

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE :

## SAINT-GILDAS DE RHUYS (56)



Saint-Gildas  
de Rhuy's

**Modification de droit  
commun n°3 du PLU**



**NOTICE DE PRESENTATION  
2024**

|    |  |      |
|----|--|------|
| 1. | CONTEXTE DE LA PROCEDURE                   | p.3  |
| 2. | JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS            | p.7  |
| 3. | MODIFICATION DES PIECES DU PLU             | p.38 |
| 4. | INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT | p.50 |

# 1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE

## Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GILDAS DE RHUYS a été approuvé par délibération du conseil municipal le 26 septembre 2013.

La présente procédure est la quatrième évolution apportée au document d'urbanisme. En effet, une modification simplifiée a été approuvée le 23 octobre 2014 ainsi qu'une modification n°1 a été approuvée le 25 février 2016 et une modification n°2 a été approuvée le 6 octobre 2022.

Aujourd'hui, la commune souhaite à nouveau faire évoluer son document d'urbanisme par une troisième modification de droit commun engagée par arrêté municipal du 8 janvier 2024.



## Une procédure aux objets multiples

La commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme pour permettre :

- La confirmation des SDU
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés
- Ajustement de certaines dispositions du règlement écrit pour faciliter l'instruction et la réalisation de certains projets.

## Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

Les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

**Une procédure de modification peut donc être menée** – Article L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R104-12 du code de l'urbanisme et considérant que les évolutions apportées au PLU n'ont pas d'incidences significatives sur l'environnement, la commune dispense le projet de modification n°3 du PLU d'évaluation environnementale. L'autorité environnementale sera consultée pour avis conforme sur cette décision.

## 2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

En 2018, la loi ELAN\* a modifié certains articles du code de l'urbanisme relatifs à l'application de la loi Littoral\*\*.

L'article L121-8 notamment, prévoit maintenant que **l'urbanisation se réalise en continuité des agglomérations et des villages ET en densification des secteurs déjà urbanisés** « autres que les agglomérations et les villages ».

Ces secteurs déjà urbanisés, dénommés communément « **SDU** », sont identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme (PLU). Seules les constructions et installations à vocation d'habitat et de service public peuvent y être autorisées.

Ces SDU ne peuvent être situés ni dans la bande des cent mètres, ni dans les espaces proches du rivage.

\*Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

\*\*Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

## SDU

- Critères + identification par le SCoT
- Délimitation par le PLU
- Hors bande des 100m + hors EPR
- Constructions **UNIQUEMENT** pour du logement, de l'hébergement ou des services publics
- Constructions **UNIQUEMENT** en densification

## Amendements à la loi Littoral apportés par la loi ELAN du 23 novembre 2018

### Article L121-8 du code de l'urbanisme

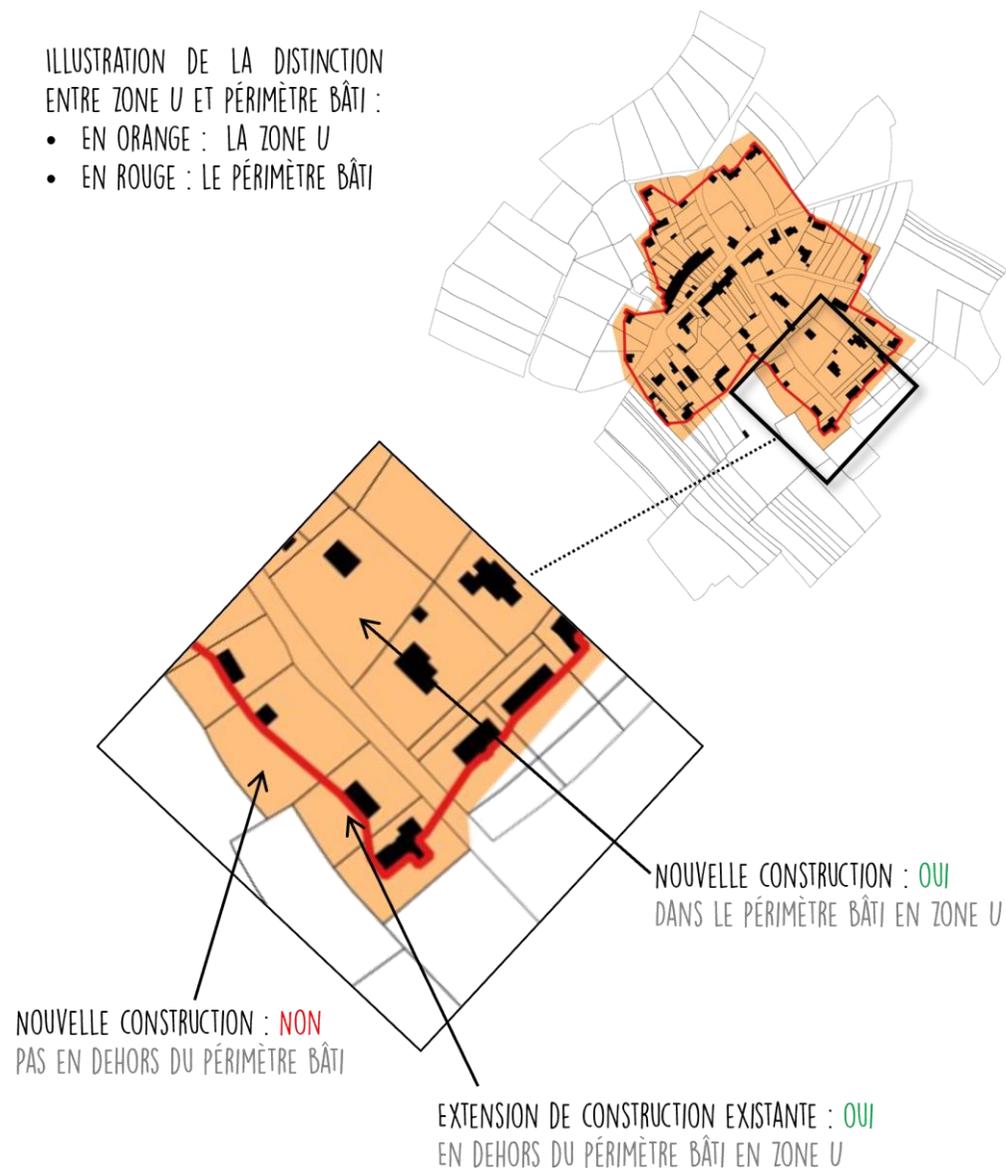
L'extension de l'urbanisation se réalise **en continuité avec les agglomérations et villages existants**.

Dans les **secteurs déjà urbanisés** autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, **à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics**, lorsque ces constructions et installations **n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti**. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

ILLUSTRATION DE LA DISTINCTION ENTRE ZONE U ET PÉRIMÈTRE BÂTI :

- EN ORANGE : LA ZONE U
- EN ROUGE : LE PÉRIMÈTRE BÂTI





### 3 « SDU » SUR LA COMMUNE

Ces zones sont classées en zone U « urbanisée » (Uaa, Ubb et Uia) au PLU en vigueur.

