

Département de Loire-Atlantique

## Commune d'Assérac

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

## Règlement

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal le	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le
Elaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	26 mai 2014	15/06/2015
Modification de droit commun n°1	2 août 2019	2 mars 2020
Modification simplifiée n°1	27 mars 2025	4 novembre 2025

# Règlement du Plan Local d'Urbanisme

## SOMMAIRE

---

<b><u>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b><u>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</u></b>	<b><u>12</u></b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	13
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	25
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue	42
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U <sub>lc</sub>	46
<b><u>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</u></b>	<b><u>53</u></b>
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU	54
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AU <sub>lc</sub>	67
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU ET 2AU <sub>i</sub>	73
<b><u>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</u></b>	<b><u>76</u></b>
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A (SECTEURS A, Ab, An, Ac, Ad, Ah, Ai)	77
<b><u>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</u></b>	<b><u>95</u></b>
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N (SECTEURS N <sub>p</sub> , N <sub>pL146-6</sub> , N <sub>c</sub> , N <sub>h</sub> , N <sub>hl</sub> , N <sub>l</sub> , N <sub>lc</sub> , N <sub>lca</sub> , N <sub>lc2</sub> , N <sub>lt</sub> , N <sub>e</sub> , N <sub>s</sub> )	96

### **ANNEXES**

- Annexe n°1 : Note relative à la gestion des eaux pluviales (en domaine privatif) : complément de l'article 4 des zones concernées
- Annexe n°2 : Règles relatives aux places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite
- Annexe n°3 : Liste des essences locales et rustiques préconisées - selon l'ouvrage du Parc Naturel Régional de Brière : *Choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière*

**TITRE 1**  
-  
**DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Assérac.

**Article 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols**

- a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, 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 111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'urbanisme.

- b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., 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 à l'annexe du P.L.U. "tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat", en particulier :
  - . les servitudes de protection des sites et monuments historiques, liées à la Grande Brière, site inscrit par arrêté du 13 mars 1967,
- les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Cap Atlantique dont la révision a été approuvée le 29 mars 2018, avec lesquelles le plan local d'urbanisme d'Assérac doit être compatible,
- les dispositions de la charte du Parc naturel régional de Brière, avec lesquelles le plan local d'urbanisme d'Assérac doit être compatible,
- les dispositions du S.A.G.E. Vilaine, approuvé par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> avril 2003,
- 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 dite "Loi littoral" et ses décrets d'application,
- les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial (S.D.A.P.),
- 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 sur l'eau" du 3 janvier 1992, modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, intégrées au Code de l'Environnement,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 mai 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 2009,
- les dispositions de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
- les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, loi dite "Grenelle 2 de l'environnement", portant engagement national pour l'environnement,
- les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (dite loi ALUR),
- les dispositions de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- les dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, (dite loi LAAAF),

**Règlement du P.L.U.**

- les dispositions des articles L 113-8 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les prescriptions du règlement de la voirie départementale en vigueur
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 mai 1983, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 sur le bruit du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements applicables jusqu'à un terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, conformément aux dispositions de l'article L 442-9 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 111-31, R 111-36 et R 111-50 du Code de l'Urbanisme.

**c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous :**

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. pièce n°9 du dossier de P.L.U.),
- des zones de préemption du conseil général, au titre des espaces naturels sensibles (cf. pièce n°9 du dossier de P.L.U.),
- des secteurs ou des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

**Article 3 - Prise en compte des risques pour les constructions**

- **Réglementation parasismique lié au risque sismique** (cf. annexe 11 du présent P.L.U.) :

La commune d'Assérac est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone **d'aléa modéré**. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

Une information relative au risque séisme est disponible sur le site internet [www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr).

- **Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles** (cf. annexe 11 du présent P.L.U.) :

Certaines parties du territoire classées en zones agricole (secteurs Ah) et naturelle sont concernées par un risque de "retrait

– gonflement des argiles" d'aléa faible.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

**Règlement du P.L.U.****■ Risque d'inondation et/ou de submersion marine** (cf. annexe 6 du présent P.L.U.) :

Certaines parties du territoire sont exposées au risque d'inondation et/ou de submersion marine. Des dispositions sont précisées dans le règlement des zones concernées pour prendre en compte ce risque.

**Le PPRL de la Baie de Pont Mahé – Tract de Pen Bé a été approuvé le 25/04/19. Une fois approuvé le PPRL constitue une servitude d'utilité publique opposable aux autorisations d'urbanisme. Ainsi, les autorisations d'urbanisme délivrées dans les zones concernées devront respecter les règles qu'il instaure.**

**Conformément à l'article L153-60 du Code de l'Urbanisme, le PPRL est annexé au présent PLU (cf. annexe 6).**

**Article 4 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

**a) Les zones urbaines dites "zones U"**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"**

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être rendues constructibles.

**c) Les zones agricoles dites "zones A"**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

**d) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**Article 5 - Adaptations mineures et dérogations possibles aux règles**

- . *En application des dispositions de l'article L.152-3 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.
- . *En application des dispositions de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme*, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

**Article 6 - Dérogations possibles aux règles définies aux articles 6 et 7**

Des dérogations aux règles définies aux articles 6 et 7 des zones peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables, sous réserve que ces dispositifs ne gênent pas les conditions de sécurité et les conditions de circulation sur la voie publique en particulier pour les personnes à mobilité réduite et respectent les dispositions du P.A.V.E. (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Les dérogations aux règles de recul et d'implantation vis-à-vis des limites séparatives des propriétés privées ne sont pas admises pour les débords de toitures sauf dans la zone de recul.

**Article 7 - Définitions****■ Unité foncière**

- \* Unité foncière recevant la construction principale : au sens du présent règlement, l'unité foncière recevant la construction principale désigne la parcelle ou plusieurs parcelles jointives regroupées en une même propriété accueillant la construction principale.

**■ Constructions principales, annexes**

- \* Construction principale : Elle correspond au bâtiment à usage principal, devant être distingué des annexes, selon la vocation du site.

Par exemple, sur une parcelle à vocation d'habitat, la construction principale désigne l'habitation, à distinguer des annexes n'étant pas destinées au logement des personnes (voir ci-après).

Sur une parcelle à vocation d'activités économiques, la construction principale (ou bâtiment principal) désigne la construction abritant l'activité principale, à distinguer des locaux annexes.

- \* Annexe (définition issue du lexique national d'urbanisme) : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Abri de jardin : édicule ou annexe séparée de la construction principale, destinée à abriter le matériel ou des matériaux nécessaires à l'entretien et à la culture des jardins, potagers ou autres espaces verts à des fins domestiques.

**Règlement du P.L.U.**

- \* Extension (définition issue du lexique national d'urbanisme) : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Toiture terrasse : toiture quasiment plate présentant de légères pentes comprises entre 1 et 5% qui permettent l'écoulement des eaux pluviales et évitent leur stagnation. L'élément porteur peut être couronné en sa périphérie par un acrotère constituant le muret périphérique.

**■ Constructions d'intérêt collectif**

- \* Construction ou bâtiment d'intérêt collectif : dans le cadre du présent règlement, la construction ou le bâtiment d'intérêt collectif, correspond à un bâtiment satisfaisant des services à la société, devant être d'intérêt général, dénués de caractère commercial prédominant. Ces services doivent répondre à un besoin d'intérêt général.

**■ Accès** (article 3 de chaque zone)

- \* Accès : la notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. L'accès fait référence au linéaire d'interface entre l'unité foncière et la voie\* permettant l'accès par les véhicules à cette unité foncière.

**■ Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone)

- \* Voies : Au sens du présent règlement, il s'agit des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).
- \* S'il est prévu un **emplacement réservé** pour création ou élargissement d'une voie ou aménagement d'un espace public, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

**Remarque** : les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- \* Cheminements "doux" : Au sens du présent règlement, les cheminements "doux" correspondent aux chemins, pistes réalisés "en site propre" (indépendants de la voirie publique destinée à la circulation routière) réservés aux piétons et/ou aux cycles. L'article 6, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ne s'applique pas à ces cheminements qui sont assimilés à des limites séparatives.

- \* Emprises publiques : au sens du présent règlement, les emprises publiques intègrent les espaces tels que jardins publics, aires de stationnement, places entrant dans le domaine public, ainsi que les emplacements réservés destinés à l'aménagement de voirie publique, d'espace public...

Les emprises privées, ayant une fonctionnalité publique ou un usage collectif (placette privative, jardins privatifs à usage collectif, etc.), ne constituant pas des emprises publiques, ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces emprises privées.

- \* Alignement : L'alignement est la limite d'emprise du domaine public au droit des parcelles qui la jouxtent. Tous les domaines publics (DP) sont concernés par l'alignement (DP Routier, DP Maritime, DP Ferroviaire...), sauf dispositions contraires du PLU. Les voies privées ouvertes à la circulation automobile sont également concernées par l'alignement, sauf dispositions contraires du PLU.

**Règlement du P.L.U.**

Les sentiers piétonniers et les espaces réservés aux deux-roues (piste cyclable) ne constituent pas un alignement et seront traités au regard des limites séparatives.

L'alignement est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté individuel d'alignement délivré par le gestionnaire du domaine public concerné. L'inscription en emplacements réservés pour création ou élargissement des voies publiques ne modifie pas à elle seule les limites des emprises publiques.

**■ Hauteur maximale des constructions** (article 10 de chaque zone)

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.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

L'article 10 du règlement de chaque zone peut préciser si la hauteur de référence est mesurée à l'égout ou au faîtage pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle, à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou à très faible pente, du point le plus haut dans le cas de toitures monopente.

Les dispositions des articles 10 du présent règlement ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

Dans les secteurs exposés au risque d'inondation et/ou de submersion marine, tel qu'il est identifié sur les documents graphiques à l'annexe 11 du P.L.U., il peut être dérogé aux règles de hauteur maximale définies au règlement des secteurs concernés, afin d'adapter la hauteur de la construction à la prise en compte des dispositions résultant de la prise en compte du risque d'inondation et/ou de submersion, en particulier de celles précisées à l'article 2 du règlement du secteur.

**■ Densité**

- \* Surface de plancher : la surface de plancher de la construction s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des murs du bâtiment.

*Art. R.111-22 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 ;*

**Règlement du P.L.U.**

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.

- \* Emprise au sol : l'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

**Article 8 - Travaux, installations et aménagements divers**  
**(articles R 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme)**

Les travaux; installations et aménagements divers affectant l'utilisation des sols sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

\*\*\*\*\*

**Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage** identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** dans les conditions prévues aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable **tout ou partie d'une construction** identifiée au P.L.U. comme devant être protégée en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

**Article 9 - Ouvrages spécifiques**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, ouvrages d'assainissement, postes de refoulement des eaux usées, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

**Article 10- Patrimoine archéologique**■ Prescriptions particulières applicables en ce domaine• **Article L 112-7 du Code de la construction et de l'habitation**

« Conformément à l'article L 531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à 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 représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

• **Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004. Article 1<sup>er</sup> - 1<sup>er</sup> §:** « 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 ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».• **Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme :** "le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 11 - Espaces boisés**■ Les espaces boisés classés

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux *articles L 311-1 et suivants du Code Forestier*.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé aux constructions par rapport aux espaces boisés classés.

■ Les boisements inventoriés et préservés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf. plan des éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire.

**Règlement du P.L.U.**

Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisée de préférence au sein de secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs agricoles constitutifs des continuités écologiques.

Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir Annexe 3 sur les essences locales).

- 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 1 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

**Article 12 - Zones humides**

Les zones humides identifiées au document graphique du P.L.U. (cf. plans de zonage) doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. Vilaine, approuvé par arrêté préfectoral du 1er avril 2003.

Les dispositions que le P.L.U. doit respecter sont précisées par le S.A.G.E Vilaine.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au présent document d'urbanisme est strictement interdit, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels. Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés.

De façon générale, toute action pouvant entraîner la dégradation de zones humides est interdite, sauf en cas de travaux d'intérêt public ne pouvant justifier d'autres alternatives que l'atteinte totale ou partielle de ces milieux. A titre dérogatoire, *dès lors que la mise en œuvre d'un projet reconnu pour son intérêt public conduirait, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires* devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et du S.A.G.E. Vilaine.

**Article 13 - Divisions foncières (art. R.151-21 du Code de l'urbanisme)**

L'article R.151-21 précise que « *dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

Le présent règlement de la commune d'Assérac prévoit que l'appréciation et le respect des règles s'opérera bien **à l'échelle de chaque terrain issu de la division**, sauf dispositions contraires qui seraient précisées par le règlement d'une zone.

**Article 14 - Périmètres sanitaires**

Une annexe a portée informative localise les périmètres sanitaires s'appliquant autour de certains sièges agricoles (cf. annexe 7).

Ces sièges d'exploitation sont soumis à des réglementations strictes en matière de réciprocité avec les constructions destinées à l'habitation. En fonction de leur statut, qu'elles soient classées en tant qu'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou non, un périmètre sanitaire leur est appliqué : 100 m dans le cas d'une exploitation classée ICPE et 50 m pour toute autre exploitation.

**TITRE 2**  
-  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**URBAINES (U)**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

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

La zone Ua est destinée à l'habitat, aux activités qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du centre-bourg.

**La zone Ua** correspond au centre urbain traditionnel **ou aux cœurs anciens de certains villages**, marqués par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont généralement édifiés en ordre continu et à l'alignement.

Elle est destinée à l'habitat, aux activités qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à **la vie du centre-bourg et à la vie des villages**.

Tout aménagement, tout projet de construction ou d'extension en zone Ua devra justifier d'une intégration harmonieuse dans son environnement urbain et respecter les caractéristiques urbaines du secteur marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou des emprises publiques.

La zone Ua intègre /

- un secteur Uac**, localisé au cœur du bourg, qui concentre les principaux locaux de commerces et services du centre-bourg, pour lesquels le changement de destination est interdit.
- un secteur Ua<sup>OA6</sup> concerné par des orientations d'aménagement** (cf. pièce n° 3 du P.L.U. : **orientation d'aménagement n° 6**).

Le secteur ainsi soumis à des orientations d'aménagement en zone Ua, est localisé en cœur de village de Mesquéry. Il est délimité sur les documents graphiques (plans de zonage du P.L.U. conformément à leur légende) et identifié au présent règlement comme secteur Ua<sup>OA6</sup>.

Les informations contenues dans les *orientations d'aménagement*, précisent les principes avec lesquels les futurs constructions et aménagements doivent être compatibles.

**ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits en zone Ua :

- 1°) l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- 2°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- 3°) les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article Ua 2,
- 4°) les plans d'eau,
- 5°) les lotissements à usage d'activités,
- 6°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 7°) les parcs d'attraction,
- 8°) les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 9°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 10°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 11°) le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 12°) la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf dans le cas visé à l'article Ua 2 suivant.
- 13°) le changement de destination de locaux commerciaux ou de bureaux en logements, en secteur Uac du centre-bourg.

**ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

- 1°) l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales et de bureaux sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,
- 2°) les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
  - . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ua et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
  - . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 3°) Dans le secteur Ua<sup>OA</sup> concerné par des orientations d'aménagement :
  - les constructions sont réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur à mesure des équipements de la zone, dans le respect des orientations d'aménagement définies pour chacun des secteurs concernés,

## Règlement du P.L.U.

- leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (Ua 3 à Ua 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (cf. plans de zonage),
- leur réalisation est compatible avec les orientations d'aménagement relatives à l'aménagement de ces secteurs (cf. pièce n° 3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.),

Dans le cas de l'urbanisation fragmentée en plusieurs opérations d'aménagement, le nombre minimal de constructions ou de logements à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut), nombre qui ne pourra être inférieur à 5 constructions à usage d'habitat,

Cette règle s'applique à toute opération, même si le nombre minimal de constructions de logements exigées sur l'ensemble du secteur concerné a été préalablement atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur concerné,

- 4°) Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement et permis groupés ou permis valant division, comporteront **20% de logements locatifs sociaux minimum**,
- 5°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives),
- 6°) la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de construction réalisés dans le cadre d'un permis de construire accordé,
- 7°) les annexes aux constructions principales à usage d'habitation, à condition qu'elles ne soient pas réalisées au devant de l'habitation, cette disposition ne concernant, ni les garages et ni les piscines,
- 8°) la réalisation d'abris simples pour animaux (réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole) sous réserve :
- . qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination,
  - . qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement,
  - . que les animaux ne compromettent pas la salubrité publique,
- 9°) les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (visés à l'article 10 du titre I du présent règlement) pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas,
- 10°) en secteur Ua de Mesquéry, les constructions principales sont admises à condition d'être implantées en dehors de *l'espace à constructibilité limitée* identifié sur les documents graphiques (cf. plans de zonage) conformément à la légende. Seules les annexes peuvent y être autorisées, dans le respect des articles suivants (Ua3 à Ua16).

**ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES****3.1. Accès**

3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

3.1.3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

**3.2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, du ramassage des déchets par les véhicules de réputation.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

**3.3. Cheminements piétonniers et cyclables**

Tout projet permettant la création d'au moins 5 logements doit intégrer une desserte par cheminement piétonnier et/ou cyclable.

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

**ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

**Règlement du P.L.U.****4.2. Assainissement**

---

**4.2.1. EAUX USEES**

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Le branchement sera exécuté conformément aux réglementations adoptées par la municipalité qui pourra se substituer au propriétaire défaillant et aux frais de celui-ci pour l'exécution de cette prescription.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

**4.2.2. EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans le cas de réalisation d'opération d'ensemble, un dispositif de retenue des eaux pluviales doit être réalisé dans le cadre de l'opération.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire doit au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété, **(cf. annexe 1 du règlement)**
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales **(cf. annexe 1 du règlement).**

Les eaux pluviales de toitures doivent de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles peuvent être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial et du schéma directeur d'assainissement pluvial.

**4.3. Electricité, téléphone et télédistribution**

---

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

**ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé

**ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. Implantation des constructions principales**

---

Le nu des façades des constructions principales doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf dans les cas suivants :

- pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines implantées en recul par rapport aux voies ou places publiques ;
- lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement et d'une limite séparative à l'autre par un ou plusieurs éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe (garage, véranda),
- pour des raisons de sécurité publique, en particulier pour des raisons de visibilité sur voie ;
- pour la reconstruction à l'identique de construction,
- pour les constructions ou installations à usage d'activités (commerces, services, activités compatibles avec l'habitat), sous réserve de justification liée à leur fonctionnement ;

**6.2. Implantation des annexes**

---

Les annexes (hors garages/carports), en particulier l'abri de jardin, doivent être implantées à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.

**6.3. Cas particuliers**

---

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour des constructions d'intérêt collectif,
- pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite de la voie publique et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

### ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant à la voie.

En revanche, ce premier alinéa peut ne pas s'appliquer :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités qui ne respectait pas cette règle à l'origine,
- . pour les annexes et les extensions de la construction principale,
- . pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables,

Cependant, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (en cas de toiture-terrasse), sans pouvoir être inférieure à **2 m**.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

### ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

### ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des abris de jardin dont la surface doit être inférieure ou égale à 16 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

### ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- . à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- . au sommet de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente.
- au point le plus haut, pour les constructions à toiture monopente

#### 10.1. Hauteur maximale autorisée

Zone	Hauteur maximale à l'égout de la construction principale (bi pente)	Hauteur maximale au sommet de l'acrotère de la construction principale (toiture terrasse)	Hauteur maximale au point le plus haut de la construction principale en monopente	Hauteur maximale des annexes
Ua	7 m	7 m	7 m	3,5 m (à l'égout ou à l'acrotère)

#### 10.2. Cas particuliers

**Règlement du P.L.U.**

- 1°) Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- 2°) Une hauteur maximale supérieure à celle définie au tableau ci-dessus pourra être admise pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie ou s'établissant en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
  - . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- 3°) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
  - aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
  - aux constructions et installations d'intérêt collectif.

