiaire
<b>28</b>	Centre bourg de Hédé installation d'intérêt général (équipements, services, logements, parkings, jardins...) L123-1 et L123-2 (parcelles 101, 96, 89, 90, 81 et partie 95, 91, 77)	env 12 000 m <sup>2</sup>	-	Commune
<b>28b</b>	Centre bourg de Hédé emplacement d'un futur équipement public à proximité de la mairie (culture, services publics...) (parcelle 77 bâtiment et cour))	env. 700 m <sup>2</sup>	-	Commune
<b>29</b>	Équipement et logements : gendarmerie, bureaux et logements (L123-1 et L123-2) (parcelle 195)	env. 1,3 ha	-	Commune
<b>30</b>	Cheminement piéton situé autour de l'étang de Hédé (parcelles 14, 5, 29, 12, 10, 9, 13, 15, 16, 961, 543, 542, 995, 536, 535, 534, 517, 518, 516, 515, 514, 507, 505, 504)	env. 3600m	env. 6 à 9m	Commune
<b>31</b>	Rétablissement de l'ancien accès à la Chatière (Maison Familiale) Sud St Symphorien(parcelle 3)	env. 400m	env. 12m	Commune
<b>32</b>	Emplacement de « pierres à cupules » Champ Poisson Est de St Symphorien (parcelle 62)	env. 70m	env. 25m	Commune
<b>32b</b>	St Symphorien : chemin-voirie reliant Launay à la D221 (parcelle 49)	env. 500m	env. 9m	Commune
<b>33</b>	Chemin piétons de la Coublère d'Ahaut à la Coublère d'Abas (parcelles 55)	env. 150m	env. 5 à 6m	Commune
<b>33b</b>	St Symphorien : espace public et préservation du patrimoine répertorié (parcelles 624, 614,99)	env. 400 m <sup>2</sup>	-	Commune
<b>34</b>	Emplacement pour un poste de transformation électrique (HTA/BTA)Est de ST Symphorien (parcelle 89 90)	env. 30m <sup>2</sup>	-	Commune
<b>35</b>	Espace de loisir au bourg de St Symphorien (parcelles 21, 833, 564, 25, 45, 892)	env. 0,9ha	-	Commune
<b>36</b>	St Symphorien liaison rue principale vers le futur espace de loisir (parcelles 563, 24, 51, 46)	env. 30m	env. 3 à 6m	Commune
<b>36b</b>	St Symphorien emprise pour aménagement d'un trottoir (parcelle 886)	env. 40m	env. 3 à6m	Commune

N°	Désignation de l'aménagement	Longueur ou surface	Largeur	Collectivité bénéficiaire
37	Espace public rue principale bourg de St Symphorien (parcelle 901)	env. 15m	env. 9m	Commune
38	Espace public rue principale bourg de St Symphorien (parcelle 906)	env. 17m	env. 9m	Commune
39	Liaison piétons et espace naturel Nord du bourg de St Symphorien (parcelles 75, 77, 78)	env. 0,8 ha	-	Commune
40	Aménagement des abords du château de Hédé coteau Ouest (parcelles 242, 243, 441)	env. 0,8 ha	-	Commune
41	Aménagement du chemin des Roquets Hédé (parcelle 215)	env. 6ares	-	Commune
42	Aménagement du chemin des Roquets Hédé (parcelles 438, 439, 499)	env. 4ares	-	Commune
43	Aménagement de la carrière du Haha Hédé (parcelles 183, 184, 185)	env. 0,3ha	-	Commune



# REGLES GENERALES DE L'URBANISME

## ARTICLE R 111.1

**Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan d'occupation des Sols rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14-1, R 111.14.2, R 111.15, et R 111.21.**

## SECTION I - LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

## 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. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, 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.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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 111.14.1**

**Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé** que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et leur destination :

- a) à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés,
- b) à remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L 126-1 du Code Rural,
- c) à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- d) à compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code Minier ou des matériaux de carrière inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même Code.

