



COMMUNE DE LE PALAIS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REVISION



Elaboré le:
02/08/1979

REGLEMENT

Vu pour être annexe
à la délibération du Conseil Municipal
en date du 30 MARS 2000

Le Maire



APPROBATION

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

SERVICE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT LOCAL / LORIENT





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU MORBIHAN

Direction départementale des
affaires sanitaires et sociales

ARRETE

Portant délimitation de la zone à risque d'exposition au plomb sur le département du Morbihan

LE PREFET DU MORBIHAN CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR

- Vu** le Code de la santé publique et notamment ses articles L.1334-1 à L.1334-6 et R.1334-1 à R.1334-13;
- Vu** le Code de la construction et de l'habitation et notamment son article L.111-25 ;
- Vu** la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et plus particulièrement son article 123 ;
- Vu** le décret n°99-483 du 9 juin 1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévues aux articles L.1334-1 à L.1334-4 du Code de la santé publique (deuxième partie : décrets en Conseil d'Etat) ;
- Vu** le décret n°99-484 du 9 juin 1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévues à l'article L.1334-5 du Code de la santé publique (deuxième partie : décrets en Conseil d'Etat) ;
- Vu** l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999 fixant le modèle de la note d'information à joindre à un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtements contenant du plomb pris pour l'application de l'article R.32-12 du code de la santé publique ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 23 juillet 2003, donnant délégation de signature à M. Jean-Pierre CÔNDEMINE, secrétaire général de la préfecture du Morbihan
- Vu** la circulaire DGS/VS3 n°99-533 et UHC/QC/18 n°99-58 du 30 août 1999 relative à la mise en œuvre et au financement des mesures d'urgence contre le saturnisme ;
- Vu** la circulaire DGS/SD7 n°2001/27 et UHC/QC/1 n°2001-1 du 16 janvier 2001 relative aux états des risques d'accessibilité au plomb réalisés en application de l'article L.1334-5 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;
- Vu** les avis des conseils municipaux des communes du Morbihan transmis à Madame le Préfet du Morbihan ;
- Vu** l'avis du conseil départemental d'Hygiène du 6 juillet 2004 ;
- Considérant** que le plomb est un toxique dangereux pour la santé et notamment pour celle des jeunes enfants ;
- Considérant** que les peintures ou revêtements contenant du plomb ont été largement utilisés dans les bâtiments jusqu'en 1948 ;
- Considérant** dès lors que tout immeuble construit avant 1948 présente un risque potentiel d'exposition au plomb pour ses occupants, et ce, nonobstant la réalisation de travaux de rénovation postérieurement à cette date ;
- Sur proposition** de Monsieur le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales;

ARRETE

Article 1^{er} : L'ensemble du territoire du Morbihan est classé « zone à risque d'exposition au plomb ».

Article 2 : Tous les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1948, affectés en tout ou partie à l'habitation, sont concernés par cet arrêté.

Article 3 : Un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, tel que défini à l'article 2.

Article 4 : Lorsque l'état des risques d'accessibilité au plomb révèle une accessibilité au plomb au sens de l'article R.1334-13 du Code de la santé publique, le vendeur ou son mandataire informe le Préfet en lui transmettant sans délai une copie de cet état des risques d'accessibilité au plomb.

Article 5 : Le présent arrêté est accordé sous réserve du droit des tiers. Il ne peut être déféré qu'au Tribunal Administratif. Le délai de recours est de deux mois pour les communes. Il commence à courir du jour où la présente décision a été notifiée. Pour les tiers, personnes physiques ou morales, le délai de recours est de quatre ans à compter de la publication ou de l'affichage du présent arrêté.

Article 6 : Dès réception, le présent arrêté sera affiché pendant un mois à la mairie de chaque commune concernée et procès-verbal de l'accomplissement de cette formalité sera dressé par les soins du maire de la commune. Un avis sera inséré par les soins du Préfet du Morbihan dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

Article 7 : Les dispositions du présent arrêté prennent effet à partir du 1^{er} septembre 2004.

Article 8 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Morbihan, Messieurs les Sous-Préfets, Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales, Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement, Monsieur le Directeur Départemental du Travail et de l'Emploi, Monsieur le Directeur de la Caisse Régionale d'Assurance Maladie, Mesdames et Messieurs les Maires des communes concernées, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont la notification sera faite au Conseil Supérieur du Notariat, à la Chambre Départementale de Notaires et barreaux constitués près des tribunaux de grande instance et dont la publication sera faite au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Vannes le **20** JUIL, 2004

Le Préfet,
Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général


Jean-Pierre CONDEMINE

COMMUNE DE LE PALAIS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT

SOMMAIRE

	Page
<u>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</u>	1
<u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	8
Chapitre I Règlements applicables aux zones UA	9
Chapitre II Règlements applicables aux zones UB	17
Chapitre III Règlements applicables aux zones UI	27
<u>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	32
Chapitre I Règlements applicables aux zones NA	33
Chapitre II Règlements applicables aux zones NC	43
Chapitre III Règlements applicables aux zones ND	52
<u>ANNEXES :</u>	
ANNEXE 1 Règles relatives au calcul des places de stationnement	63
ANNEXE 2 Prescriptions architecturales concernant les bâtiments de grandes dimensions à usage d'activités, de services ou d'équipements	64

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LE PALAIS, à l'exception du périmètre délimité sur la planche graphique à l'échelle du 1.2000 et mentionné comme exclu conformément à la légende.

