



**MODIFICATION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Pièces définitives**

*documents graphiques*



16 rue de la Croix aux Potiers  
BP 97637  
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex  
Tél : 02.99.41.35.35  
Fax : 02.99.41.34.34  
setur@setur.fr - www.setur.fr

Réf : ATD 05990  
11.2011



# MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Pièces définitives



16 rue de la Croix aux Potiers  
BP 97637  
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex  
Tél : 02.99.41.35.35  
Fax : 02.99.41.34.34  
setur@setur.fr - www.setur.fr

## Pièces écrites

Réf : ATD 05990  
11.2011



## **NOMENCLATURE DES PIÈCES ÉCRITES**

- REGLEMENT
  - Règlement de la zone UE
  - Règlement des zones AU
  - Règlement de la zone A
  - Règlement de la zone N
  - tableau des emplacements réservés
  
- LISTE DES SERVITUDES
  - Ajout de la servitude relative aux périmètres de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine instituée par arrêté préfectoral du 24.7.2008
  
- ANNEXES
  - Ajout de l'arrêté préfectoral du 24.7.2008





# MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Pièces définitives



16 rue de la Croix aux Potiers  
BP 97637  
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex  
Tél : 02.99.41.35.35  
Fax : 02.99.41.34.34  
setur@setur.fr - www.setur.fr

## *Règlement*

Réf : ATD 05990  
11.2011



*Règlement de la zone UE*





## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

Cette zone recouvre les secteurs de développement de LASSY. Elle correspond à des formes d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, places et limites séparatives diverses qui coexistent et voisines.

L'objectif du règlement est de permettre, d'une part la densification de ces zones, d'autre part l'organisation d'une cohérence urbaine.

Elle est destinée principalement à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

Elle comprend un sous secteur « a », au Val, où la densification sera plus modérée.

### **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. La création d'exploitations agricoles,
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation des établissements classés, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
3. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs,
4. L'installation isolée de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée,
5. Le dépôt de véhicules hors d'usage,
6. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés,
7. L'ouverture de toute carrière.
8. Toute construction nouvelle, tout changement de destination, toute extension susceptible d'accueillir un logement nouveau à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et étranger à l'exploitation dont il relève.

### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Peuvent être admises, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement urbain, architectural et paysager :
  - a. Les installations existantes classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
  - b. L'aménagement et la transformation d'installations classées existantes dont la création serait normalement interdite dans la zone, si les travaux conduisent à une amélioration de la situation existante en ce qui concerne leur insertion dans le site, les gênes ou dangers induits par leur fonctionnement,

2. L'extension de l'habitat existant et tiers à l'exploitation ne devra pas avoir pour conséquence de réduire cette distance, et ce, même s'il existe de habitants étrangers à l'exploitation en deçà de ce périmètre.

### **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIES**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin,
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie,
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers,
4. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
5. En cas de subdivision simultanée d'une parcelle dont l'accès se fait par une route départementale, il ne sera admis qu'un seul accès sur la voirie publique pour l'ensemble des parcelles subdivisées.

### **ARTICLE UE 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **A. ADDUCTION EN EAU POTABLE**

Toute construction doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **B. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au présent règlement.

#### **C. ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.). Dans le sous-secteur a, une servitude permettant l'écoulement des eaux pluviales amont sera prévu dans le cadre de l'opération d'ensemble.

#### D. RESEAUX DIVERS

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les réseaux électriques « basse tension » pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

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

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains ainsi que la nature du sol devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome.

#### ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies routières, sauf dispositions particulières indiquées aux plans de zonages :

- A. L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée. Elle sera imposée lorsque les deux constructions voisines sont implantées à l'alignement.
- B. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques et lorsqu'elles se situent dans une bande de 20m par rapport à cet alignement :
  1. le recul par rapport à l'alignement devra être compris entre 2 et 7 m ;
  2. la distance de recul des constructions nouvelles pourra être imposée dans l'alignement des constructions voisines lorsqu'elles s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions existantes présentant des marges de recul identiques ;
  3. le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives ou dont la largeur sur voie est inférieure ou égale à 7 mètres, pour lesquelles l'implantation des constructions est autorisée sans prescriptions particulière.
- C. L'implantation des constructions au delà d'une bande de 20m par rapport à l'alignement est autorisée sans prescriptions particulières.
- D. Cas particuliers
  1. pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives ou dont la largeur sur voie est inférieure ou égale à 7 mètres, lorsque les constructions ne sont pas implantées en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques, le recul par rapport à l'alignement devra être de 2 mètres minimum sans maximum.

2. pour des ouvrages techniques d'utilité publique, il n'est pas fixé de règles d'implantation
3. pour les constructions importantes d'usage et d'intérêt public, l'implantation des constructions pourra se faire soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre
4. pour les extensions de bâtiment et pour les constructions annexes aux habitations existantes sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti, l'implantation des constructions est autorisée sans prescription particulière

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.
- B. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, un retrait minimal de 0,90 mètre par rapport à cette limite devra être respecté.
- C. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques d'utilité publique, pour des raisons techniques ou pour favoriser l'insertion de ces ouvrages dans l'environnement.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum.

## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- A. La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 11m.
- B. A l'intérieur d'une bande de 20 m d'épaisseur par rapport à l'alignement, la différence d'altitude entre tout point de la sablière ou de l'acrotère et le sol naturel, est limitée à 7m.
- C. Au delà de la bande de 20 m d'épaisseur par rapport à l'alignement, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 4 m de hauteur situé en limites séparatives ou de fond de parcelle, prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la parcelle. Ce gabarit pourra être dépassé dans le cas d'héberges existantes en limites séparatives d'une hauteur supérieure.
- D. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement des hauteurs maximales définis précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
- E. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

- F. Pour les bâtiments d'usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale de 11m pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **A. REGLES GENERALES**

#### **Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :**

« Le permis de construire peut être refusé ou accordé 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. »

#### **Loi sur l'architecture de 1977 (extraits)**

L'architecture est une expression de la culture ; La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâti.

#### **Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes**

devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition. Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région ou de l'immeuble transformé en respectant les principes originels. Ces principes sont rappelés aux chapitres C et D du présent article.

Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,

- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

## **B. LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

L'architecture de terre étant souvent méconnue, un dossier décrivant les caractéristiques de ces constructions et comportant des conseils techniques de restauration est annexé au présent règlement.

### 1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

S'agissant du bâti de terre, les murs seront réparés ou construits selon la technique ancienne de construction des murs de bauge. Eventuellement, des rebouchages importants peuvent être réalisés par des briques ou des parpaings de terre destinés à être enduits.

Les enduits des constructions en terre seront réalisés à base de chaux aérienne, sans grillage, sans souci de trop grande rectitude. Les enduits ciment sont proscrits.

Les joints des maçonneries (du bâti de pierre ou des maçonneries de soubassement du bâti de terre) seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

### 2. Les ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, on devra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

### 3. Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages).

Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

#### 4. Les toitures :

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration. Les bâtiments seront couverts en ardoise. Des matériaux de substitution pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

#### 5. Les ouvrages en toiture :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture. Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

#### 6. Les extensions et les annexes :

Les constructions nouvelles en annexe ou en extension des constructions anciennes de terre, qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition devront respecter les règles énoncées en D et E. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré.

Les extensions vitrées ou vérandas devront par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec celui-ci.

Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

### **C. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE**

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après

#### 1. L'implantation

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

#### 2. Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. La largeur des pignons sera limitée à une dimension de 8m. Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45 °

### 3. Les ouvertures :

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront de proportions harmonieuses. Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans les secteurs, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

### 4. Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées seront maçonnées lorsqu'elles sont positionnées en prolongement et axées sur les murs-pignons. Elles seront bardées dans le même matériau que le matériau de toiture lorsqu'elles sont positionnées en toiture et ne seront pas axées. Les débords de toiture ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade. Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs sont à éviter.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont interdites.

Toute demande de permis de construire ou de déclaration de travaux ne respectant pas les termes du présent article pourra être refusée dans les termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme par le Service Instructeur. Toutefois, en fonction de configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

## **D. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE**

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle, en utilisant avec pertinence la richesse du vocabulaire formel et expressif qui la caractérise. Ces constructions devront donc respecter les règles générales du présent article (§11.A).

## **E. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE**

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc.... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant.

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté justifiée du pétitionnaire, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :

- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.
- Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect.
- Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

## **F. CLOTURES**

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades. Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441.1 à L 441.3, R 441.1 à R 441.11 du Code de l'Urbanisme.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc....

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc....).

