

## 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 et plus particulièrement
- les secteurs Np<sub>L.146-6</sub>, à savoir les "*espaces naturels remarquables*" où s'appliquent les dispositions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme. Ils délimitent au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 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 de camping,
- 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).

Certains secteurs de la zone N (secteurs N<sup>l</sup> et Np<sub>L.146-6</sub>) 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<sup>l</sup><sup>OA8</sup>, visé par un projet d'aménagement d'un espace de loisirs conservant et valorisant le caractère boisé du site,
- un secteur Np<sub>L.146-6</sub><sup>OA8</sup>, espace naturel remarquable (boisé) inséré dans l'orientation d'aménagement n°8,

Les futurs 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.

*Pour les secteurs naturels concernés par le risque d'inondation ou de submersion marine (cf. documents graphiques à l'annexe n° 11 du 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.

*Pour les parties de secteurs naturels concernées par une entité archéologique.*

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. Titre 1 – Dispositions générales – Article 10 du présent règlement).

*Pour les secteurs naturels concernés par le risque de "retrait – gonflement des argiles".*

Les secteurs de la zone N sont concernés par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible (cf. carte et note en annexe 11 du présent P.L.U.).

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.

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

### 1.1. Dans les secteurs Np, Nh, Nh, Nh<sup>l</sup>, N<sup>l</sup>, N<sup>lc</sup>, N<sup>lca</sup>, N<sup>lc2</sup>, N<sup>lt</sup> et Ne,

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 Nc et les parties des secteurs Np, Np<sub>L146-6</sub> et Np<sub>L146-6</sub><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<sup>lc</sup> et N<sup>lca</sup>,
- 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<sup>lc</sup> et N<sup>lca</sup>,
- 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<sup>lc</sup> et N<sup>lca</sup>,
- 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<sup>lc</sup> et N<sup>lca</sup>,
- 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 L. 146-6 (y compris le secteur Np L146-6<sup>OA8</sup>),

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 du 2° du III de l'article L.123-1-5° du Code de l'urbanisme,sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2 relatifs au secteur Np L. 146-6,

**Règlement du P.L.U.**

- 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 aux documents graphiques à l'annexe n° 11 du P.L.U., sont interdites toute construction et extension de bâtiments à usage de logement ou recevant du public, dès lors que la cote du terrain naturel est inférieure à 3,2 m NGF ou à une cote que préciserait le PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux "Baie de Pont-Mahé - Traict de Pen Bé").

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

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, en dehors des espaces urbanisés, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions ou installations nécessaires à des services publics et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport et de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables,
- 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.

**Règlement du P.L.U.**

- 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 imperméabilisation, 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>OA8</sup>),**

---

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique :

**2.2.1.** Peuvent être implantés dans les secteurs Np <sub>L.146-6</sub>, et Np <sub>L.146-6</sub><sup>OA8</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. 146-2 du Code de l'urbanisme en application des dispositions de l'article L. 146-6 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 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°) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 3°) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des lieux et qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques,
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, saliculture et d'élevage 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 ;

Ces aménagements mentionnés aux 1°) et 3°) ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**2.2.2 .***En application du troisième alinéa de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme*, peuvent être admises après enquête publique :

- 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.

## 2.3. Cas des bâtiments existants situés en secteurs Np et Np L146-6

---

sont admis en secteur Np et Np L146-6,

- 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,
- 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'

---

sont admis :

### 2.5.1. EN SECTEURS Nh ET Nh'

- . que la construction d'origine ait été édifiée 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,



## Règlement du P.L.U.

- 4°) les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux constructions admises en secteur Nh et Nhℓ 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,
  - . 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.

**En secteur Nh, soumis aux risques d'inondation et/ou de submersion marine tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques à l'annexe n° 11 du P.L.U., les possibilités de reconstruction à l'identique ou d'extension de logements et d'activités compatibles avec l'habitat définies aux articles précédents sont conditionnées à :**

- . la réalisation du premier plancher de l'extension de l'habitation au-dessus de la cote de référence connue \* (4,2 m NGF ou une autre cote pouvant être précisée dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Littoraux Baie de Pont-Mahé - Traict de Pen Bé),
- . ou la réalisation d'une zone refuge aisément accessible et situé au-dessus de la cote de référence \*, pour tout projet de reconstruction à l'identique de construction principale à usage d'habitation située sur un terrain dont la cote est comprise entre 3,2 m et 4,2 m NGF\*, cette zone refuge devant bénéficier d'un accès extérieur,
- . l'interdiction de réaliser un sous-sol.