#### **ARTICLE R 111.14.2**

**Le permis de construire est délivré** dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup>. de la Loi n° 76.629 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 des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

### **SECTION III - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

#### **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.

### **SECTION V - DIRECTIVES D'AMENAGEMENT NATIONAL**

#### **ARTICLE R 111.27 - Sans objet.**

**Tableau récapitulatif des  
Éléments Paysagers remarquables**



## HEDE- Liste des « éléments de paysage »\* remarquables

N° figurant sur le plan	Nom de l' « élément de paysage remarquable »	Lieu
1	Croix - La Gouaière	Bazouges
2	Croix St Suzanne - La Lande Es Gletz	Bazouges
3	Four à pain La Lande Es Gletz	Bazouges
4	Talus	Rt de Bazouges - Tinténiac
5	Talus	Bourg de Bazouges
6	Four à pain	Bourg de Bazouges
7	Châtaignier centenaire	Bourg de Bazouges
8	Talus	Bourg de Bazouges
9	Puits Le Poirier	Bazouges
10	Arbre	Bourg de Bazouges
11	Pompe communale	Bourg de Bazouges
12	Maison sur Pilotis	Etang de Bazouges
13	Four à pain	Le petit bourg Bazouges
14	Croix de l'enclos	Bourg de Bazouges
15	Croix Bernard	La Grande Haie –Bazouges-
16	Puits communal	Bourg de Bazouges
17	Four à pain – Puits – ancien Manoir de la Métairie	Bourg de Bazouges
18	Lavoir « du sec »	Bourg de Bazouges
19	Croix de la Mission	Bourg de Bazouges
20	Vivier et puits	Presbytère de Bazouges
21	Pont napoléonien	Rigole de la Guénaudière
22	Puits - Le Bois Maigné	Bazouges
23	Maison de Prêtre Linteau sculpté – Cheminée - Le Cruel	Bazouges
24	La Croix Duval - Le Cruel	Bazouges
25	Puits - Belême	Bazouges
26	Four à pain - La Guénaudière	Bazouges
27	Tumulus de la Bézardière	Bazouges
29	Four à pain – Fournil – Linteau sculpté – Cheminée monumentale - La Grande Guéhardière	Bazouges
30	Four à pain	La petite Magdeleine
31	Ancienne léproserie - puits	La Magdeleine
32	Lavoir	La Magdeleine
33	Four à pain - Fournil	La Parfaire
34	Four à pain -	Maison éclusière
35	Chemin creux	La Pêchetière – La Sagerie
36	Four à pain – Fournil - Puits	La Pêchetière
37	Menhirs	Bringnerault
38	Four à pain – Poirier centenaire	La Tréhonais – Bazouges
39	Porche	Manoir de la Ville Allée
40	Voie de l'ancienne voie ferrée	Beauvoir
41	Fontaine	En face du cimetière de Hédé