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

- A. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques (sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat)

B. Il doit être prévu au moins :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :
  - pour le logement de types 1 et 2 : une place par logement
  - pour le logement de type 3 et au-delà : 2 places par logement S'y ajouteront les places visiteurs à raison d'une pour 2 logements.
- pour les bureaux, une place pour 25 m<sup>2</sup> du SHON affectée à cet usage.
- pour les commerces, une place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.
- pour les professions libérales, une place par 10 m<sup>2</sup> de SHON affectée à l'usage professionnel.
- pour les hôtels et restaurants, une place par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissement de cette nature, une place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON affectée à ces usages.
- pour les établissements d'enseignement, trois places par classe.
- pour les établissements hospitaliers, foyer-logement et maison d'accueil pour personnes âgées, une place pour 2 lits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements aidés par l'Etat pour lesquels, seule une place par logement est exigée.

C. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

D. 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 tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

B. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

C. Dispositions spécifiques au sous-secteur a : les fonds de lots seront matérialisés par des haies végétales d'une hauteur minimale de 1,50 mètres constituées d'essences locales.

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

Les valeurs de coefficient d'occupation du sol des différents secteurs sont indiquées au tableau suivant :

Secteur	UE	UEa
COS	-	0,2

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunication...).



*Règlement des zones AU*





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

### **REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU**

#### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

**Les zones AU sont des zones naturelles non équipées où sont prévues à court, moyen et long terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux, ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.**

**On y distingue :**

- **les zones 1AU qui ont vocation les extensions urbaines à court terme**
- **les zones 2AU qui ont pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure**

### **CHAPITRE 1**

#### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE 1AU**

Les zones 1AU sont des zones naturelles non équipées où sont prévues à court et moyen terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux, ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y imposer la création d'opérations d'ensemble permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération.

L'utilisation des sols est subordonnée :

- à la réalisation d'un plan d'ensemble
- à la réalisation des équipements publics primaires indispensables à la viabilisation de la zone (eau potable, eaux usées, voirie) similaires au niveau d'équipement de la zone U correspondante.

Si ces conditions sont réalisées, les règles de constructions applicables aux zones 1AU portées aux documents graphiques sont celles des zones urbaines U affectées du même indice. Ex : 1AU(Ea) renvoie à la zone UEa

#### **ARTICLE 1AU. 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. En l'absence des documents établis conformément à l'article 1AU1-2 ci-dessous, tout type d'occupation et utilisation des sols nouveau et interdit à l'exception des constructions visées à l'article 1AU2.1-1.
2. Lorsque, dans un ensemble foncier cohérent, a été établi un plan d'aménagement d'ensemble, accompagné des études de faisabilité comprenant notamment la définition des caractéristiques des différents réseaux et voies et le phasage de leur réalisation, le type

d'occupation et utilisation des sols interdits sur cet ensemble foncier sont ceux de la zone U correspondant à la zone 1AU où il est situé.

### **ARTICLE 1AU.2 – TYPE D'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. En l'absence des documents établis conformément à l'article 1AU.1-2 ci-dessus, sont admis, sous réserve qu'ils ne compromettent pas les possibilités techniques ou financièrement d'utilisation ultérieure de la zone, conformément à celles de la zone U correspondante : - L'aménagement et la restauration des constructions existantes, ainsi que leurs extensions, sous réserve de la préservation du caractère architectural original.
2. Lorsque, pour un ensemble foncier cohérent, a été établi le schéma d'aménagement défini à l'article 1AU.1-2, les types d'occupation et d'utilisation du sol sur cet ensemble foncier, sont ceux de la zone U correspondant à la zone 1AU où il est situé.
3. Les équipements et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics
4. Conditions particulières aux nouvelles opérations dans le sous secteur a : il sera aménagé en une seule opération.

### **ARTICLES 1AU3 A 1AU14**

Les constructions susceptibles d'être autorisées devront respecter les règles des articles de la zone U dont l'indice correspondant à celui de la zone 1AU considérée.

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT DE LA ZONE 1AU(Z)

### SECTEUR D'URBANISATION FUTURE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1 AU(Z) est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement à l'habitat, de services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone, proposant une mixité des formes d'habitat et l'accueil de nouvelles populations sur des réponses assurant la mixité sociale du quartier créé.

**Les zones 1AU(Z)**, font l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble présentant un intérêt général pour la commune.

L'opération d'aménagement se réalise sous la forme d'une ZAC créée le 15 décembre 2005, et obéit à des principes de composition repris dans le plan de zonage, identifiant **quatre sous-secteurs** :

- **1AU(Z) d** : destiné à accueillir des constructions à vocation d'habitat, réalisées sous la forme de maisons individuelles, de maisons individuelles groupées, de grosses maisons ou de petits collectifs.
  - **1AU(Z) e** : destiné à accueillir des équipements publics (école, médiathèque,...), et des constructions à vocation d'habitat, réalisées sous la forme de maisons individuelles, de maisons individuelles groupées, de grosses maisons ou de petits collectifs.
  - **1AU(Z) g** : destiné à accueillir des constructions à vocation d'habitat, réalisées sous la forme de maisons individuelles, de maisons individuelles groupées, de grosses maisons ou de petits collectifs, des commerces et services marchands ou non marchands compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, et des équipements collectifs d'intérêt public. La rénovation, la transformation et l'extension des bâtiments existants est autorisée sur cette zone
  - **1AU(Z) f** : destiné à accueillir des équipements publics ou privés d'intérêt général (accueil de personnes âgées, personnes handicapées par exemple).
-

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

### ARTICLE 1AU(Z)1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. La création d'exploitations agricoles,
2. La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation des installations classées, y compris activités industrielles, et y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
3. L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs,
4. L'installation isolée de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée,
5. Le dépôt de véhicules hors d'usage,
6. Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures de la zone
7. L'ouverture de toute carrière.
8. Toute construction nouvelle, tout changement de destination, toute extension susceptible d'accueillir un logement nouveau à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et étranger à l'exploitation dont il relève.
9. Les chenils

**En complément de ces dispositions générales, les secteurs 1AU(Z)d, 1AU(Z) e , répondent aux conditions particulières suivantes :**

#### **1AU(Z)d 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et installation à usage de commerces ou d'artisanat.

#### **1AU(Z)e 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et installation à usage de commerces ou d'artisanat.

### ARTICLE 1AU(Z) 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**En complément de ces dispositions générales, les secteurs 1 AU (Z)d, 1AU(Z)e, 1AU(Z)g, répondent aux conditions particulières suivantes :**

#### **1AU(Z)d 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Une seule annexe isolée d'une surface (S.H.O.N.) inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- Les piscines, dès lors qu'elles sont accessoires à une construction à usage d'habitation, et dans les limites fixées aux articles suivants.

#### **1AU(Z)e 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Une seule annexe isolée d'une surface (S.H.O.N.) inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
  - Les piscines, dès lors qu'elles sont accessoires à une construction à usage d'habitation, et dans les limites fixées aux articles suivants.
  - Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux équipements publics.
-

## 1AU(Z)g 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Des garages ou des abris voitures, dès lors qu'ils sont accessoires aux habitations nouvellement construites.
- Les piscines, dès lors qu'elles sont accessoires à une construction à usage d'habitation, et dans les limites fixées aux articles suivants.
- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions à usage commercial.

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

### ARTICLE 1AU(Z) 3: ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin ;
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie ;
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.

### ARTICLE 1AU(Z) 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### A. ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

#### B. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

#### C. ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de quinze emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc.).

#### D. RESEAUX DIVERS

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

#### E. COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

De manière générale, la collecte s'effectuera au porte à porte. Toutefois, dans le cas d'opération de six maisons au plus, réunies autour d'une desserte de faible importance, on peut réaliser un lieu de regroupement d'apport volontaire temporaire en entrée de rue, évitant des manœuvres difficiles des véhicules de répurgation.

---

En immeuble collectif, l'opération intégrera de façon spécifique la réponse la plus adaptée à cette obligation, et sera identifiée comme telle dans toute demande de permis de construire. Les containers ne pourront être stockés en dehors des volumes bâtis.

#### **ARTICLE 1AU(Z) 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1AU(Z) 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- A. L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.
- B. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques :
  - 1. Le recul par rapport à l'alignement devra être compris en 1 et 10 mètres ;
  - 2. La distance de recul des constructions nouvelles pourra être imposée lorsqu'elles s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions existantes présentant des marges de recul identiques.
- C. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - 1. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe, en biais par rapport aux limites séparatives ou de longueur inférieur à 8 mètres ;
  - 2. Pour des ouvrages techniques d'utilité publique ;
  - 3. Pour les constructions importantes publiques ou privées, d'usages et d'intérêt public ;
  - 4. Pour des extensions de bâtiments non implantés à l'alignement et pour les constructions annexes aux habitations existantes sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse dans le contexte bâti.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue et de la place n'est pas compromise.