Bien que le règlement écrit du PLU autorise les nouvelles constructions, l'application de la loi Littoral et de sa jurisprudence ne permet pas, en l'état, de délivrer des autorisations d'urbanisme.

La mise en compatibilité du PLU avec le SCoT consiste à d'une part, substituer au zonage Uaa, Ubb et Uia du PLU en vigueur un zonage Us divisé en deux sous-secteurs : Us1 et Us2 dédié au secteur déjà urbanisé et d'autre part, délimiter la zone constructible de la zone Us et plus particulièrement son périmètre bâti.

#### CREATION D'UNE ZONE Us DIVISEE EN DEUX SOUS-SECTEURS Us1 ET Us2 POUR LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

La nouvelle rédaction de l'article L121-8 du code de l'urbanisme permet de donner la possibilité de réaliser de nouvelles constructions et installations dans les secteurs déjà urbanisés de Botpénal, Kerdouin et Kersaux.

**Ces secteurs sont donc maintenus classés en zone U.**

La zone est indiquée **Us**, afin que le règlement tienne compte des particularités fixées par la législation, notamment l'interdiction pour les nouvelles constructions d'étendre le périmètre bâti de l'enveloppe urbaine. Les sous-secteurs Us1 et Us2 servent eux à différencier les tissus urbains entre les noyaux anciens et les franges plus récentes.

Les tissus urbains de ces SDU étant constitués d'habitat ancien et de pavillonnaire, il est décidé d'établir les règles d'urbanisme sur la base des règlements des zones Uaa et Ubb en vigueur, correspondant respectivement aux noyaux bâtis traditionnels et à l'urbanisation périphérique des hameaux.

Le règlement écrit de la zone Us informe également sur la **distinction entre périmètre de la zone Us et périmètre bâti** : les nouvelles constructions ne sont autorisées **QUE** dans le périmètre bâti et seules les extensions des constructions existantes sont autorisées en zone Us en dehors du périmètre bâti.

Le règlement complet de la zone Us est détaillé aux pages suivantes.

La zone Us correspond aux secteurs déjà urbanisés de la commune (article L121-8 du code de l'urbanisme).

Elle comprend les secteurs Us1 qui correspondent aux noyaux anciens des SDU et les secteurs Us2 qui correspondent à une urbanisation de type pavillonnaire, récente.

#### ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article 2.

#### ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

**En tout secteur :**

- Les constructions nouvelles à vocation d'habitat, d'hébergement ou de services publics, à condition qu'elles soient situées à l'intérieur du périmètre bâti défini sur les planches du règlement graphique ;
- L'extension des constructions existantes ;
- Le changement de destination des bâtiments.

#### ARTICLES 3, 4 et 5 : IDEM Zones Ua et Ub

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

**En secteur Us1 :**

Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 1,00m.

*Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.*

**En secteur Us2 :**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00m par rapport à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

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

#### ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**En tout secteur :** 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.

**En secteur Us1 :**

Les constructions (y compris les dépendances) doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,90 mètres.

**En secteur Us2 :**

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées en recul de 3,00m par rapport ces limites.

Toutefois, dans la bande des 3 mètres, peuvent jouxter les limites séparatives :

- Les constructions dont la hauteur au sommet de façade et à l'acrotère ne dépassent pas 3,00m et 7,50m au point le plus haut.
- Les constructions d'une hauteur supérieur qui viendraient jouxter une construction de hauteur similaire édifiée ou à édifier simultanément sur la parcelle contigüe.

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

Sans objet

#### ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

**En secteur Us1 :** 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet

**En secteur Us 2 :** 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet

*Pour les constructions dont le coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent PLU est supérieur ou égal aux règles énoncées ci-dessus, l'extension mesurée de la construction existante est autorisée dans une limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.*

**ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**En tout secteur :** La cote de plancher finie des rez-de-chaussée doit se situer entre - 50cm au-dessous et 50cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux (pris sous l'emprise de la construction).

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 avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des dépendances et des abris de jardin ne peut excéder 3,50 m au faitage, à l'acrotère ou point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

**En secteur Us1 :** 6,00m au sommet de façade et à l'acrotère, 9,00m au faitage. La hauteur maximale des appentis ne doit pas excéder 6,00m.

**En secteur Us2 :** 4,00m au sommet de façade et à l'acrotère, 9,00m au faitage, 6,00m au point le plus haut.

**ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN****Aspect des constructions :****En tout secteur :**

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, une attention particulière sera portée à la bonne intégration des bâtiments, neuf ou rénovation dans 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.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié (chemins, haies, talus, etc.) par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter l'annexe 2.

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

**En tout secteur(suite):**

Les toitures vitrées sont autorisées.

Les dispositifs pour capter l'énergie solaire sont autorisés.

Les façades et pignons seront réalisés avec les matériaux suivants : bois ou matériaux ayant l'aspect du bois, pierre, maçonnerie enduite, zinc. Les matériaux de substitution en PVC imitant le bois ne sont pas autorisés.

**En secteur Us1 :**

Les toitures avec une double pente seront autorisées (les extensions sous forme d'apentis sont également autorisées). Ces toitures seront obligatoirement réalisées en ardoise naturelle. Les toitures mono-pente ne sont pas autorisées sur les constructions principales.

Cependant :

- Lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public, les toits-terrasse sont autorisés.
- Lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, les dépendances pourront avoir des toitures à quatre pentes.

Les dispositions émises ci-dessus ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif.

Le zinc est autorisé sur les façades et pignons des extensions uniquement.

**En secteur Us2 :**

Lorsqu'elles sont en pente, les toitures des constructions principales seront mises en œuvre de la façon suivante :

- Recouvertes par les matériaux ayant l'aspect d'ardoise ou de zinc.
- Végétalisées.

**Clôtures :** IDEM zones Ua et Ub

**ARTICLE 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

IDEM ZONES Ua et Ub

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

Les parcelles bâties doivent comporter un minimum d'espaces verts ou d'espaces perméables fixé à :

**En secteur Us1 :** 30% du terrain d'assiette du projet

**En secteur Us2 :** 70% du terrain d'assiette du projet

Il n'est pas fixé de part minimale d'espaces verts ou d'espaces perméables pour les équipements publics d'intérêt collectif.

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 plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les murs et murets de pierres sèches existants doivent être conservés.

## Délimitation de la zone Us et du périmètre bâti

L'article L121-8 du code de l'urbanisme indique bien que les SCoT donnent les critères et identifient les agglomérations, les villages et les secteurs déjà urbanisés et qu'il **appartient aux PLU de délimiter ces zones constructibles**.

Les indicateurs suivants ont été pris en compte pour tracer les périmètres bâtis :

- Inter-distance de 25m entre les constructions ;
- Tenir compte des ruptures de continuités (routes, voies ferrées, cours d'eau, etc.);
- Tracer le périmètre au droit du bâti existant ;
- Gérer la constructibilité des franges « lâches » ;

Le **périmètre bâti** correspond donc au contour de l'enveloppe urbaine constituée par les constructions périphériques du SDU. Les nouvelles constructions ne peuvent se réaliser **QUE** dans ce périmètre bâti.

