

# **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**



Ce règlement est établi conformément aux articles R. 151-9 à R. 151-16 du Code de l'urbanisme.

## Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune à l'exception des parties de ce territoire qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (art. L. 151-9).

## Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

**2.1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 122-16 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :**

**Article R. 111-2 :** 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.

**Article R. 111-4 :** 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.

**Article R. 111-5 :** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Article R. 111-6 :**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R. 111-25 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

**Article R. 111-26 :** 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.

**Article R. 111-27 :** 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.

## **2.2 – Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :**

### 2.2.1 - Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions de l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme dans les cas suivants :

- **article L. 424-1** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **article L. 424-1** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **article L. 153-11**: prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU,
- **article L. 311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée,
- **article L. 313-2** : secteur sauvegardé,
- article L331-6 du code de l'environnement : création de parc national.

### 2.2.2 - Lotissements

**Article L. 442-9** : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

**Article L. 442-14** : Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant

- 1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

- 2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

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

### 2.2.3 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Ces questions sont traitées par le **Code de l'Urbanisme aux articles L. 151-30 à L. 151-37**

### 2.2.4 – Permis de construire et opération déclarée d'utilité publique

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.

### 2.2.5 – Permis de construire et réseaux

La délivrance du permis de construire est subordonnée aux dispositions de l'**article L 111-11** du Code de l'urbanisme rappelé ci-après :

*"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés".*

### 2.2.6 – Permis de construire et monuments historiques

Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, **sans une autorisation préalable**. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du suivi de l'architecte des Bâtiments de France.

### 2.2.7 - Habitations légères de loisir

**Articles R. 111-37 à R. 111-40** qui définissent les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs (HLL).

## **2.3 – Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :**

### 2.3.1 - Les périmètres spéciaux visés aux articles R. 151-52 et R. 152-53, reportés dans les annexes du PLU<sup>1</sup> :

- 1- Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2- Les zones d'aménagement concerté.
- 3- Les zones de préemption délimitées en application de L. 113-8 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85.729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 215-12 dans sa rédaction issue de la même loi.
- 4- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.
- 5- Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1. à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants.
- 6- Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80.531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.
- 7- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux

<sup>1</sup> Ne figurent au plan que les zones et périmètres créés antérieurement à la date de publication. Les zones et périmètres créés après cette date et avant la dernière mise à jour du plan figurent en surcharge.

- de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime.
- 8- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du Livre 1<sup>er</sup> du Code minier.
  - 9- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code minier.
  - 10- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 du Code de l'urbanisme à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
  - 11- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article v du Code de l'urbanisme.
  - 12- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 du Code de l'urbanisme.
  - 13 -Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement. (Arrêté préfectoral d'Ille-et-Vilaine du 5 octobre 2001 relatif au classement sonore des infrastructures dans les secteurs affectés par le bruit.)
  - 14 -Le plan des zones à risque d'exposition au plomb.
  - 15 -Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.
  - 16 - Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L. 151-28 et L. 151-29. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;
  - 17 - Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L. 332-11-3 ;
  - 18 - Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R.111-27 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 128-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs.
  - 19 - Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas.

### 2.3.2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan local d'urbanisme<sup>1</sup>.

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### 2.3.3 - Autres dispositions

#### a) Les secteurs de sites archéologiques figurés au plan pour la bonne information du public

▪ Le Code du Patrimoine crée par l'ordonnance du 20 février 2004 en vue de codifier les lois du 27 septembre 1941 et du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive s'applique à l'ensemble du territoire communal. Le Code du Patrimoine précise que : "Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, mosaïques,... des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art(...) sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet." (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 Rennes Cedex - Tél. : 02.99.84.59.00).

<sup>1</sup> Ne figurent que les servitudes créées et communiquées au Directeur Départemental de l'Équipement antérieurement à la date de publication. Les servitudes créées après cette date et avant la dernière mise à jour du plan figurent en surcharge.

▪ La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal) s'applique à l'ensemble du territoire communal et se résume par : "La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30000 euros d'amende, sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

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

– la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "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 ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. "

– article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. "

#### b) Nuisances dues au bruit des aéronefs

Dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions des articles L. 112-3 à L. 112-17 et R. 112-1 à R. 112-7 du Code de l'urbanisme et de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 (*loi n°85.696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aéroports*).

