

Département du Morbihan  
Commune de Monterblanc

Plan Local d'Urbanisme  
Modification n°2  
Pièce n°3 : Règlement  
*a) Règles écrites*

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du  
**18 septembre 2014**

Le Maire,

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLU			04/03/2004
Révision n°1	20/10/2008	16/09/2010	01/06/2011
Modification n°1	NON PRESCRITE		
Modification simplifiée n°1			15/09/2011
Modification n°2			13/12/2012
Modification simplifiée n°2	07/12/2013		18/09/2014



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

### SOMMAIRE

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>p3</b>
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>p12</b>
	Chapitre I Règlement applicable aux zones Ua	p13
	Chapitre II Règlement applicable aux zones Ub	p18
	Chapitre III Règlement applicable aux zones Ui	p26
	Chapitre IV Règlement applicable aux zones U $\ell$	p31
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>p35</b>
	Chapitre I Règlement applicable aux zones 1 AUb	p36
	Chapitre II Règlement applicable aux zones 1 AUia	p39
	Chapitre III Règlement applicable aux zones 2 AU	p44
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>p47</b>
	Chapitre I Règlement applicable aux zones A	p48
<b>TITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>p56</b>
	Chapitre I Règlement applicable aux zones N	p57
	Chapitre II Règlement applicable aux zones N $\ell$	p63
	Chapitre III Règlement applicable aux zones Nh	p68
	Chapitre IV Règlement applicable aux zones Nr	p74
	Chapitre V Règlement applicable aux zones Nm	p79
<b>ANNEXES</b>		<b>p82</b>
	Annexe 1 Règles relatives au calcul des places de Stationnement	p83
	Annexe 2 Aspect architectural des constructions	p85
	Annexe 3 Traitement des clôtures	p86
	Annexe 4 Arrêté préfectoral relatif aux périmètres de captage d'eau potable	p87

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**URBAINES**

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Certains secteurs de la zone Ua font l'objet de périmètres d'attente repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme. Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, d'une superficie supérieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, y sont interdites ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes pourront toutefois être autorisés.

**Rappel : les opérations de plus de vingt logements (20) devront comprendre une part d'au moins 20% de logements sociaux**

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

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- les dépendances de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur, liées à des habitations individuelles.

**Dans les secteurs repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme.**

- Toutes nouvelles constructions ou installations, sauf les reconstructions prévues dans le cadre du renouvellement urbain (déconstruction-reconstruction) ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, d'une superficie supérieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire

ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,

- les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux) sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

**Dans les secteurs repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme.**

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes ou l'extension inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, sous réserve que ces opérations ne soit pas de nature à compromettre la qualité et la cohérence de l'aménagement futur du secteur concerné.

## **ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I- 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

### **II- 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 être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

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.

### **II- Electricité**

Les réseaux d'électricité devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative 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.

- En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) peut éventuellement être autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune solution d'évacuation des eaux usées traitées n'est possible.

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

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- 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.
- Pour les aménagements couvrant une superficie comprise entre 1 et 7ha, le débit de fuite en sortie des opérations devra être de 2l/seconde au maximum
- Pour les aménagements couvrant une superficie supérieure à 7ha, le débit de fuite en sortie des opérations devra être de 3l / seconde à l'hectare

#### **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions peuvent être implantées à la limite ou en retrait des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur, sur construction existante, une dérogation à cette disposition pourra être autorisée dans la limite de 20 cm.

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

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Les dépendances peuvent être implantées à la limite ou en retrait des limites séparatives.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur, sur construction existante, une dérogation à cette disposition pourra être autorisée dans la limite de 20 cm.

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

Non réglementé.

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

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

#### **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini à l'article 5 des dispositions générales. La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Ua	7m	11m	9m

- 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 à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

#### **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

- 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront respecter les prescriptions énoncées à l'annexe n°2 du présent règlement
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- A ce titre, les bardages de pignons en ardoises sont interdits
- **Clôture :**

L'annexe n° 3 du présent règlement fixe les règles applicables aux clôtures.

## **ARTICLE Ua 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.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

## **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.



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

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- Ub, destiné à l'habitat en zone périphérique
- Ubl, destiné aux équipements d'intérêt public et collectif
- Ublae, destiné aux équipements de loisirs liés à l'aérodrome

Certains secteurs de la zone Ub font l'objet de périmètres d'attente repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme. Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, d'une superficie supérieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, y sont interdites ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes pourront toutefois être autorisés.

**Rappel : les opérations de plus de vingt logements (20) devront comprendre une part d'au moins 20% de logements sociaux**

Rappel : Sur les secteurs Ublae concernés, se superposent aux règles propres du PLU : les dispositions de l'arrêté préfectoral du 2 mars 2005 portant déclaration d'utilité publique des prélèvements d'eau pour l'alimentation en eau potable de SAINT-AVE – MEUCON à partir des captages de « Kerbotin » et « Lihanteu » en SAINT AVE et de l'établissement des périmètres de protection de ces ouvrages.