De plus, la délimitation des zones Us correspond au tracé des Uaa, Ubb et Uia existantes. Aucune construction n'étant autorisées en dehors du périmètre bâti, ces tracés ne présente pas de risque d'extension du périmètre bâti.

Les zones non aedificandi du PLU en vigueur à Kersaux ont été supprimées et reversées dans la zone agricole voisine.

La délimitation de chaque SDU est présentée aux pages suivantes.

## Présentation du secteur de Botpénal



Noyau bâti caractérisé par un patrimoine architectural qui tend à être restauré



Haie bocagère en cœur de SDU



Nouvelles constructions pavillonnaires en densification



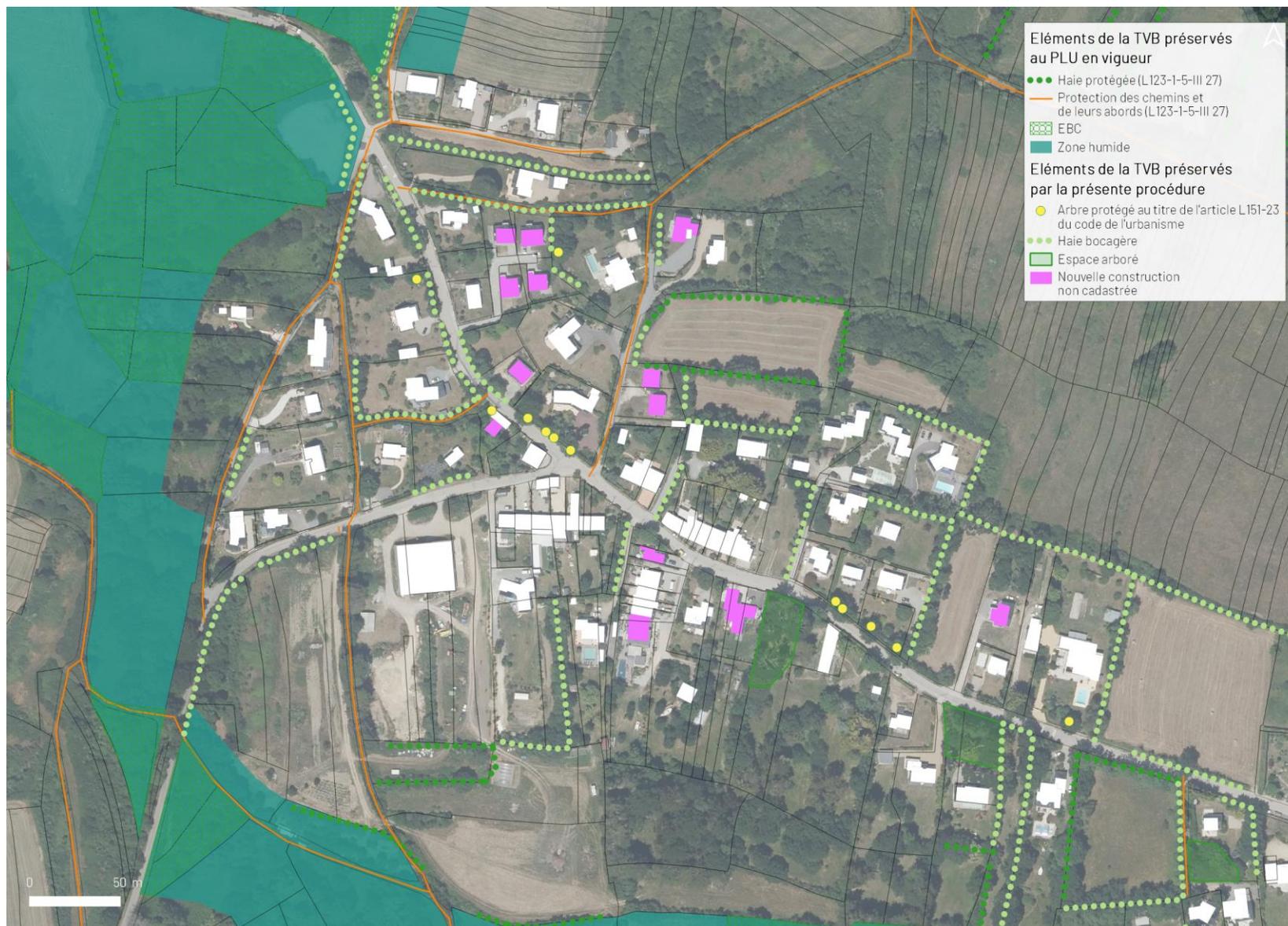
Parc arboré sur rue

Le patrimoine naturel et paysager du secteur présente un fort intérêt avec la présence de jardins pavillonnaires enherbés et/ou arborés.

Des trames bocagères structurent le secteur en son sein et en périphérie représentant des enjeux paysagers et naturels.

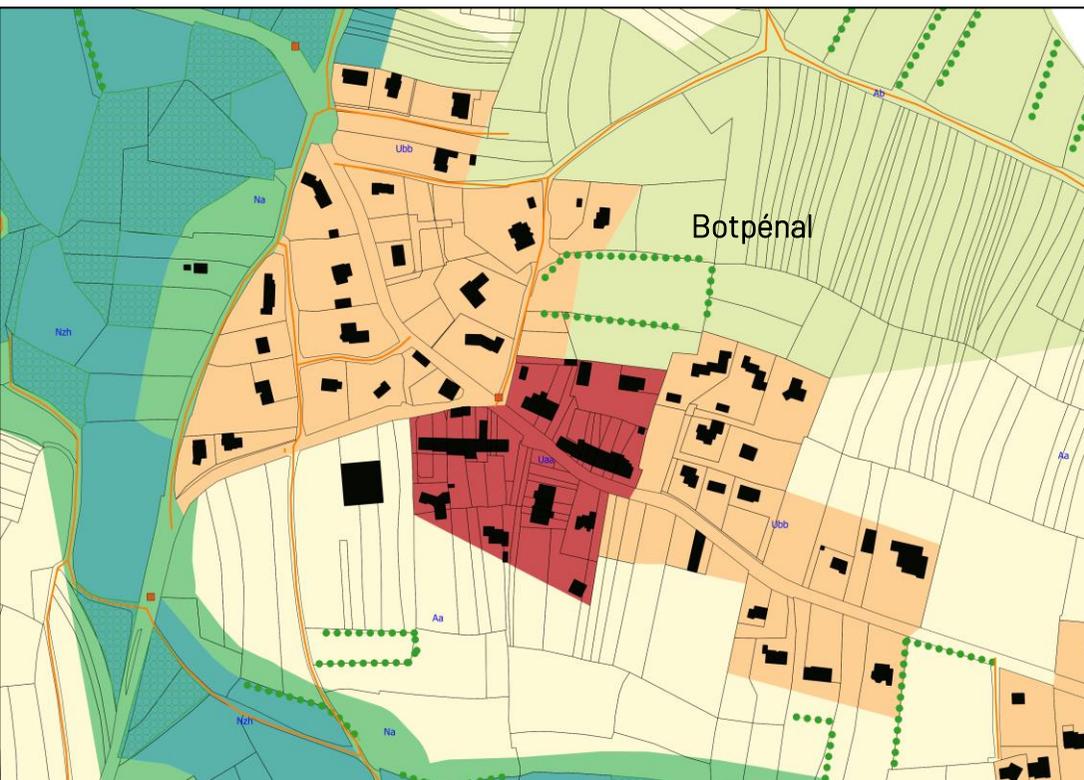
La présente procédure est l'occasion de compléter la trame des éléments naturels protégés.