<b>N° figurant sur le plan</b>	<b>Nom de l' « élément de paysage remarquable »</b>	<b>Lieu</b>
<b>42</b>	Croix	Cimetière Hédé
<b>43</b>	Tombeau d'Anne Duportal	Cimetière Hédé
<b>44a,b</b>	Lavoir – Fontaine - Le Perthuis Chaud	Hédé
<b>45</b>	« l'arbre à Michel »	Côte du Chat Hédé
<b>46</b>	La grande Fontaine, « Fontaine Grignon »	Rue de la Barrière / Ruelle du Bas Manoir - Hédé
<b>47</b>	Pompe communale	Hédé -Rue
<b>48</b>	Auberge de l'écu –Cheminée – Escalier en pierre ...	Hédé N° Rue
<b>49</b>	Calvaire	Eglise de Hédé
<b>50</b>	Sculptures Jean Boucher	Hédé : Place de l'église – place de la Mairie – Mairie -
<b>51</b>	Puits Fontaine de la Motte	Hédé
<b>52</b>	Puits	Hédé Place de la Mairie (n° )
<b>53</b>	2 Portes de Prison	N° Rue Hédé
<b>54</b>	Traces – vestiges de la Chapelle des Ursulines	Hédé
<b>56</b>	XX ponts en pierres taillées – rigole de Hédé	Etang de Hédé – Côte du Chat
<b>57</b>	Vestige de l'ancien Moulin	Hostellerie du Vieux Moulin Hédé
<b>58</b>	Puits (à l'intérieur du bâtiment)	Hédé rue des Forges (infirmiers n°)
<b>59</b>	Lavoir des 2 Moulins	Vallée des moulins
<b>60</b>	Croix St Jean	Hédé rue n° (boulangerie )
<b>61</b>	Fontaine de la Forge	Le Breil Marin Hédé
<b>62</b>	Croix de la mission de 1949	Hédé
<b>63</b>	Vestige d'un ancien Moulin	Etang de Hédé
<b>64</b>		
<b>68</b>	Fontaine	Falaise du Château
<b>69</b>	Fontaine Drouet	Le Tertre – St Symphorien
<b>70</b>	Four à pain Métairie de la Porte	Bazouges
<b>71</b>	Lavoir –Cheminée – Boiserie –pierres sculptées – Pavement à l'étage - Manoir de Bon Espoir	Bazouges
<b>73</b>	Four à pain Les Romillères	Bazouges
<b>74</b>	Four à pain – Puits – Vestiges d'une maison dite La pierre – Vaisselier en pierre - La Grande Haie –	Bazouges
<b>75</b>	Croix de la Courbe	Bazouges
<b>76</b>		
<b>80</b>	Fontaine de l'Ecuellée	St Symphorien
<b>81</b>	2 Pierres à cupules	Le Champ Poisson St Symphorien
<b>82</b>	Croix de la Coublère	Bourg St Symphorien

N° figurant sur le plan	Nom de l' « élément de paysage remarquable »	Lieu
83	Vestige de l'ancien manoir de la Chaize – Cheminées ...	St Symphorien
84	Calvaire La Chaize	St Symphorien
85	Croix Cimetière	St Symphorien
86	Manoir du Grand Téhel – fenêtre géminée ...	St Symphorien
87	Croix de La Salle	St Symphorien
88	Croix de la Hervinière	St Symphorien
89	Croix de la Fretais	St Symphorien
90	Chapelle de la Brêteche	St Symphorien
91	Croix du pont de Bintin	St Symphorien
92	Croix – Fontaine – Blason La Théaudière	St Symphorien
93	Calvaire de la Basse Brosse	St Symphorien
94	Croix de la Butte de Beauregard	St Symphorien

\*En référence à l'article L. 123-1.7°, un certain nombre « d'Eléments de paysage remarquables » a été porté au plan.

*L. 123-1.7. : (le P.L.U. peut) Identifier et localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer la protection*

*L. 442-2 : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un « plan local d'urbanisme » 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 décret en Conseil d'Etat.*



# **CAHIER DE RECOMMANDATIONS**

**(Cahier explicatif et illustratif)**

**« Cahier architectural »**





## BOURG DE HEDE :

Voies et Chemins à conserver et à mettre en valeur :

- Rue des Forges
- Grande rue, actuellement rue Jean Boucher
- Place du Parquet et place du Marché, actuellement place de la Mairie
- Rue du Chemin Creux, actuellement rue de la Barrière
- Grande route de Rennes à St Malo, actuellement route de Hédé à Tinténiac
- Chemin Horain
- Rue des Doves
- Rue de l'Abbaye
- Rue du Four
- Rue de l'Eglise
- Rue de la Motte
- Ruelle du Bas Manoir
- Ruelle de l'Hôpital
- Rue Saint Louis
- Ruelle du Château
- Ruelles et Chemins reliant le bourg au Chemin des Roquets et au Champ de Foire, actuellement place du Château
- Chemin des Roquets
- Chemins de part et d'autre de la rigole de Hédé
- Chemin menant au Pont des Guibarets