Le Plan local d'urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

Le plan d'exposition au bruit des aéroports est annexé au plan local d'urbanisme.

#### c) Nuisances dues au bruit des transports terrestres

Tout projet de constructions neuves ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore définie au plan est soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières et ferroviaires.

Le Plan local d'urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

#### d) Nuisances dues aux zones d'effondrement

Les zones sont figurées au plan conformément à la légende à titre d'information. Elles attirent l'attention du public sur l'éventualité de risques d'effondrement. L'occupation du sol est soumise aux règlements des zones dans lesquelles elles sont comprises.

## **Article 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer et les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

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

- a) La zone centrale, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UA**,
- b) La zone mixte d'habitat diversifié, services et commerces, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UD**,
- c) La zone d'extension résidentielle à dominante d'habitat individuel, délimitée au plan par un tireté



et repérée par l'indice **UE**,

- d) La zone d'implantation des équipements collectifs d'intérêt général, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UG**,

La zone d'activités, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UI**,

La zone militaire, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UM**.

### **3.2 – Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :**

- a) Les **zones ouvertes à l'urbanisation** dans les conditions définies par le PADD et le présent règlement, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice **1AU** ;
- b) Les **zones non ouvertes à l'urbanisation** nécessitant une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice **2AU**.

### **3.3 – Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice A.**

### **3.4 – Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :**

- a) La zone de secteurs à caractère d'espaces naturels, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle **N** ;
- b) La zone de protection des milieux naturels de qualité, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle **NP**.

## **Article 4 - Adaptations mineures**

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1-9 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

## **Article 5 - Permis de démolir**

L'article R421-27 permet d'élargir le champ d'application du permis de démolir à l'ensemble de la commune. Le Conseil Municipal a, par délibération du 13 septembre 2007, décidé la mise en œuvre de cette disposition.

Aussi, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir, sauf dans les cas ci-après :

- a) *Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;*
- b) *Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;*
- c) *Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;*
- d) *Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre 1er du titre IV du livre 1er du code de la voirie routière ;*
- e) *Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.*

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.



## Article 6 - Clôtures

L'article R421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification de clôtures à déclaration préalable dans les seuls cas suivants :

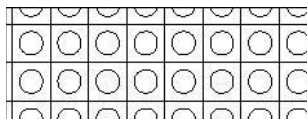
- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application des articles L. 151-19 et L. 151-23;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

En application de ce dernier alinéa, le Conseil Municipal de Bruz a décidé par délibération du 13 septembre 2007 de soumettre l'édification de toute clôture à déclaration préalable, sur l'ensemble de la commune.

## Article 7 - Prescriptions du PLU

### 7.1 – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage de ronds.



Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7 et R. 113-1 à R. 113-14 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître (sauf lorsqu'il existe un plan de gestion sylvicole ou si l'abattage résulte d'une nécessité de gestion du boisement : dépressage, éclaircie, balivage, coupe sanitaire, coupe d'ensemencement...). Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction dans les Espaces Boisés Classés est strictement interdite, sauf dans le cas précisé aux articles suivants :

**Article L. 113-3 :** " Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a

*fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.*

*La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité. "*

**Article L. 113-4 :** " *L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.*

*L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat."*

**Article L. 113-5 :** " *Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public."*

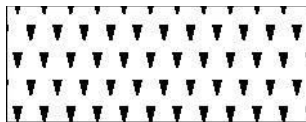
## 7.2 – Espaces boisés non classés

Le défrichement des bois non classés "espaces boisés classés" est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code forestier (bois de plus de 1 hectare ou issu d'un ensemble de plus de 1 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 1 hectare attenants à une habitation principale). Arrêté préfectoral du 28 février 2003.