#### **ARTICLE 1AU(Z) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée ;
  - B. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, un retrait minimal de 0,90 m par rapport à cette limite devra être respecté ;
  - C. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'utilité publique ou d'intérêt général.
-

## **ARTICLE 1AU(Z) 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

## **ARTICLE 1AU(Z) 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum.

## **ARTICLE 1AU(Z) 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- A. La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 11 mètres.
- B. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement des hauteurs maximales définies précédemment, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
- C. Pour les bâtiments à usage public et d'intérêt général, la hauteur totale maximale de 12 mètres pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.
- D. Pour les bâtiments mixtes combinant dans un même ensemble, un usage commercial et d'habitation, la hauteur totale maximale ne dépassera pas 12 mètres.
- E. La hauteur totale des annexes isolées (garages, abris de jardins, serres, piscine...) autorisée ne pourra excéder 4 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE 1AU(Z) 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **REGLES GENERALES**

#### **Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :**

« Le permis de construire peut être refusé ou accordé 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. »

#### **Loi sur l'architecture de 1977 (extraits)**

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

---

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels au bâtis.

**Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes**

devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.  
Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région ou de l'immeuble transformé en en respectant les principes originels. Ces principes sont rappelés aux chapitres C et D du présent article.

Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

**1AU(Z)11.1.** Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter les principes définis dans les orientations d'aménagements

**1AU(Z)11.2.** L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leurs aspects ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels ou urbains.

**1AU(Z)11.3.** Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions à usage d'habitation, réalisées sous forme de maisons individuelles ou de maisons individuelles groupées répondront aux critères développés aux sous articles 11.4 à 11.7 inclus :

#### **1AU(Z)11.4. Les façades**

Les façades doivent présenter un aspect harmonieux, en adéquation avec l'environnement bâti.

Des tons vifs notamment pour certains habillages et pour les menuiseries sont autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

Les antennes type parabole sont interdites en façade sur voie publique.

#### **1AU(Z)11.5. Les toitures**

Il n'est pas fixé de règle pour les opérations d'habitat collectif, la construction ou l'extension des équipements collectifs d'intérêt public, les ouvrages publics ou d'utilité publique de faible emprise.

Les autres constructions respecteront les prescriptions suivantes :

##### **1AU(Z)11.5.1. Nature des toitures**

Les toitures différentes de l'ardoise peuvent être autorisées dans le cas de bâtiment résolument moderne, et dans le cas où la localisation de la construction ne vient pas en conflit avec d'autres projets.

Les toitures des annexes isolées ou accolées de SHON inférieure à 20m<sup>2</sup> telles que les vérandas, les auvents et marquises ou les abris de jardin, les locaux techniques (poste EDF) par exemple, pourront recevoir un autre type de couverture, à l'exclusion des tôles ondulées ou plaques ondulées.

##### **1AU(Z)11.5.2. Pentes des toitures**

Les constructions à usage d'habitation (à l'exception de leur extension vitrée type véranda) recevront une toiture à 2 pans principaux avec des pentes comprises entre 40° et 50°.

Toutefois, des parties de toiture en terrasse pourront être admises sous réserve qu'elles restent secondaires dans la couverture globale des volumes construits.

Les volumes accolés au volume principal de l'habitation, présentant un seul pan de toiture, respecteront une pente de 35° minimum et de 50° maximum.

Les annexes isolées ou accolées de SHON inférieure à 20 m<sup>2</sup> telles que les auvents, les vérandas, les marquises ou les abris de jardin, par exemple, pourront avoir une pente de toiture inférieure avec un minimum de 12°.

Les annexes isolées de SHON supérieure ou égale à 20m<sup>2</sup>, recevront une toiture à deux pentes comprises entre 35° et 50°.

#### **1AU(Z)11.6 Les clôtures**

- **1AU(Z)11.6.1** Les clôtures nouvelles ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80 m, sur les limites latérales et arrière.
  - **1AU(Z)11.6.2** Les plaques béton semi-enterrées posées en pied des clôtures sont autorisées avec une hauteur maximale hors sol de 0,15m.
  - **1AU(Z)11.6.3** A l'exception des dispositions établies au 11.7.1 et 11.7.2, il n'est pas fixé de règle pour l'habitat collectif.
  - **1AU(Z)11.6.4** Des dispositions différentes peuvent être retenues pour les ouvrages publics ou d'utilité publique de faible emprise.
-

## ARTICLE 1AU(Z) 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

La dimension minimum des places de stationnement doit être de 2,30m par 5 m, en stationnement extérieur et 2,60 par 5 mètres pour un garage ou stationnement couvert.

Il doit être prévu de manière générale:

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :
  - ✓ pour les logements de type 1 et 2 : une place par logements ;
  - ✓ pour les logements de type 3 et au-delà : 2 places par logements ;
- Pour les bureaux une place pour 25 m<sup>2</sup> de SHAB affecté à cet usage ;
- Pour les commerces, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour les professions libérales, une place par 10 m<sup>2</sup> de SHAB affectée à l'usage professionnel ;
- Pour les hôtels et restaurants, une place par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les bars, discothèques, salle de spectacles, de réunion et établissement de cette nature, une place pour 10m<sup>2</sup> de SHON affectée à ces usages ;
- Pour les établissements d'enseignement, trois places par classe ;
- Pour les établissements hospitaliers, foyer logement et maisons d'accueil pour personnes âgées, ou handicapées, une place pour 2 lits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements aidés par l'Etat pour lesquels, seule une place par logement est exigée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Pour les grosses maisons ou petits collectifs : Les places seront, pour la moitié au moins, intégrées sous une annexe couverte, pergola ou préau, ou en garages fermés, dissociés ou rattachés à la construction principale, et s'inscrivant dans le plan de composition architectural et paysagé du programme particulier mis en œuvre.
  - En maisons individuelles groupées, il est exigé deux places minimum de stationnement aménagées sur le terrain ou bien sur un terrain détaché à proximité. Une des places au moins, est réalisée sur la parcelle individualisée.
  - En maisons individuelles, il est exigé trois places minimum de stationnement aménagées sur le terrain. Une aire de stationnement au moins sera réalisée à l'entrée de chaque terrain et permettra le stationnement d'un véhicule à l'extérieur sur domaine privé. Une place devra être couverte.
  - Pour les constructions accueillant une activité économique ou un équipement public, le permis de construire définira les exigences en matière de stationnement spécifique auxquelles devra répondre le projet.
-

En vue d'améliorer la qualité des programmes, les aires de stationnement concentrées (par opposition aux places aménagées en linéaire de rue) de plus de 300m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble annexé aux demandes de permis de construire.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être exonéré de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et par les textes pris par son application.

#### **Stationnement des deux roues**

Il doit être prévu pour les opérations de grosses maisons ou petits collectifs, le moyen de garer les vélos. **Une place par logement doit être prévue** correspondant à 1 mètre carré au moins d'abri vélos par logement. Cette place peut être réalisée à l'intérieur des garages, par l'allongement ou l'élargissement du garage de 0,50 m par rapport à la norme, ou dans un local lié ou non à la construction principale. Son accès doit être aisé.

### **ARTICLE 1AU(Z) 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- A. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées.
- B. Les arbres existants, en bon état sanitaire, correspondant à des essences locales bien adaptées, doivent être préservés au maximum au regard du projet.
- C. En secteur 1AU(Z)d, les surfaces libres de construction, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à tige ou en cépée, pour 250 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

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

#### **ARTICLE 1AU(Z)14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de COS.

---

## CHAPITRE 3

### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE 2AU

Les zones 2AU sont des zones naturelles non équipées où sont prévues à moyen et long terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux, ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y imposer la création d'opérations d'ensemble permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération.

L'utilisation des sols est subordonnée :  
à la réalisation d'un plan d'ensemble  
à la réalisation des équipements publics primaires indispensables à la viabilisation de la zone (eau potable, eaux usées, voirie) similaires au niveau d'équipement de la zone U correspondante.

Si ces conditions sont réalisées, les règles de constructions applicables aux zones 2AU portées aux documents graphiques sont celles des zones urbaines 1 AU ou U affectées du même indice. Ex : 2AU(Ea) renvoie à la zone UEa.

La zone 2AU(Z) est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement à l'habitat, de services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement.

L'opération d'aménagement se réalise sous la forme d'une ZAC créée le 15 décembre 2005.

---

*Règlement de la zone A*





## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

#### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE**

Les zones A sont les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R.123.7 du Code de L'Urbanisme).

#### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toutes constructions et aménagements non directement liés à l'activité agricole et aux productions maraîchères, horticoles ou florales, sauf application de l'article A2:

- Les habitations non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles, sauf application de l'article A2.
- Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, de bureaux et de services.
- Les terrains de camping et de caravanning soumis à autorisation.
- 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.

2. Toutes constructions et installations non directement nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sauf application de l'article A2.

#### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles :

- Les plans d'eau nécessaires à l'agriculture
- Les piscines couvertes ou non, à proximité des habitations non interdites à l'article A1
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérée comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole
- Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes lorsqu'il s'agit de créer une activité considérée comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole.
- La rénovation, le changement de destination et/ou l'extension, en vue d'un usage d'habitation, des bâtiments existants de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'un seul tenant, repérés dans l'inventaire du patrimoine bâti du PLU.