## Nouveaux éléments de la Trame Verte et Bleue préservés sur le secteur de Botpénal

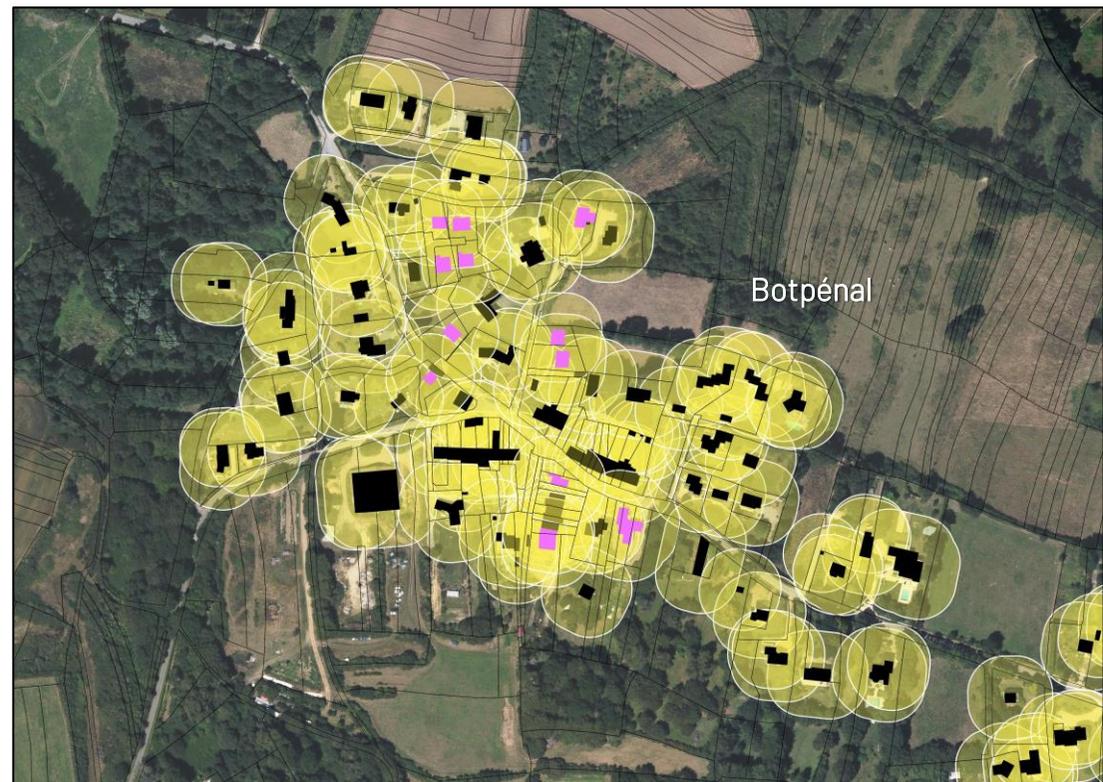


## Méthodologie de délimitation du Secteur Déjà Urbanisé de Botpénal

### RÈGLEMENT GRAPHIQUE EN VIGUEUR



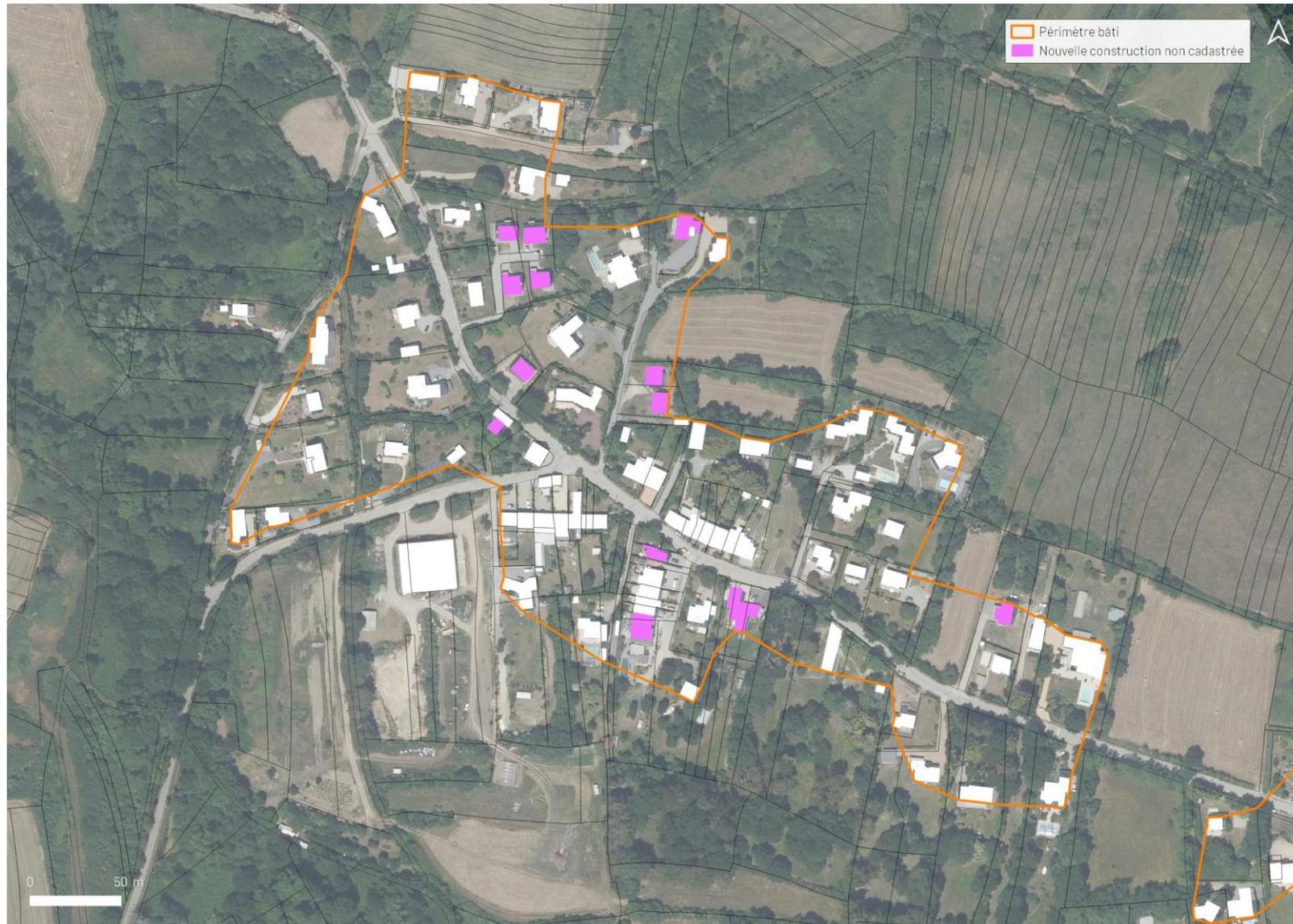
Botpénal est classé Uaa et Ubb au PLU en vigueur