**ARTICLE Ua 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****11.1. Règles générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'unité et la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Au sein des secteurs inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

**NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.**

11.2.1 ASPECT DES MURS, FAÇADES DESCONSTRUCTIONS

a) Sont préconisés :

- les pierres naturelles,
- les enduits lisses,
- le bois

ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identiques, tout matériau renouvelable ou limitant l'émission de gaz à effet de serre, dans le respect de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme.

b) Sont interdits :

- le bardage sur les murs en pierre ;
- le bardage en ardoise, sauf sur la partie haute du pignon marquant le retour de toiture ;
- l'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

11.2.2 REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les matériaux employés en couvertures devront s'intégrer de manière harmonieuse à la construction et à son environnement. La couverture sera réalisée en ardoise naturelle, en chaume ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Le zinc ou des matériaux d'aspect similaires pourront être admis.

a) Pour les toitures des constructions principales à deux versants principaux :

- Les combles sont aménageables sur un seul niveau
- La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour un double pente

b) Les toitures terrasses et monopente sont admises pour toutes constructions principales

11.2.3 REGLES RELATIVES AUX ANNEXES ET AUX EXTENSIONS

a) Les annexes et les extensions de la construction principale doivent être conçues de manière à être en harmonie avec celle-ci.

b) Pour les extensions à la construction principale, les toitures terrasses et les toitures monopente sont admises même dans le cas où le bâtiment principal présente une toiture à double pente.

c) Pour les annexes à la construction principale, les toitures pourront présenter une pente et des matériaux différents à ceux employés pour le bâtiment principal.

11.2.4 REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX SECTEURS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux de réfection, de rénovation des constructions ainsi identifiées pour leur intérêt patrimonial ou architectural doivent reprendre les matériaux originels de la construction, traditionnels rencontrés sur le secteur concerné :

- les façades doivent être en pierres (à vue ou non), en privilégiant des joints à base de mortier de chaux.
- la tonalité des enduits sera de couleur claire : enduits à la chaux, teinte cassée avec de l'ocre et du noir, teinte sable ou teinte coquille d'œuf.
- les couvertures doivent être en ardoises et le cas échéant en chaume si cela peut être justifié par la proximité de constructions riveraines en chaume.
- les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie de la façade de construction concernée. Des créations de percements sont admises à condition de respecter l'harmonie des façades.
- les menuiseries en bois doivent être privilégiées à tout autre matériau exceptés pour les remplacements à l'identique
- le zinc doit être utilisé pour les gouttières, noues-et descentes d'eau pluviale

Les détails architecturaux, caractéristiques du patrimoine ancien local, doivent être conservés :

- linteaux de portes, voutes archées,
- corniches, génoises,
- encadrements en pierres de taille des ouvertures,
- souches de cheminées anciennes,
- escaliers de pierres...

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, les façades en pierres devront être conservées et autant que possible mises en valeur.

Des créations de percements ou modifications légères de percements peuvent y être admises à condition qu'elles respectent les équilibres architecturaux de la construction.

En cas d'extension de construction d'intérêt patrimonial ou architectural tel qu'il est identifié aux documents graphiques du P.L.U., les façades doivent présenter un aspect identique à la construction existante ou comprendre des matériaux ou enduits ou un parement bois étant à même d'assurer une harmonie avec la construction initiale ou de permettre sa mise en valeur.

La couverture des extensions de la construction principale sera réalisée dans le même matériau que celle de la construction principale et les pentes seront les mêmes. Une faible cassure de toiture pourra être autorisée.

**a) Dispositions générales**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues.

Le PVC est interdit.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales (cf. annexe 3).

La limitation de hauteur des clôtures ne s'applique pas à la restauration (sans exhaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres préexistants de qualité.

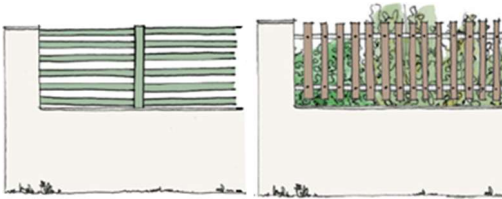
**Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.**

**b) Dispositions relatives aux clôtures sur rue :**

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder **1,5 mètre**.

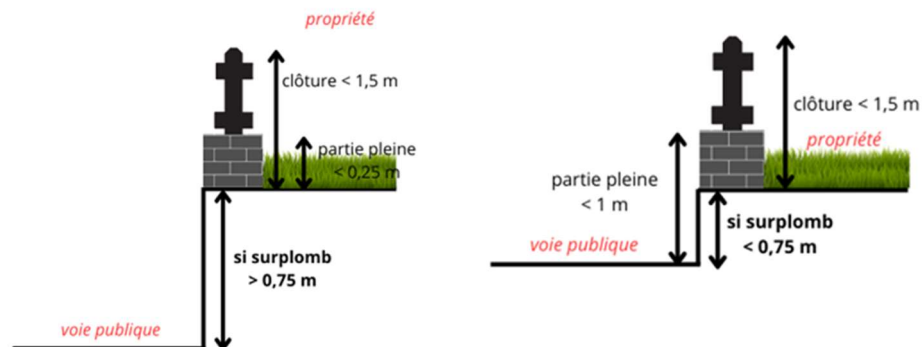
La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci :

- ne peut excéder **1 m** et peut être surmontée de dispositifs ajourés et / ou végétalisés ; la partie ajourée est équilibrée entre pleins et vides, horizontalement ou verticalement (illustrations ci-dessous) ;



- et doit, si elle est composée d'un mur bahut, être enduite sur les deux faces.

Pour les terrains en surplomb de la voie publique, si le surplomb dépasse 0,75 m de dénivelé, la hauteur de la partie pleine côté propriété ne doit pas excéder 25 cm pour une hauteur totale maximale de clôture de 1,5m mesurée côté propriété. Si le surplomb est inférieur à 0,75 m de dénivelé, la hauteur de la partie pleine côté rue ne doit pas excéder 1 m avec une hauteur totale maximale de clôture de 1,5 m mesurée côté rue (illustrations ci-dessous) ;



Les portails auront une hauteur maximum de 1,5 m (hors piliers si ces derniers sont nécessaires pour la fixation)

Les coffrets EDF GDF seront intégrés aux clôtures.

**c) Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives :**

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres**.

Si la clôture est constituée d'un mur (hors mur en pierres), celui-ci doit être enduit sur les deux faces.

La brande est admise.

La clôture en limite séparative peut n'être constituée que d'une haie vive d'essences locales (cf.annexe 3).

Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont interdites (cf. annexe 3).

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

**ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DESTATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou d'une aire de stationnement collectif est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation...

Il est exigé au minimum la réalisation d'un garage ou d'une place de stationnement par logement.

**Règlement du P.L.U.**

Dans le cadre d'un permis ou d'une opération d'aménagement permettant la réalisation d'au moins 4 logements, il est exigé deux places de stationnement\* par logement (dont au minimum une sur le terrain de la construction principale) et une place visiteur pour 2 logements.

La deuxième place par logement et la place visiteur peuvent le cas échéant être assurés par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

**Modalités d'application**

Sauf disposition précisée ci-dessus, les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

*(en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme).*

**ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1. – Les plantations existantes de qualité, comprenant des haies végétales composées d'essences locales et des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par une haie de type bocager ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement.
- 13.2. – Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 3** sur les essences locales).
- 13.3. Les opérations comprenant au moins 5 logements doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers...
- 13.4. L'unité foncière de plus de 300 m<sup>2</sup> recevant la construction principale doit conserver au minimum 10 % d'espace non imperméabilisé.

**ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DUSOL**

Abrogé

**ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

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

La zone Ub est destinée à l'habitat, aux activités qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du centre-bourg.

**La zone Ub** correspond aux secteurs urbains également à dominante d'habitat qui se sont développés autour de la zone Ua du centre-bourg et autour des cœurs de villages de Pont d'Armes, Brésilbérin, Mesquéry et Kermoret,

Elle présente un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

La zone Ub est à dominante d'habitat, pouvant accueillir des activités (services, commerces) qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat

La zone Ub intègre des secteurs spécifiques:

- . le secteur Ubk, définissant des règles spécifiques relatives à la zone d'aménagement concerté de Ker-Once ;
- . le secteur Ubm correspondant au secteur d'intérêt paysager et patrimonial de la pointe de Pen-Bé, au sein duquel la construction est subordonnée à des règles spécifiques afin de préserver le caractère patrimonial et urbanistique du site ;
- . la partie de secteur Ub d'intérêt paysager de Pont-Mahé, identifiée sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. par une trame spécifique, définie au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, secteur urbain devant conserver sa dominante boisée ;
- . les secteurs Ub<sup>OA</sup> concernés **par des orientations d'aménagement** (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement et de programmation). Ils sont délimités sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteurs Ub<sup>OA</sup>.

Les informations écrites contenues le cas échéant dans des *orientations d'aménagement*, précisent les principes avec lesquels les futures constructions et aménagements devront être compatibles.

Les secteurs ainsi soumis à des orientations d'aménagement en zone Ub sont les suivants:

- le secteur Ub<sup>OA1</sup>, localisé dans le bourg, entre l'allée de la Cure et Le Minguin.
- le secteur Ub<sup>OA5</sup>, localisé rue de la Mal à Faire au Nord du bourg,
- le secteur Ub<sup>OA6</sup>, localisé dans le centre de Mesquéry.
- le secteur Ub<sup>OA7</sup>, localisé chemin du Bas Village, sur Mesquéry.
- le secteur Ub<sup>OA8</sup>, localisé dans le centre de Pont-Mahé.

**Règlement du P.L.U.**

[Pour les secteurs de la zone Ub concernés par le risque d'inondation ou de submersion marine \(cf. pièce n°11 du dossier de P.L.U.\)](#)

Les constructions susceptibles d'être admises peuvent être soumises à certaines conditions de réalisation précisées à l'article 2 du règlement de la zone.

**ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits en zone Ub:

- 1°) l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- 2°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article Ub 2,
- 3°) les lotissements à usage d'activités,
- 4°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 5°) les parcs d'attraction,
- 6°) les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 7°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 8°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 9°) le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 10°) la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf dans le cas visé à l'article Ub 2 suivant.
- 11°) le changement de destination d'annexes, situées à plus de 30m de la voie publique existante, à modifier ou à créer.

Pour tout secteur concerné par le risque d'inondation ou de submersion marine, tel qu'il est identifié par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Baie de Pont-Mahé - Traict de Pen Bé et présenté en annexe 6 du PLU, se référer au règlement du PPRL ; document également annexé au PLU (annexe 6).

**ARTICLE Ub 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL  
SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions :

1°) l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement,

2°) les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :

- . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ua / Ub et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
- . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,

3°) Dans les secteurs Ub<sup>OA</sup> concernés par des orientations d'aménagement :

- les constructions sont réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur à mesure des équipements de la zone, dans le respect des orientations d'aménagement définies pour chacun des secteurs concernés,
- leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (Ub 3 à Ub 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (cf. plans de zonage),
- leur réalisation est compatible avec les orientations d'aménagement relatives à l'aménagement de ces secteurs (cf. **pièce n° 3 "orientations d'aménagement et de programmation"** du présent P.L.U.),

Dans le cas de l'urbanisation fragmentée en plusieurs opérations d'aménagement, le nombre minimal de constructions ou de logements à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut), nombre qui ne pourra être inférieur à 5 constructions à usage d'habitat.

Cette règle s'applique à toute opération, même si le nombre minimal de constructions de logements exigées sur l'ensemble du secteur concerné a été préalablement atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur concerné.

4°) Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement et permis groupés ou permis valant division, comporteront **20% de logements locatifs sociaux minimum**;

5°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;

6°) la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de construction réalisés dans le cadre d'un permis de construire accordé.

7°) la réalisation d'abris simples pour animaux (réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole) sous réserve :

- . qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination,
- . qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement,
- . que les animaux ne compromettent pas la salubrité publique.

**Règlement du P.L.U.**

- 8°) les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (visés à l'article 10 du titre I du présent règlement) pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas ;
- 9°) en secteur Ubm, les constructions et installations et leurs extensions, normalement autorisées en zone Ub sont admises à condition de notamment respecter les dispositions spécifiques précisées aux articles 9 et 11 du présent règlement ;
- 10°) en secteur Ub de Pen-Bé, les constructions principales sont admises à condition d'être implantées en dehors de *l'espace à constructibilité limitée* identifié sur les documents graphiques (cf. plans de zonage) conformément à la légende. Seules les annexes peuvent y être autorisées, dans le respect des articles suivants (Ub3 à Ub16).

11°) Pour tout secteur concerné par le risque d'inondation ou de submersion marine, tel qu'il est identifié par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Baie de Pont-Mahé - Traict de Pen Bé et présenté en annexe 6 du PLU, se référer au règlement du PPRL ; document également annexé au PLU (annexe 6).

**ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

**3.1. Accès**

3.1.1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

**3.2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, du ramassage des déchets par les véhicules de réputation.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

**3.3. Cheminements piétonniers et cyclables**

Tout projet permettant la création d'au moins 5 logements doit intégrer une desserte par cheminement piétonnier et/ou cyclable.

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

## ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

---

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

### 4.2. Assainissement

---

#### 4.2.1. EAUX USEES

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Le branchement sera exécuté conformément aux réglementations adoptées par la municipalité qui pourra se substituer au propriétaire défaillant et aux frais de celui-ci pour l'exécution de cette prescription.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

**En secteur non raccordé à un réseau d'assainissement collectif**, sont admises les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

**Règlement du P.L.U.****4.2.1. EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans le cas de réalisation d'opération d'ensemble, un dispositif de retenue des eaux pluviales devra être réalisé dans le cadre de l'opération.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété (cf. annexe 1 du règlement),
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales (cf. annexe 1 du règlement).

Les surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne devront pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière de la construction ou 60 % du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement ou d'un permis permettant la réalisation de plusieurs logements.

Les eaux pluviales de toitures pourront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial et du schéma directeur d'assainissement pluvial.

**4.3. Electricité, téléphone et télédistribution et communications numériques**

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

**ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé

**ARTICLE Ub 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1. Règles générales d'implantation des constructions**

Hors agglomération, les constructions nouvelles ainsi que leurs annexes et extensions doivent être implantées au-delà de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Un recul minimal de 7 m du bord des voies départementales s'impose aux constructions techniques ou ouvrages nécessaires aux services publics.

En agglomération, les constructions doivent respecter les reculs indiqués sur les documents graphiques (cf. plans de zonage) et à défaut, un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Des dispositions d'implantations différentes pourront être admises sous réserve qu'elles ne créent pas de gênes pour la sécurité publique :

- en bordure d'emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile : dans ce cas-ci, les constructions peuvent être implantées en recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise de l'emprise publique,
- pour respecter l'alignement par rapport aux constructions les plus proches déjà édifiées en tout ou partie, dans la marge de recul définie ci-dessus par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques,
- dans le cadre de permis d'aménager ou d'opérations groupées ou d'aménagement d'ensemble justifiant de règles différentes,
- dans le cadre de la reconstruction à l'identique de constructions édifiées régulièrement,
- pour l'extension des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul,
- dans les cas définis au paragraphe 6.2 suivant.

**6.2. Cas particuliers relatifs à l'implantation des constructions principales en secteurs Ubk, Ub<sup>OA1</sup> et Ub<sup>OA6</sup>**

En secteur Ubk (Ker Once), les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Le volume principal des constructions principales et leurs extensions doit être développé à l'intérieur des emprises délimitées par un pointillé sur le plan de la Z.A.C. en annexe n°10 du P.L.U. (**annexe n°10 du P.L.U. relative à la Z.A.C. Ker Once**).

La ligne de faîtage principale de la construction principale devra être parallèle à la limite arrière de l'emprise constructible **ou de l'unité foncière recevant ladite construction**.

En secteurs Ub<sup>OA1</sup> et Ub<sup>OA6</sup>, les constructions principales devront être implantées à l'alignement ou en recul inférieur à 3 m de la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public.

**6.3. Implantation des annexes en secteurs Ub, Ubm et Ub<sup>OA</sup>**

Les annexes (hors garages/carports), en particulier l'abri de jardin, doivent être implantées à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.

Les garages/carports doivent dans tous les cas respecter un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise de ladite voie publique (voie sur laquelle ils prennent accès).

#### 6.4. Cas particuliers

---

Des implantations différentes aux règles ci-dessus peuvent être admises :

- pour des constructions d'intérêt collectif,
- pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite de la voie publique et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

#### **ARTICLE Ub 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations doivent respecter les reculs inconstructibles représentés sur les documents graphiques (cf. plans de zonage).

A défaut, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère et jamais inférieure à 3 m.

Il peut être dérogé à cette règle :

- dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables,
- dans le cadre de permis d'aménager ou d'opérations groupées ou d'aménagement d'ensemble justifiant de règles différentes.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

**ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****9.1. En zone Ub, à l'exception du secteur Ubm,**

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, sauf dispositions précisées au 9.3. du présent article.

**9.2. En secteur Ubm,**

L'emprise au sol de la nouvelle construction principale est limitée à :

- . 100 m<sup>2</sup> lorsque l'unité foncière recevant la construction principale présente une superficie de moins de 1000 m<sup>2</sup>.
- . 10 % de la superficie de l'unité foncière recevant la construction principale, lorsque l'unité foncière recevant la construction principale présente une superficie supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>.

L'extension ou le cumul d'extensions de la construction principale (à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat) existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ne doit pas excéder 10 % de l'emprise au sol de la construction principale, cet accroissement maximal est estimé par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U.

La création et l'extension des annexes des constructions principales (hors emprise du bassin d'une piscine) ne doivent pas excéder une emprise au sol (ou un cumul d'emprise au sol d'annexes) de 30 m<sup>2</sup> à compter de la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U.

**Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants dont l'emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.**

**9.3. En tout secteur de la zone Ub,**

L'emprise au sol des abris de jardin doit être inférieure ou égale à 16 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de la construction doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- . à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- . au sommet de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente.
- au point le plus haut, pour les constructions à toiture monopente

**10.1. Hauteur maximale autorisée**

Zone	Hauteur maximale à l'égout de la construction principale	Hauteur maximale au sommet de l'acrotère de la construction principale	Hauteur maximale au point le plus haut de la construction principale en monopente	Hauteur maximale des annexes
Ub (y compris secteurs Ub <sup>DA</sup> , Ubk et Ubm)	7 m	7 m	7 m	3,5 m (à l'égout ou à l'acrotère)

## 10.2. Cas particuliers

---

- 1°) Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- 2°) Une hauteur maximale supérieure à celle définie au tableau ci-dessus pourra être admise pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie ou s'établissant en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
  - . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- 3°) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
  - aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
  - aux constructions et installations d'intérêt collectif.

## ARTICLE Ub 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### 11.1. Règles générales

---

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'unité et la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein des secteurs inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

**NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.**

## 11.2. Règles spécifiques

---

### 11.2.1 ASPECT DES MURS, FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

a) Sont préconisés :

- les pierres naturelles,
- les enduits lisses,
- le bois
- ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identiques, tout matériau renouvelable ou limitant l'émission de gaz à effet de serre, dans le respect de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme.

b) Sont interdits :

- le bardage sur les murs en pierre.
- le bardage en ardoise,
- l'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement,

c) Dans les secteurs Ub des villages et en secteur Ubm, la tonalité des revêtements sera de couleur claire : enduits à la chaux, teinte cassée avec de l'ocre et du noir, teinte sable ou teinte coquille d'œuf.