Ces travaux pourront être autorisés sans que le pétitionnaire ni le bâtiment n'aient obligatoirement de lien avec une activité agricole, et se feront sous réserve du respect des conditions cumulatives supplémentaires suivantes :

---

Les extensions d'emprise au sol sont autorisées :

- > une seule fois à compter de l'approbation de la présente disposition (novembre 2011) ;
- > dans les limites ci-dessous :
  - 80% si emprise inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup>
  - 60% si emprise comprise entre 51 et 80 m<sup>2</sup>
  - 50% si emprise comprise entre 81 et 120 m<sup>2</sup>
  - 30% si emprise supérieure à 120 m<sup>2</sup>

La construction d'un seul bâtiment annexe est autorisée dans les limites ci-dessous :

- > que sa surface ne dépasse pas 16m<sup>2</sup> ;
- > qu'il se situe sur une même unité foncière ou une unité foncière adjacente à l'habitation principale ;

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIES**

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 voisin.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

### **ARTICLE A 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### A – ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

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.

#### B - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsqu'elles sont prévues au plan du zonage d'assainissement annexé au présent règlement.

#### C- EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

---

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux provenant des aires de stationnement (véhicules ou animaux) et de travail seront traitées par des dispositifs appropriés avant rejet aux réseaux publics.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

## **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A – Les aménagements et extensions de bâtiments existants et constructions autorisées devront être édifiés en fonction des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existantes sous réserve, hors agglomération, de respecter les reculs indiqués au paragraphe B du présent article.

B – Les constructions autorisées seront implantées :

- A 100 mètres au moins de l'axe de la RD776
- A 50 mètres au moins de l'axe des RD 38 et 62 pour les habitations (et à 25 mètres au moins pour les autres affectations)
- A 25 mètres au moins de l'axe de la route de Goven

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes).

C - Toutefois, en dehors des marges de recul définie au §B ci-dessus, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les circonstances suivantes :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines.
  - Pour des extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, notamment quand les travaux sont justifiées par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux, et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur voie.
  - 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 leur exploitation, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de bon 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 A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A – 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 du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

B – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans les circonstances suivantes :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
- pour la modification, l'extension de constructions 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 leur exploitations, etc...) et pour les ouvrages de transport de l'énergie électrique, 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 recherchée.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol maximum.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

A – 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.

B – La hauteur totale des bâtiments agricoles, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures exclus) ne peut excéder 12 m.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 40 m pour l'application de cette disposition ; la côte

---

moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

C – Pour tout autre type de construction ou extension de bâtiments existants, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures mineures exclus) ne peut excéder 11 m et la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière ou de l'acrotère et le niveau du sol naturel pris à son aplomb ne peut excéder 7 m.

D – Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant les hauteurs admises en B pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes. E – Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **A – REGLES GENERALES**

#### **Article R 111-21 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, 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. »

#### **Loi sur l'architecture de 1977 (extraits)**

L'architecture est une expression de la culture ; La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis.

#### **Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes**

devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance existante sans la détruire.

---

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région ou de l'immeuble transformé en en respectant les principes originels. Ces principes sont rappelés aux chapitres C et D du présent article.

Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

## **B – LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

### 1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les joints des maçonneries du bâti de pierre seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

### 2. Les ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, on devra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

### 3. Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages). Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

### 4. Les toitures :

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans

l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les bâtiments seront couverts en ardoise. Des matériaux de substitution pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

#### 5. Les ouvrages en toiture :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture. Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison ;
- verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture.

#### 6. Les extensions et les annexes :

Les constructions nouvelles en annexe ou en extension des constructions anciennes qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition devront respecter les règles énoncées en D et E. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré. Les extensions vitrées ou vérandas devront par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec celui-ci. Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

### **C - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE**

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

#### 1. L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

#### 2. Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. La largeur des pignons sera limitée à une dimension proche de 8m. Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45°.

#### 3. Les ouvertures :

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges et de proportions harmonieuses. Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans les secteurs, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois

---

lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

#### 4. Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect. Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées seront maçonnées en prolongement et axées sur les murs-pignons. Elles seront bardées dans les mêmes matériaux que les matériaux de toiture lorsqu'elles sont positionnées en toiture et ne seront pas axées.

Les débords de toiture ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade.

Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont interdites.

Toute demande de permis de construire ou de déclaration de travaux ne respectant pas les termes du présent article pourra être refusée dans les termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme par le Service Instructeur. Toutefois, en fonction de configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

### **D - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE**

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle, en utilisant avec pertinence la richesse du vocabulaire formel et expressif qui la caractérise.

Ces constructions devront donc respecter les règles générales du présent article (§11.A).

### **E – LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE**

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant.

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté justifiée du pétitionnaire, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :

- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.
- Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect.
- Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

### **F – LES BATIMENTS AGRICOLES**

Les bâtiments agricoles, de types hangars, poulaillers, porcheries, étables, etc..., devront respecter les dispositions suivantes :

- l'implantation en ligne de crête est interdite ;
- l'implantation au plus près du centre de l'exploitation est demandée, sauf impossibilité technique avérée ;
- les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais importants sont interdites, sauf impossibilité technique avérée ;
- l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact visuel ;
- la plantation de haies ou de bosquet d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur ;
- l'utilisation de bardages de couleurs différentes (hors bardage translucide) sur un même bâtiment ou de bardages de couleur trop vives est interdite.

## **G – CLOTURES**

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441.1 à L 441.3, R 441.1 à R 441.11 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc...).

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A – 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.

B – La plantation (haies, plantations d'alignement) figurant au Plan de Zonage comme « à préserver » ont été identifiés au titre de l'article L123-1, alinéa 7, comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère.

C – 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 annexe 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.

D – 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.

E – 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.

---

*Règlement de la zone N*





## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux vallées et aux espaces urbanisés de façon diffuse.

L'objectif du règlement est de protéger les zones les plus sensibles (vallées) et de limiter la constructibilité dans les espaces « mités ».

Elle est divisée en deux zones :

- une zone N de moindre sensibilité où la constructibilité est limitée.
- une zone NP correspondant aux espaces naturels les plus sensibles : zones humides, espaces boisés classés, espace naturel sensible, etc.

### CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE N

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones N sont les secteurs « naturels et forestiers » de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'un ensemble ou d'une exploitation forestières soit de leur caractère d'espaces naturels. (Article R 128-8 partie A). Elle comporte un patrimoine bâti repéré qu'il y a obligation de conserver ou restaurer.

Elle comporte deux sous-secteurs :

- sous secteur NT qui correspond au site du Moulin du Ritoir destiné à accueillir un centre d'interprétation du milieu naturel.
- sous secteur NL destiné à l'accueil des équipements d'infrastructures et de superstructures à vocation sportive

#### **ARTICLE N1 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites dans l'ensemble de la zone N les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article N2 et notamment :

- Les constructions de toute nature sauf application de l'article N2.
  - Les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N2.
  - Le camping et le caravanage quelle qu'en soit la durée, sauf application de l'article N2.
-

## ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis,

A. dans le secteur N, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement :

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, tamponnement des eaux pluviales, traitement des déchets, transports collectifs) et à l'assainissement des eaux usées, et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

2. L'aménagement, l'amélioration et l'extension de bâtiments existants d'une surface minimale de 40m<sup>2</sup> sous réserve qu'ils soient réalisés dans le sens d'une préservation ou d'une mise en valeur du bâti ancien en pierre ou en terre, qu'ils constituent une amélioration du bâti récemment construit, qu'il ne compromette pas une exploitation agricole\*, enfin qu'ils démontrent leur bonne intégration dans le site.

Les extensions d'emprise au sol sont autorisées dans les limites suivantes :

- 80% si emprise inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup>
- 60% si emprise comprise entre 50 et 80 m<sup>2</sup>
- 50% si emprise comprise entre 80 et 120 m<sup>2</sup>
- 30% si emprise supérieure à 120 m<sup>2</sup>

3. La construction de bâtiments annexes nécessaires aux propriétés bâties existantes sous réserve qu'ils se situent sur une même unité foncière ou une unité foncière adjacente à l'habitation principale, et constituent avec elle, par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux ;

4. L'aménagement, la transformation, ou l'extension des établissements industriels ou artisanaux et des installations classées existants, à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances que peuvent engendrer ces établissements ou installations et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement.

5. Les plans d'eau, sous réserve de l'obtention des autorisations officielles nécessaires.

6. Les piscines, couvertes ou non, à proximité de l'habitation.

7. l'aménagement des chemins piétonniers.

8. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

9. Les changements d'affectation des bâtiments existants dans la mesure où leur nouvelle affectation est compatible avec l'environnement (sauf celles comprises dans les marges de recul par rapport au RD776).

10. Les abris de jardins et les abris légers pour animaux dans les conditions définies dans l'article N9.

---

11. L'installation d'aménagements pédagogiques et d'équipements légers liés à l'ouverture au public des abords du site du Ritoir (affût pour la faune et toilettes sèches).