En rose : nouvelles constructions ne figurant pas au cadastre, dont certaines participent à la définition du périmètre bâti

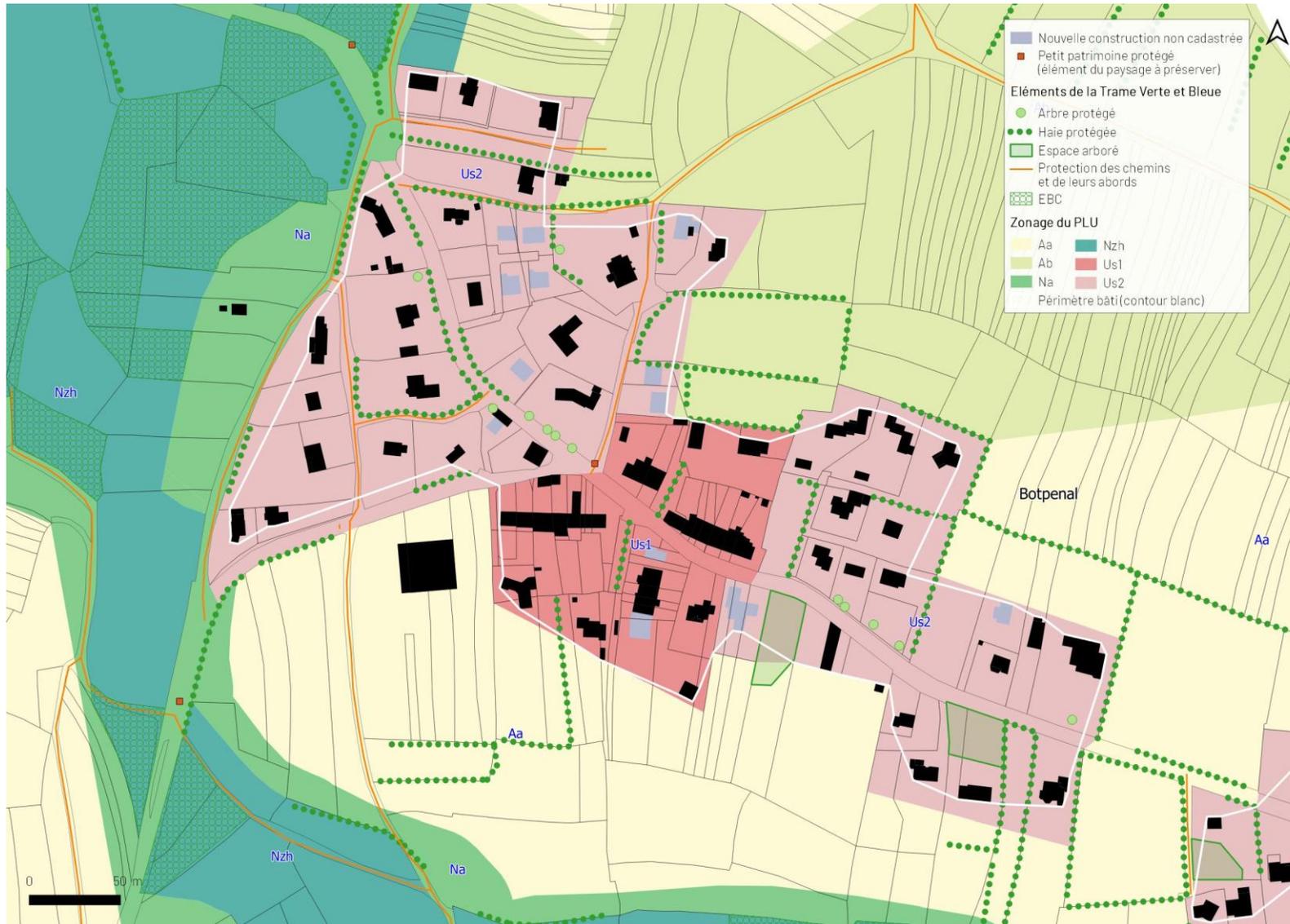
En jaune : tampon de 25m. Toutes les constructions sont situées à moins de 50m les unes des autres

## Délimitation du Secteur Déjà Urbanisé du Botpénéal



En orange : le périmètre  
bâti du SDU de Botpénéal

## Délimitation du Secteur Déjà Urbanisé du Botpénal



Extrait du règlement graphique à la suite de la présente procédure intégrant la zone Us1 et Us2, le périmètre bâti ainsi que les éléments de la TVB préserver.

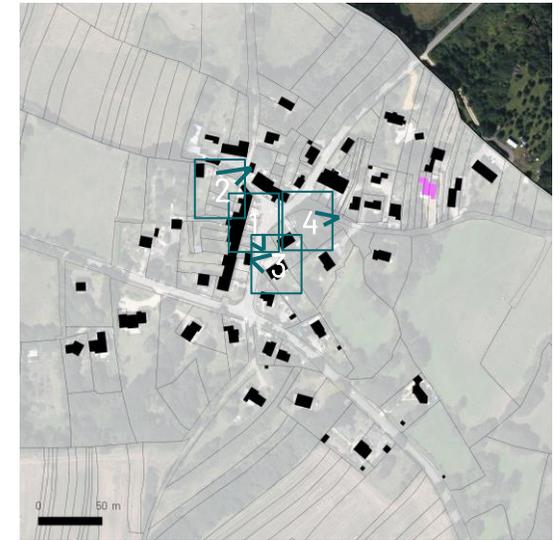
## Présentation du secteur de Kerdouin



Alignement de bâti ancien à caractère patrimonial au centre du secteur



Jardin d'ornement



Maison pavillonnaire des années 70



Jardin arboré de pins

Le patrimoine naturel et paysager du secteur présente un intérêt moyen avec la présence de jardins pavillonnaires enherbés et/ou arborés.

Des trames bocagères structurent le secteur en périphérie représentant des enjeux paysagers et naturels.

Les éléments de la TVB sont identifiés et protégés au PLU par la présente procédure.

La trame périphérique composée de maisons relativement récentes s'est développée à partir du noyau ancien.