## 7.3 – Terrains cultivés à protéger

Les espaces de "**Terrain cultivé à protéger**" mentionnés aux plans sont inconstructibles excepté pour la réalisation d'abris de jardins d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ils permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement de la zone, des traversées ponctuelles par des chemins piétons ou des voies cyclables.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante :



## 7.4 – Plantations à réaliser

Les espaces de "**Plantations à réaliser**" mentionnés aux plans sont inconstructibles.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante :



Ils doivent faire l'objet de plantations à mettre en œuvre dans le cadre des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol, devront être plantés et traités en espaces naturels, des prescriptions du document graphique ou du règlement littéral pouvant le cas échéant imposer la nature du traitement dominant et la composition des espaces : plantations libres ou plantations d'alignement, espace ouvert (type pelouse), etc.

Si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement de la zone et ne remet pas en cause le caractère végétal de l'espace, il est possible de prévoir dans ces espaces : la création de bassins tampons à sec ou en eau, des traversées ponctuelles par des voies, les emprises pour piétons et vélos, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les équipements techniques et rampes d'accès pour les parcs publics souterrains de stationnement. Dans tous les cas, les aires de stationnement des véhicules motorisés y sont interdites.

## 7.5 – Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

"Haies et boisements à conserver" :



Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-23, par une trame paysagère, sont des espaces boisés, des haies ou des fourrés dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes. Pour les terrains caractérisés comme MNIE (Milieux naturels d'intérêt écologique), la gestion des sites devra se faire en cohérence avec le descriptif en annexe.

La suppression partielle de ces espaces ou éléments de paysage doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. En particulier, l'impact visuel dans le paysage devra être conservé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour certains secteurs, les boisements protégés font l'objet d'un document graphique spécifique précisant les plantations concernées par cette protection.

## 7.6 – Monuments historiques

**7.6.1** - Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

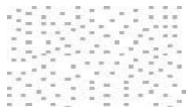
**7.6.2** - Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France.

## 7.7 – Abords des cours d'eau et zones inondables figurées au plan

**7.7.1** - Sur tout le territoire communal à l'exception de la zone UG et du secteur Ne, toute construction, toute clôture imperméable, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux, sont interdits à l'intérieur d'une bande de terrain de 15 m de largeur de part et d'autre des berges des cours d'eau, à l'exception de l'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure pour laquelle le recul peut être réduit à 5 m, et la création de la voie routière de liaison Bruz – Pont-Péan, sous réserve d'un dimensionnement suffisant des ouvrages hydrauliques.

**7.7.2** - Par ailleurs, les secteurs soumis au risque d'inondation sont identifiés par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé le 10 décembre 2007. Dans ces secteurs, l'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et au règlement du PPRi intégré dans l'annexe « Servitudes d'utilité publique » (annexe n° 2).

**7.7.3** - Par ailleurs, **des secteurs identifiés comme zone humide** sont figurés au plan par une trame composée de



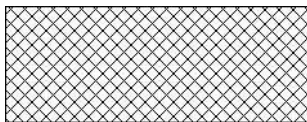
L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après :

Les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

### 7.8 – Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, Communauté d'Agglomération, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du Code de l'urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152-2, L. 230-1 et suivants :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;

mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien.

À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

### 7.9 – Polarités Commerces Services

Des linéaires de Polarités Commerces Services, constituant des centralités, sont localisés sur

différents secteurs de la commune. Ce sont des lieux de mixité urbaine, support d'échanges commerciaux et sociaux. Ce sont aussi des espaces publics structurants à l'échelle de la ville en général et des quartiers en particulier, qu'il convient de préserver ou de qualifier.

Les linéaires de Pôles Commerces Services sont délimités sur les documents graphiques par une trame particulière qui se superpose au zonage :



Dans le but de renforcer ces polarités de quartier ou d'en inciter de nouvelles et afin de favoriser la lisibilité des fonctions urbaines, l'implantation des activités commerciales et de services, bureaux et artisanat, est encouragée par l'application de dispositions particulières le long des linéaires de pôles de quartier.

Effets de la disposition :

Le long des linéaires de Pôles Commerces Services, des dispositions spécifiques peuvent être prévues aux articles 9 (emprise au sol), 10 (hauteur), 12 (règles de stationnement) et 13 (espaces libres et plantations) du règlement, si le rez-de-chaussée est affecté aux commerces, services, bureaux et autres activités, exception faite des locaux techniques et circulations.