Toutefois, dans les secteurs Ub des villages, d'autres teintes et matériaux pourront être acceptés en façade sous réserve de leur insertion harmonieuse avec les constructions environnantes.

### 11.2.2 REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les matériaux employés en couvertures devront s'intégrer de manière harmonieuse à la construction et à son environnement. La couverture sera réalisée en ardoise naturelle, en chaume ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Le zinc ou des matériaux d'aspect similaires pourront être admis.

a) Pour les toitures des constructions principales à deux versants principaux :

- Les combles sont aménageables sur un seul niveau
- La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour un double pente

b) Les toitures terrasses et monopente sont admises pour toutes constructions principales

**Règlement du P.L.U.****11.2.3 REGLES RELATIVES AUX ANNEXES ET AUX EXTENSIONS**

- a) Les annexes et les extensions de la construction principale doivent être conçues de manière à être en harmonie avec celle-ci.
- b) Pour les extensions à la construction principale, les toitures terrasses et les toitures monopente sont admises même dans le cas où le bâtiment principal présente une toiture à double pente.
- c) Pour les annexes à la construction principale, les toitures pourront présenter une pente et des matériaux différents à ceux employés pour le bâtiment principal.

**11.2.4 REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AU SECTEUR U<sub>bm</sub> ET AUX SECTEURS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Tous travaux de réfection, de rénovation des constructions ainsi identifiées pour leur intérêt patrimonial ou architectural doivent reprendre les matériaux originels de la construction, traditionnels rencontrés sur le secteur concerné :

- les façades doivent être en pierres (à vue ou non), en privilégiant des joints à base de mortier de chaux.
- la tonalité des enduits sera de couleur claire : enduits à la chaux, teinte cassée avec de l'ocre et du noir, teinte sable ou teinte coquille d'œuf.
- les couvertures doivent être en ardoises et le cas échéant en chaume si cela peut être justifié par la proximité de constructions riveraines en chaume.
- les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie de la façade de construction concernée. Des créations de percements sont admises à condition de respecter l'harmonie des façades.
- les menuiseries en bois doivent être privilégiées à tout autre matériau exceptés pour les remplacements à l'identique
- le zinc doit être utilisé pour les gouttières, noues et descentes d'eau pluviale.

Les détails architecturaux, caractéristiques du patrimoine ancien local, doivent être conservés :

- linteaux de portes, voutes archées,
- corniches, génoises,
- encadrements en pierres de taille des ouvertures,
- souches de cheminées anciennes,
- escaliers de pierres...

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, les façades en pierres devront être conservées et autant que possible mises en valeur.

Des créations de percements ou modifications légères de percements peuvent y être admises à condition qu'elles respectent les équilibres architecturaux de la construction.

En cas d'extension de construction d'intérêt patrimonial ou architectural tel qu'il est identifié aux documents graphiques du P.L.U., les façades doivent présenter un aspect identique à la construction existante ou comprendre des matériaux ou enduits ou un parement bois étant à même d'assurer une harmonie avec la construction initiale ou de permettre sa mise en valeur.

La couverture des extensions de la construction principale sera réalisée dans le même matériau que celle de la construction principale et les pentes seront les mêmes. Une faible cassure de toiture pourra être autorisée.

## a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. Le PVC est interdit.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales (cf. annexe 3).

La limitation de hauteur des clôtures ne s'applique pas à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

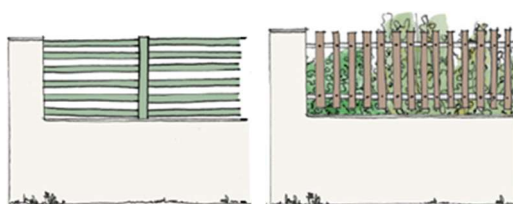
**Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.**

## b) Dispositions relatives aux clôtures sur rue :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder **1,5 mètre**.

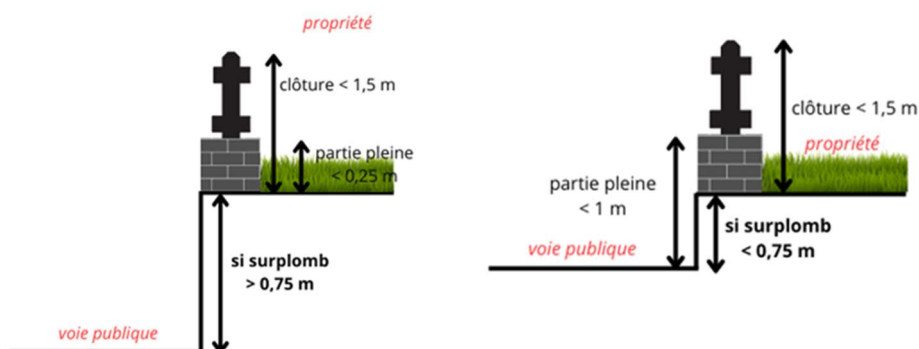
La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci :

- ne peut excéder **1 m** et peut être surmontée de dispositifs ajourés et / ou végétalisés ; la partie ajourée est équilibrée entre pleins et vides, horizontalement ou verticalement (illustrations ci-dessous) ;



- et doit, si elle est composée d'un mur bahut, être enduite sur les deux faces.

Pour les terrains en surplomb de la voie publique, si le surplomb dépasse 0,75 m de dénivelé, la hauteur de la partie pleine côté propriété ne doit pas excéder 25 cm pour une hauteur totale maximale de clôture de 1,5m mesurée côté propriété. Si le surplomb est inférieur à 0,75 m de dénivelé, la hauteur de la partie pleine côté rue ne doit pas excéder 1 m avec une hauteur totale maximale de clôture de 1,5 m mesurée côté rue (illustrations ci-dessous) ;



Les portails auront une hauteur maximum de 1,5 m (hors piliers si ces derniers sont nécessaires pour la fixation)

Les coffrets EDF GDF seront intégrés aux clôtures.

## c) Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres**.

Si la clôture est constituée d'un mur (hors mur en pierres), celui-ci doit être enduit sur les deux faces.

La brande est admise.

**Règlement du P.L.U.**

La clôture en limite séparative peut n'être constituée que d'une haie vive d'essences locales (cf. annexe 3).

Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont interdites (cf. annexe 3).

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

**11.3. . Règles spécifiques au secteur Ubk (ZAC de Ker Once)**

---

En secteur Ubk, outre les dispositions précisées à l'article 11.2.5. ci-dessus, les clôtures sur rue (et retours de stationnement non clos) et sur les limites séparatives, pourront être constituées par une haie vive d'essences locales.

En limite séparative, un dispositif de mur ou de claustra en bois de 2 m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 5 m à compter de l'arrière de la construction principale.

**ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DESTATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garage collectif ou d'une aire de stationnement collectif est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation...

Ces besoins doivent être appréciés sur la base des données suivantes :

**12.1. Logements**

---

Au sein des secteurs Ub et Ub<sup>OA</sup>,

1°) Habitations collectives (y compris changement de destination) :

une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.

2°) Constructions à usage d'habitation individuelle (y compris changement de destination) :

deux places de stationnement \* par logement, devant être aménagées sur la propriété (garage compris).

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place de stationnement est exigée.

Dans le cadre d'un permis ou d'une opération d'aménagement permettant la réalisation d'au moins 4 logements, il est exigé deux places de stationnement\* par logement (dont au minimum une sur le terrain de la construction principale) et une place visiteur pour 2 logements.

La deuxième place par logement et la place visiteur peuvent le cas échéant être assurés par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

Au sein du secteur Ubk :

- 1°) – Il doit être réalisé au moins 3 places de stationnement par logement sur chaque parcelle.
- 2°) – Les places de stationnement sont obligatoirement réalisées :
  - Pour au moins deux d'entre elles sur l'emplacement non clos de 6m x 5m figuré au plan de composition (**en annexe n° 10 du P.L.U. relative à la Z.A.C. Ker Once**) et donnant directement sur le domaine public,
  - La troisième étant intégrée dans le volume de la construction principale et réalisée simultanément avec la construction principale.

## **12.2. Autres usages**

---

- 1°) Constructions à usage de bureau :  
Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.
- 2°) Constructions à usage commercial de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente :  
Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente pour toute construction de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 3°) Constructions à usage artisanal :  
Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 4°) Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :  
Une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle pour les restaurants, Une place de stationnement par chambre pour les hôtels.  
La norme la plus contraignante est retenue pour les hôtels-restaurants.
- 5°) Pour les constructions d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit permettre de satisfaire les besoins estimés liés aux usages et au fonctionnement du projet concerné.

### Modalités d'application

Sauf disposition précisée ci-dessus, les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

*(en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme).*

**ARTICLE Ub 13- REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

En secteurs Ub et Ub<sup>OA</sup>,

- 13.1. – Les plantations existantes de qualité, comprenant des haies végétales composées d'essences locales et des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par une haie de type bocager ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement.
- 13.2. – Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 3** du règlement sur les essences locales).
- 13.3. Les arbres remarquables identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés, sauf si leur abattage se justifie pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour un projet d'intérêt général ne pouvant présenter d'autre alternative.
- 13.4. Les opérations comprenant au moins 5 logements doivent obligatoirement réserver au minimum 20 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs (hors voirie destinée à la circulation routière) pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers...
- 13.5. L'unité foncière recevant la construction principale doit conserver en secteurs Ub et Ub<sup>OA</sup> au minimum 40 % d'espace non imperméabilisé.

En secteur Ub de Pont-Mahé, identifié par une trame spécifique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- 13.6. Les unités foncières concernées doivent conserver leur dominante boisée, afin de maintenir le caractère paysager existant. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable.
- 13.7. En dehors des coupes ou abattages d'arbres nécessaires à une construction ou à son extension, il pourra être demandé des plantations en compensation des arbres abattus, en préconisant une replantation de pins.

En secteurs Ubk

- 13.8. Les arbres existants sur les parcelles doivent être préservés.  
Cette protection inclut également les plantations réalisées sur les parcelles et espaces publics dans le cadre de l'aménagement paysager du secteur.
- 13.9. Les bandes arborées figurées au plan de composition (**cf. annexe n° 10 du P.L.U. relative à la Z.A.C. Ker-Once**) en limites séparatives et fonds de parcelles seront plantées de haies bocagères composées d'arbres et d'arbustes en mélange de plusieurs espèces de feuillus, non persistants ou persistants.

**ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DUSOL**

Abrogé

**ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Ub 16- OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

## CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

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

La zone Ue est destinée aux équipements, activités et installations d'intérêt collectif (équipements administratifs ou de services, sociaux, culturels, scolaires, périscolaires, sportifs et de loisirs ou d'éducation...) susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

### ARTICLE Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié aux activités administratives ou de services, activités sportives, scolaires et périscolaires, sociales, culturelles, de loisirs ou d'éducation relevant de l'intérêt collectif, sauf cas spécifiques mentionnés à l'article Ue 2.

### ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises sous réserve :
  - . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
  - . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités scolaires, sportives et de loisirs.
- les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités admises sur le secteur.
- Sont admis les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone Ue concernée.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (visés à l'article 10 du titre I du présent règlement) pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

### ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### II. Assainissement

#### **a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial et du schéma directeur d'assainissement pluvial.

### III. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront être réalisés en souterrain.

## ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

## ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes ou à créer.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

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

**ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (pour des toitures-terrasses) et jamais inférieure à 3 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques des services d'intérêt collectif visés à l'article 10 des dispositions générales (cf. Titre 1 – article 10).

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

Non réglementé

**ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

**ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****■ Règles générales**

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

En conséquence :

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DESTATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction des besoins estimés résultant des activités développées sur le site.

Stationnement pour les deux-roues :

Des places de stationnement pour les deux-roues doivent être aménagées en dehors des voies publiques.

**ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes identifiées pour leur intérêt paysager aux documents graphiques du P.L.U. au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*), doivent être maintenues.

En cas de nécessité, leur suppression, soumise à déclaration auprès du Maire, pourra être admise à condition d'être compensée par des plantations d'essences locales similaires, pour un linéaire équivalent.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones d'habitat, doivent être traitées de manière paysagère.

**ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DUSOL**

Abrogé

**ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U<sub>lc</sub>

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

La zone U<sub>lc</sub> est destinée à l'hébergement de loisirs et à l'accueil d'activités sportives, de tourisme et de loisirs qui lui sont liés.

Ce secteur est donc destiné à l'accueil de tentes, caravanes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et aux installations liées et nécessaires au fonctionnement d'un camping-caravaning ou d'un parc résidentiel de loisirs.

### ARTICLE U<sub>lc</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié et non nécessaire aux activités de parc résidentiel de loisirs et de camping, sauf cas spécifiques mentionnés à l'article U<sub>lc</sub> 2.

### ARTICLE U<sub>lc</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve :

- . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
  - . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement
- 1°) les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires au camping-caravaning ou au parc résidentiel de loisirs,
  - 2°) les locaux d'habitation, de bureaux et de services du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone,
  - 3°) les équipements sportifs, de loisirs ou de détente, tels que piscine, tennis, terrains de jeux et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des diverses installations autorisées ci-dessus,
  - 4°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone U<sub>lc</sub> concernée.
  - 5°) la réfection, l'extension mesurée de la construction principale existante à la date d'approbation du P.L.U. intégrées au secteur U<sub>lc</sub> *et qui ne sont pas directement liées au camping-caravaning ou à des activités de loisirs autorisées dans le secteur*, peuvent être admises sous réserve que l'extension de l'emprise au sol de la construction (ou le cumul de ses extensions) à compter de la date d'approbation du P.L.U. n'excède pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante,

**Règlement du P.L.U.**

6°) l'extension et la construction d'annexes de la construction principale existante à la date d'approbation du P.L.U. en secteur U<sub>lc</sub>, à condition :

- . d'être réalisées à moins de 20 mètres de la construction principale existante,
- . que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, ces possibilités sont estimées à compter de la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U.

7°) les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (visés à l'article 10 du titre I du présent règlement) pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

8°) Pour tout secteur concerné par le risque d'inondation ou de submersion marine, tel qu'il est identifié par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Baie de Pont-Mahé - Traict de Pen Bé et présenté en annexe 6 du PLU, se référer au règlement du PPRL ; document également annexé au PLU (annexe 6).

**ARTICLE U<sub>lc</sub> 3 - VOIRIE ET ACCES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ARTICLE U<sub>lc</sub> 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

## 4.2. Assainissement

---

### 4.2.1. EAUX USEES

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Le branchement sera exécuté conformément aux réglementations adoptées par la municipalité qui pourra se substituer au propriétaire défaillant et aux frais de celui-ci pour l'exécution de cette prescription.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

En dehors des zones relevant de l'assainissement non collectif, sont admises les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

### 4.2.2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

L'ensemble des surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne devra pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière concernée par le projet d'aménagement, sauf à pouvoir justifier de capacités d'infiltration des eaux pluviales ou à prévoir une rétention sur l'unité foncière concernée par le projet en cas d'imperméabilisation supérieure.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial et du schéma directeur d'assainissement pluvial.

## 4.3. Electricité, téléphone et télédistribution et communications numériques

---

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

**ARTICLE U/c 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé

**ARTICLE U/c 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes ou à créer extérieures au secteur U/c.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Des dispositions différentes sont admises :

- pour les réfections, transformations, extensions de bâtiments existants situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
- pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. Titre 1 – Dispositions générales – Article 5) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite de la voie publique et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

**ARTICLE U/c 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (pour des toitures-terrasses) et jamais inférieure à 3 m.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques des services d'intérêt collectif visés à l'article 10 des dispositions générales (cf. Titre 1 – article 10).

**ARTICLE U/c 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE U/c 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'extension des constructions principales et la création ou l'extension de leurs annexes sont limitées conformément aux 5°) et 6°) de l'article 2 du présent chapitre.

**ARTICLE U/c 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions affectées à l'habitat ne peut excéder 3,5 m à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions ou installations à caractère de services, d'équipements ou de bâtiments liés et nécessaires au fonctionnement des activités admises dans le secteur ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (en cas de toitures terrasses ou à faible pente), toutefois le dépassement de cette hauteur peut être autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines.

Des dispositions différentes sont possibles dans le cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur différente.

Sous réserve de leur insertion harmonieuse dans l'environnement, la hauteur maximale des toboggans ne peut excéder 10 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

**ARTICLE U/c 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****■ Règles générales**

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

En conséquence :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**■ Règles particulières**Aspect extérieur de toute construction

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- . la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- . l'harmonie des teintes,
- . l'unité et la qualité des matériaux.

L'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

Le bardage en ardoise est interdit, sauf sur la partie haute du pignon marquant le retour de toiture.

Les dispositions relatives aux constructions principales à usage d'habitation existantes en secteur U/c et à leurs extensions admises à l'article 2 (constructions ne relevant pas d'habitations de loisirs) doivent respecter les dispositions de l'article U/c 11 les concernant.

## a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

Le PVC est interdit.

La limitation de hauteur exposée ci-dessous ne s'applique pas à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

**Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.**

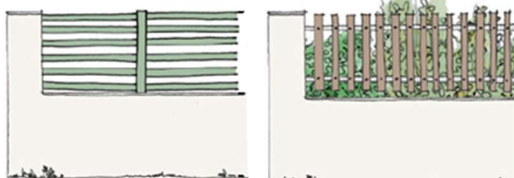
Les haies végétales identifiées aux documents graphiques du P.L.U. doivent être maintenues.

## b) Dispositions relatives aux clôtures sur rue :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder **1,5 mètre**.

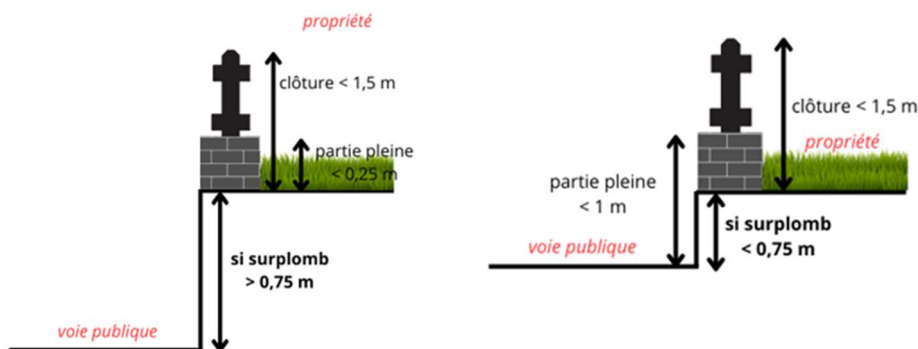
La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci :

- ne peut excéder **1 m** et peut être surmontée de dispositifs ajourés et / ou végétalisés ; la partie ajourée est équilibrée entre pleins et vides, horizontalement ou verticalement (illustrations ci-dessous) ;



- et doit, si elle est composée d'un mur bahut, être enduite sur les deux faces.

Pour les terrains en surplomb de la voie publique, si le surplomb dépasse 0,75 m de dénivelé, la hauteur de la partie pleine côté propriété ne doit pas excéder 25 cm pour une hauteur totale maximale de clôture de 1,5m mesurée côté propriété. Si le surplomb est inférieur à 0,75 m de dénivelé, la hauteur de la partie pleine côté rue ne doit pas excéder 1 m avec une hauteur totale maximale de clôture de 1,5 m mesurée côté rue (illustrations ci-dessous) ;



Les portails auront une hauteur maximum de 1,5 m (hors piliers si ces derniers sont nécessaires pour la fixation)

Les coffrets EDF GDF seront intégrés aux clôtures.

## c) Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder **1,8 mètre**.

Si la clôture est constituée d'un mur (hors mur en pierres), celui-ci doit être enduit sur les deux faces.

La clôture en limite séparative peut n'être constituée que d'une haie vive d'essences locales (cf. **annexe 3**).