## Nouveaux éléments de la Trame Verte et Bleue préservés sur le secteur de Kerdouin



## Méthodologie de délimitation du Secteur Déjà Urbanisé de Kerdouin

### RÈGLEMENT GRAPHIQUE EN VIGUEUR



Kerdouin est classé Uaa et Ubb au PLU en vigueur



En rose : nouvelle construction non cadastrée

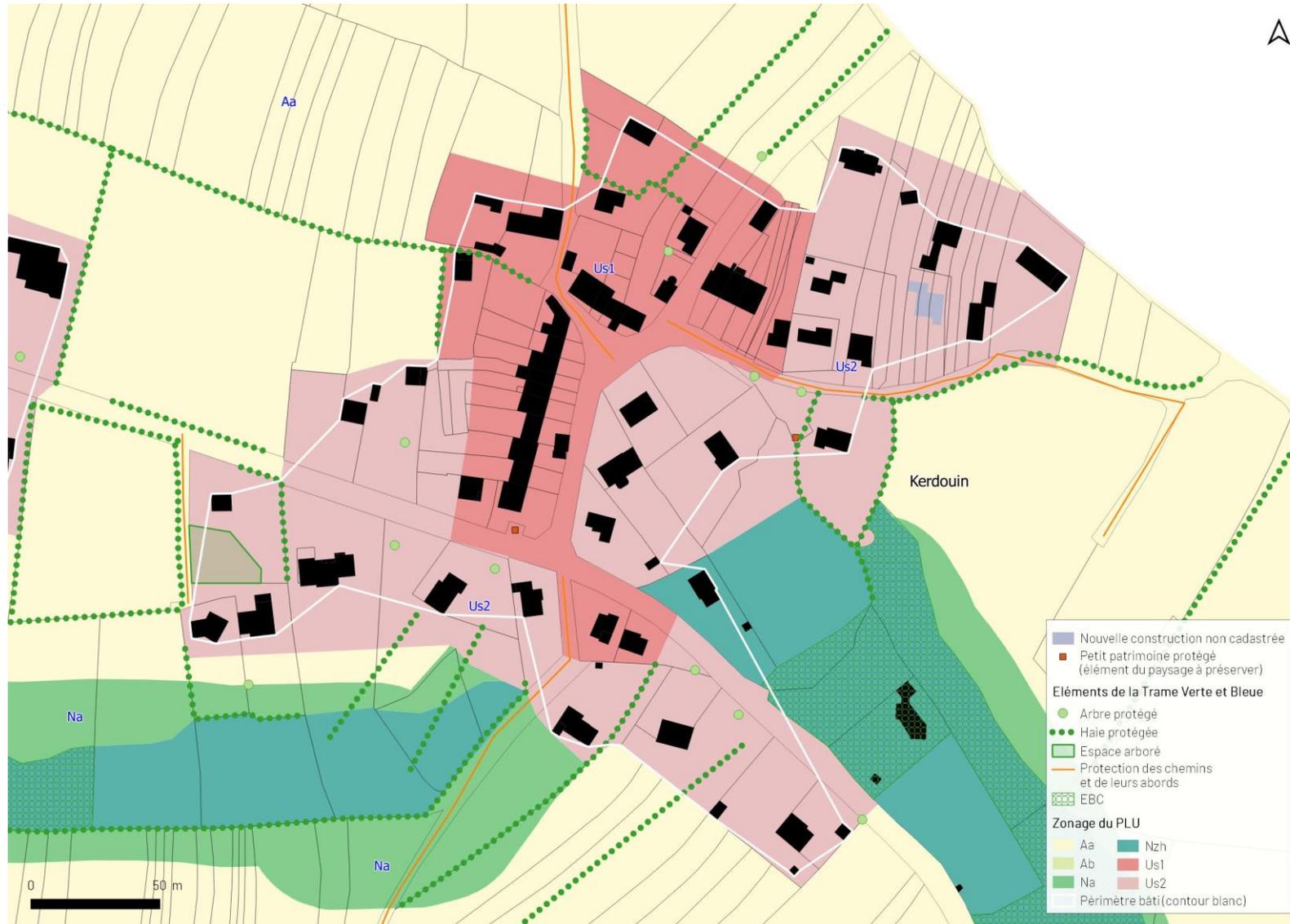
En jaune : tampon de 25m. Toutes les constructions sont situées à moins de 50m les unes des autres

## Délimitation du Secteur Déjà Urbanisé de Kerdouin



En orange : le périmètre  
bâti du SDU de Kerdouin

## Délimitation du Secteur Déjà Urbanisé de Kerdouin



Extrait du règlement graphique à la suite de la présente procédure intégrant la zone Us1 et Us2, le périmètre bâti ainsi que les éléments de la TVB préserver.

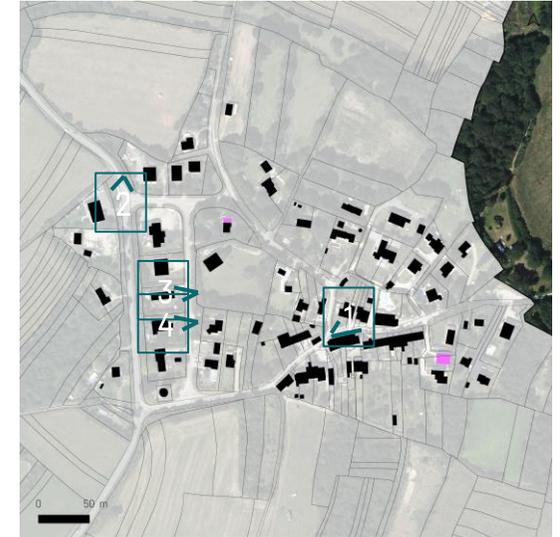
## Présentation du secteur de Kersaux



Patrimoine architectural de Kersaux



Une entrée Nord marquée par la voirie et la végétation



Entre habitation et entreprise



Jardin arboré

Le patrimoine naturel et paysager du secteur présente un intérêt moyen avec la présence de jardins pavillonnaires enherbés et quelques jardins arborés.

Des trames bocagères structurent le secteur représentant des enjeux paysagers et naturels.

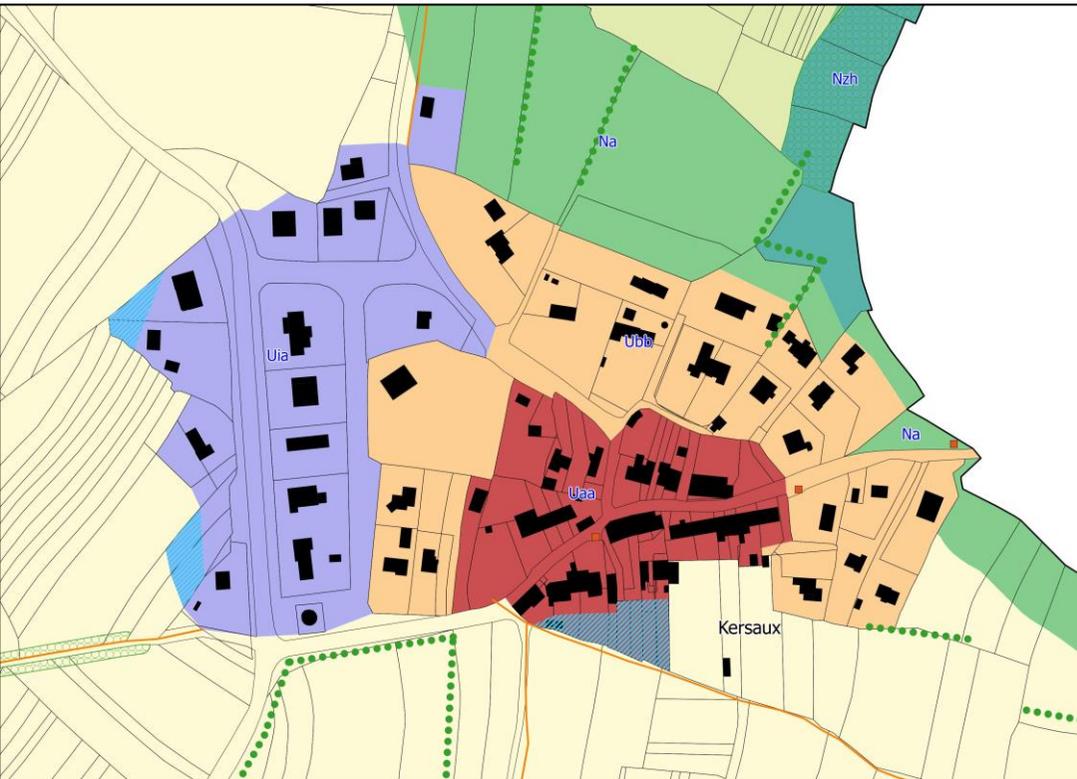
Les éléments de la TVB sont identifiés et protégés au PLU par la présente procédure.