- B. dans le secteur NT, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement :

Les infrastructures, constructions et aménagements strictement nécessaires au centre d'interprétation du moulin du Ritoir type « préau ».

\* Lorsque la construction est située à moins de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole, un changement de destination, ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité.

- C. dans le secteur NL, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement

1. Les infrastructures, constructions et aménagements strictement nécessaires à l'accueil et au développement des activités sportives et leurs services d'accompagnement (vestiaires, tribunes, restauration...).

2. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

3. L'aménagement des chemins piétonniers.

4. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIES**

1. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

En NT, les accès seront adaptés à la spécificité du site.

### **ARTICLE N 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

- A. ADDITION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

---

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.

#### B. ASSAINISSEMENT

1. Sur l'ensemble de la zone, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsqu'elles sont prévues au plan du zonage d'assainissement annexé au présent règlement.

2. Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsqu'elles sont prévues au plan du zonage d'assainissement annexé au présent règlement.

#### C. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales des aires de stationnement dont le revêtement est étanche de plus de 20 emplacements ne pourront être raccordées au réseau public ou évacuées selon le processus cités ci-dessus qu'après un prétraitement adapté (séparation des huiles et hydrocarbures).

### **ARTICLE N 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS**

Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour assurer le bon fonctionnement et la réalisation des installations nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement collectif n'est pas possible.

### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les aménagements et extensions de bâtiments existants et constructions autorisées devront être édifiés en fonction des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existantes.

---

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A. A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, les aménagements et extensions des bâtiments existants et constructions autorisées doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.
- B. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans les circonstances suivantes :
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupe de constructions voisines ;
  - Pour la modification, l'extension de constructions 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 leur exploitations, etc...) et pour les ouvrages de transport de l'énergie électrique, 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 N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol des abris de jardins n'excédera pas 16m<sup>2</sup> ;
2. L'emprise au sol des abris légers pour animaux (ovins, caprins, bovins, équidés...) dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole ne pourra excéder :
  - a. 6 m<sup>2</sup> par animal dans la limite de 3 animaux ;
  - b. 3 m<sup>2</sup> par animal au-delà de 3 animaux ;
  - c. 30 m<sup>2</sup> maximum.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- A. 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.
- B. Pour tout type de construction ou extension de bâtiments existants, la hauteur totale des constructions mesurées à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées, et autres
-

superstructures exclus) ne peut excéder 11 mètres et la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière ou de l'acrotère et le niveau du sol naturel ne peut excéder 7 mètres.

C. Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. et dépassant les hauteurs admises en B pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

D. Il n'est pas fixé de hauteur maximale :

- pour les ouvrages techniques tels que silos, usines d'aliments à la ferme, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF ;
- dans le secteur NL.

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### A. REGLES GENERALES

#### **Article R 111-21 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, 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. »

#### **Loi sur l'architecture de 1977 (extraits)**

L'architecture est une expression de la culture ; La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ainsi, par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition et modénature, aspect des matériaux et couleur, ...) les bâtiments, clôtures et installations diverses ne doivent porter atteinte ni au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, ni à l'homogénéité et la richesse des paysages qu'ils soient naturels ou bâtis.

#### **Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes**

devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région ou avec l'architecture du bâtiment transformé.

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.  
Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.
  - Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région ou de
-

l'immeuble transformé en en respectant les principes originels. Ces principes sont rappelés aux chapitres C et D du présent article.

Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

## **B. LA RESTAURATION, L'AMENAGEMENT, L'AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

### 1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les joints des maçonneries du bâti de pierre seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, brossés ou grattés.

### 2. Les ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements devront présenter des caractéristiques semblables aux ouvertures d'origine. Dans le cas général, on devra s'efforcer de traiter les percements en respectant les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine. Leur localisation devra prendre en compte la composition initiale des façades. En pignon, les ouvertures resteront limitées. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

### 3. Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Le choix se fera dans la typologie locale traditionnelle ou en adoptant des solutions plus contemporaines (type grands vitrages). Les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits.

### 4. Les toitures :

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments plusieurs années si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les bâtiments seront couverts en ardoise. Des matériaux de substitution pourront éventuellement être employés pour les bâtiments annexes si leur intégration harmonieuse à l'environnement est démontrée.

Les formes et les pentes des toitures seront respectées. On évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux, à pentes trop faibles ou différentes entre deux parties d'un même bâtiment.

#### 5. Les ouvrages en toiture :

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture. Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison ;
- verrières de grandes dimensions inscrites dans le plan de la toiture.

#### 6. Les extensions et les annexes :

Les constructions nouvelles en annexe ou en extension des constructions anciennes qu'elles prennent l'option de la modernité ou celle de la tradition devront respecter les règles énoncées en D et E. Elles devront constituer avec le bâti ancien un ensemble harmonieux et intégré. Les extensions vitrées ou vérandas devront par leur volume, leur proportion, leurs matériaux, leur modénature et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec celui-ci. Tout projet portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

### **C. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE**

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après (ces règles sont expliquées plus largement en annexe au présent règlement).

#### 1. L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

#### 2. Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle. Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux. La largeur des pignons sera limitée à une dimension proche de 8m. Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45 °.

#### 3. Les ouvertures :

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront de proportions harmonieuses. Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans les secteurs, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées

dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

#### 4. Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect. Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées seront maçonnées lorsqu'elles sont positionnées en prolongement et axées sur les murs-pignons. Elles seront bardées dans les mêmes matériaux que les matériaux de toiture lorsqu'elles sont positionnées en toiture et ne seront pas axées.

Les débords de toiture ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade. Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont interdites.

Toute demande de permis de construire ou de déclaration de travaux ne respectant pas les termes du présent article pourra être refusée dans les termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme par le Service Instructeur. Toutefois, en fonction de configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

### **D. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE**

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle, en utilisant avec pertinence la richesse du vocabulaire formel et expressif qui la caractérise. Ces constructions devront donc respecter les règles générales du présent article (§11.A).

### **E. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE**

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc. devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant.

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté justifiée du pétitionnaire, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :

- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.
  - Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoises ou en matériaux en ayant la teinte.
-

- Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

## **F. CLOTURES**

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441.1 à L 441.3, R 441.1 à R 441.11 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc.

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc...).

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- A. 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.
  - B. La plantation (haies, plantations d'alignement) figurant au Plan de Zonage comme « à préserver » ont été identifiés au titre de l'article L123-1, alinéa 7, comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère.
  - C. 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 annexe 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.

- D. 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.

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.

---



*tableau des  
emplacements réservés*





N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie ou emprise
1	Canalisation EP (y compris emprise pour entretien)	Commune	3 m
2	Aire de retournement (répurgation)	Commune	375 m <sup>2</sup>
3	Aménagement intersection RD 62/VC 7 (rue Pierre Marie Josse)	Conseil Général	1 173 m <sup>2</sup>
4	Création d'une voie d'accès à la ZAC du bourg	Commune	12m
5	Cheminement piétonnier Rive Nord RD 38	Commune	3 m
6	Cheminement piétonnier au nord de la RD62	Commune	2m
7	Liaison piétonne (Allée des Chênes)	Commune	86 m <sup>2</sup>
8	Élargissement nord rue du Pâtis du Bourg	Commune	287 m <sup>2</sup>
9	Équipement sportif (Rue de la Chevardière)	Commune	12 484 m <sup>2</sup>
10	Équipement scolaire y compris placette Parcelle ZA 30p dimensions 47m x 70m)	Commune	3290 m <sup>2</sup>
11	Station d'épuration	Commune	25 865 m <sup>2</sup>
12	Élargissement sud rue du Pâtis du Bourg (Assainissement EP + stationnement)	Commune	356 m <sup>2</sup>
13	Élargissement rue du Presbytère (cheminement piéton)	Commune	1 294 m <sup>2</sup>
14	Élargissement de part et d'autre des rues de la Touchette et de la Chevardière	Commune	718 m <sup>2</sup>
15	Élargissement rue de la Vallée	Commune	808 m <sup>2</sup>
17	Équipement d'accueil lié à la valorisation du Ritoir	Acsor	10 339 m <sup>2</sup>
18	Aire de retournement (répurgation)	Commune	364 m <sup>2</sup>
19	Canalisation EP (y compris emprise pour entretien) au Val	Commune	3 m