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

- a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.O.S. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

- b. Se superposent aux règles propres du P.O.S., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

–les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",

–les dispositions de l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens de l'article L 111-1-1 dudit Code,

–les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,

–les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,

–les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,

–les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

–les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

–les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,

–les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,

–les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme.

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des espaces ainsi concernés peut être utile à connaître. Il s'agit :

–des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées par délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 1987 en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.O.S est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Ces zones incluent notamment les terrains classés par ce P.O.S comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

a. Les zones urbaines

dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan conformément à la légende. Ce sont :

- les zones UA comportant les secteurs UAa et UAb,
- les zones UB comportant les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd et Ubh et les sous-secteurs 1UBb,
- la zone UI comportant les secteurs UIa et UIp.

b. Les zones naturelles

auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan, conformément à la légende. Ce sont :

- les zones NA comportant les secteurs NAa, NAb, NAd et NAI,
- les zones NC comportant les secteurs 1NC,
- les zones ND comportant les secteurs NDa, 1NDb, 2NDb, NDc, NDI et NDs.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - HAUTEUR MAXIMALE

Définition de la hauteur maximale :

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

ARTICLE 6 - DEFINITION DE L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutive de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet.

ARTICLE 7 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS PLAFOND LEGAL DE DENSITE

Les règles applicables pour le coefficient d'occupation des sols et pour le plafond légal de densité sont celles qui sont codifiées par les articles suivants du Code de l'Urbanisme.

a. Coefficient d'occupation des sols

- C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

→ Article L 123-1 - 4^{ème} paragraphe

→ Articles L 332-1 à L 332-5 inclus

→ Article R 123-22

bâtiments sinistrés :

- En cas de reconstruction de bâtiment après sinistre, les possibilités d'occupation du sol pourront atteindre celles existantes avant le sinistre (ou celles résultant de l'application du C.O.S. si cette dernière est supérieure).

B. Plafond Légal de Densité

C'est la limite au-delà de laquelle l'exercice du droit de construire est soumis à l'obligation pour le constructeur de verser à la collectivité une somme qui est calculée en multipliant la valeur du mètre carré de terrain par la superficie de terrain dont l'acquisition serait nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas le plafond légal institué par délibération du Conseil Municipal.

→ Articles L 112-1 à L 112-7 inclus

→ Articles L 113-1 et L 113-2

→ Articles R 112-1 et R 112-2

La loi 86-1290 du 23 décembre 1986 supprimant le caractère systématique du P.L.D., la commune de LE PALAIS n'a pas jugé utile de le rétablir selon les possibilités décrites à l'article L 112-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 8 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

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

a. les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,

b. :

– les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7,

– les garages collectifs de caravanes,

c. les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

– Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent POS, en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme. (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

ARTICLE 9 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière de caractéristiques de terrains, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels que : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations,...
- et certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes,...

ARTICLE 10 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

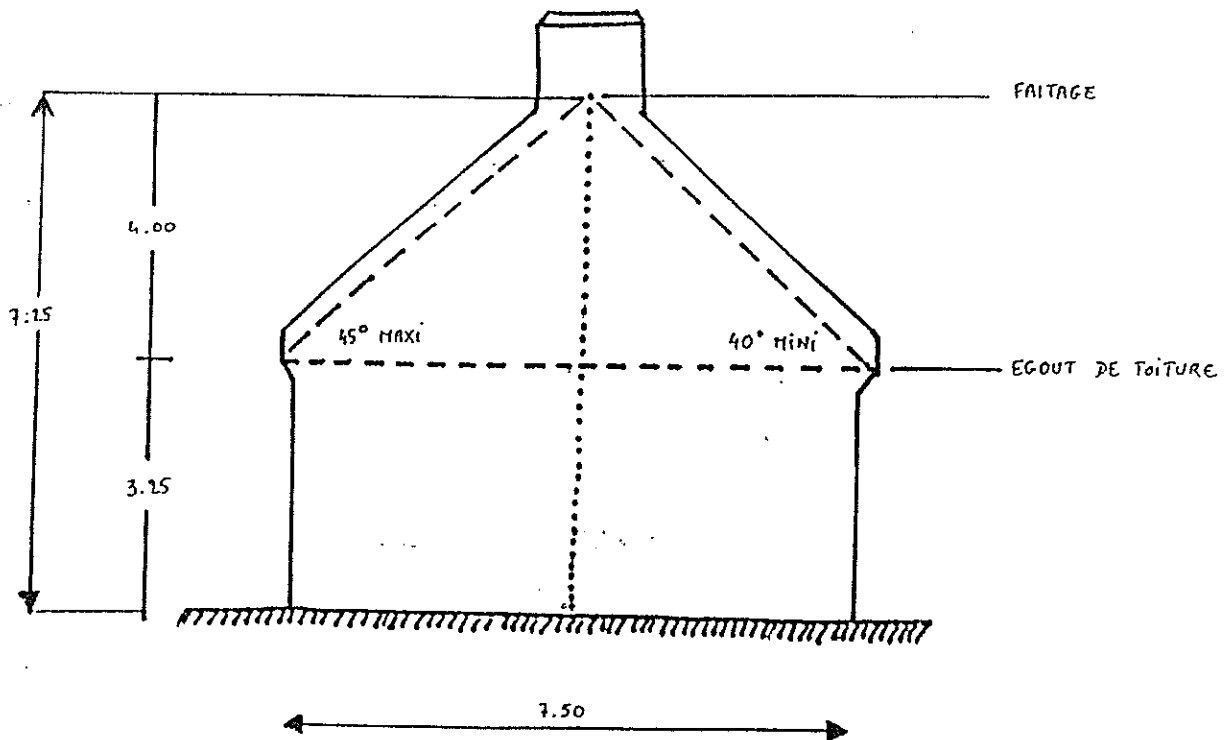
"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (loi validée au 27 septembre 1941 - Titre III).

Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322.1 du Code Pénal.

- Décret 86-192 du 5 février 1986 : "lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ARTICLE 11 -DEFINITION DU PIGNON

PIGNON DANS SON ACCEPTATION MAXIMUM cf articles UB11, NA11, NC11 et ND11



La définition du pignon du dictionnaire est la suivante : "couronnement triangulaire d'un mur dont le sommet porte le bout du faîtaige d'un comble".

Cependant, en Bretagne, sont appelés communément "pignons", les façades perpendiculaires au faîtaige de la construction, depuis le sol jusqu'à ce dernier.

C'est cette définition qui est adoptée dans le présent règlement.

ARTICLE 12 - ESPACES BOISES

- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés délimités aux documents graphiques du présent document.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ANNEXE N° 1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT Appartement en immeuble collectif - Chambre individuelle - Studio et 2 pièces - 3 à 5 pièces - 6 pièces et plus Maison individuelle hors lotissement Lotissement à usage d'habitation et groupe d'habitations Foyer de personnes âgées	1 place par 2 chambres 1 place par logement 1,5 place par logement 2 places par logement 2 places par logement 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée par 4 logements 1 place par 10 logements
ACTIVITES Etablissement industriel ou artisanal Entrepôt Commerce isolé de moins de 2000 m ² Commerce de grande surface : - 2 000 à 5 000 m ² du surface Bureau Hôtel	30 % de la surface hors oeuvre nette 10 % de la surface hors oeuvre nette 60 % de la surface hors oeuvre nette (2 places minimum en zones UB et NA) 100 % de la surface hors oeuvre nette 60 % de la surface hors oeuvre nette 60 % de la surface hors oeuvre nette
EQUIPEMENT Etablissement d'enseignement du 1er degré Etablissement d'enseignement du 2 ème degré Etablissement hospitalier et clinique Stade - Terrain de sports	1 place par classe * 4 places pour 100 élèves * 40 % de la surface hors oeuvre nette 1 place pour 5 personnes

* non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une construction ou installation ouverte au public devra comporter un nombre de places de stationnement aménagées pour les personnes à mobilité réduite, suffisant et conforme à la réglementation en vigueur.

ANNEXE N° 2

<p>PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES CONCERNANT LES BATIMENTS DE GRANDES DIMENSIONS A USAGE D'ACTIVITES, DE SERVICES OU D'EQUIPEMENTS</p>
--

Dans cette catégorie, entrent les hangars agricoles, hangars de gardiennage, entrepôts, ateliers artisanaux, surfaces commerciales, halls de sports, tennis couverts...

Ces bâtiments doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment par :

- la grande simplicité de leur volume,
- des proportions correctes d'ensemble et de détail,
- l'unité et la qualité des matériaux,
- la couleur,
- une implantation bien étudiée en fonction de la topographie du terrain, de la végétation et des bâtiments voisins.

Dans ce but :

- les bâtiments seront rectangulaires, la longueur avoisinant le double de la largeur,
- les toitures seront de préférence à deux rampants égaux, en longueur et en pente, cette dernière étant comprise entre 40° et 25°,
- la faîtage sera parallèle à la plus grande dimension de la construction,
- la hauteur au faîtage n'excédera pas 9 mètres,
- aucun fronton ou acrotère ne viendra masquer les rampants du toit,
- les matériaux de finition brillante ou réfléchissante sont interdits, tant en bardage vertical qu'en toiture,
- les couleurs seront mates et choisies pour se fondre avec l'environnement. Les matériaux naturels (bois, pierre, ardoise) ne seront pas altérés.
- les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester très discrètes.