## Nouveaux éléments de la Trame Verte et Bleue préservés sur le secteur de Kersaux



## Méthodologie de délimitation du Secteur Déjà Urbanisé de Kersaux

### RÈGLEMENT GRAPHIQUE EN VIGUEUR



Kersaux est classé Uaa, Ubb et Uia au PLU en vigueur



En rose : nouvelles constructions non cadastrées

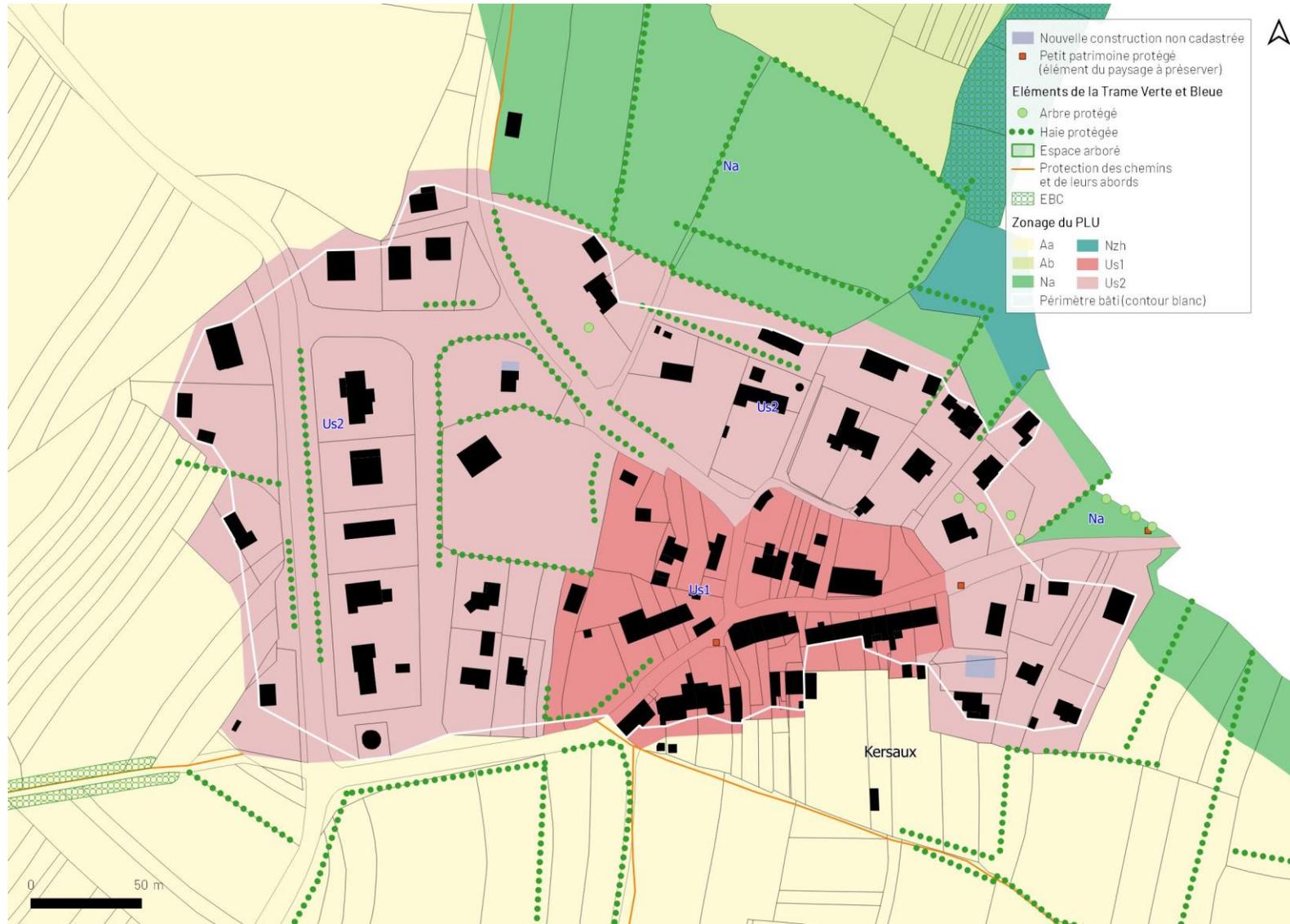
En jaune : tampon de 25m. Toutes les constructions sont situées à moins de 50m les unes des autres