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

r : recul par rapport à la limite de l’emprise de la voie

Article 6	U ancien		U Mixte – U Paysage		UEq	UY	A	NP
Secteur	UCa	UHa	UCm-UHm	UHp				
Alignement ou recul	alignement ou ≤ 6 m.	alignement ou ≤ 6 m.	alignement ou recul ≤ 9 m.	recul ≥ 3 m	alignement ou recul ≥ 5 m.	Recul ≥ 5 m.	Recul : en fonction de la voie	Recul : en fonction de la voie

**ARTICLE 7 :            Implantation des constructions  
par rapport aux limites séparatives**

d : distance par rapport aux limites séparatives

f : distance par rapport au fond de parcelle

Article 7	U ancien		U Mixte – U Paysage		UEq	UY	A	NP
Secteur	UCa	UHa	UCm-UHm	UHp				
jouxte au moins une limite	obligation	obligation	-	-	-	-		
distance / limites séparatives	0 m ou $\geq 2$ m	0 m ou $\geq 2$ m	0 m ou $\geq 2$ m	0 m ou $\geq 3$ m	0 m ou $\geq 3$ m	$\geq 5$ m. (bât. d'activité) $\geq 3$ m. (bureaux ou habitations)	0 m ou $\geq 6$ m	0 m ou $\geq 3$ m
distance / fond de parcelle	$\geq 0$ m.	$\geq 0$ m.	$\geq 4$ m	$\geq 6$ m	-	-	-	-

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

d : distance entre 2 constructions

Article 8	U ancien		U Mixte – U Paysage		UEq	UY	A	NP
Secteur	UCa	UHa	UCm-UHm	UHp				
distance entre 2 constructions sur une même propriété	≥ 4 m.	≥ 4 m.	≥ 4 m.	≥ 6 m.	≥ 4 m.	≥ 5 m.	≥ 4 m.	≥ 4 m.

**ARTICLE 9 :            Emprise au sol**

e : emprise maximale de la construction sur un terrain tout en tenant compte des autres règles

Article 9	U ancien		U Mixte – U Paysage			UEq	UY	A	NP
Secteur	UCa	UHa	UCm	UHm	UHp				
Emprise maxi de la construction / surface du terrain	---	---	70%	50 %	25 %	----	60 %	----	Extension ≤ 60m <sup>2</sup>
Abris jardins	---	---	7,50m <sup>2</sup>	15m <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup>				20m <sup>2</sup>
Bât annexes	---	---	15m <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>				60m <sup>2</sup>
Abris pour animaux	0	0	0	20m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>				60m <sup>2</sup>

**ARTICLE 10 : Hauteur des constructions**

H 1 : hauteur à l'égout du toit

H 2 : hauteur au faîtage

T : projection verticale de la toiture

Article 10	U ancien		U Mixte – U Paysage			UEq	UY	A	NP
	UCa	UHa	UCm	UHm	UHp				
hauteur maxi à l'égout du toit (H 1)	10 m.	6 m.	9 m.	6 m.	5 m.	UEq1 -- UE2q :7,50m UE3q :5m UEqc :4,50m		5 m. (habitations )	5 m. (habitations )
hauteur maxi au faîtage (H 2)	15 m.	10,50 m.	14 m.	10,50 m.	9 m.	UEq1 :15m UE2q :12m UE3q :9m UEqc :7m	11 m.	9 m. (habitations ) 11m Bât Agri 17m Silos...	9 m. (habitations ) 11m Bât Agri 17m

									Silos...
--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------



## I- ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont instituées sur le territoire de la commune des zones de protection d'architecture.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

### a) RESTAURATION - REHABILITATION

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc ...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation du projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### b) CONSTRUCTION

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan,...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois, granit et éventuellement enduits teints dans la masse, enduits à « l'ancienne » ...)

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol., des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

## II - AUTRES SECTEURS

Dans les secteurs non soumis à la protection d'architecture, les prescriptions ci-dessus deviennent recommandations dont il est souhaitable de s'inspirer.