#### ARTICLE U/c 12 - REALISATION D'AIRES DESTATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction des besoins estimés résultant des activités développées sur le site.

#### ARTICLE U/c 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes identifiées pour leur intérêt paysager aux documents graphiques du P.L.U. au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*), doivent être maintenues.

En cas de nécessité, leur suppression, soumise à déclaration auprès du Maire, pourra être admise à condition d'être compensée par des plantations d'essences locales similaires, pour un linéaire équivalent ou une surface équivalente.

Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 3** sur les essences locales).

- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones d'habitat, doivent être traitées de manière paysagère.

#### ARTICLE U/c 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

#### ARTICLE U/c 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

#### ARTICLE U/c 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

## TITRE 3

-

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**Les zones AU** correspondent à des zones naturelles peu ou pas équipées destinées à être urbanisées sous des conditions d'aménagement soumises à l'agrément de la commune.

Elles comprennent :

- **des secteurs 1AU** pouvant s'urbaniser lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, en fonction des conditions d'aménagement définies par le règlement (partie graphique et écrite),
- **des secteurs 2AU**, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

☞ Les secteurs **1AU et 2AU** correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'habitations, ces secteurs pouvant recevoir de manière secondaire des activités compatibles avec l'habitat.

☞ **Les secteurs indicés 'lc** correspondent aux espaces destinés à l'accueil de terrains de camping-caravaning, de parcs résidentiel de loisirs.

☞ **Les secteurs indicés 'i'** correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'activités artisanales, commerciales ou tertiaires.

## CHAPITRE I -REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

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

Les secteurs **1AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat et de manière secondaire d'activités compatibles avec l'habitat, pouvant aussi comprendre, en secteur 1AU<sup>OA2</sup>, un programme d'équipement(s) public(s) – voir ci-dessous\*.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AU** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et par les *orientations d'aménagement*. Elles pourront être précisées en secteur 1AU<sup>OA2</sup> à l'issue des conclusions de l'étude d'aménagement du secteur de projet.

Les secteurs 1AU étant concernés par des orientations d'aménagement (cf. O.A.P. - pièce n° 3 du P.L.U.), délimités sur les documents graphiques (plans de zonage du P.L.U. conformément à leur légende) sont identifiés au présent règlement comme secteurs 1AU<sup>OA</sup> (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui les concerne) :

Quatre secteurs 1AU<sup>OA</sup> sont ainsi identifiés :

- . un secteur 1AU<sup>OA4</sup>, au lieu-dit Saint-Josset", situé au Nord-Ouest du bourg, desservi par la rue de la Fontaine (RD 83),
- . un secteur 1AU<sup>OA5</sup> au lieu-dit Saint-Josset", situé au Nord du bourg, entre la rue de la Fontaine (RD 83) et la rue de la Mal à Faire,
- . un secteur 1AU<sup>OA2</sup> situé entre la rue des Grands Jardins et la rue de la Petite Gare, en extension du centre-bourg
- . un secteur 1AU<sup>OA6</sup> situé en extension nord du cœur de village de Mesquéry.

Les futures constructions et aménagements réalisés sur ces secteurs devront être compatibles avec les *orientations d'aménagement* ainsi définies pour chacun d'eux.

\* Le secteur 1AU<sup>OA2</sup> est quant à lui inscrit en tant que secteur de projet identifié au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme (cf. *dispositions graphiques des plans de zonage*), sur lequel des études doivent permettre de préciser un projet d'aménagement, devant comprendre, outre des logements, un programme d'équipement(s) public(s) lié aux écoles et à l'accueil périscolaire

*En secteur de projet, tout projet de construction ou d'installation ne peut être réalisé pendant un délai maximal de 5 ans à compter de l'approbation du P.L.U., en l'attente des conclusions de l'étude d'aménagement précisant la vocation et les conditions d'aménagement du secteur.*

#### **ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- 1°) toute construction, installation, tout aménagement ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou d'un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.
- 2°) l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- 3°) les lotissements à usage d'activités,
- 4°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article 1AU 2,
- 5°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 6°) les plans d'eau, à l'exception des cas visés au 2° de l'article 1AU 2,
- 7°) les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 8°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 9°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 10°) le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 11°) la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf dans le cas visé à l'article 1AU 2 suivant.

#### **ARTICLE 1AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être admis :

- 1°) les constructions et installations à usage d'habitat et de manière secondaire celles à usage d'activités (commerces, services) ou d'équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat, l'environnement, la salubrité, la sécurité du secteur, à condition que :
  - . ces constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur à mesure des équipements de la zone, dans le respect des orientations d'aménagement définies pour chacun des secteurs concernés,

## Règlement du P.L.U.

- . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AU 3 à 1AU 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (cf. plans de zonage),
- . leurs réalisations soient compatibles avec les *orientations d'aménagement* relatives à l'aménagement de ces secteurs (cf. pièce n° 3 "*orientations d'aménagement* et de programmation" du présent P.L.U.),
- . en secteur 1AU<sup>OA2</sup>, leurs réalisations respectent le projet d'aménagement global défini sur le secteur de projet concerné,
- . toute opération d'aménagement réalisée en secteur 1AU comprenne un minimum de 5 constructions à usage d'habitat (en cas d'urbanisation par tranche ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone d'un secteur 1AU) ;
- . leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de constructions à usage d'habitation) imposées pour chacun des secteurs suivants, à savoir:
  - secteur 1AU<sup>OA4</sup> : ce secteur devra compter au moins **14 logements**,
  - secteur 1AU<sup>OA5</sup> : ce secteur devra compter au moins **30 logements**,
  - secteur 1AU<sup>OA6</sup> : ce secteur devra compter au moins **8 logements**.

En secteur 1AU<sup>OA2</sup>, identifié en tant que secteur de projet, une densité minimale de 17 logements / ha doit être respectée pour la partie du secteur dédiée à un programme de logements (surface destinée au programme d'équipement(s) public(s) exclue).

Dans le cas de l'urbanisation fragmentée d'un secteur 1AU en plusieurs opérations d'aménagement, le nombre minimal de constructions ou de logements à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut), nombre qui ne pourra être inférieur à 5 constructions à usage d'habitat.

Cette règle s'applique à toute opération, même si le nombre minimal de constructions de logements exigées sur l'ensemble du secteur 1AU a été préalablement atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU concerné.

- 2°) les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, et permis groupés ou permis valant division, comporteront **20% de logements locatifs sociaux minimum**.
- 3°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient justifiés et rendus nécessaires par :
- . la réalisation des constructions admises en secteur 1AU et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
  - . la réalisation de réserves incendie,
  - . des opérations ou travaux d'intérêt général et notamment la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales,
  - . et à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- 4°) la création ou l'extension des ouvrages techniques et les installations et équipements techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 10 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- 5°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives),
- 6°) la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de construction principale réalisés dans le cadre d'un permis de construire accordé.

**ARTICLE 1AU3 - VOIRIE ET ACCES****3.1. Accès**

---

- 3.1.1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.
- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
- 3.1.3. Est interdite la création d'accès directs routiers aux voies départementales.
- 3.1.4. Les nouveaux accès doivent respecter les orientations d'aménagement précisées en pièce n° 3 du P.L.U.

**3.2. Voirie**

---

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et au ramassage des ordures ménagères.

Les voies (publiques ou privées ouvertes à la circulation publique) à double sens de circulation, doivent comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 m et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Toute nouvelle voie en impasse devra comporter un aménagement de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les conditions de desserte des secteurs 1AU<sup>OA</sup> devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement lorsque celles-ci sont définies pour le secteur concerné (cf. pièce n°3 "*orientations d'aménagement et de programmation*" du présent P.L.U.).

**3.3. Cheminements piétonniers et/ou cyclables**

---

Les secteurs 1AU<sup>OA</sup> devront être desservis par des cheminements piétonniers et/ou cyclables conformément aux dispositions graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage) et en respectant les orientations d'aménagement prévues pour les secteurs 1AU concernés (cf. pièce n°3 "*orientations d'aménagement et de programmation*" du présent P.L.U.).

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

**ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

**4.2. Assainissement****4.2.1. EAUX USEES**

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Le branchement sera exécuté conformément aux réglementations adoptées par la municipalité qui pourra se substituer au propriétaire défaillant et aux frais de celui-ci pour l'exécution de cette prescription.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

**4.2.2. EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans le cas de réalisation d'opération d'ensemble, un dispositif de retenue des eaux pluviales devra être réalisé dans le cadre de l'opération.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

L'ensemble des surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne devra pas excéder le coefficient d'imperméabilisation indiqué à l'annexe n° 1 du présent règlement pour chacun des secteurs 1AU concernés, sauf à pouvoir justifier de capacités d'infiltration des eaux pluviales ou à prévoir une rétention supplémentaire sur l'unité foncière concernée par le projet d'aménagement en cas d'imperméabilisation supérieure.

Les eaux pluviales de toitures devront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**Règlement du P.L.U.**

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial et du schéma directeur d'assainissement pluvial.

**4.3. Electricité, téléphone et télédistribution et communications numériques**

---

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble en secteur 1AU doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

**ARTICLE 1AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé

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

L'implantation des constructions et installations admises en secteur 1AU doit rester en compatibilité avec les orientations d'aménagement concernant les secteurs 1AU concernés (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

**6.1. Règles générales**

---

Les constructions doivent s'implanter à la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, ou présenter un recul compris entre 3 et 5 mètres maximum.

Le long des voies existantes à la date d'approbation du PLU, les constructions doivent présenter un recul de 5 mètres minimum.

Les annexes ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale par rapport à la voie publique la desservant (hormis garages et vérandas).

Les garages (fermés) doivent respecter un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise de la voie publique. Les carports peuvent être implantés à l'alignement ou en recul de la voie publique desservant la construction principale.

**6.2. Cas particuliers**

---

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (notamment aux cheminements 'doux') : dans ce cas-ci, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise du cheminement, sauf dispositions particulières précisées par les orientations d'aménagement ou les documents graphiques du PLU (plans de zonage).
- Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite de la voie publique et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5 m de l'alignement.

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

### **7.1. Règles générales**

---

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère et jamais inférieure à 3 m.

Il peut être dérogé à cette règle :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables,
- . dans le cadre de permis d'aménager ou d'opérations groupées justifiant de règles différentes

### **7.2. Cas particuliers**

---

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

A l'exception des abris de jardin dont la surface doit être inférieure ou égale à 16 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

Sauf en secteur 1AU<sup>OA2</sup> identifié en secteur de projet, sur lequel l'emprise au sol des constructions ou installations admises à l'article 1AU 2 ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup> en l'attente de la définition et des conclusions d'un projet d'aménagement global.

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement précisées pour chacun des secteurs 1AU concernés, en pièce n° 3 du P.L.U.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- au sommet de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente (moins de 15 %).
- au point le plus haut, pour les constructions à toiture monopente

**10.1. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement précisées pour chacun des secteurs 1AU<sup>OA</sup> concernés. (cf. OAP - pièce n° 3 du P.L.U.).

Zone	Hauteur maximale à l'égout de la construction principale (bi pente)	Hauteur maximale au sommet de l'acrotère de la construction principale (toiture terrasse)	Hauteur maximale au point le plus haut de la construction principale en monopente	Hauteur maximale des annexes
1AU <sup>OA6</sup>	3,8 m	3,8 m	5 m	3,5 m (à l'égout ou à l'acrotère)
1AU <sup>OA4</sup> 1AU <sup>OA5</sup> et 1AU <sup>OA2</sup>	6 m	7 m	7 m	3,5 m (à l'égout ou à l'acrotère)

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

**10.2. Cas particuliers**

- a) Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- b) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
  - aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
  - aux constructions et installations d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****11.1. Règles générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'unité et la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

**Règlement du P.L.U.**

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.**

**11.2 Règles spécifiques relatives aux façades, pignons et toitures**

---

**11.2.1 ASPECT DES MURS, FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

Sont préconisés :

- les pierres naturelles,
- les enduits lisses,
- le bois

ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identiques, tout matériau renouvelable ou limitant l'émission de gaz à effet de serre, dans le respect de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme.

Sont interdits :

- le bardage sur les murs en pierre ;
- le bardage en ardoise, sauf sur la partie haute du pignon marquant le retour de toiture ;
- l'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

**11.2.2 REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

Les matériaux employés en couvertures devront s'intégrer de manière harmonieuse à la construction et à son environnement. La couverture sera réalisée en ardoise naturelle, en chaume ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Le zinc ou des matériaux d'aspect similaires pourront être admis.

a) Pour les toitures des constructions principales à deux versants principaux :

- Les combles sont aménageables sur un seul niveau
- La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour un double pente

b) Les toitures terrasses et monopente sont admises pour toutes constructions principales

**11.2.3 REGLES RELATIVES AUX ANNEXES ET AUX EXTENSIONS**

a) Les annexes et les extensions de la construction principale doivent être conçues de manière à être en harmonie avec celle-ci.

b) Pour les extensions à la construction principale, les toitures terrasses et les toitures monopente sont admises même dans le cas où le bâtiment principal présente une toiture à double pente.

c) Pour les annexes à la construction principale, les toitures pourront présenter une pente et des matériaux différents à ceux employés pour le bâtiment principal.

## Règlement du P.L.U.

## 11.3. Les clôtures

## a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. Le PVC est interdit.

La limitation de hauteur exposée ci-dessous ne s'applique pas à la restauration (sans exhaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres préexistants de qualité.

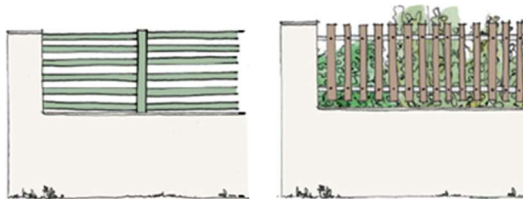
Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

## b) Dispositions relatives aux clôtures sur rue :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder **1,5 mètre**.

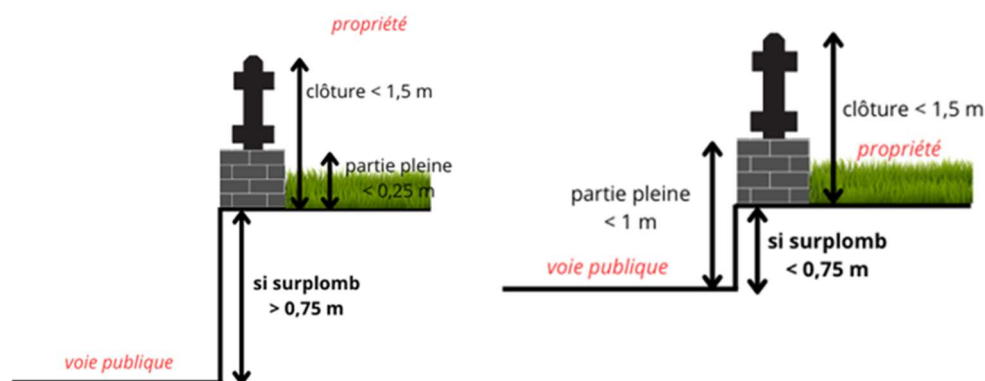
La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci :

- ne peut excéder **1 m** et peut être surmontée de dispositifs ajourés et / ou végétalisés ; la partie ajourée est équilibrée entre pleins et vides, horizontalement ou verticalement (illustrations ci-dessous) ;



- et doit, si elle est composée d'un mur bahut, être enduite sur les deux faces.

Pour les terrains en surplomb de la voie publique, si le surplomb dépasse 0,75 m de dénivelé, la hauteur de la partie pleine côté propriété ne doit pas excéder 25 cm pour une hauteur totale maximale de clôture de 1,5m mesurée côté propriété. Si le surplomb est inférieur à 0,75 m de dénivelé, la hauteur de la partie pleine côté rue ne doit pas excéder 1 m avec une hauteur totale maximale de clôture de 1,5 m mesurée côté rue (illustrations ci-dessous) ;



Les portails auront une hauteur maximum de 1,5 m (hors piliers si ces derniers sont nécessaires pour la fixation)

Les coffrets EDF GDF seront intégrés aux clôtures.

## c) Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres**.

Si la clôture est constituée d'un mur (hors mur en pierres), celui-ci doit être enduit sur les deux faces.

La brande est admise.

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

La clôture en limite séparative peut n'être constituée que d'une haie vive d'essences locales (cf. **annexe 3**).

Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont interdites (cf. **annexe 3**).

#### 11.4. Traitement des abords, protection des éléments de paysage et de patrimoine

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (cuves) devront soit être peints de façon à être intégrées au mieux dans l'environnement, soit être ceinturés par un écran végétal ou bâti devant en atténuer l'impact visuel.

Les éléments d'intérêt paysager ou patrimonial inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. doivent être préservés.

#### ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DESTATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles doivent être non closes de manière à rester accessibles en tout temps depuis la voie publique.

12.3. Il est exigé deux places de stationnement \* sur le terrain d'assiette de la construction principale en plus du garage.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – cf. article L.151-35 du code de l'urbanisme -, une seule place de stationnement est exigée.

Le nombre de stationnement pour les activités doit répondre aux besoins estimés pour chacune d'entre elles.

12.4. A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en respectant les dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

12.5. L'aménagement des secteurs 1AU devra prévoir des emplacements pour le stationnement de cycles en lien avec le réseau de cheminements "doux" le plus proche.

#### ARTICLE 1AU 13- REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. – Les plantations existantes de qualité, comprenant des haies végétales composées d'essences locales et des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par une haie de type bocager ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement.

13.2. Les opérations autorisées devront respecter les dispositions relatives aux plantations à conserver ou à réaliser telles qu'elles figurent aux documents graphiques du présent P.L.U. ou telles qu'elles sont définies le cas échéant par les orientations d'aménagement relatives aux secteurs concernés (cf. pièce n° 3 - O.A.P. du P.L.U.).

## Règlement du P.L.U.

- 13.4.** Les projets d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, groupes d'habitation, déclarations préalables valant division...) réalisés sur des terrains de plus de 1 ha doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs (hors voirie) pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers...
- 13.5.** L'ensemble du secteur 1AU doit conserver au minimum 40 % d'espace non imperméabilisé ; cette surface est appliquée à défaut à chacune des unités foncières recevant la construction principale ou peut être ventilée de manière différentielle entre unités foncières par le projet d'aménagement d'ensemble (de telle sorte que le cumul des espaces non imperméabilisés imposés à chacune d'elles corresponde à une surface de 40 % de celle du secteur).  
En secteur 1AU<sup>OA2</sup>, la part d'espace non imperméabilisé requise peut être limitée à 30 % de la surface du secteur voire à moins de 30 % en respectant les conditions précisées à l'annexe n° 1 du présent règlement.
- 13.6.** En secteur 1AU<sup>OA4</sup>, une haie végétale d'essences locales devra être plantée sur les limites du secteur, communes avec la zone agricole et les secteurs N et Np.  
En secteur 1AU<sup>OA5</sup>, une haie végétale d'essences locales devra être plantée sur la limite Nord du secteur, commune avec le secteur A.  
En secteur 1AU<sup>OA2</sup>, une haie végétale d'essences locales devra être plantée sur la limite Sud du secteur, commune avec le secteur Np<sub>L146-6</sub>.  
En secteur 1AU<sup>OA6</sup>, une haie végétale d'essences locales devra être plantée sur la limite Est du secteur, commune avec le secteur agricole Ab.
- 13.7.** Les éléments d'intérêt patrimonial inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. doivent être préservés.
- 13.8.** Boisements et haies végétales inventoriés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme :  
Les boisements, haies et plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*) doivent être conservés.  
L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire. Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire ou d'une surface équivalente d'essences locales.
- 13.9.** Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (cf. **annexe 3** sur les essences locales).
- 13.10.** Les arbres remarquables identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés, sauf si leur abattage se justifie pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour un projet d'intérêt général ne pouvant présenter d'autre alternative.

**ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé

**ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les orientations d'aménagement relatives aux secteurs **1AU** précisent des dispositions relatives à la préservation de l'environnement, à l'orientation des constructions favorable à la valorisation des énergies renouvelables, à la gestion de l'eau.

Les futures opérations d'aménagement et constructions devront être compatibles avec ces orientations.

**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AU<sub>lc</sub>

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

Le secteur 1AU<sub>lc</sub> correspondant à un espace naturel est destiné à l'hébergement de loisirs et à l'accueil d'activités sportives, de tourisme et de loisirs qui lui sont liés, sous réserve d'être réalisé dans le cadre de l'aménagement d'un terrain de camping et/ou en extension d'un terrain de camping existant dûment autorisé.

Ce secteur est donc destiné à l'accueil de tentes, caravanes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et aux installations liées et nécessaires au fonctionnement d'un camping-caravaning ou d'un parc résidentiel de loisirs.

### ARTICLE 1AU<sub>lc</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié et non nécessaire aux activités de parc résidentiel de loisirs et de camping, sauf cas spécifiques mentionnés à l'article 1AU<sub>lc</sub> 2.

### ARTICLE 1AU<sub>lc</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

■ Sont admis sous réserve :

- . d'être réalisées ou implantées dans le cadre de l'aménagement d'ensemble du secteur 1AU<sub>lc</sub> concerné ou en extension d'un terrain de camping existant dûment autorisé (situé en secteur U<sub>lc</sub>),
- . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
- . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement
- les parcs résidentiels de loisirs, le camping caravaning, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires au camping-caravaning ou au parc résidentiel de loisirs,
- les locaux de gardiennage, de bureaux et de services du personnel dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans le secteur,
- les équipements sportifs, de loisirs ou de détente, tels que piscine, tennis, terrains de jeux et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des diverses installations autorisées ci-dessus,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans le secteur

1  
AU<sub>lc</sub> concerné.

## ARTICLE 1AUlc 3 - VOIRIE ET ACCES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE 1AUlc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

---

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### 4.2. Assainissement

---

#### 4.2.3. EAUX USEES

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Le branchement sera exécuté conformément aux réglementations adoptées par la municipalité qui pourra se substituer au propriétaire défaillant et aux frais de celui-ci pour l'exécution de cette prescription.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

#### 4.2.4. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans le cas de réalisation d'opération d'ensemble, un dispositif de retenue des eaux pluviales devra être réalisé dans le cadre de l'opération.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

L'ensemble des surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne devra pas excéder 50 % de la superficie du secteur 1AUlc concerné par le projet d'aménagement ou 50 % de la superficie totale d'un

**Règlement du P.L.U.**

terrain de camping existant en secteur U $\ell$ c et de son extension réalisées en secteur 1AU $\ell$ c, sauf à pouvoir justifier de capacités d'infiltration des eaux pluviales ou à prévoir une rétention sur l'unité foncière concernée par le projet en cas d'imperméabilisations supérieure.

Les eaux pluviales de toitures devront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial et du schéma directeur d'assainissement pluvial.

**4.3. Electricité, téléphone et télédistribution et communications numériques**

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble en secteur 1AU $\ell$ c doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

**ARTICLE 1AU $\ell$ c 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé

**ARTICLE 1AU $\ell$ c 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes ou à créer extérieures au secteur U $\ell$ c.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Des dispositions différentes sont admises :

- pour les réfections, transformations, extensions de bâtiments existants situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
- pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – article 6*) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite de la voie publique et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

**ARTICLE 1AUlc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (pour des toitures-terrasses) et jamais inférieure à 3 m.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques des services d'intérêt collectif visés à l'article 10 des dispositions générales (cf. *Titre 1 – article 10*).

**ARTICLE 1AUlc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUlc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUlc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions affectées à l'habitat ne peut excéder 3,5 m à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions ou installations à caractère de services, d'équipements ou de bâtiments liés et nécessaires au fonctionnement des activités admises dans le secteur ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (en cas de toitures terrasses ou à faible pente), toutefois le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout avec celles des constructions voisines.

Des dispositions différentes sont possibles dans le cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur différente.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
  - aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
  - aux constructions et installations d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU/c 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### ■ Règles générales

---

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

En conséquence :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### ■ Règles particulières

---

#### Aspect extérieur de toute construction

Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- . la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- . l'harmonie des teintes,
- . l'unité et la qualité des matériaux.

L'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

Le bardage en ardoise est interdit.

#### Les clôtures

##### *a) Dispositions générales*

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

Le PVC est interdit.

**Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.**

##### *b) Dispositions relatives aux clôtures sur rue :*

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder **1,8 mètre**.

La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci :

- ne peut excéder 1 m et peut être surmontée de dispositifs ajourés et / ou végétalisés ;
- et doit, si elle est composée d'un mur bahut, être enduite sur les deux faces.

## Règlement du P.L.U.

## c) Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder **1,8 mètre**.

Si la clôture est constituée d'un mur (hors mur en pierres), celui-ci doit être enduit sur les deux faces.

La clôture en limite séparative peut n'être constituée que d'une haie vive d'essences locales (cf. **annexe 3**).

**ARTICLE 1AUlc 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction des besoins estimés résultant des activités développées sur le site.

**ARTICLE 1AUlc 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes identifiées pour leur intérêt paysager aux documents graphiques du P.L.U. au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*), doivent être maintenues.

En cas de nécessité, leur suppression, soumise à déclaration auprès du Maire, pourra être admise à condition d'être compensée par des plantations d'essences locales similaires, pour un linéaire équivalent ou une surface équivalente.

Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 3** sur les essences locales).

- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies, doivent être traitées de manière paysagère.

**ARTICLE 1AUlc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé

**ARTICLE 1AUlc 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUlc 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU ET 2AUi

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

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune encore non équipés, destinés à l'urbanisation à plus long terme.

Elle comprend :

- . des secteurs 2AU, destinés pour l'essentiel à accueillir de l'habitat et pouvant recevoir de manière secondaire des activités de services ou de commerces compatibles avec de l'habitat,
- . dont un secteur 2AU, situé dans le bourg, rue des Grands Jardins, identifié en *secteur de projet* défini au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme (*cf. dispositions graphiques des plans de zonage*) sur lequel tout projet de construction ou d'installation ne peut être réalisé pendant un délai maximal de 5 ans à compter de l'approbation du P.L.U., en l'attente des conclusions d'étude d'aménagement devant préciser le projet d'aménagement global du secteur.
- . un secteur 2AUi, situé au sud du bourg, destiné à recevoir des activités économiques de type artisanal, tertiaire.

Ces secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme, voire dans le cadre d'une déclaration de projet si l'intérêt général de l'opération le justifie. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble, devant être établi en compatibilité avec les orientations d'aménagement spécifiques à certains de ces secteurs lorsque celles-ci ont été définies.

■ Cas des secteurs 2AU<sup>OA</sup> ou 2AUi<sup>OA</sup> soumis à des orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.)  
:

Certains secteurs 2AU ou 2AUi sont concernés par des *orientations d'aménagement*. Ils sont dans ce cas délimités aux documents graphiques conformément à sa légende et identifiés au présent règlement comme des secteurs 2AU<sup>OA</sup> (secteurs 2AU<sup>OA3</sup> et 2AU<sup>OA2</sup> du bourg) ou 2AUi<sup>OA8</sup>.

Les informations écrites contenues le cas échéant dans des *orientations d'aménagement*, précisent les principes avec lesquels les futures opérations d'aménagement et les constructions qui y seront établies devront être compatibles.

### ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

### ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 10 du Titre I<sup>er</sup> du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné,

**ARTICLE 2AU3 – ACCES ET VOIRIE**

Sans objet

**ARTICLE 2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

**ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé

**ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations admises à l'article 2AU 2 doivent respecter un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 5 m de l'alignement.

**ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les seuls cas de construction et installations admis à l'article 2AU 2, lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteur 2AU, identifié en secteur de projet (rue des Grands Jardins), l'emprise au sol des constructions ou installations admises à l'article 2AU 2 ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>.

Cette disposition ne s'applique pas aux réseaux techniques des services d'intérêt collectif.

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONSET AMENAGEMENT  
DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE 2AU 12 – REALISATION D'AIRES DESTATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS  
ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées aux documents graphiques du P.L.U. au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

En cas de nécessité, leur suppression, soumise à déclaration auprès du Maire, pourra être admise à condition d'être compensée par des plantations d'essences locales similaires, pour un linéaire équivalent ou une surface équivalente.

Les arbres remarquables identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés, sauf si leur abattage se justifie pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour un projet d'intérêt général ne pouvant présenter d'autre alternative.

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé

**ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

**TITRE 4**  
-  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**AGRICOLES**

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A (secteurs A, Ab, An, Ac, Ad, Ah, Ai)

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

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone A comprend,

- les secteurs agricoles 'A', espaces agricoles pérennes, destinés au développement des activités agricoles qui sont incompatibles avec le voisinage de zones urbaines,
- des secteurs 'Ab', secteurs affectés aux activités agricoles correspondant aux espaces de transition aux abords du bourg et du village de Mesquéry dans lesquels toute construction nouvelle y compris celle destinée aux activités agricoles est interdite,
- des secteurs 'An' correspondant aux espaces agricoles à sensibilité environnementale ou paysagère dans lesquels toute construction nouvelle y compris celle destinée aux activités agricoles est interdite, sauf cas particulier lié à la pérennisation d'exploitation agricole existante, cas précisé à l'article A 2,
- des secteurs 'Ac' délimitant les parties du territoire (situées sur le domaine terrestre de la commune), affectées exclusivement aux activités agricoles,
- un secteur Ad, correspondant au site occupé par une ancienne décharge brute,
- des secteurs 'Ah', correspondant à des secteurs ou à des îlots d'habitat existant à la date d'approbation du P.L.U., occupés par des tiers non liés aux activités ou aux exploitations agricoles.
- un secteur 'Ai', localisé au Nord de Pont d'Armes, correspondant à un site d'activité à constructibilité très limitée, eu égard à la proximité de secteurs d'habitat.

## ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Sont interdites :

#### 1.1. en secteurs A, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 :

---

- 1°) toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole,
- 2°) toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif ;

. Dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé) :

- 3°) toute construction, installation ou extension de construction existante ;

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables, dans les conditions précisées à l'article A2. (*article L 121-17 du code de l'urbanisme*).

#### 1.2. en secteurs Ab, Ad, Ah, Ai, An :

---

- 1°) toute construction et installation, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2, spécifiques aux secteurs Ab, An, Ah et Ai,
- 2°) les affouillements et exhaussements de sols, sauf cas précisés à l'article A 2, spécifiques aux secteurs Ab, An, Ah et Ai,
- 3°) l'ouverture de carrières ou de mines,
- 4°) les parcs d'attraction,
- 5°) tout dépôt de matériels ou de matériaux (déblais, ferrailles, véhicules...),
- 6°) l'implantation d'éoliennes,
- 7°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 8°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.

#### 1.3. en secteurs Ac,

---

- 1°) toutes constructions ou installations autres que les cas visés à l'article A 2 concernant le secteur Ac (cf. paragraphe 2.1.2) ;
- 2°) le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer ou aux activités de la mer ;
- 3°) l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- 4°) l'implantation d'éoliennes.

Pour tout secteur concerné par le risque d'inondation ou de submersion marine, tel qu'il est identifié par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Baie de Pont-Mahé - Traict de Pen Bé et présenté en annexe 6 du PLU, se référer au règlement du PPRL ; document également annexé au PLU (annexe 6).

## ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises sous réserve** de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement de l'activité et des exploitations agricoles :

### 2.1. les constructions et installations directement liées et nécessaires aux besoins des exploitants agricoles, admises dans le cadre des conditions précisées ci-après :

#### 2.1.1. EN SECTEUR AGRICOLE (A)

1°) Les constructions ou installations liées et nécessaires aux activités agricoles, qui sont incompatibles avec le voisinage de zones habitées, peuvent être autorisées :

- . en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du Préfet et après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages,
- . et en espaces proches du rivage (dont la limite est portée aux documents graphiques du P.L.U.) :
  - sous réserve que ces constructions ou installations soient établies au sein du secteur A concerné dans le cadre d'extension d'une exploitation agricole nécessitée par des travaux de mise aux normes,

2°) L'édification de la construction ou le changement de destination d'un bâtiment à des fins de création du logement de fonction de l'exploitant agricole, à condition :

- . qu'elle soit directement liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole (logement de fonction pour assurer une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation), dans la limite d'un seul logement de fonction intégré à l'exploitation,
- . que le logement de fonction soit nécessaire à un projet agricole inscrit dans la durée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
- . que l'exploitant n'occupe déjà pas un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle (insalubrité du logement, problème d'aménagement rédhibitoire),
- . que cette construction soit implantée :
  - soit à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité, à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants, de manière à éviter de créer une extension du site d'exploitation,
  - . soit en continuité d'un groupement bâti proche de type village ou hameau du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place,
  - . en dehors des secteurs soumis aux risques d'inondation tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U. (pièce n°11 du dossier de P.L.U.)

**Dans tous les cas, l'édification de nouvelles constructions devra être privilégiée sur des terrains de moindre qualité agronomique et permettant la meilleure insertion du futur logement dans le paysage.**

- . que cette construction justifie d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes, des conditions de desserte par les réseaux et de capacités de stationnement respectant les conditions définies à l'article A 12.

Une dérogation à l'interdiction de construction d'un logement supplémentaire pourra être admise :

- . à condition de justifier de l'incapacité ou de l'impossibilité de reprendre un logement existant à proximité du siège de l'exploitation.
- . si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus,

3°) la réfection et l'extension des habitations (logements de fonction) des exploitants agricoles (y compris d'un bâtiment existant faisant l'objet d'un changement de destination) sous réserve que :

- . que l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30 % de l'emprise au sol de la construction principale (sauf cas ci-dessous), cet accroissement est estimé par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U.,
- . pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 135 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du P.L.U. (2015), l'extension ou le cumul des extensions autorisées n'excède pas une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup>,
- . que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau.

4°) En l'absence de logement de fonction, la réalisation des locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité (pièce de repos, sanitaires), et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal de l'exploitation et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>) ;

5°) la construction et l'extension d'annexes (sanitaires, garages, piscines ...) liées au logement de fonction ou nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve :

- . d'être implantées en continuité ou à proximité (de l'ordre de **20 m** maximum) des bâtiments existants,
- . que l'emprise au sol totale des annexes (réalisées à compter de la date d'approbation du P.L.U.) n'excède pas **100 m<sup>2</sup>**,
- . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti ou naturel existant.

6°) les installations et le changement de destination de bâtiment existant, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, à condition que :

- . ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation,
- . ces activités soient réalisées sur une exploitation permanente et principale, sans favoriser la dispersion de l'urbanisation,
- . le changement de destination s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et respecte les règles de réciprocité énoncées à l'article L. 111-3 du code rural ;

7°) les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sauf en zone humide où ils pourront être interdits ou bien admis dans les conditions fixées par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et pouvant être précisées par le S.A.G.E Vilaine.

Pour tout secteur concerné par le risque d'inondation ou de submersion marine, tel qu'il est identifié par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Baie de Pont-Mahé - Traict de Pen Bé et présenté en annexe 6 du PLU, se référer au règlement du PPRL ; document également annexé au PLU (annexe 6).

2.1.3. EN SECTEUR AC (SECTEUR DEDIE AUX ACTIVITES AQUACOLES)

- 1°) les équipements, ouvrages ou installations directement liés et nécessaires aux activités aquacoles admises au sein du secteur Ac, tels que terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non), les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants... ;
- 2°) la couverture pour mise aux normes des bassins,
- 3°) les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
  - . des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune...
  - . des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m<sup>2</sup> dans le cas d'établissements de plus faible importance.
- 4°) les extensions des bassins et des bâtiments d'exploitation aquacole existants
- 5°) une loge de gardien intégrée dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35 m<sup>2</sup> dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité aquacole
- 6°) la réfection et l'extension de l'habitation (logement de fonction) existante d'une exploitation aquacole sous réserve que :
  - . l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 30 % de l'emprise au sol de l'habitation, cet accroissement est estimé par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U.,
  - . pour une habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 135 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du P.L.U. (2013), l'extension ou le cumul des extensions autorisées n'excède pas une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup>,
  - . cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau.

Pour tout secteur concerné par le risque d'inondation ou de submersion marine, tel qu'il est identifié par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Baie de Pont-Mahé - Traict de Pen Bé et présenté en annexe 6 du PLU, se référer au règlement du PPRL ; document également annexé au PLU (annexe 6).

**2.2. les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, admises sous conditions particulières**

2.2.1 EN SECTEURS A, AB, AC, AH, AI ET AN.

- 1°) les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,
- 2°) les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- 3°) les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf en zone humide où ils pourront être interdits ou bien admis dans les conditions fixées par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et pouvant être précisées par le S.A.G.E Vilaine.
- 4°) les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides.

### 2.2.2. EN SECTEUR A

- l'implantation d'éoliennes et de leurs équipements et installations connexes, nécessaires à leur exploitation sous réserve de respecter la réglementation qui leur est applicable.

## **2.3. les cas spécifiques :**

### **les autres constructions et installations admises sous conditions particulières**

---

#### 2.3.1. SUR LES SECTEURS A, Ab, Ac, Ai, Ah, An,

- 1°) la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles,
- 2°) en secteurs A et An, la construction de bâtiments nécessaires à la pérennisation d'une exploitation agricole déjà existante à condition :
  - . que ces constructions ne soient pas de nature à porter atteinte à la nature, à l'environnement et aux paysages,
  - . de l'accord du Préfet et après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans le respect des dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme ;
- 3°) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, sous réserve que la démolition n'ait pas été provoquée par une inondation ou une submersion marine.

#### 2.3.2. DANS LES SECTEURS Ah,

- 1°) l'extension mesurée (ou le cumul d'extensions mesurées) de la construction existante à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat (y compris celle d'un ancien bâtiment agricole faisant l'objet d'un changement de destination identifié au document graphique du P.L.U.), dont l'utilisation n'est pas strictement liée et nécessaire aux activités agricoles, sous réserve :
    - . que l'extension ou le cumul des extensions autorisées n'excède pas 30 % de l'emprise au sol de la construction principale dans une limite de 40 m<sup>2</sup>, cet accroissement maximal est estimé par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U.,
    - . que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
    - . lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, cette extension mesurée doit être réalisée dans la mesure du possible dans le sens opposé de l'exploitation agricole et ne peut s'accompagner de la création de logement nouveau,
  - 2°) la construction et l'extension des annexes (y compris l'emprise du bassin d'une piscine) aux constructions principales à usage d'habitation, à condition :
    - . que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes créées à compter de la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. n'excède pas **30 m<sup>2</sup>**. Toutefois, dans le cas particulier des piscines, la surface totale pourra être autorisée à **50 m<sup>2</sup>** avec un maximum de **30 m<sup>2</sup>** pour les annexes hors piscine.
- \* Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants dont l'emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.**

**Règlement du P.L.U.**

3°) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles à des fins de création de logement(s) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, sous réserve :

- . que le bâtiment 'pouvant faire l'objet de changement de destination' soit identifié en tant que tel aux documents graphiques du P.L.U. conformément à la légende (cf. plans de zonage),
- . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,
- . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte un périmètre de 100 m défini à partir des bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole,
- . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
- . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination bénéficie d'un accès sécurisé, en respectant les dispositions précisées à l'article A 3,
- . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et qu'il puisse bénéficier d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

Pour tout secteur concerné par le risque d'inondation ou de submersion marine, tel qu'il est identifié par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Baie de Pont-Mahé - Traict de Pen Bé et présenté en annexe 6 du PLU, se référer au règlement du PPRL ; document également annexé au PLU (annexe 6).