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

#### En secteurs Ub :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes (voir article Ua1 – aménagements relevant de l'article R 421-19 du code de l'urbanisme).
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle 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.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- Les habitations légères de loisirs.

#### En secteur Ubl:

- Les constructions et installations autres que celles visées à l'article UB 2,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,

- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes

#### **En secteur Ublae**

- les constructions et installations autres que celles visées à l'article UB2
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- les hôtels

#### **Dans les secteurs repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme.**

- Toutes nouvelles constructions ou installations, sauf les reconstructions prévues dans le cadre du renouvellement urbain (déconstruction-reconstruction) ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, d'une superficie supérieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant

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

#### **En secteur Ub :**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux) sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

#### **En secteur Ubl :**

- Les équipements d'intérêt général, les terrains de sports et de loisirs ainsi que les installations et activités qui y sont liées,
- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités d'hébergement de plein air.
- 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 du secteur.

#### **En secteur Ublae**

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs aéronautiques

- les activités de restauration de type club house sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs aéronautiques à l'exclusion de toutes activités d'hébergement
- Les équipements ou infrastructures d'intérêt public liées à l'aménagement de la zone ou nécessaires à l'activité de l'aérodrome
- L'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage, autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique

**Dans les secteurs repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme.**

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes ou l'extension inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, sous réserve que ces opérations ne soit pas de nature à compromettre la qualité et la cohérence de l'aménagement futur du secteur concerné.

## **ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

### **II- 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 être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :
  - RD 126
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables
  - les sentiers piétons
  - les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
  - les sentiers touristiques

## **ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

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.

### **II- Électricité**

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) peut éventuellement être autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune solution d'évacuation des eaux usées traitées n'est possible.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion (arrêté du 6 mai 1996 modifié).
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

#### **b. Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).
- Pour les aménagements couvrant une superficie comprise entre 1 et 7ha, le débit de fuite en sortie des opérations devra être de 21l/seconde au maximum

- Pour les aménagements couvrant une superficie supérieure à 7ha, le débit de fuite en sortie des opérations devra être de 3l / seconde à l'hectare

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

- Non règlementé.

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

- Les constructions peuvent être implantées à la limite ou en retrait minimum de 1 mètre de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Les installations d'intérêt collectif, peuvent être implantées à la limite ou en retrait des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur, sur construction existante, une dérogation à cette disposition pourra être autorisée dans la limite de 20 cm.

#### **En secteur Ubl et Ublae**

- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

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

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les installations d'intérêt collectif, peuvent être implantées à la limite ou en retrait des limites séparatives.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur, sur construction existante, une dérogation à cette disposition pourra être autorisée dans la limite de 20 cm.

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

Non règlementé.

## ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

SECTEURS	C.E.S. en %		
	Constructions à usage d'activité économique	Autres constructions	
		Terrain desservi par le réseau public d'assainissement	Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement
Ub	60%	40%	25%
Ubl	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Ublae	Sans objet	Sans objet	Sans objet

de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini à l'article 5 des dispositions générales. La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEURS	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
Ub	4,5m	9m	5,5m
Ubl	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Ublae	Sans objet	Sans objet	Sans objet

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.

- Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faitage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

**ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

- 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront respecter les prescriptions énoncées à l'annexe n°2 du présent règlement
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- **A ce titre, les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalent pourront être interdits**

**Clôtures**

L'annexe n° 3 du présent règlement fixe les règles applicables aux clôtures.

**ARTICLE Ub 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.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

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

- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...)) représentant :
- **En secteur Ub** : 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

## **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.



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

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs :

Uia destinés aux activités de caractère professionnel, industriel, de bureaux, de services, et artisanal de toute nature,

- Uiaex, destinés aux secteurs d'activités au potentiel limité à l'évolution de l'existant de l'aérodrome
- Uiae, destinés aux secteurs d'activités liées à l'aérodrome

Rappel : Sur les secteur Uiae et Uiaex concernés, se superposent aux règles propres du PLU : les dispositions de l'arrêté préfectoral du 2 mars 2005 portant déclaration d'utilité publique des prélèvements d'eau pour l'alimentation en eau potable de SAINT-AVE – MEUCON à partir des captages de « Kerbotin » et « Lihanteu » en SAINT AVE et de l'établissement des périmètres de protection de ces ouvrages.

### ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### En secteur Uia :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs;
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public, les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

#### En secteur Uiae et Uiaex :

- Toutes constructions et installations non visées en Ui2

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

Dans toutes les zones :

- Les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux, ouvrages de types bassins de rétention) sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière sur le principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés à un des bâtiments faisant partie du bâtiment principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas vingt mètres carrés (**20 m<sup>2</sup>**).
- **En secteur Uia**, les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- **En secteur Uiae**, les constructions, installations et extensions de bâtiments existants à condition qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités aéronautiques ou à des activités en relation directe avec une plate-forme aéronautique (bureau, service).
- **En secteur Uiaex**, les extensions inférieure à 20m<sup>2</sup> des bâtiments existants à condition qu'elles soient directement liées ou nécessaires aux activités aéronautiques ou à des activités en relation directe avec une plate-forme aéronautique.

## ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

### I- 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.

### II- 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 être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables
  - les sentiers piétons
  - les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
  - les sentiers touristiques

## **ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

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.

### **II–Électricité**

Les branchements aux réseaux d'électricité basse-tension devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III–Assainissement**

#### **a. Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative 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.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées domestiques admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) peut éventuellement être autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune solution d'évacuation des eaux usées traitées n'est possible.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion (arrêté du 6 mai 1996 modifié).

#### **b. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les aménagements couvrant une superficie comprise entre 1 et 7ha, le débit de fuite en sortie des opérations devra être de 21l/seconde au maximum

Pour les aménagements couvrant une superficie supérieure à 7ha, le débit de fuite en sortie des opérations devra être de 3l / seconde à l'hectare

## **ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Non règlementé.

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

- Le long de la RD 778<sup>E</sup> les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale d'au moins 5 m par rapport à l'emprise de la voie, traitée en espace vert paysager
- Le long des voiries internes, les constructions et installations peuvent être implantées à 5m de la limite d'emprise des voies.
- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

Les installations d'intérêt collectif, peuvent être implantées à la limite ou en retrait des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur, sur construction existante, une dérogation à cette disposition pourra être autorisée dans la limite de 20 cm.

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

Les constructions devront s'implanter en limite, si elles disposent de murs coupe feu ou en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

En zone Uiaex, en cas d'absence de mur coupe feu, les installations devront être implantées à 1,50 m minimum de la limite séparative.

Les installations d'intérêt collectif, peuvent être implantées à la limite ou en retrait des limites séparatives.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur, sur construction existante, une dérogation à cette disposition pourra être autorisée dans la limite de 20 cm.

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

Non réglementé.

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

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

En secteur Uiae :

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée

## **ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

- 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront respecter les prescriptions énoncées à l'annexe n°2 du présent règlement
- **A ce titre, les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalent pourront être interdits**
- Les occupations et utilisations du sol autorisées devront favoriser la mise en œuvre de bâtiment intégrant des démarches environnementales de type Bâtiments Basse Consommation (BBC)...

### **Clôtures**

L'annexe n° 3 du présent règlement fixe les règles applicables aux clôtures.

## **ARTICLE Ui 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.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

## **ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

### **En secteur Uiae :**

- Les aires de stockage, citernes, ..., ne seront pas visibles depuis les voies.
- Les aires de stationnement pour les véhicules légers devront privilégier les surfaces perméables.
- Les aménagements devront privilégier des mises en œuvre intégrant des démarches environnementales (Bâtiments Basse Consommation, orientation privilégiée...)

## **ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

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

La zone  $U\ell$  est destinée aux des activités de camping – caravaning.

Rappel : Sur les secteur  $U\ell$  concernés, se superposent aux règles propres du PLU : les dispositions de l'arrêté préfectoral du 2 mars 2005 portant déclaration d'utilité publique des prélèvements d'eau pour l'alimentation en eau potable de SAINT-AVE – MEUCON à partir des captages de « Kerbotin » et « Lihanteu » en SAINT AVE et de l'établissement des périmètres de protection de ces ouvrages.

**ARTICLE  $U\ell$  1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article  $U\ell$  2,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

**ARTICLE  $U\ell$  2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :**

- l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme), et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien, piscines, mobil home...)

**ARTICLE  $U\ell$  3 - VOIRIE ET ACCES**

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.



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

- Les constructions admises peuvent être implantées en limite séparative.

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

- Non règlementé.

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

- Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

## **ARTICLE Uℓ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :
  - 7 m à l'égout de toiture
  - 11m au faîtage ou au point le plus haut de la toiture
  - 8m à l'acrotère des toitures-terrasses
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Uℓ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions :**

- 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront respecter les prescriptions énoncées à l'annexe n°2 du présent règlement
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

### **Clôture :**

L'annexe n° 3 du présent règlement fixe les règles applicables aux clôtures.



### **Éléments de paysage :**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE Uℓ 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

L'annexe 1 fixe les normes applicables.

### **ARTICLE Uℓ 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

### **ARTICLE Uℓ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.