20	Canalisation EP (y compris emprise pour entretien) au nord de la RD38	Commune	3 m
21	Canalisation EU (y compris emprise pour entretien) au sud de la rue de la Chevardière	Commune	3 m
22	Bassin de tamponnement des eaux pluviales au nord de la ZAC du bourg	Commune	1 511 m <sup>2</sup>
23	Bassin de tamponnement des eaux pluviales au nord de la ZAC du bourg	Commune	590 m <sup>2</sup>
24	Bassin de tamponnement des eaux pluviales au nord de la ZAC du bourg	Commune	169 m <sup>2</sup>
25	Bassin de tamponnement des eaux pluviales au nord de la ZAC du bourg	Commune	3 070 m <sup>2</sup>
26	Bassin de tamponnement des eaux pluviales au nord de la ZAC du bourg	Commune	5 569 m <sup>2</sup>
27	Aménagement trottoir nord de la RD38	Commune	357 m <sup>2</sup>
28	Débouché d'un chemin à la Croix Pigéard	Commune	42 m <sup>2</sup>
29	Rectification du virage VC5	Commune	93 m <sup>2</sup>
-	-	-	-
31	Canalisation EP (y compris emprise pour entretien) au Val	Commune	3 m
32	Canalisation EP (y compris emprise pour entretien)	Commune	3 m
33	Canalisation EP (y compris emprise pour entretien)	Commune	3 m
34	Canalisation EP (y compris emprise pour entretien)	Commune	3 m
35	Canalisation EP (y compris emprise pour entretien)	Commune	3 m
36	Aménagement intersection rue du Presbytère / rues de la Chevardière et de la Touchette	Commune	10 m <sup>2</sup>

# MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Dossier d'Enquête Publique



16 rue de la Croix aux Potiers  
BP 97637  
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex  
Tél : 02.99.41.35.35  
Fax : 02.99.41.34.34  
setur@setur.fr - www.setur.fr

*Liste des servitudes*

Réf : ATD 05990  
11.2011

## SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Une servitude d'utilité publique doit avoir fait l'objet d'une enquête publique et d'un acte officiel (loi, décret, arrêté).

Elle est alors opposable aux tiers et doit obligatoirement figurer au plan local d'urbanisme, dans un souci de bonne information du public.

**La servitude A1 a été abrogée par la loi d'orientation sur la forêt.**

SYMBOLE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	TEXTES QUI PERMETTENT DE L'INSTITUER	ACTE D'INSTITUTION	OBSERVATIONS	BENEFICIAIRE OU SERVICE A CONSULTER
A 4	Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux	Loi du 8/04/1898 Code rural et loi du 16/12/1964, décret 59.96 du 7/1/1959 et décret 60.419 du 25/04/1960	Arrêté préfectoral du 25/03/1907	Cette servitude s'applique à tout le département	D.D.A.F.
A 5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement	Loi 62-904 du 04/08/1962 Décret 64-153 du 15/02/1964	Ces servitudes sont généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorité, par conventions amiables. En cas de désaccord, elles le sont par arrêté préfectoral. Dans ce cas, elles doivent être reportées au P.L.U., faute de quoi, elles deviennent inopposables aux tiers.		COMMUNE SIE de la forêt de Paimpont
I 4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Loi du 15/06/1906 modifié Loi du 08/04/1946 (article 35) Ordonnance du 23/10/1958 Décrets du 06/10/1967 et du 11/06/1970 modifiés	Accord amiable en application du décret du 06/10/1967 ou arrêté préfectoral du 11/06/1970 modifié	Réseau électrique HTA de distribution	DDE/BCDEE
T 7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	R 244-1 et D 244-1 à D 244-4 du code de l'aviation civile et L126-1, R 126-1 du CU	Arrêté du 25/07/1990 Circulaire du 25/07/1990	Relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis	
Tiretés orange foncé, orange clair et jaune	Servitude relative aux périmètres de captage d'eau destinée à la consommation humaine (puits de La Chapinais)	Articles L. 214.1 à L. 214.6, L. 214.8, L. 215.13 et L. 432.5 du code de l'environnement, L. 1321-1 à L. 1321-10 et R. 1321-1 à R. 1321-63 du code de la santé publique, 131 du code minier Décrets 2006-880 et 881 du 17.7.06	Arrêté préfectoral du 24.7.2008	Périmètres reportés sur le document graphique (plan de zonage)	Syndicat intercommunal des eaux (SIE) de la forêt de Paimpont

# MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Dossier d'Enquête Publique



16 rue de la Croix aux Potiers  
BP 97637  
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex  
Tél : 02.99.41.35.35  
Fax : 02.99.41.34.34  
setur@setur.fr - www.setur.fr

**Annexes**

Réf : ATD 05990  
11.2011

**L'arrêté préfectoral suivant est ajouté aux Annexes du PLU.**

---



**COPIE**

**PREFECTURE D'ILLE-ET-VILAINE**

Direction de l'environnement  
et du développement durable  
Bureau des politiques de l'environnement

**ARRETE**

**Syndicat intercommunal d'alimentation  
en eau potable de la Forêt de Paimpont  
Commune de Lassy**

**Autorisation de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine  
et déclaration d'utilité publique relative aux périmètres de protection du puits de la Chapinai sur  
la commune de Lassy**

**LE PREFET DE LA REGION DE BRETAGNE  
PREFET D'ILLE-ET-VILAINE**

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.214.1 à L.214-6, L.214-8, L.215.13 et L.432.5 ;

Vu le Code de la Santé publique et notamment les articles L.1321-1 à L.1321-10 et R.1321-1 à R. 1321-63 ;

Vu le Code Minier et notamment l'article 131 ;

Vu l'arrêté du 11 septembre 2003 modifié portant application du décret n° 96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux prélèvements soumis à autorisation en application des articles L.214-1 à 6 du Code de l'environnement et relevant des rubriques 1.1.2.0, 1.2.1.0, 1.2.2.0 ou 1.3.1.0 de la nomenclature annexée à l'article R 214-1 du code de l'environnement, notamment classant la commune en zone de répartition.

Vu la directive CEE n°91.676 relative à la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir des sources agricoles ;

Vu le plan national santé environnement du 21 juin 2004 ;

Vu les décrets n°2006-880 et 881 du 17 juillet 2006, relatifs aux procédures et à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration ;

Vu l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers concernant les eaux destinées à la consommation humaine ;

Vu l'arrêté du 17 septembre 2003 relatif aux méthodes d'analyses des échantillons d'eau destinée à la consommation humaine et à leurs caractéristiques de performance ;

Vu la circulaire du 31 janvier 2005 relative à l'élaboration et à la mise en œuvre d'un plan d'action départemental de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine ;

Vu l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2005 établissant le programme d'action à mettre en œuvre afin de réduire la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole, pris en application du décret n°93.1038 du 27 août 1993 et de la directive européenne n°91.676 du 12 décembre 1991 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2003 relatif à la vérification de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine dans le cadre du contrôle sanitaire en Ille-et-Vilaine ;

Vu la charte de mise en œuvre des périmètres de protection des captages d'eau potable en Ille-et-Vilaine du 4 février 2000 ;

Vu la liste des commissaires enquêteurs publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Ille-et-Vilaine ;

Vu le SAGE Vilaine ;

Vu l'arrêté préfectoral du 13 mai 1963 accordant au syndicat intercommunal des eaux de la « Chapinais » l'autorisation de prélèvement ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2007 prescrivant l'ouverture d'enquête d'utilité publique relative à la mise en place de périmètres de protection autour du puits de la Chapinais, des servitudes administratives engendrées par l'institution de cette protection, de l'autorisation de prélever l'eau en vue de la consommation humaine et de la dérivation des eaux souterraines ;

Vu la délibération du syndicat intercommunal des Eaux de la Forêt de Paimpont en date du 7 mars 2007 approuvant le dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu le dossier d'enquête publique ;

Vu le plan parcellaire délimitant les périmètres de protection immédiat et rapproché ;

Vu l'état parcellaire ;

Vu le rapport de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, relatif à l'instauration des périmètres de protection en date du 9 janvier 2006 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 octobre au 2 novembre 2007 ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur déposés le 3 décembre 2007 ;

Vu l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques du 4 mars 2008 ;

Considérant que :

L'avis des services de l'Etat émis dans le cadre de la MISE : groupe de travail "ressources et alimentation en eau potable" et groupe "captage" les 23 mars 2006, 8 février et 29 mars 2007 ;

La nécessité de délivrer à la population une eau conforme ;

Que les besoins en eau destinée à la consommation humaine du SIE de Paimpont énoncés à l'appui du dossier sont justifiés ;

Qu'il y a lieu de mettre en conformité avec la législation les installations de production et de distribution des eaux destinées à la consommation humaine sur la commune de Lassy;

L'accroissement continu de la population desservie par le SIE imposant la pérennisation de toutes les ressources disponibles ;

La hausse régulière des teneurs en nitrates et des traces ponctuelles de produits phytosanitaires notamment d'atrazine qui font apparaître une sensibilité du milieu aux pratiques sur l'aire d'alimentation du captage, nécessitant de mettre en place une protection adaptée ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine ;

## **ARRETE**

### **Article 1er : Déclaration d'utilité publique**

Sont déclarés d'utilité publique au bénéfice du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Forêt de Paimpont :

Les travaux réalisés en vue de la dérivation et du prélèvement des eaux souterraines pour la consommation humaine à partir du lieu dit « la Chapinois » sis sur la commune de Lassy ;

La création de périmètres de protection immédiate et rapprochée autour des ouvrages de captage et l'institution des servitudes associées pour assurer la protection des ouvrages et de la qualité de l'eau.