### 2.3.3. EN SECTEUR AGRICOLE A.

- à titre exceptionnel, la mise en place d'ouvrages d'assainissement non collectif des eaux usées liées et nécessaires à l'habitation située en secteur Ah, à condition :
  - . qu'elle soit réalisée dans le cadre de la mise aux normes de dispositifs d'assainissement non collectif de ces habitations,
  - . que cette réalisation exceptionnelle au sein de la zone agricole soit justifiée par une impossibilité technique devant être démontrée et que toute solution à une implantation au sein du secteur Ah ait été étudiée,
  - . que la mise en place d'ouvrages d'assainissement non collectif soit réalisée sur des terrains situés en continuité directe avec le secteur Ah accueillant l'habitation.

### 2.3.4. EN SECTEUR A<sub>i</sub>.

- les travaux de mise aux normes et l'extension ou le cumul d'extensions de la construction existante ne pouvant pas excéder **10 %** de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. et devant être réalisé dans le sens opposé aux habitations environnantes les plus proches sauf si cette extension est rendue indispensable par des obligations de mise aux normes.

### 2.3.5. EN SECTEUR Ad.

- les travaux et exhaussements du sol qui seraient strictement liés et nécessaires à des travaux de plantations ou de traitement paysager, à condition qu'ils soient réalisés sans affouillement des sols existants ;
- les travaux strictement liés et nécessaires à un suivi environnemental du site dans un objectif de gestion des déchets ou de remise en état écologique du site ;
- les panneaux photovoltaïques, à condition que leur mise en place ne génère aucun affouillement des sols.

## ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

### 3.1. Accès

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute création d'accès direct sur les voies départementales est interdite.

### 3.2. Voirie

---

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

### 3.3. Cheminements "doux"

---

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

## ARTICLE A 4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau

---

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application des dispositions de l'article L.111-12 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### 4.2. Assainissement

---

#### 4.2.1. EAUX USEES

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 4.2.2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou fossé collecteur.

Les surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne devront pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière du projet de construction pouvant être admis en secteur Ah (cf. annexe n° 1 du règlement), sauf à pouvoir justifier de capacités d'infiltration des eaux pluviales ou à prévoir une rétention sur l'unité foncière concernée par le projet en cas d'imperméabilisation supérieure.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention afin d'être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial et du schéma directeur d'assainissement pluvial.

### 4.3. Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées sur domaine privatif devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

En application des dispositions de l'article L.111-12 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

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

Abrogé

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

A défaut d'indications portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de :

- 25 m par rapport à l'axe de la route départementale,
  - 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique,
- Les annexes (hors garages/carports), en particulier l'abri de jardin, doivent être implantées à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.

Des dispositions différentes sont admises :

- pour la reconstruction à l'identique de bâtiment,
- pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines, lorsque la construction projetée doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés en tout ou partie, dans la marge de recul définie ci-dessus,
- pour les réfections, transformations, extensions de bâtiments existants situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – article 6*) ;
- pour les pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

**ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction, lorsqu'elle ne jouxte pas les limites séparatives, doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des dérogations à ces règles peuvent être admises :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

**ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- En tout secteur de la zone agricole A :  
L'emprise au sol des abris de jardin doit être inférieure ou égale à 16 m<sup>2</sup>
- En zone agricole, secteur Ah exclus :  
l'emprise au sol de l'extension du logement de fonction d'un exploitant agricole est limitée dans le respect des dispositions précisées à l'article A 2.
- En secteur Ac :  
Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.
- En secteur Ah,  
L'emprise au sol de l'extension des constructions principales, y compris de celles créées par changement de destination, est limitée dans le respect des dispositions précisées à l'article A 2.

Le cumul d'emprise au sol des créations ou extensions d'annexes de la dite construction principale ne peut excéder **30 m<sup>2</sup>**, à compter de la date d'approbation du P.L.U. Toutefois, dans le cas particulier des piscines, la surface totale pourra être autorisée à **50 m<sup>2</sup>** avec un maximum de **30 m<sup>2</sup>** pour les annexes hors piscine.

- En secteur Ai,  
Les possibilités d'extension(s) de la construction existante sont limitées conformément aux dispositions précisées à l'article A 2 relatif au secteur Ai concerné.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Hauteur des bâtiments d'exploitation agricole

La hauteur des bâtiments ou des installations de l'exploitation agricole (hors logement de fonction) n'est pas réglementée.

### 10.2. Hauteur maximale des bâtiments d'exploitation en secteur Ac

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation autorisés est fixée à 8 m au faîtage, sous réserve d'une parfaite intégration et d'un aménagement paysager respectant les caractéristiques du lieu avoisinant.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

### 10.3. Hauteur des constructions principales

- 1°) Sauf dispositions précisées ci-dessous, la hauteur des constructions principales (y compris le logement de fonction de l'exploitation agricole) est limitée à 6 m à l'égout de toiture ou 7 m au sommet de l'acrotère (toitures-terrasses, faible pente) ou 8 m au point le plus haut (toiture monopente)
- 2°) Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet ou des constructions voisines.
- 3°) La hauteur maximale des constructions couvertes en chaume ne peut excéder 2,50 m à l'égout des toitures et 8 m au faîtage.
- 4°) Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, tel qu'il est admis à l'article A 2, devront conserver leur hauteur existante à la date d'approbation du P.L.U. Toute surélévation est interdite.

### 10.4. Hauteur des annexes à la construction principale

La hauteur maximale des annexes à la construction principale ne peut pas excéder 3,5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

### 10.5. Cas particuliers

Il peut être dérogé aux règles ci-dessus, pour l'extension d'une construction non liée à l'exploitation agricole venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction existante,
- . la façade la construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux éoliennes, aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensables.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### 11.1 Règles générales

---

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'unité et la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural, en particulier sur ceux identifiés au document graphique du P.L.U. pouvant faire l'objet de changement de destination, ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales **originelles** et doivent en priorité respecter le rythme des percements, les volumes, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Au sein des secteurs inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

**En secteur Ac**, les constructions et installations autorisées devront s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement, aussi bien par leur volume que par la nature des matériaux et des couleurs retenus.

**N.B. A l'exception des paragraphes 11.3, 11.4 et 11.5, les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricole, aux constructions et installations aquacoles et aux constructions d'intérêt collectif.**

### 11.2 Règles spécifiques

---

#### 11.2.1 ASPECT DES MURS, FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

a) Sont préconisés :

- les pierres naturelles,
- les enduits lisses,
- le bois

ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identiques, tout matériau renouvelable ou limitant l'émission de gaz à effet de serre, dans le respect de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme.

b) Sont interdits :

- le bardage sur les murs en pierre ;
- le bardage en ardoise, sauf sur la partie haute du pignon marquant le retour de toiture ;
- l'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement,

et dans les secteurs identifiés pour leur intérêt architectural ou patrimonial, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- les enduits fantaisie,
- les pastiches d'appareillage et de matériaux.

### 11.2.2 REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les matériaux employés en couvertures devront s'intégrer de manière harmonieuse à la construction et à son environnement. La couverture sera réalisée en ardoise naturelle, en chaume ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Le zinc ou des matériaux d'aspect similaires pourront être admis.

a) Pour les toitures des constructions principales à deux versants principaux :

- Les combles sont aménageables sur un seul niveau
- La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour un double pente

b) Les toitures terrasses et monopente sont admises pour toutes constructions principales

Sur les parties de secteurs identifiées pour leur intérêt architectural ou patrimonial de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les toitures terrasses sont interdites sur la construction principale.

11.2.3 REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX SECTEURS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux de réfection, de rénovation des constructions existantes, ainsi identifiées pour leur intérêt patrimonial ou architectural, doivent reprendre les matériaux originels de la construction, traditionnels rencontrés sur le secteur concerné ou bien utiliser des matériaux d'aspect identique.

- . les façades doivent être en pierres (à vue ou non), en privilégiant des joints à base de mortier de chaux.
- . la tonalité des enduits sera de couleur claire : enduits à la chaux, teinte cassée avec de l'ocre et du noir, teinte sable ou teinte coquille d'œuf.
- . les couvertures doivent être en ardoises et le cas échéant en chaume si cela peut être justifié par la proximité de constructions riveraines en chaume.
- . les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie de la façade de construction concernée. Des créations de percements sont admises à condition de respecter l'harmonie des façades.
- . le zinc doit être utilisé pour les noues, les descentes d'eau pluviale.

Les menuiseries en bois doivent être privilégiées à tout autre matériau.

Les menuiseries doivent être de teinte neutre.

Les détails architecturaux, caractéristiques du patrimoine ancien local, doivent être conservés :

- . linteaux de portes, voutes archées,
- . corniches, génoises,
- . encadrements en pierres de taille des ouvertures,
- . souches de cheminées anciennes, escaliers de pierres...

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, tel qu'il est identifié aux documents graphiques du P.L.U., les façades en pierres doivent être conservées et autant que possible mises en valeur.

Des créations de percements ou modifications légères de percements peuvent y être admises à condition de respecter l'harmonie de la façade de construction concernée.

En cas d'extension de construction d'intérêt patrimonial ou architectural, les façades doivent présenter un aspect identique à la construction existante ou comprendre des matériaux ou enduits ou un parement bois étant à même d'assurer une harmonie avec la construction initiale ou de permettre sa mise en valeur.

Pour les extensions de la construction principale : leur couverture sera réalisée dans le même matériau que celle du bâtiment principal et les pentes seront les mêmes. Une faible cassure de toiture pourra être autorisée.

Pour les annexes à la construction principale : les toitures des annexes pourront être en matériaux différents de ceux employés pour le bâtiment principal mais ils seront alors de teinte identique à l'ardoise ou éventuellement en chaume ou en matériau renouvelable, d'autres dispositions étant possibles pour les abris de jardins.

Les abris de jardins doivent être réalisés en bois ou avec des matériaux en harmonie avec la construction principale. Leur emprise au sol doit être inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

- a) Les annexes et les extensions de la construction principale doivent être conçues de manière à être en harmonie avec celle-ci.
- b) Pour les extensions à la construction principale, les toitures terrasses et les toitures monopente sont admises même dans le cas où le bâtiment principal présente une toiture à double pente.
- c) Pour les annexes à la construction principale, les toitures pourront présenter une pente et des matériaux différents à ceux employés pour le bâtiment principal.

### 11.2.5. LES CLOTURES

#### a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservés et entretenus. Le PVC est interdit.

La limitation de hauteur exposée ci-dessous ne s'applique pas à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres préexistants de qualité. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

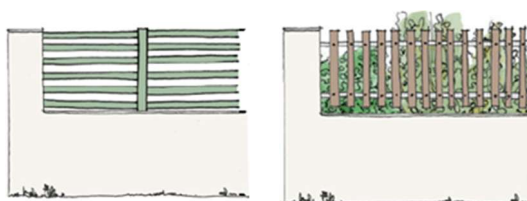
**Les dispositions suivantes sont applicables aux clôtures édifiées en secteur Ah ou sur toute unité foncière recevant au moins un logement.**

#### b) Dispositions relatives aux clôtures sur rue :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder **1,5 mètre**.

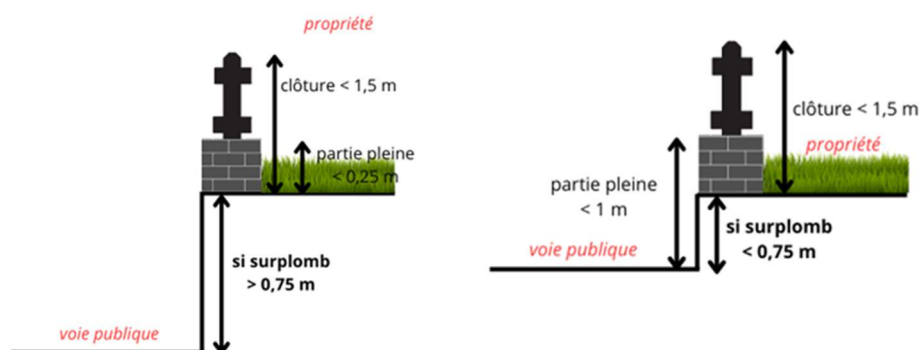
La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci :

- ne peut excéder **1 m** et peut être surmontée de dispositifs ajourés et / ou végétalisés ; la partie ajourée est équilibrée entre pleins et vides, horizontalement ou verticalement (illustrations ci-dessous) ;



- et doit, si elle est composée d'un mur bahut, être enduite sur les deux faces.

Pour les terrains en surplomb de la voie publique, si le surplomb dépasse 0,75 m de dénivelé, la hauteur de la partie pleine côté propriété ne doit pas excéder 25 cm pour une hauteur totale maximale de clôture de 1,5m mesurée côté propriété. Si le surplomb est inférieur à 0,75 m de dénivelé, la hauteur de la partie pleine côté rue ne doit pas excéder 1 m avec une hauteur totale maximale de clôture de 1,5 m mesurée côté rue (illustrations ci-dessous) ;



Les portails auront une hauteur maximum de 1,5 m (hors piliers si ces derniers sont nécessaires pour la fixation)

Les coffrets EDF GDF seront intégrés aux clôtures.

#### c) Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres**.

Si la clôture est constituée d'un mur (hors mur en pierres), celui-ci doit être enduit sur les deux faces.

**Règlement du P.L.U.**

La brande est admise.

La clôture en limite séparative peut n'être constituée que d'une haie vive d'essences locales (cf. **annexe 3**).

Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont interdites (cf. **annexe 3**).

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

**11.3. Règles applicables aux bâtiments d'exploitation agricole et aquacole**

---

Les couvertures en tôle ondulée brillante sont interdites.

Les bardages brillants sont interdits.

Le choix des matériaux des bâtiments d'exploitation agricole et aquacole devra faciliter leur insertion dans le paysage. Des couleurs neutres et "naturelles", reprenant celles des composantes bâties et végétales de l'environnement de la construction, devront être privilégiées.

**11.4. Traitement des abords**

---

Si le projet s'insère dans un environnement boisé ou de type bocager, la construction devra ou bien conserver sur ses abords un cadre de haies d'essences bocagères ou bien s'accompagner de plantations similaires permettant d'en atténuer l'impact visuel ressenti depuis les principales voies publiques riveraines.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, sauf s'il peut être justifié pour des parties de constructions en sous-sol.

Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs ou ouvrages de rétention ou citernes d'eau pluviale, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout (non enterrées), ainsi que les installations similaires devront :

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

**ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DESTATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il ne doit pas porter atteinte à la sécurité publique.

Pour tout logement créé (logement de fonction de l'exploitant agricole et logement créé par changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural), il est exigé au minimum **deux places** de stationnement par logement (le garage pouvant être compris) devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

**ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**13.1.** L'unité foncière recevant la construction principale à usage d'habitation doit conserver au minimum 40 % d'espaces non imperméabilisés.

**13.2.** Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements.

*Rappel* : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme).

**13.3.** Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf. plans des *éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire.

Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisée de préférence au sein des secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs agricoles constitutifs des continuités écologiques.

Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 3** sur les essences locales préconisées).

Les arbres remarquables identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés, sauf si leur abattage se justifie pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour un projet d'intérêt général ne pouvant présenter d'autre alternative.

**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DUSOL**

Abrogé

**ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

**TITRE 5**  
-  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES**

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

(secteurs Np, Np<sub>L.146-6</sub>, Nc, Nh, Nh<sub>l</sub>, Nl, Nlc, Nlca, Nlc2, Nlt, Ne, Ns)

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

La zone naturelle dite "zone N" comprend plusieurs secteurs définis selon leur vocation d'occupation des sols, leurs caractéristiques naturelles, patrimoniales ou paysagères :

- les secteurs Np protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue écologique, esthétique ou historique : ils englobent les marais, les principales zones humides et boisées, les cours d'eau et leurs abords.
- les secteurs Np L.146-6, à savoir les "*espaces naturels remarquables*" où s'appliquent les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme. Ils délimitent au titre des dispositions des articles L.121-23 et suivants du Code de l'Urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.
- les secteurs Nc, correspondant aux secteurs intégrés aux espaces naturels remarquables, affectés aux activités aquacoles.
- des secteurs Nh, correspondant à des îlots d'habitat situés en zone naturelle, tels qu'ils existent à la date d'approbation du présent P.L.U. Dans ces secteurs de capacité d'accueil et de taille limitées, seules sont admises l'extension des constructions principales existantes et la réalisation d'annexes.
- le secteur Nh<sub>l</sub>, (site de Kerougas), à savoir un site de valeur patrimoniale, à vocation d'habitat et d'activités touristiques ou de loisirs compatibles avec l'habitat situés en zone naturelle,
- le secteur Nl, espace à vocation de loisirs de plein air situé sur Pont-Mahé, devant conserver son caractère naturel et boisé et préserver son environnement,
- le secteur Nlc, correspondant aux aires naturelles de camping (aires naturelles de Redunel et de Pen-Bé),
- le secteur Nlca, correspondant au secteur (de Mesquéry) pouvant recevoir des structures légères à usage de loisirs (caravanes, habitations légères de loisirs, cabanons de loisirs, abris de jardins) indépendamment de terrain ou d'aire naturelle decamping,
- le secteur Nlc2, correspondant au secteur "naturel" en continuité du terrain de camping existant, destiné à être aménagé en espace naturel et paysager à vocation de loisirs lié aux activités de camping,
- le secteur Nlt, correspondant au centre de vacances localisé au sein des espaces naturels remarquables de Pont-Mahé;
- les secteurs Ns, correspondant aux sites réservés aux unités de traitement collectif des eaux usées,
- le secteur Ne, correspondant à des sites occupés par des équipements d'intérêt collectif, localisés dans des secteurs à dominante naturelle (espace de jeux et de stationnement de la "coulée verte" du bourg et site occupé par l'atelier municipal près de la mairie).

**Règlement du P.L.U.**

Certains secteurs de la zone N (secteurs N<sub>l</sub> et N<sub>p</sub> L.146-6) sont concernés par l'**orientation d'aménagement n° 8 (OA8)** définie sur Pont-Mahé (cf. O.A.P. - pièce n° 3 du P.L.U.), dont le périmètre est délimitée sur les documents graphiques (plans de zonage du P.L.U. conformément à leur légende).

Ces secteurs sont ainsi identifiés :

- un secteur N<sub>l</sub><sup>OA8</sup>, visé par un projet d'aménagement d'un espace de loisirs conservant et valorisant le caractère boisé du site,
- un secteur N<sub>p</sub> L.146-6<sup>OA8</sup>, espace naturel remarquable (boisé) inséré dans l'orientation d'aménagement n°8,

Les futures constructions et aménagements réalisés sur ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement ainsi définies pour chacun d'eux (cf. O.A.P. - pièce n° 3 du P.L.U. – OA n° 8).

[En secteurs naturels concernés par des zones humides, identifiés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame spécifique](#)

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. Vilaine.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au présent document d'urbanisme est strictement interdit, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels. Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés.

De façon générale, toute action pouvant entraîner la dégradation de zones humides est interdite, sauf en cas de travaux d'intérêt public ne pouvant justifier d'autres alternatives que l'atteinte totale ou partielle de ces milieux. A titre dérogatoire, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et du SAGE de la Vilaine.