\* **cote de référence de 4,2 m NGF ou une autre cote** pouvant être précisée dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Littoraux Baie de Pont-Mahé - Traict de Pen Bé.

- 8°) la construction et l'extension des annexes (hors emprise du bassin d'une piscine) aux constructions principales à usage d'habitation, à condition :

**Règlement du P.L.U.**

- . 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>,
- \* **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<sup>ℓ</sup>,**

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<sup>lt</sup>,**

sont admises :

- 1°) 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 ;
- 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.



**Règlement du P.L.U.**

- 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 le secteur Nlt concerné par le risque d'inondation ou de submersion marine, tel qu'il est identifié aux documents graphiques à l'annexe n° 11 du P.L.U., les possibilités d'aménagement et d'extension des constructions à usage de logement ou recevant du public, sont conditionnées à :

- . la réalisation du premier plancher d'une habitation au-dessus de la cote de référence connue \* (4,2 m NGF ou une autre cote pouvant être précisée dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Littoraux Baie de Pont-Mahé - Traict de Pen Bé),
- . ou la réalisation d'une zone refuge aisément accessible et situé au-dessus de la cote de référence \*, pour tout projet de création ou d'extension de construction principale située sur un terrain dont la cote est comprise entre 3,2 m et 4,2 m NGF\*, cette zone refuge devant bénéficier d'un accès extérieur,
- . l'interdiction de réaliser un sous-sol,
- . l'obligation pour les activités admises dans le secteur, de prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation ou de submersion.

\* **cote de référence de 4,2 m NGF ou une autre cote** pouvant être précisée dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Littoraux Baie de Pont-Mahé - Traict de Pen Bé.

## **2.8. En secteurs Nlc, Nlca et Nlc2,**

Peuvent être admis sous conditions :

### **2.8.1. En secteur Nlc,**

- 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 ;
- 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<sub>lca</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<sub>lc2</sub>,**

- 1°) des aménagements paysagers, des aires de jeux, des équipements légers liés aux activités de camping et de loisirs admises en secteur U<sub>lc</sub>, :
  - . 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 édifée 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.

**Rappel :** Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5 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.

## 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 111-6 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 111-6 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 P.L.U., les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà de :

- . 25 m de la limite d'emprise des voies départementales,
- . 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique,

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).

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 15 m².  
En secteur Nlc, les constructions doivent rester limitées 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 à la construction principale

La hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale ne peut pas excéder 3,5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**10.1.3.** Il peut être dérogé aux règles ci-dessus, pour une construction (extension, annexes) 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 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 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 du 2° du III de l'article L. 123-1-5 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.

**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. 111-6-2 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 du 2° du III de l'article L.123-1-5 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

a) Les toitures des constructions principales à usage d'habitation auront deux versants principaux, sauf cas visés à l'alinéa b). Les croupes sont interdites ainsi que les gâbles rampants (ou chevronnières) et les débordements de toiture en pignon.

Les combles sont aménageables sur un seul niveau.

La réfection de toiture d'une construction principale doit être réalisée en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ou en chaume.

En cas d'extension d'une construction principale, la toiture doit présenter un aspect similaire à celle de la construction existante, en étant réalisée en ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et

**Règlement du P.L.U.**

d'aspect identique à l'ardoise, ou en chaume si la construction principale existante le justifie. Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas visés à l'alinéa b).

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis.

Les ardoises seront posées à pureau droit.

La pente des toitures sera comprise entre 35 ° et 50 °, sauf cas visés à l'alinéa b).

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des parties de toiture traitées en arrondi ou en toiture-terrasse\*.

Ces constructions devront être intégrées de manière harmonieuse à la construction.

\* les toitures terrasses sont admises :

- . sur les constructions recevant des activités,
- . sur la construction à usage d'habitation sous réserve que leur surface par projection au sol n'excède pas **40 %** de la surface de la toiture et qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Sur les parties de secteurs Nh ou Nh<sup>l</sup>, identifiées pour leur intérêt architectural ou patrimonial, au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, les toitures-terrasses sont interdites.