Sont concernées par ce dispositif les zones UA, UD et UE.

### 7.10 – Servitudes d'urbanisme figurées au plan

En application des articles L. 151-41 et R. 151-48 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut instituer, à l'intérieur des zones urbaines, des servitudes spécifiques consistant :

- À indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Dans ce cas, les plans de zonage font apparaître un trait périmétral composé de petites étoiles autour de l'ensemble de terrains concerné.

En contrepartie de l'institution de telles servitudes, les propriétaires concernés peuvent exercer un droit de délaissement du terrain grevé, dans les mêmes conditions que pour les emplacements réservés pour un équipement public.

### 7.11 – Indications diverses

#### 7.11.1 – Principe d'amorce de voirie



#### 7.11.2 – Principe de continuité de voie piétonne à prévoir



L'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit comporter une continuité de chemin piéton.

#### 7.11.3 – Principe de localisation de voie principale



\*

## Article 8 - Marges de recul le long des voies

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long de certaines voies routières.

### 8.1 - Marges de recul applicables le long des autoroutes, routes express, routes à grande circulation et leurs déviations en dehors des parties actuellement urbanisées (marges de recul résultant de l'application des articles L. 111-6 à L. 111-10 du Code de l'urbanisme) :

Dans les marges de recul portées aux plans le long de la **RD 177** sont interdites les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-service, équipements implantés dans les aires de repos...);
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation) ;
- les réseaux d'intérêt public et leurs supports ;
- les bâtiments d'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations : les serres, les silos, les hangars, les bâtiments d'élevage...);
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles et l'amélioration de l'habitat) ;
- En secteur 1AUIb "ZA des Portes de Ker Lann", les aires de stationnement paysagées liées à la vocation commerciale du secteur, dans le respect des prescriptions suivantes;
  - aménagement d'une haie paysagère composée de 2/3 persistants et 1/3 caducs à essence variées en limite de parcelle côté RD 177, de façon à réaliser un écran végétal au stationnement des véhicules,
  - plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour les bâtiments agricoles, le PLU peut prévoir néanmoins des marges de recul qui seront portées aux plans le cas échéant.

Dans la ZAC de Ker Lann, la marge de recul est portée à 50 m. Dans la marge de recul sont autorisés :

- Dans toute la marge de recul : création de massifs paysagers et plantations, voiries structurantes en accroche avec le réseau départemental existant
- A partir de 20 m par rapport à l'axe de la voie : ouvrages hydrauliques tels que les bassins de rétention d'eaux pluviales, voies
- A partir de 30 m par rapport à l'axe de la voie : stationnements paysagers dans les conditions suivantes : la surface de stationnement paysager ne pourra excéder 2/3 de la surface comprise dans la bande située entre 30 et 50 m par rapport à l'axe de la voie.

### 8.2 – Marges de recul applicables le long de certaines autres voies

Dans les marges de recul portées aux plans le long de certaines autres voies, sont interdites les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles liées à l'exploitation, l'entretien et la gestion de la route (stations-service, bâtiments des aires de service ou de repos...) ainsi que des



installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement – dont les bassins tampons –, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).

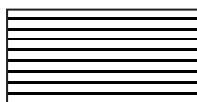
Le cas échéant, des marges différentes peuvent être définies le long d'un même axe selon qu'il s'agisse de réglementer l'implantation de l'habitat ou des activités.

Par contre, l'aménagement et la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement, sans aucune avancée vers la voie. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Lorsque deux marges de recul bordent certaines voies (exemple : 30 m et 100 m), la marge de recul la plus importante ne concerne que les constructions à usage d'habitation, conformément aux préconisations du Département.

## Article 9 – Zones d'effondrement

Des zones d'effondrement sont figurées par un hachurage horizontal sur le règlement graphique.



Sur ces secteurs, il est identifié un risque d'effondrements de terrain par la présence de cavités dues à l'exploitation de carrières à chaux. Cette mention vise l'information des pétitionnaires ; il est de la responsabilité du pétitionnaire de s'assurer de la nature du sol et du sous-sol avant toute construction.