### **Article 2 : autorisation de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine**

Le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Forêt de Paimpont est autorisé à prélever et à dériver une partie des eaux souterraines au niveau du captage de Lassy dans les conditions fixées par le présent arrêté.

### **Article 3 : autorisation au titre de loi sur l'eau**

La présente autorisation de prélèvement vaut également autorisation au titre de la loi sur l'eau.

#### **Article 4 : Caractéristiques, localisation et aménagement du captage**

Le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Forêt de Paimpont est autorisé à prélever les eaux souterraines par l'intermédiaire d'un pompage dans le puits de la Chapinais, situé au sud du bourg de la commune de Lassy.

Le captage est un puits réalisé vers 1962 formé de 2 parties : un avant puits cimenté de 3m de diamètre et d'une profondeur de 6 m et un forage de 0.8m de diamètre et d'une profondeur de 10 m. L'ensemble des ouvrages de captage et l'unité de pompage sont situés sur la commune de Lassy sur les parcelles cadastrées n° ZI 80.

Les coordonnées topographiques Lambert II étendu de la station de pompage sont X : 286,18  
Y : 2 338,52

#### **Article 5 : Conditions de prélèvement**

Un dispositif de comptage est mis en œuvre pour assurer le contrôle des volumes prélevés par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Forêt de Paimpont.

Le débit de prélèvement maximum journalier autorisé est de 210 m<sup>3</sup> pour un débit moyen de 15 m<sup>3</sup>/h. Le système de comptage permettra de vérifier en permanence ces valeurs conformément à l'article L.214-8 du Code de l'Environnement.

L'exploitant est tenu de conserver trois ans les dossiers correspondant à ces mesures et de les tenir à la disposition de l'autorité administrative.

Les résultats de ces mesures doivent être communiqués annuellement au service de l'eau de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF).

#### **Article 6 : La filière traitement**

L'eau prélevée est refoulée vers la station de traitement de la Chapinais à proximité immédiat du puits. La filière de traitement, d'une capacité nominale de 15 m<sup>3</sup>/h, comporte les étapes suivantes :

- Une neutralisation ;
- Une chloration.

Les produits utilisés pour la filière de traitement sont conformes à la réglementation en vigueur. Toute réalisation ou modification de la filière de traitement devra être autorisée par arrêté préfectoral après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques.

#### **Article 7 : Périmètres de protection du captage**

Des périmètres de protection immédiate et rapprochée sont établis autour des installations de captage. Ces périmètres s'étendent conformément aux indications du plan parcellaire joint au présent arrêté.

Postérieurement à la date de publication du présent arrêté, tout propriétaire ou gestionnaire d'un terrain, d'une installation, d'une activité, d'un ouvrage ou d'une occupation du sol réglementé qui voudrait y apporter une modification, devra faire connaître son intention à la Direction Départementale

des Affaires Sanitaires et Sociales en précisant : les caractéristiques de son projet et notamment celles qui risquent de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau et les dispositions prévues pour parer aux risques précités. Il aura à fournir tous les renseignements susceptibles de lui être demandés, en particulier l'avis d'un hydrogéologue agréé au frais du pétitionnaire.

Toutes mesures devront être prises pour que la commune de Lassy, le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de la Forêt de Paimpont et la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, soient avisées sans retard de tout accident entraînant le déversement de substances liquides ou solubles à l'intérieur des périmètres de protection, y compris sur les portions de voies de communication traversant ou jouxtant les périmètres de protection.

La création de nouveau captage destiné à l'alimentation en eau potable devra faire l'objet d'une nouvelle définition de périmètres de protection. Ces nouveaux ouvrages devront être autorisés au titre des Codes de l'Environnement et de la Santé Publique et être pourvus d'une déclaration d'utilité publique.

### Article 7.1 : Périmètre immédiat

Un périmètre immédiat est établi autour du puits et de la station. Il est clos et propriété du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Forêt de Paimpont :

Ouvrage	Puits de la Chapinais
Situation : Coordonnées Lambert II	X : 286,18 Y : 2 338,52
Références cadastrales du périmètre immédiat	Section ZI n°80 Commune de Lassy
Surface	0,1447 hectares
Prescriptions Générales	Toutes les activités autres que celles liées à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages existants et périmètre sont interdites. Aucune utilisation de produits phytosanitaires n'y est possible, l'entretien du terrain se fera exclusivement par des moyens mécaniques. L'herbe fauchée est récoltée et exportée hors périmètre. Le périmètre devra être régulièrement entretenu (couvert végétal et clôtures). Le stockage de produits autres que ceux nécessaires pour l'exploitation des captages d'eau est interdit.
Prescriptions Particulières	Un fossé de dérivation des eaux de ruissellement vers le fossé de la RD 62 sera aménagé dans la partie amont du périmètre immédiat afin de prévenir toute infiltration directe à proximité immédiate du captage.

### Article 7.2 : Périmètre rapproché

Le périmètre de protection rapproché (50 ha) est subdivisé en un secteur sensible (17 ha) et un secteur complémentaire (33 ha).

La zone sensible couvre principalement le secteur proximal de la zone d'alimentation du captage au sein du bassin pliocène.

La zone complémentaire couvre la majeure partie des extrémités Nord et Est de la zone d'alimentation, elle est limitée au sud est par la haie le long de la parcelle 62 et déborde vers l'Ouest pour tenir compte du cône d'influence du pompage.

#### **Article 7.2.1 : Prescriptions applicables sur la totalité du périmètre rapproché**

##### **Article 7.2.1.1 : Activités interdites :**

- La création de carrières à ciel ouvert ou en galeries souterraines.
- L'ouverture d'excavations à l'exception de celles susceptibles de contribuer à l'amélioration de la protection du captage (ex : bassin de décantation,...) ;
- Le comblement d'excavations, de puits ou de forages sans précaution particulière. Cette opération devra respecter les préconisations techniques en vigueur (utilisation de matériaux inertes) ; toute intervention sur l'ancienne carrière de la parcelle 76 devra faire l'objet d'une autorisation des services de l'Etat ;
- La création de cimetière.
- La création de camping, de stationnement de caravanes et d'aires de loisirs ;
- La création de puits et forages sauf au bénéfice du syndicat intercommunal des eaux dans le cadre de l'alimentation humaine en eau potable ;
- La création de plans d'eau à l'exception de ceux susceptibles de contribuer à l'amélioration de la protection du captage ;
- La création de drainage de terres agricoles ;
- L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature. Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages de dimension individuelle liés aux habitations existantes dans le périmètre qui doivent être en conformité avec la réglementation applicable en la matière, ni aux canalisations destinées à l'alimentation en eau potable ;

Les stockages d'hydrocarbures individuels sont munis d'un bac de rétention ou dotés d'une cuve à double parois.

- Les dépôts d'ordures ménagères et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux par infiltration ou ruissellement (immondices, débris, produits radioactifs, matériels réformés, carcasses de véhicules...) et dans le cas de dépôts à caractère permanent ou de longue durée (> 1 mois) :
- Les dépôts non aménagés de fumiers et de matières fermentescibles destinés à la fertilisation des sols,
- Les silos non aménagés destinés à la conservation, par voie humide, des aliments pour animaux (ensilage d'herbe ou de maïs de type taupinière),

. Les dépôts non aménagés de produits fertilisants et de produits phytosanitaires ;

- Toute nouvelle construction à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau, de celles réalisées pour supprimer des sources de pollution et celle en extension ou en rénovation autour des activités en place.

Dans le cas d'une extension ou de rénovation, le projet devra faire l'objet d'une note préalable soumise au Préfet. Cette note indiquera la destination des bâtiments et les mesures prises pour éviter toute pollution des eaux ;

Rappel : Les dispositifs d'assainissement autonome seront mis en conformité avec la réglementation en vigueur.

