

SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES p.8

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : Zone UC p.19
CHAPITRE II : Zone UE p.32
CHAPITRE III : Zone UA p.45
CHAPITRE IV : Zone UL p.55

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : Zone 1AUE p.63
CHAPITRE II : Zone 1AUEe p.72
CHAPITRE III : Zone 1AUZ p.78
CHAPITRE IV : Zone 1AUA p.87
CHAPITRE V : Zone 2AU p.96
CHAPITRE VI : Zone 2AUA p.101

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I : Zone A p.108
CHAPITRE II : Zone NA p.118
CHAPITRE III : Zone NL p.129
CHAPITRE IV : Zone NPI p.134
CHAPITRE V : Zone NPa p.140
CHAPITRE VI : Zone NPb p.144

ANNEXES p.154

NOTE LIMINAIRE

NOTE LIMINAIRE

LE REGLEMENT DU P.L.U.

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

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

- Article 1^{er}** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

La section 3 définit les densités.

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

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

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

Le **C.O.S.** détermine le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible par mètre carré de terrain.

Le présent règlement n'applique pas de COS pour l'ensemble des zones.

L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction correspond à la base de la construction et non sa projection.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation publique ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10 du règlement, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

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

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

BALCONS

Pour bénéficier des exceptions prévues aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 par le règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,80 m le nu de la façade.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives (fonds de parcelle, limites latérales), si le balcon dépasse de plus de 0,80 m le nu de la façade, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

ALIGNEMENT

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

RETRAIT

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites *séparatives* (articles 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors élément de construction en saillie de façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-

soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions de code de la voirie routière (circulation piéton, voitures ...)

ATTIQUE

Etage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur qui s'inscrit dans le volume théorique des combles avec des pentes à 45°.

LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

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

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

L'emprise au sol est calculée globalement.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

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

VOIES

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

EMPRISE PUBLIQUE

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de

l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

CONSTRUCTIONS

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

EXTENSIONS

Est nommée « extension » l'agrandissement de la construction ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction, mais **accolée** à celle-ci.

BATIMENTS ANNEXES

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

Ne sont pas considérés comme bâtiments annexes, les piscines et bassins d'agrément (couverts et non couverts) pour lesquels il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol.

ACTIVITES EXISTANTES

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

SURFACE DE PLANCHER (art. R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

LIMITES SEPARATIVES

▪ **Limites latérales**

Limite qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

▪ **Limites de fonds de parcelles**

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

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

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

1. article R111-1 : les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R111.2 à R 111.24-2 du code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

L'article R 111-2 qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'article R 111-4 qui prévoit Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'article R 111-15 qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'article R 111-21 qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2 - Les articles suivants du Code de L'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

L'article L 111-1-4 : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (RN 157 et RD 178).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les articles L 111-7 et suivants : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet), ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés).

Les articles L. 123-6 et L. 311-2 : Un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'article L 442-14 : dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

L'article L 421-1 à L421-4 : Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire. Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.
Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

L'article Article L 421-6 : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du Permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'article L 111-4** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après:

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. »

Articles R 111-30 à R 111-46 qui définissent les dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping.

Article R 425-1 : conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

3.1 - Se superposent aux règles du P.L.U. :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

3.2 - S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...

3.3 - Figurera sur les documents graphiques à titre d'information :

Le périmètre à l'intérieur duquel s'applique le droit de préemption urbain.

3.4 - Sites archéologiques :

- * Aux termes de la loi du 17 janvier 2001 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites (poteries, monnaies, ossements, objets divers ...) doivent être immédiatement signalées au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.
- * La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit : *"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322"*.
- * La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
 - Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.
 - Loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003.707 du 01.08.2003, et le décret n°2002.89 du 16 janvier 2002 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifiée par le décret n°2004.490 du 3 juin 2004 : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. »

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

- * La zone centrale **UC** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice U.C.
- * La zone d'extension **UE** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice U.E.
- * La zone d'activité **UA** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UA.
- * La zone de sports et de loisirs **UL** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle UL.

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

- * La zone d'extension à court terme **1AU** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1 AUE, 1 AUEe, 1 AUZ, 1 AUA.
- * La zone d'extension ultérieure **2AU** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 2 AU et 2 AUA.

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

- * La zone agricole strictement protégée **A** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice A.
- * La zone naturelle mixte **NA** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice N.A.
- * La zone naturelle de loisirs **NL** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NL.
- * La zone de protection des sites et milieux exceptionnels **NPa** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPa.
- * La zone de protection de la nature et des sites **NPb** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPb.
- * La zone naturelle de loisirs **NPI** délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NPI.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 - MARGES DE REULEMENT

Dans les marges de reculement portées au plan le long de la RN 157 et RD 178.

Sont interdits:

- * toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :

- * les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...)
- * les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)
- * les réseaux d'intérêt public et leur support

* l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles

ARTICLE 6 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

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

A cette fin sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.
- les constructions nouvelles à l'exception des bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai. La construction sur pilotis est autorisée.

ARTICLE 7 - RAPPELS

Aménagements soumis à permis d'aménager :

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1^o de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou

la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Aménagements soumis à déclaration préalable :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Coupes et abattages d'arbres :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres, même isolé, sont soumis à accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres de protections des monuments historiques classés ou inscrits et à l'intérieur des périmètres des sites classés ou inscrits.

Défrichement :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés TC, est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du code forestier (bois de plus de 1 hectare ou issu d'un ensemble de plus de 1 hectare, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

Nota : Toutes modification du paysage en dehors de l'usage agricole ordinaire des sols est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection d'un monument historique ou / et d'un site protégé.

Ainsi toutes les coupes et abattages d'arbre, même isolé, ainsi que les défrichement à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques inscrits ou classés et des sites inscrits ou classés sont soumis pour avis à monsieur l'Architecte des Bâtiments de France même en l'absence de tout classement EBC ou repérage simple aux plans de zonage en application de l'article L 123.1 7^{ème} alinéa.

Autres travaux :

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

Permis de démolir :

Quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :

- s'il fait parti du bâti inclus dans la zone UC
- dans les champs de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit (article L421-3 du code de l'urbanisme).
- s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme ([article L.421-3 du Code de l'Urbanisme](#)),

Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières:

L'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000, en application de la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996.

Secteurs relatifs à la protection du recensement effectué dans le cadre du SAGE et identifiés aux plans de zonage : une classification en zone de protection de l'environnement stricte (NPa).

En application de l'article L-123.1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Loire Bretagne) et du Schéma

d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vilaine), les constructions et occupations du sol de toute nature, soumises ou non à autorisation, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau et des zones humides (y compris lorsqu'elles sont circonscrites à une mare, un plan d'eau) sont interdites.