## **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1.1. Dans les secteurs N<sub>p</sub>, N<sub>h</sub>, N<sub>hl</sub>, N<sub>l</sub>, N<sub>lc</sub>, N<sub>lca</sub>, N<sub>lc2</sub>, N<sub>lt</sub> et N<sub>e</sub>,**

Sont interdits :

- 1°) toute construction et installation sur la bande de cent mètres définie à compter de la limite haute du rivage en dehors des espaces urbanisés, sauf cas visés à l'article N 2, au 1°) du paragraphe 2.1, et les cas spécifiés pour les secteurs N<sub>c</sub> et les parties des secteurs N<sub>p</sub>, N<sub>p</sub>L.146-6 et N<sub>p</sub>L.146-6<sup>OA8</sup> situées dans la bande des 100 m.
- 2°) toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain sauf cas visés à l'article N 2,
- 3°) le changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception des cas prévus à l'article N 2,
- 4°) le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, à l'exception des cas visés à l'article N 2 concernant les secteurs N<sub>lc</sub> et N<sub>lca</sub>,
- 5°) l'implantation de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, sauf cas spécifiés à l'article N 2 concernant les secteurs N<sub>lc</sub> et N<sub>lca</sub>,
- 6°) l'implantation de constructions même temporaires de loisirs, des tentes et installations assimilées à des tentes, à l'exception des cas visés à l'article N 2 concernant les secteurs N<sub>lc</sub> et N<sub>lca</sub>,

**Règlement du P.L.U.**

- 7°) les parcs résidentiels de loisirs,
- 8°) le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping, à l'exception des cas visés à l'article N 2 concernant les secteurs N<sub>lc</sub> et N<sub>lca</sub>,
- 9°) la mise en place d'éoliennes et de leurs installations connexes, sauf cas visés à l'article N 2,
- 10°) l'implantation d'antennes-relais.

**1.2. En secteur Np** (y compris le secteur Np L146-6<sup>OA8</sup>),  
L. 146-6

sont interdits :

- 1°) toute construction, toute installation et extension de construction existante dans et hors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage, sauf cas spécifiques visés à l'article N 2 relatifs au secteur Np L.146-6,
- 2°) toutes installations ou travaux divers (parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements de sol),
- 3°) tous travaux susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
  - . tout affouillement ou exhaussement de sol, tous dépôts divers,
  - . le remblaiement ou comblement de zones humides,
  - . la création de plans d'eau,
  - . la destruction d'éléments du paysage ou du patrimoine, inventoriés au titre des articles L.151-19 et L.151-23,sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2 relatifs au secteur Np L.146-6,
- 4°) toute extension ou changement de destination des constructions existantes, sauf dans les cas prévus à l'article N 2 relatifs au secteur Np L.146-6,
- 5°) le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée,
- 6°) l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées,
- 7°) l'ouverture de gravière et de carrière,
- 8°) l'implantation d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

**1.3. En secteur Nc,**

sont interdites :

- toute construction et toute installation à l'exception des cas visés à l'article N 2 relatifs à ce secteur.

**1.4. En secteur Ns,**

sont interdites toute construction et toute installation, à l'exception des cas précisés à l'article N 2 concernant le secteur Ns.

Pour tout secteur concerné par le risque d'inondation ou de submersion marine, tel qu'il est identifié par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Baie de Pont-Mahé - Traict de Pen Bé et présenté en annexe 6 du PLU, se référer au règlement du PPRL ; document également annexé au PLU (annexe 6).

Peuvent être admis sous conditions :

**2.1. En tous secteurs de la zone N, en dehors des secteurs Np L.146-6 et Nc,**

- 1°) sur et en dehors de la bande de cent mètres définie à compter de la limite haute du rivage selon les dispositions précisées à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.
- 2°) sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement ne générant pas d'imperméabilisation des sols, des installations sanitaires d'intérêt collectif,...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- 3°) les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible;
- 4°) les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel, sous réserve qu'elles soient de faible emprise et aisément démontables.
- 5°) les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion hydraulique ou des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques,
- 6°) les cheminements piétonniers et/ou cyclables, à condition qu'ils restent en structure légère à faible perméabilisation, afin de limiter leur impact sur l'environnement,
- 7°) en secteurs Np situés en domaine public maritime :
  - les aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale, à la pêche maritime, à la saliculture et aux cultures marines,
  - les aménagements, ouvrages ou installations liés et nécessaires aux services publics ou à l'exécution d'un travail public.

Toute occupation du domaine public maritime (DPM) est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire du D.P.M.

**2.2. En secteur Np L146-6 (y compris le secteur Np L146-6<sup>OAS</sup>),**

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique :

**2.2.1.** Peuvent être implantés dans les secteurs Np L.146-6, et Np L.146-6<sup>OAS</sup> après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants tels qu'ils sont prévus à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme en application des articles L.121-23 et suivants du même code, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

**2.2.2** .En application du troisième alinéa de l'article L.121-24 du Code de l'Urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :

---

**2.3.** la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux. Cas des bâtiments existants situés en secteurs Np et Np L146-6

sont admis en secteur Np et Np<sub>L146-6</sub>,

1°) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve :

- . que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- . ou que la construction soit liée et nécessaire à une activité économique,
- . et sous réserve que la destruction même partielle du bâtiment ne fasse pas suite à un aléa lié à une inondation ou à une submersion marine.

2°) La réfection de bâtiments existants (en bon état), sans augmentation d'emprise au sol et sans changement de destination, dans l'optique de leur maintien en bon état ou pour des travaux de mise aux normes.

#### **2.4. En secteurs Nc**

---

En secteur Nc correspondant à des zones de pêche, de cultures marines ou de conchyliculture, sont admis les constructions et aménagements suivants, exigeant la proximité immédiate de l'eau, sous réserve d'être liés aux activités aquacoles et à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques, et plus spécifiquement :

1°) les extensions limitées des bâtiments d'exploitation aquacole existants, à condition que l'augmentation d'emprise au sol (ou l'addition des extensions en cas de réalisation par tranche) mesurée à compter de la date d'approbation du P.L.U. n'excède pas 50 m<sup>2</sup> ;

2°) les terre-pleins, cales, directement liés et nécessaires aux activités admises au sein du secteur ;

3°) les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants,

4°) les bassins submersibles,

**Règlement du P.L.U.**

- 5°) les bassins insubmersibles si l'impossibilité de les construire en secteur Ac est démontrée,  
6°) la couverture pour mise aux normes des bassins.

Les aménagements mentionnés au 2.4., 2°) au 6°) ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Toute occupation du domaine public maritime (DPM) est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire du D.P.M.

**2.5. En secteurs Nh et Nh<sup>l</sup>**

---

sont admis :

**2.5.1. EN SECTEURS Nh ET Nh<sup>l</sup>**

1°) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve :

- . que la construction d'origine ait été édifée régulièrement,
- . et sous réserve que la destruction même partielle du bâtiment ne fasse pas suite à un aléa lié à une inondation ou à une submersion marine,

2°) la réfection des bâtiments existants,

3°) la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement d'exploitations agricoles,

4°) les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux constructions admises en secteur Nh et Nh<sup>l</sup> ou à des travaux ou des opérations d'intérêt général, en particulier à ceux nécessaires à l'entretien ou à la restauration de zones humides ;

5°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;

6°) la réalisation d'abris simples pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère, aisément démontables et qu'ils soient intégrés à leur environnement ;

7°) l'extension limitée (ou le cumul d'extensions mesurées) de la construction principale existante, dans les conditions suivantes :

- . cette extension doit être réalisée en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
- . lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, cette extension limitée doit être réalisée dans la mesure du possible dans le sens opposé de l'exploitation agricole et ne peut s'accompagner de la création de logement nouveau,

## Règlement du P.L.U.

- l'augmentation de l'emprise au sol de la construction principale, faisant suite à une ou plusieurs extensions réalisées à compter de la date d'approbation du P.L.U., n'excède pas :

Secteur	Extension(s) mesurée(s) maximale(s) de la construction principale ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 135 m <sup>2</sup> à la date d'approbation du P.L.U.	Extension(s) mesurée(s) maximale(s) de la construction principale ayant une emprise au sol supérieure à 135 m <sup>2</sup> à la date d'approbation du P.L.U.
<b>Nh</b>	<b>40 m<sup>2</sup></b>	<b>30 %</b> de l'emprise au sol existante *
<b>Nhl</b>	<b>5 %</b> de l'emprise au sol existante *	<b>5 %</b> de l'emprise au sol existante *

\* Emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

Pour tout secteur concerné par le risque d'inondation ou de submersion marine, tel qu'il est identifié par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Baie de Pont-Mahé - Traict de Pen Bé et présenté en annexe 6 du PLU, se référer au règlement du PPRL ; document également annexé au PLU (annexe 6).

- 8°) la construction et l'extension des annexes (y compris de l'emprise du bassin d'une piscine) aux constructions principales à usage d'habitation, à condition :
- que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes créées à compter de la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. n'excède pas **30 m<sup>2</sup>**. Toutefois, dans le cas particulier des piscines, la surface totale pourra être autorisée à **50 m<sup>2</sup>** avec un maximum de **30 m<sup>2</sup>** pour les annexes hors piscine.
  - \* **Une emprise au sol supérieure peut être admise dans le cas d'aménagement d'annexes qui serait réalisé par la reprise de bâtiments existants dont l'emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.**
- 9°) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles à des fins de création de logement(s) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, sous réserve :
- en secteurs Nh, que le bâtiment soit identifié en tant que tel aux documents graphiques du P.L.U. conformément à la légende (cf. plans de zonage),
  - que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,
  - que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte un périmètre de 100 m défini à partir des bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole,
  - que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
  - que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination bénéficie d'un accès sécurisé, en respectant les dispositions précisées à l'article N 3,
  - que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et qu'il puisse bénéficier d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

## 2.6. En secteur N<sub>l</sub>,

---

sont admis sous réserve :

- . de préserver le caractère boisé du site (espace boisé classé) et
  - . d'une bonne intégration dans le paysage et de respecter l'environnement,
- 1°) l'implantation d'équipements légers de loisirs et d'installations de loisirs, à condition de rester des structures légères, aisément démontables (aires de jeux...),
- 2°) les sanitaires et locaux techniques nécessaires aux activités admises sur le secteur.

## 2.7. En secteur N<sub>lt</sub>,

---

sont admises :

- 1°) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- 2°) la réfection des bâtiments existants sans changement de destination et l'extension limitée (ou le cumul d'extensions mesurées) des bâtiments et installations liés et nécessaires au fonctionnement des activités récréatives, touristiques ou de loisirs (structure d'hébergement, salle de réception, espace de restauration,...) admises dans le secteur, sous réserve:
- . que l'augmentation de l'emprise au sol de la construction principale, faisant suite à une ou plusieurs extensions réalisées à compter de la date d'approbation du P.L.U., n'excède pas **20 %** du cumul d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.,
  - . que cette extension se fasse en harmonie avec les constructions d'origine.
- 3°) la réalisation d'aires de stationnement liées et nécessaires aux activités touristiques et de loisirs admises sur le secteur, à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site.

Pour tout secteur concerné par le risque d'inondation ou de submersion marine, tel qu'il est identifié par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Baie de Pont-Mahé - Traict de Pen Bé et présenté en annexe 6 du PLU, se référer au règlement du PPRL ; document également annexé au PLU (annexe 6).

## 2.8. En secteurs N<sub>lc</sub>, N<sub>lca</sub> et N<sub>lc2</sub>,

---

Peuvent être admis sous conditions :

### 2.8.1. En secteur N<sub>lc</sub>,

- 1°) les caravanes, les tentes et installations assimilées à des tentes, ainsi que les installations sanitaires liées et nécessaires aux activités admises sur le secteur, à condition :
- . qu'elles soient implantées dans le cadre de camping (et camping à la ferme) ou d'aires naturelles de camping, dûment autorisés,
  - . que leur implantation soit accompagnée de disposition en assurant l'insertion dans le paysage (cf. articles N 11 et N 13) et soit respectueuse de l'environnement en satisfaisant notamment aux obligations édictées aux articles 4, 11 et 13 du présent règlement ;

**Règlement du P.L.U.**

- 2°) des aménagements, des installations et équipements de loisirs de plein air (aires de jeux...) admis dans le cadre de camping ou d'aires naturelles de camping dûment autorisés, à condition :
- . qu'ils ne dénaturent pas le caractère du site dans lequel ils s'inscrivent, qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et
  - . qu'ils soient aisément démontables et conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**2.8.2. En secteur N/c<sub>a</sub>,**

- 1°) les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les tentes et installations assimilées à des tentes, ainsi que les installations sanitaires liées et nécessaires aux activités admises sur le secteur, à condition :

- . que leur implantation ne compromette pas le maintien de la dominante végétale et naturelle du site dans lequel ils s'inscrivent, dans le respect des dispositions prévues à l'article N 13,
- . que leur implantation soit accompagnée de disposition en assurant l'insertion dans le paysage (cf. articles N 11 et N 13) et soit respectueuse de l'environnement en satisfaisant notamment aux obligations édictées aux articles 4, 11 et 13 du présent règlement ;

- 2°) des aires de jeux, des équipements légers nécessaires à des activités de loisirs de plein air admis, à condition :

- . qu'ils ne compromettent pas le maintien de la dominante végétale et naturelle du site dans lequel ils s'inscrivent,
- . qu'ils soient aisément démontables et conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- 3°) les abris de jardins sous réserve d'une bonne insertion dans le site, dans la limite d'un seul abri de jardin par unité foncière :

- . sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- . à condition de respecter les règles émises à l'article N 11 du présent chapitre (cf. aspect extérieur des constructions...),

**2.8.3. En secteur N/c<sub>2</sub>,**

- 1°) des aménagements paysagers, des aires de jeux, des équipements légers liés aux activités de camping et de loisirs admises en secteur U/c, :

- . à condition qu'ils ne compromettent pas le maintien de la dominante végétale et naturelle du site dans lequel ils s'inscrivent,
- . à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- . à condition que ces installations soient des structures légères, aisément démontables.

- 2°) la réalisation d'aires de stationnement liées et nécessaires aux activités de loisirs admises sur le secteur, à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site,

## **2.9. En secteur Ne,**

---

sont admis outre les types d'occupation des sols énoncés au paragraphe 2.1. du présent article,

- 1°) la déconstruction des bâtiments ou équipements existants en vue d'une remise en état naturel du site, en cohérence avec l'environnement du site,
- 2°) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, sauf si la destruction même partielle du bâtiment fait suite à un aléa lié à un risque naturel (inondation, risque sismique...),
- 3°) la réfection des bâtiments existants.

## **2.10. En secteur Ns,**

---

sont admis outre les types d'occupation des sols énoncés au paragraphe 2.1. du présent article,

- les constructions, les ouvrages, les installations et les travaux d'affouillements ou d'exhaussements de sols à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées.

Toutefois, ces diverses possibilités émises au présent article N 2 ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

## **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute création d'accès direct sur les voies départementales est interdite.

### **3.2. Voirie**

---

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

### **3.3. Cheminements "doux" (piétonniers et/ou cyclables)**

---

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

## ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Alimentation en eau

---

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application des dispositions de l'article L.111-12 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### 4.2. Assainissement

---

#### 4.2.1. EAUX USEES

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 4.2.2. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou fossé collecteur.

Les surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne devront pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière du projet de construction pouvant être admis en secteur Nh (cf. annexe n° 1 du règlement), sauf à pouvoir justifier de capacités d'infiltration des eaux pluviales ou à prévoir une rétention sur l'unité foncière concernée par le projet en cas d'imperméabilisation supérieure.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention afin d'être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales doit respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial et du schéma directeur d'assainissement pluvial.

### 4.3. Electricité, téléphone et télédistribution

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées sur domaine privatif devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

En application des dispositions de l'article L.111-12 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

#### ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé

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

A défaut d'indications portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de :

- 25 m par rapport à l'axe de la route départementale,
  - 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique,
- Les annexes (hors garages/carports), en particulier l'abri de jardin, doivent être implantées à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant ladite construction.

Des dispositions différentes sont admises :

- pour la reconstruction à l'identique de bâtiment,
- pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines, lorsque la construction projetée doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés en tout ou partie, dans la marge de recul définie ci-dessus
- pour les réfections, transformations, extensions de bâtiments existants situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques et à condition que le projet ne crée pas de risque pour la sécurité publique (visibilité sur voie) ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. Titre 1 – Dispositions générales – Article 6) ;
- pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, lorsqu'elle ne jouxte pas les limites séparatives, doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des dérogations à ces règles peuvent être admises :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes admis en secteur Nh, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

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

Non réglementé

## ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1. En secteurs Nh et Nh'

L'emprise au sol de l'extension des constructions principales est limitée dans le respect des dispositions précisées à l'article N 2, relatives à ce secteur (cf. article N 2).

L'emprise au sol des créations ou extensions d'annexes de ladite construction principale ne peut excéder **30 m<sup>2</sup>** (cf. article N 2). Toutefois, dans le cas particulier des piscines, la surface totale pourra être autorisée à **50 m<sup>2</sup>** avec un maximum de **30 m<sup>2</sup>** pour les annexes hors piscine.

Ces possibilités maximales de construction sont estimées par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial.

### 9.2. En secteurs Np et Np L146-6

Les possibilités de réfection, de reconstruction à l'identique de bâtiments définies à l'article N 2 dans ces secteurs ne doivent pas accroître l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. (cf. article N 2), sauf si l'extension limitée est justifiée pour des activités économiques en application du 2° de l'article 2.2.1 du présent chapitre.

### 9.3. En secteur Nc

---

L'emprise au sol de l'extension des bâtiments d'exploitation aquacole est limitée dans le respect des dispositions précisées à l'article N 2, relatives à ce secteur (cf. article N 2).

### 9.4. En secteur Nlt

---

L'emprise au sol de l'extension des bâtiments existants est limitée dans le respect des dispositions précisées à l'article N 2, relatives à ce secteur (cf. article N 2).

### 9.5. En secteurs Nlc, Nlca et Nlc2

---

L'emprise au sol de l'abri de jardin admis par unité foncière en secteur Nlca ne doit pas excéder 16 m<sup>2</sup>.  
En secteur Nlc, les constructions doivent rester limiter dans le respect des dispositions de l'article N 13 relatives à ce secteur.

### 9.6. En tout secteur de la zone N

---

L'emprise au sol maximale des bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Hauteur maximale des constructions en secteur Nh, Nh'

---

#### 10.1.1. - Hauteur maximale des constructions principales

- 1°) Les possibilités d'extension des constructions principales admises à l'article N 2 doivent respecter la hauteur maximale des bâtiments existants faisant l'objet du projet d'extension.
- 2°) Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet ou des constructions voisines.
- 3°) La hauteur maximale des constructions couvertes en chaume ne peut excéder 2,50 m à l'égout des toitures et 8 m au faîtage.
- 4°) Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, tel qu'il est admis à l'article N 2, devront conserver leur hauteur existante à la date d'approbation du P.L.U. Toute surélévation est interdite.

#### 10.1.2. Hauteur maximale des annexes et extensions à la construction principale

La hauteur maximale des annexes à la construction principale ne peut pas excéder 3,5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**Règlement du P.L.U.**

**10.1.3.** Il peut être dérogé aux règles ci-dessus, pour l'extension d'une construction non liée à l'exploitation agricole venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction existante,
- . la façade la construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine existante.

**10.2. Hauteur maximale des constructions en secteur Nc**

---

La hauteur maximale des extensions de bâtiment doit respecter celle des bâtiments existants. Les surélévations des bâtiments existants sont interdites.

**10.3. En secteurs Nlc, Nlca et Nlc2**

---

La hauteur maximale des constructions admises dans ces secteurs ne peut excéder 2,5 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

**10.4. Hauteur maximale des constructions en secteur Nlt**

---

La hauteur des constructions principales est limitée à 4 m à l'égout de toiture.

**10.4. Cas particuliers**

---

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables dans la zone, aux éoliennes, aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensables.

**ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****11.1. Règles générales**

---

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Au sein des secteurs inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

**Règlement du P.L.U.**

**N.B.** A l'exception des paragraphes 11.3., 11.4. et 11.5, les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation aquacole et aux constructions d'intérêt collectif.

**11.2. Règles spécifiques**

---

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, en cas de rénovation ou d'extension de construction d'intérêt patrimonial ou architectural, les façades en pierres devront être conservées et autant que possible mises en valeur.

Les changements de destination qui pourraient être admis devront respecter les principales caractéristiques architecturales originelles de la construction, maintenir un équilibre et une harmonie des percements éventuellement à modifier ou à créer lors d'une extension.

Dans ces conditions, les percements devront rester limités en nombre pour éviter de dénaturer les façades des constructions.

Les maçonneries seront soit enduites à l'exclusion des pierres d'encadrement et des chaînages en pierre de taille soit jointoyées au même mortier sans accuser les joints en creux.

**11.2.1 ASPECT DES MURS, FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

a) Sont préconisés :

- les pierres naturelles,
- les enduits lisses,
- le bois

ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identiques, tout matériau renouvelable ou limitant l'émission de gaz à effet de serre, dans le respect de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme.

b) Sont interdits :

- le bardage sur les murs en pierre.
- le bardage en ardoise, sauf sur la partie haute du pignon marquant le retour de toiture ;
- l'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement,

et dans les secteurs identifiés pour leur intérêt architectural ou patrimonial, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- les enduits fantaisie,
- les pastiches d'appareillage et de matériaux.

**11.2.2 REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

Les matériaux employés en couvertures devront s'intégrer de manière harmonieuse à la construction et à son environnement. La couverture sera réalisée en ardoise naturelle, en chaume ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Le zinc ou des matériaux d'aspect similaires pourront être admis.

a) Pour les toitures des constructions principales à deux versants principaux :

- Les combles sont aménageables sur un seul niveau
- La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour un double pente

b) Les toitures terrasses et monopente sont admises pour toutes constructions principales

Sur les parties de secteurs Nh ou Nhl identifiées pour leur intérêt architectural ou patrimonial de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les toitures terrasses sont interdites sur la construction principale.

11.2.3 REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX SECTEURS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux de réfection, de rénovation des constructions existantes, ainsi identifiées pour leur intérêt patrimonial ou architectural, doivent reprendre les matériaux traditionnels originels de la construction ou bien utiliser des matériaux d'aspect identique.

- . les façades doivent être en pierres (à vue ou non), en privilégiant des joints à base de mortier de chaux.
- . la tonalité des enduits sera de couleur claire : enduits à la chaux, teinte cassée avec de l'ocre et du noir, teinte sable ou teinte coquille d'œuf.
- . les couvertures doivent être en ardoises et le cas échéant en chaume si cela peut être justifié par la proximité de constructions riveraines en chaume.
- . les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie de la façade de construction concernée. Des créations de percements sont admises à condition de respecter l'harmonie des façades.
- . le zinc doit être utilisé pour les noues, les descentes d'eau pluviale.

Les menuiseries en bois doivent être privilégiées à tout autre matériau.

Les menuiseries doivent être de teinte neutre.

Les détails architecturaux, caractéristiques du patrimoine ancien local, doivent être conservés :

- . linteaux de portes, voutes archées,
- . corniches, génoises,
- . encadrements en pierres de taille des ouvertures,
- . souches de cheminées anciennes, escaliers de pierres.

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, tel qu'il est identifié aux documents graphiques du P.L.U., les façades en pierres doivent être conservées et autant que possible mises en valeur.

Des créations de percements ou modifications légères de percements peuvent y être admises à condition de respecter l'harmonie de la façade de construction concernée.

En cas d'extension de construction d'intérêt patrimonial ou architectural, les façades doivent présenter un aspect identique à la construction existante ou comprendre des matériaux ou enduits ou un parement bois étant à même d'assurer une harmonie avec la construction initiale ou de permettre sa mise en valeur.

Pour les extensions de la construction principale : leur couverture sera réalisée dans le même matériau que celle du bâtiment principal et les pentes seront les mêmes. Une faible cassure de toiture pourra être autorisée.

Pour les annexes à la construction principale : les toitures des annexes pourront être en matériaux différents de ceux employés pour le bâtiment principal mais ils seront alors de teinte identique à l'ardoise ou éventuellement en chaume, d'autres dispositions étant possibles pour les abris de jardins.

Les abris de jardins doivent être réalisés en bois ou avec des matériaux en harmonie avec la construction principale. Leur emprise au sol doit être inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

**Règlement du P.L.U.**11.2.4 REGLES RELATIVES AUX ANNEXES ET AUX EXTENSIONS

- a) Les annexes et les extensions de la construction principale doivent être conçues de manière à être en harmonie avec celle-ci.
- b) Pour les extensions à la construction principale, les toitures terrasses et les toitures monopente sont admises même dans le cas où le bâtiment principal présente une toiture à double pente.
- c) Pour les annexes à la construction principale, les toitures pourront présenter une pente et des matériaux différents à ceux employés pour le bâtiment principal.

11.2.5. LES CLOTURES*a) Dispositions générales*

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. Le PVC est interdit.

La limitation de hauteur exposée ci-dessous ne s'applique pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres préexistants de qualité.

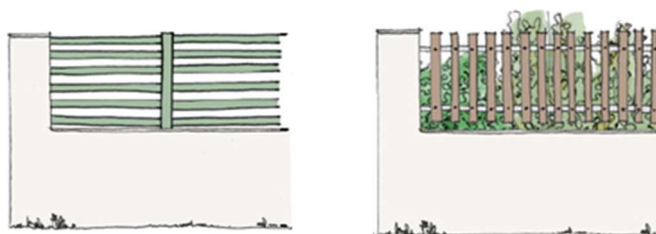
**Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.**

*b) Dispositions relatives aux clôtures sur rue :*

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder **1,5 mètre**.

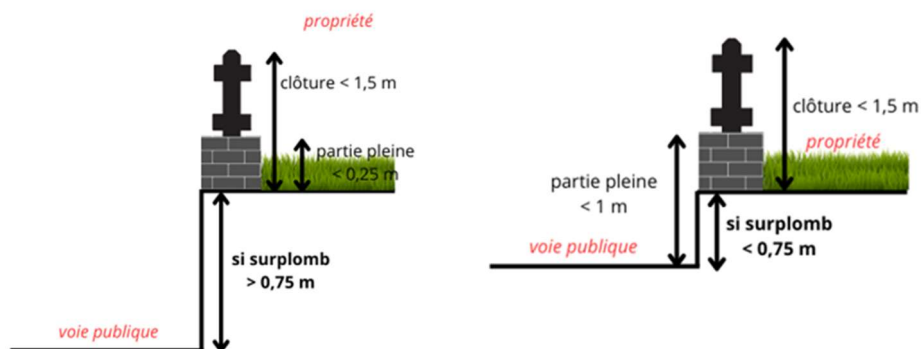
La clôture peut être composée d'une partie pleine ou non. Si elle comporte une partie pleine, celle-ci :

- ne peut excéder **1 m** et peut être surmontée de dispositifs ajourés et / ou végétalisés ; la partie ajourée est équilibrée entre pleins et vides, horizontalement ou verticalement (illustrations ci-dessous) ;



- et doit, si elle est composée d'un mur bahut, être enduite sur les deux faces.

Pour les terrains en surplomb de la voie publique, si le surplomb dépasse 0,75 m de dénivelé, la hauteur de la partie pleine côté propriété ne doit pas excéder 25 cm pour une hauteur totale maximale de clôture de 1,5m mesurée côté propriété. Si le surplomb est inférieur à 0,75 m de dénivelé, la hauteur de la partie pleine côté rue ne doit pas excéder 1 m avec une hauteur totale maximale de clôture de 1,5 m mesurée côté rue (illustrations ci-dessous) ;



Les portails auront une hauteur maximum de 1,5 m (hors piliers si ces derniers sont nécessaires pour la fixation)

Les coffrets EDF GDF seront intégrés aux clôtures.

*c) Dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives :*

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres**.

Si la clôture est constituée d'un mur (hors mur en pierres), celui-ci doit être enduit sur les deux faces.

La brande est admise.

La clôture en limite séparative peut n'être constituée que d'une haie vive d'essences locales (**cf. annexe 3**).

Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont interdites (**cf. annexe 3**).

Les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdites, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

**En secteur Nhl :**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres doivent être conservées et entretenues.

Outre les murs ou murets de pierres dont la hauteur ne peut excéder celle des murs pré-existants, sont admises des clôtures de haies végétales composées d'essences locales (**cf. annexe 3 du présent règlement**).

Ces essences devront, autant que ce peut, être choisies pour rester en harmonie et en continuité avec celles rencontrées dans l'environnement proche du secteur Nhl.

**En secteurs Nlt, Nlc, Nlca et Nlc2 :**

Sont admises des clôtures de haies végétales composées d'essences locales (**cf. annexe 3 du présent règlement**), pouvant être accompagnées de grillage ou panneaux de grillage soudé, dont la teinte sera choisie de manière à fondre la clôture dans l'environnement végétal.

La hauteur de la clôture ne pourra pas excéder 2 m.

**En secteur Np :**

La clôture doit être composée d'une haie vive doublée ou non par un grillage ou une ganivelle, ou tout autre élément ajouré adapté à la nature du site, dont la hauteur ne doit pas excéder **1,60 mètre**. Si un mur en pierres existe, il est recommandé de le conserver.

### 11.3. Règles applicables aux bâtiments d'exploitation aquacole (en cas de réfection, reconstruction ou d'extension)

---

**En secteur Nc**, les constructions et installations autorisées devront s'adapter tout particulièrement au site et à l'environnement, aussi bien par leur volume que par la nature des matériaux et des couleurs retenus.

Les couvertures en tôle ondulée brillante sont interdites.

Les bardages brillants sont interdits.

Le choix des matériaux des bâtiments d'exploitation aquacole devra faciliter leur insertion dans le paysage. Des couleurs neutres et "naturelles", reprenant celles des composantes bâties et végétales de l'environnement de la construction, devront être privilégiées.

### 11.4. Traitement des abords

---

Si le projet s'insère dans un environnement boisé ou de type bocager, la construction devra ou bien conserver sur ses abords un cadre de haies d'essences bocagères ou bien s'accompagner de plantations similaires permettant d'en atténuer l'impact visuel ressenti depuis les principales voies publiques riveraines.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs ou ouvrages de rétention ou citernes d'eau pluviale, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout (non enterrées), ainsi que les installations similaires devront :

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

## ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DESTATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour tout logement créé (cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural), il est exigé au minimum **deux places** de stationnement par logement (le garage pouvant être compris) devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

### En secteurs Nhl, Nlc, Nlca et Nlc2

---

Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction des besoins estimés résultant des activités développées sur le site.

**ARTICLE N° 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**13.1. En secteurs Nhl et Nh,**

L'unité foncière recevant la construction principale doit conserver au minimum 50 % d'espaces non imperméabilisés.

**13.2. En secteurs Nlc et Nlc2,**

Les secteurs Nlc et Nlc2 doivent conserver leur dominante végétale, les surfaces non imperméabilisées devant représenter au moins 90 % de la surface du secteur.

Les plantations réalisées en limite de site, commune avec les espaces agricoles ou naturels environnants, doivent être constituées d'essences végétales locales (cf. annexe n° 1 du présent règlement).

**13.3. En secteur Nlca,**

Chaque unité foncière doit conserver son caractère naturel, à dominante végétale. Les plantations réalisées en limite de site, commune avec les espaces agricoles ou naturels environnants, doivent être constituées d'essences végétales locales (cf. annexe n° 1 du présent règlement).

**13.3. En secteur Nl,**

Le secteur doit conserver son caractère naturel et boisé (cf. paragraphe 13.4. suivant). Les plantations réalisées doivent être constituées d'essences végétales locales en cohérence avec celles existantes, sans compromettre le caractère de pinède (cf. annexe n° 1 du présent règlement).

**13.4. Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme,**

Les défrichements sont interdits.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme).

**13.5. Cas éléments du paysage (boisements, haies, arbres remarquables...) inventoriés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf. plan des éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver),**

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées aux documents graphiques du P.L.U. au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf. plan des éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ces documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire.

Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisée de préférence au sein des secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs agricoles constitutifs des continuités écologiques.

**Règlement du P.L.U.**

Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 3** sur les essences locales).

Les arbres remarquables identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés, sauf si leur abattage se justifie pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour un projet d'intérêt général ne pouvant présenter d'autre alternative.

**ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé

**ARTICLE N° 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE N° 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **A N N E X E S**

**ANNEXE N°1 : NOTE RELATIVE A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES (EN DOMAINE PRIVATIF) :  
COMPLEMENT DE L'ARTICLE 4 DES ZONES CONCERNEES**

**ANNEXE N°2 : REGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES  
RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

**ANNEXE N°3 : LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES PRECONISEES  
selon l'ouvrage du parc Naturel régional de Brière :  
"CHOISIR LES ARBRES ET ARBUSTES POUR NOS PAYSAGES DE BRIERE"**

## Règlement du P.L.U. – Annexe 1 : note relative à la gestion des eaux pluviales (complément de l'article 4)

**ANNEXE N° 1 : NOTE RELATIVE A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :  
(COMPLEMENT A L'ARTICLE 4 DES ZONES CONCERNEES)**

- . **COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION MAXIMAL POUR CHACUNE DES ZONES CONCERNEES**
- . **ESTIMATION DU BESOIN DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES EN CAS DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION DEFINI A L'ARTICLE 4 DES ZONES CONCERNEES**

(dans le respect du projet de *schéma directeur d'assainissement pluvial* – SDAP).

Un coefficient maximal d'imperméabilisation est défini par unité foncière, selon les secteurs, selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial.

Il doit permettre de limiter les eaux de ruissellement évacuées dans le réseau public et influe sur le dimensionnement des ouvrages de régulation des eaux pluviales, situé dans le domaine public.

**Coefficients d'imperméabilisation considérés pour les différentes zones du PLU**

Zonage futur PLU	Ua	Ub / Ubm	Ubk	2AUi	Ue	Nh
Coefficient d'imperméabilisation maximal des unités foncières privées	100 % 90 % *	60 %		70 %		60%
Zonage futur PLU	Ah	1AU**	2AU**	2AUI		
Coefficient d'imperméabilisation maximal des unités foncières privées	60 %	**	**	*		

\*Selon type d'activité de loisirs

Ulc : néant

\* **Ua** : 100 % pour toute unité foncière inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>

\* **Ua** : 90 % pour toute unité foncière de plus de 300 m<sup>2</sup>

\*\* secteurs 1AU<sup>OA4</sup>, 1AU<sup>OA5</sup> et 1AU<sup>OA6</sup> : 60 %

\*\* autres secteurs 1AU et secteur 2AU<sup>OA2</sup> : 70 %

En cas de dépassement de ce coefficient d'imperméabilisation sur l'unité foncière considérée par un projet, il est demandé aux aménageurs ou aux particuliers de prévoir le stockage (régulation) du surplus d'eaux pluviales généré par cette imperméabilisation supplémentaire.

Cette capacité de rétention doit être estimée pour une pluie décennale en respectant un débit de fuite de **3 l/s/ha**, un débit de fuite supérieur pouvant être admis si les dispositifs techniques ne permettent pas de garantir ce débit de fuite et le bon fonctionnement permanent de l'ouvrage de rétention.

A l'échelle de l'unité foncière de moins de 3 000 m<sup>2</sup>, un débit de fuite de 1 l/s en sortie de l'ouvrage de régulation des eaux pluviales est admis.

Règlement du P.L.U. – Annexe 1 : note relative à la gestion des eaux pluviales (complément de l'article 4)

Cette disposition ne s'applique pas si le pétitionnaire peut justifier des capacités des sols à infiltrer les eaux de ruissellement à condition d'être des eaux pluviales claires (non polluées).

Ces ouvrages de rétention peuvent être couplés à des systèmes de récupération d'eau pluviale à des fins domestiques.

Ils devront être correctement et régulièrement entretenus, afin d'éviter notamment l'obstruction du débit de fuite par des matériaux divers et assurer ainsi le bon fonctionnement de l'ouvrage.

**ANNEXE N°2 : LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES**  
réservées aux personnes à mobilité réduite

**INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES**

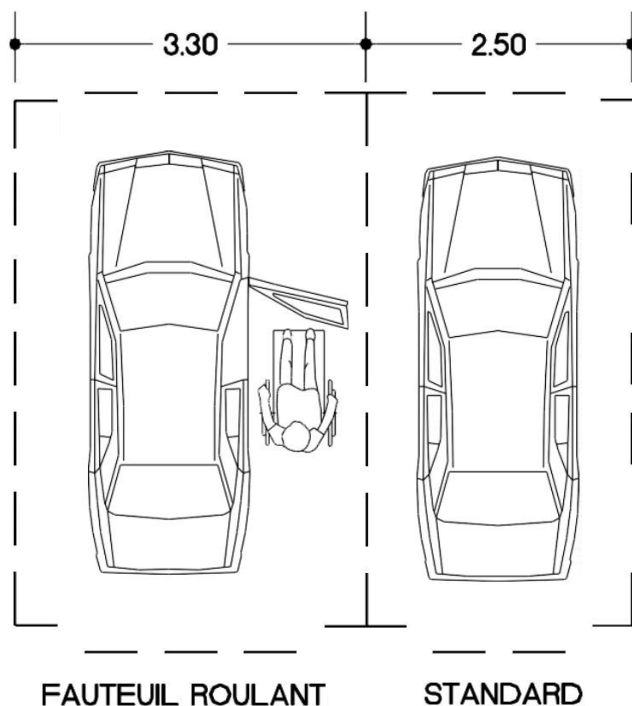
**AU PUBLIC**

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



**INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES**

**AU PUBLIC**

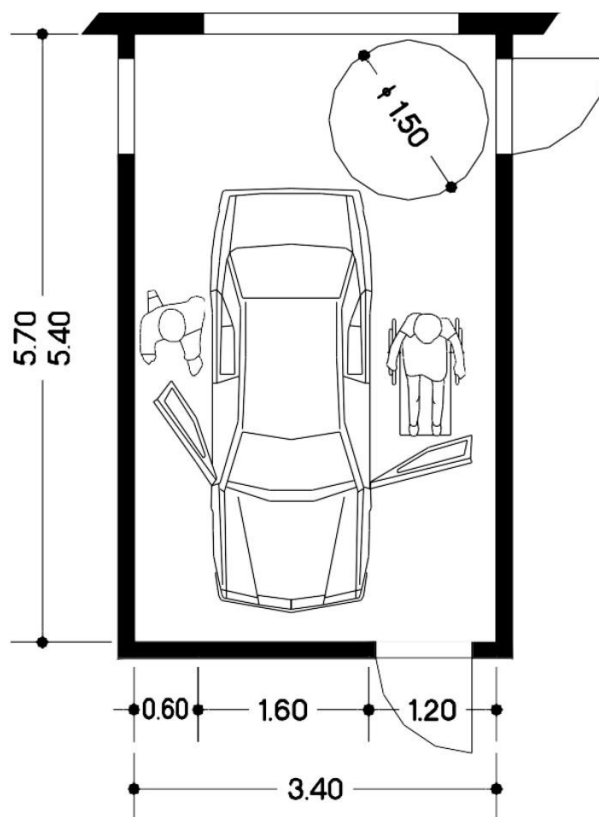
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

**BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS**

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



**ANNEXE N° 3 : LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES ET RUSTIQUES PRECONISEES**

selon l'ouvrage du Parc Naturel Régional de Brière :

“choisir les ARBRES et ARBUSTES pour NOS PAYSAGES de Brière”