- Le déboisement et la suppression des friches, l'exploitation du bois étant possible, à l'exception des coupes à blanc ;
- La suppression des haies et talus, l'exploitation du bois étant possible ;
- La suppression du fossé créé lors du remembrement entre les parcelles 61 et 62 ;
- L'épandage de tous les effluents extérieurs au milieu agricole (Ex : les boues de station d'épuration, les effluents des entreprises industrielles,...) ;
- L'abreuvement des animaux directement dans les cours d'eau ;
- Les sols nus en hiver ;
- L'irrigation ;
- L'aspersion des produits phytosanitaires par voie aéroportée ;
- L'utilisation des produits phytosanitaires du groupe 3 CORPEP. L'usage des autres produits phytosanitaires, en dehors des pratiques interdites, s'effectuera selon les recommandations de la CORPEP en vigueur ;
- La manipulation de produits phytosanitaires (remplissage ou vidange de cuves, réalisation de mélanges, nettoyage de matériel,...) en dehors des sites prévus à cet effet ;
- L'utilisation de produits phytosanitaires pour les usages non agricoles (l'entretien des voies de communication, des accotements, des fossés, des parkings, des chemins et à proximité des ruisseaux).
- L'affouragement non aménagé, permanent et hivernal des animaux aux champs ; l'affouragement aménagé consiste en un râtelier posé sur des caillebotis dans une zone non ombragée, peu humide, exposée au sud et pour un troupeu comptant jusqu'à 15 têtes ;
- Les élevages de type plein-air (Porcs et volailles) ;

### **Article 7.2.1.2 : Activités réglementées :**

- Le changement d'affectation des bâtiments existants devra faire l'objet d'une note préalable soumise au Préfet pour décision ;
- Toutes atteintes et modifications aux conditions de circulation hydraulique, exemples : création et recalibrage de fossés, ... feront l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services de l'Etat ;
- Tout terrassement fera l'objet d'une demande d'autorisation soumise aux services de l'Etat ;
- Toute création ou modification des voies de communication incluses dans le périmètre rapproché fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services de l'Etat ;
- Les bâtiments d'élevage et autres ne doivent induire ni rejet ni infiltration d'eaux souillées. Les bâtiments feront l'objet d'aménagement permettant de suivre cette prescription et une utilisation des déjections conforme à la réglementation.

### **Article 7.2.2 : Prescriptions applicables sur le secteur sensible :**

- Toutes les parcelles correspondant à des secteurs boisés, de taillis et de prairies permanentes ou de longue durée sont maintenues dans cet état, les autres parcelles sont converties en prairies permanentes ou de longue durée ou boisées ;
- Le pâturage extensif des parcelles est autorisé du 31 mars au 1<sup>er</sup> novembre, sous réserve de non affouragement des animaux à la pâture et de la non dégradation du couvert végétal ;
- La fertilisation azotée (minérale et organique) sera inférieure à 120 N/ha/an dont :
  - . Un maximum de 70 UN/ha/an sous forme minérale, de compost ou de fumier décomposé. Tout épandage d'autres déjections animales (déjections liquides, fientes et fumiers avicoles) ou autres produits fermentescibles est interdit.
  - . Les 50 UN/ha/an restants correspondent aux déjections émises au pâturage par les animaux.S'il n'y a pas de pâturage, la fertilisation azotée (minérale et organique) sera inférieure à 120 UN/ha/an.
- L'usage des produits phytosanitaires est autorisé contre certains adventices (rumex, chardons) sous réserve de l'utilisation de lances pour une intervention localisée. Il est interdit aux abords des cours d'eau et autres points d'eau. L'historique d'utilisation des produits phytosanitaires sera consigné dans un document indiquant l'appellation commerciale du produit utilisé, la date d'utilisation, la dose appliquée, la localisation du traitement et le type d'adventice visé.
- Y est interdit :
  - . Tout retournement de prairie âgées de moins de 5 ans ;
  - . Les affouillements et les exhaussements de sol ;

### **Article 7.2.3 : Réglementation applicable sur le secteur complémentaire**

- Les apports de fertilisants minéraux et organiques seront adaptés aux cultures et compatibles avec les caractéristiques des sols.  
Les modalités de fertilisation (quantité, date d'épandage,...) seront limitées conformément aux obligations fixées par les arrêtés préfectoraux, pris dans le cadre de l'application de la directive nitrate.

### **Article 7.3 : Travaux à réaliser**

La limite du périmètre rapproché sensible sera matérialisée sur le terrain par un talus ou une haie, excepté le long des voies de communications bordées par des fossés. L'accès aux parcelles doit rester possible.

### **Article 8 : Autosurveillance**

Une autosurveillance adaptée est mise en œuvre par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Forêt de Paimpont afin de s'assurer du respect des prescriptions édictées.

### **Article 9 : Annexion au plan local d'urbanisme**

Les servitudes afférentes aux périmètres de protection mentionnées au cinquième alinéa de l'article L.1321-2 sont annexées au plan local d'urbanisme dans les conditions définies aux articles L.126-1 et R.126-1 à R.126-3 du code de l'urbanisme.

### **Article 10 : Délai et durée de validité**

Le présent arrêté est applicable dès sa publication.

Les installations, activités, dépôts, ouvrages et occupations du sol existants, ainsi que les travaux et aménagements décrits doivent satisfaire aux obligations du présent arrêté dans un délai de 3 ans.

Les dispositions du présent arrêté demeurent applicables tant que le captage participe à l'approvisionnement de la collectivité dans les conditions fixées par celui-ci.

### **Article 11 : Respect de l'application du présent arrêté**

Tout projet de modification du système actuel de production et de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Forêt de Paimpont devra être déclaré au préfet, accompagné d'un dossier définissant les caractéristiques du projet.

### **Article 12 : Indemnisations et droit des tiers**

Les indemnités qui peuvent être dues aux propriétaires des terrains ou aux occupants concernés par la mise en place des périmètres de protection du captage de la Chapinçais sur la commune de Lassy, sont fixées selon les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Les indemnités dues sont à la charge du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Forêt de Paimpont.

### **Article 13 : Publicité de l'arrêté**

Cet arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Ille-et-Vilaine et sera affiché à la mairie de chacune des communes intéressées pendant au moins deux mois. Une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans deux journaux locaux.

Un extrait de cet acte est par ailleurs adressé par le bénéficiaire des servitudes à chaque propriétaire intéressé afin de l'informer des servitudes qui grèvent son terrain, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Lorsque l'identité ou l'adresse d'un propriétaire est inconnue, la notification est faite au maire de la commune sur le territoire de laquelle est située la propriété soumise à servitudes, qui en assure l'affichage et, le cas échéant, la communique à l'occupant des lieux.

Les maires des communes concernées conservent l'acte portant déclaration d'utilité publique et délivrent à toute personne qui le demande les informations sur les servitudes qui y sont rattachées.

Cet arrêté sera publié à la conservation des hypothèques du département de l'Ille-et-Vilaine.

Le maître d'ouvrage transmet à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales dans un délai de 1 an après la date de la signature de Monsieur le Préfet, une note sur l'accomplissement des formalités concernant la notification aux propriétaires des parcelles concernées par le périmètre de protection rapprochée, l'insertion de l'arrêté dans les documents d'urbanisme.

#### **Article 14 : Notification à l'égard des locataires et exploitants**

Les propriétaires des bâtiments et terrains concernés par les périmètres de protection ont l'obligation de notifier à leurs locataires et exploitants, les dispositions du présent arrêté par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **Article 15 : Sanctions applicables en cas de non-respect de la protection des ouvrages**

En application de l'article L.1324-3 du Code de la santé publique, le fait de ne pas se conformer aux dispositions des actes portant déclaration d'utilité publique est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende.

En application de l'article L.1324-4 du Code de la santé publique le fait de dégrader des ouvrages publics destinés à recevoir ou à conduire des eaux d'alimentation, de laisser introduire des matières susceptibles de nuire à la salubrité dans l'eau de source, des fontaines, des puits, des citernes, des conduites, des aqueducs, des réservoirs d'eau servant à l'alimentation publique est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende.

#### **Article 16 : Délai et voie de recours**

La présente décision, conformément aux articles L 214-10 et L 514-6 du code de l'environnement, peut être déférée au tribunal administratif. Le délai de recours est de deux mois pour le demandeur ou l'exploitant. Ce délai commence à courir du jour où la présente décision a été notifiée. Tout recours administratif préalable (gracieux ou hiérarchique) ou devant une juridiction incompétente n'interrompt pas ce délai.

Les tiers, personnes physiques ou morales, les communes intéressées ou leurs groupements, en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente, peuvent déférer la présente décision dans un délai de quatre ans à compter de la publication ou de l'affichage dudit acte ce délai étant, le cas échéant, prolongé jusqu'à la fin d'une période de deux années suivant la mise en activité de l'installation.

Les tiers qui n'ont acquis ou pris à bail des immeubles ou n'ont élevé des constructions dans le voisinage d'un ouvrage que postérieurement à l'affichage ou à la publication de l'arrêté autorisant

l'ouverture de cette installation ou atténuant les prescriptions primitives, ne sont pas recevables à déférer ledit arrêté à la juridiction administrative.

**Article 17 : Abrogation**


L'arrêté préfectoral du 13 mai 1963 est abrogé.

**Article 18 : Exécution**

Le secrétaire général de la préfecture de l'Ille-et-Vilaine, le sous-préfet de l'arrondissement de Redon, le président du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Forêt de Paimpont, le maire de Lassy, la directrice départementale des affaires sanitaires et sociales d'Ille-et-Vilaine, le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt, délégué, d'Ille-et-Vilaine, le directeur départemental de l'équipement d'Ille-et-Vilaine, le directeur départemental des services vétérinaires d'Ille-et-Vilaine, le directeur régional de l'industrie, de la recherche et de l'environnement de Bretagne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Rennes le 24 juillet 2008

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire général de la Préfecture,  
Pour le Secrétaire général et par suppléance,  
La sous-préfète, directrice de cabinet,

  
Chantal MAUCHET