11.2.3 REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX SECTEURS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° 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...

**Règlement du P.L.U.**

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 annexes accolées à 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 séparées de 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>.

#### 11.2.4 REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

- a) Les annexes de la construction principale doivent être conçues de manière être en harmonie avec celle-ci. Celles accolées à la construction principale doivent s'intégrer de façon harmonieuse à celle-ci.
- b) Les annexes accolées à la construction principale doivent présenter des toitures identiques (aspect, pente) à celle-ci, sauf pour les vérandas et piscines. Une faible cassure de toiture pourra être autorisée. Les annexes accolées au pignon de la construction principale devront présenter une toiture à double pente, similaire à celle de la construction principale.
- c) Pour les annexes séparées de 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 piscines, serres et les abris de jardins. Les toitures terrasses sont admises sur les annexes séparées de la construction principale.
- e) 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 15 m<sup>2</sup>.

#### 11.2.5. LES CLOTURES

##### *a) Dispositions générales*

L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

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

*b) Hauteur maximale :*

Sauf dispositions différentes précisées ci-après, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de :

Hauteur maximale sur voirie y compris sur cheminement "doux" et sur les limites séparatives situées dans la marge de recul par rapport à la voie publique : **1,8 m**, la partie pleine étant limitée à **1,2 m**.

Hauteur maximale en limite séparative (et sur emprises publiques autres que sur rue) sauf dans les marges de recul par rapport à la voie publique : **2 m**

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

Les portails, y compris les piles auront une hauteur maximum de **1,8 m**.

*c) Types de clôtures :*

**Les dispositions suivantes sont applicables aux unités foncières recevant au moins une construction principale (à usage d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat) en secteurs Nh, Np L 146-6 ou sur l'unité foncière recevant au moins un logement en secteur Nc.**

**Sont interdites**

- . les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) (cf. **annexe 3**).
- . les clôtures en plaques de béton moulé, ajourées ou non, sauf celles d'aspect et de couleur bois ou celles reproduisant l'aspect de matériaux naturels (aspect pierres, bois...).

**Sont admis** les types de clôtures suivants :

Sur rue (et retours de stationnement non clos), les clôtures seront constituées au choix par :

- un talus végétal et/ou une haie arborée et/ou arbustive, composée d'essences locales (cf. **annexe 3**),
- un mur en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
- un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre, ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de lisses en bois, en béton,
- un grillage.

Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie vive d'essences locales (cf. **annexe 3**).

Les coffrets EDF GDF seront de préférence intégrés aux clôtures.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées au choix par :

- un talus végétal et/ou une haie arborée et/ou arbustive, composée d'essences locales (cf. **annexe 3**),
- un mur en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre,
- un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, en pierres ou devant être enduit sur les deux faces de préférence de couleur neutre, ce muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de lisses en bois, en béton ou en plastique,
- un grillage,
- des panneaux ou des lisses en bois ou d'aspect bois ou en PVC.

La brande est admise.

Ces éléments peuvent être doublés d'une haie vive d'essences locales (cf. **annexe 3**).



**En secteur Nh<sup>1</sup> :**

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 Nh<sup>1</sup>.

**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.

### **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.

### **11.4 Eléments du paysage**

---

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5 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.

## ARTICLE N° 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.

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 Nh<sup>l</sup>, N<sup>lc</sup>, N<sup>lca</sup> et N<sup>lc2</sup>

---

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 Nh<sup>l</sup> et Nh,

---

L'unité foncière recevant la construction principale doit conserver au minimum 50 % d'espaces non imperméabilisés.

### 13.2. En secteurs N<sup>lc</sup> et N<sup>lc2</sup>,

---

Les secteurs N<sup>lc</sup> et N<sup>lc2</sup> 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 N<sup>lca</sup>,

---

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 N<sup>l</sup>,

---

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.130-1 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.130-1 du Code de l'urbanisme).

**13.5.** Cas éléments du paysage (boisements, haies, arbres remarquables...) inventoriés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° 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 de l'article L. 123-1-5-III-2° 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 de l'article L. 123-1-5-III-2° 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).

Les arbres remarquables identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° 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