## Délimitation du Secteur Déjà Urbanisé de Kersaux



En orange : le périmètre  
bâti du SDU de Kersaux

## Délimitation du Secteur Déjà Urbanisé de Kersaux



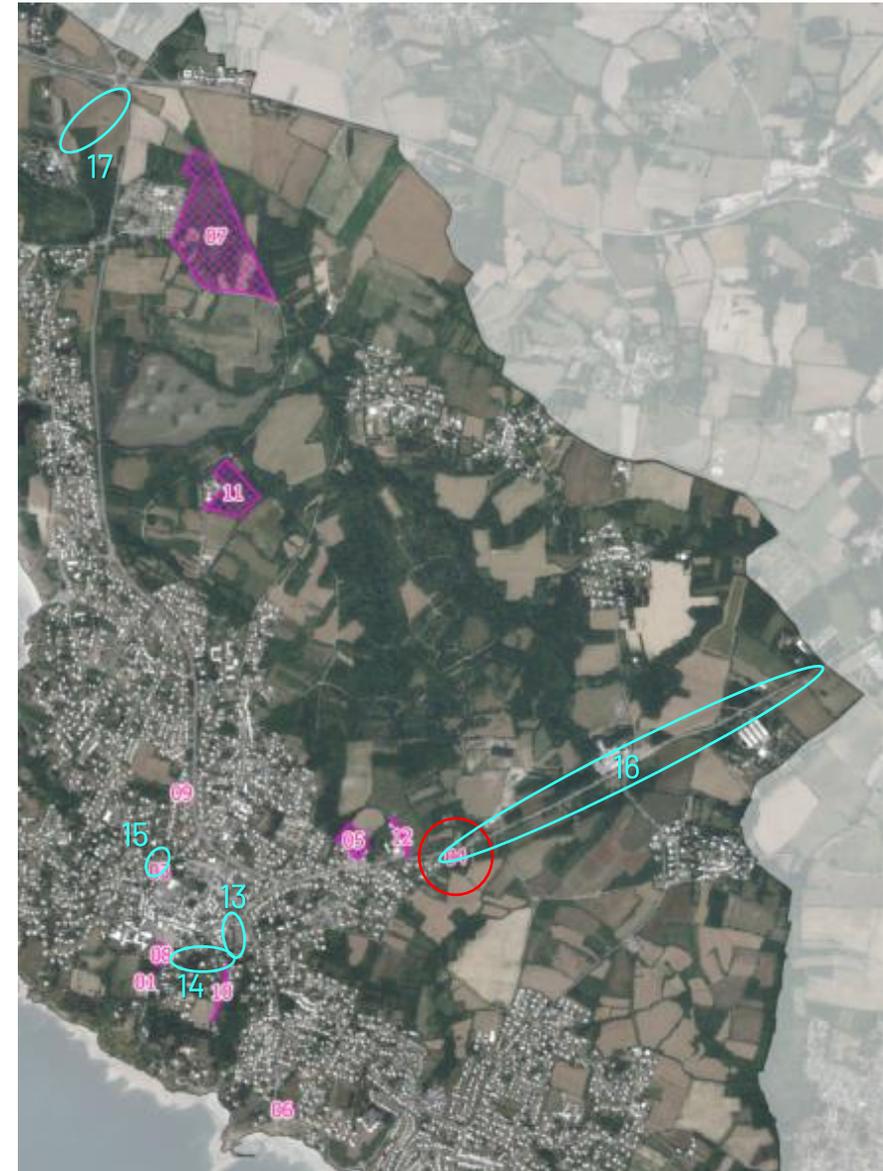
Extrait du règlement graphique à la suite de la présente procédure intégrant la zone Us1 et Us2, le périmètre bâti ainsi que les éléments de la TVB préserver.

Il est nécessaire de mettre à jour le liste des emplacements réservés soit parce que les aménagements ne sont plus en projet, soient parce que de nouveaux projets voient le jour.

Au total cinq emplacements réservés sont créés : (En bleu)

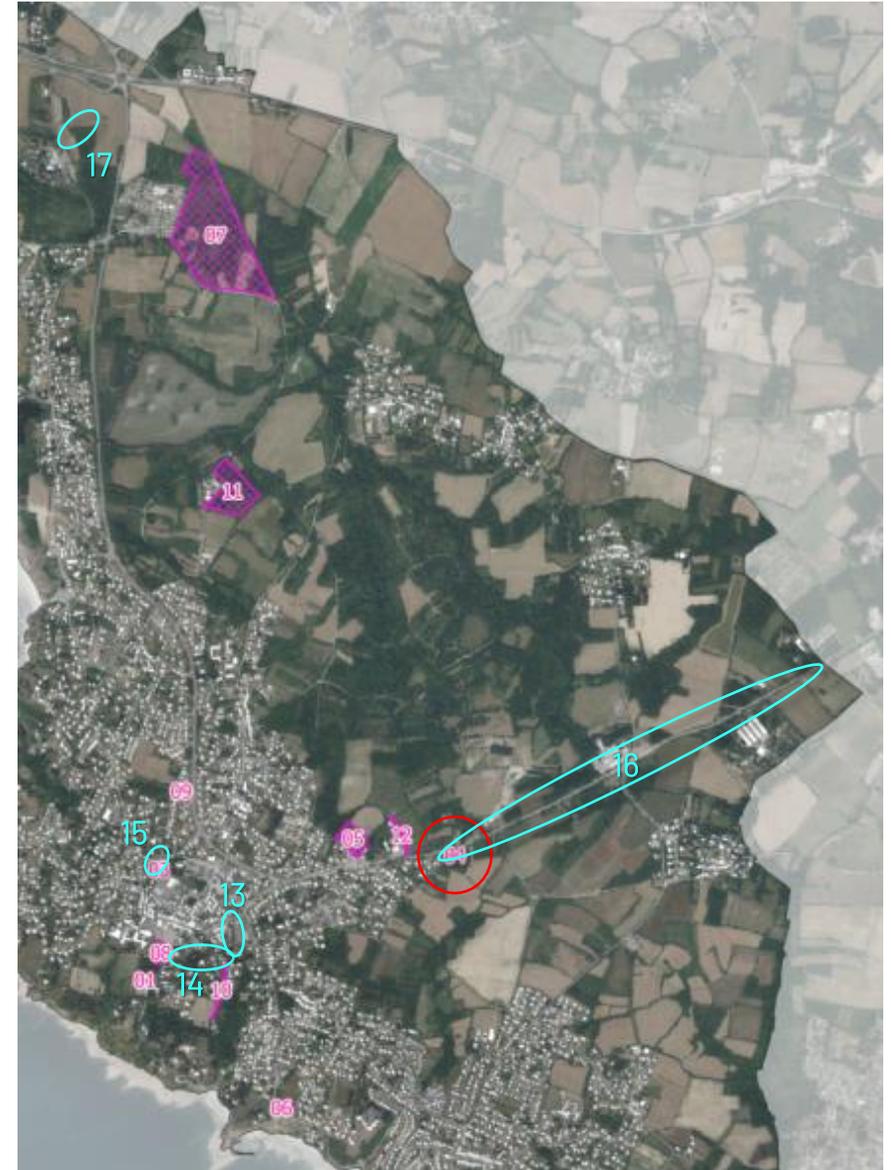
- Entre la mairie et les terrains de tennis (13)
- Chemin des dames (14)
- Arrière du SPAR (15)
- Sortie Est du bourg jusqu'à la limite communale avec Sarzeau (16)
- Allée couverte du Clos Er Bé (UNESCO)(17)

L'emplacement réservé n°4 pour l'aménagement d'un carrefour est supprimé (Entouré en rouge)



## Liste des emplacements réservés

| Numéro        | Bénéficiaire       | Objet   | Surface(m <sup>2</sup> ) |
|---------------|--------------------|---|--------------------------|
| 01            | Commune            | Cimetière                                       | 2641                     |
| 02            | Commune            | Elargissement de voie                           | 751                      |
| 03            | Commune            | Accès école                                     | 441                      |
| <del>04</del> | <del>Commune</del> | <del>Aménagement du carrefour</del>             | <del>1064</del>          |
| 05            | Commune            | Aire de stationnement saisonnière               | 9565                     |
| 06            | Commune            | Aire de stationnement naturelle                 | 4440                     |
| 07            | SIAEP              | Saulaie   | 128219                   |
| 08            | Commune            | Aire de stationnement saisonnière               | 4519                     |
| 09            | Commune            | Désenclavement de la zone 3AU                   | 500                      |
| 10            | Commune            | Réseaux   | 1268                     |
| 11            | SIAEP              | Agrandissement de la station d'épuration        | 26167                    |
| 12            | Commune            | Réalisation d'une voie d'accès                  | 1744                     |
| 13            | Commune            | Cheminement doux et réseaux                     | 965                      |
| 14            | Commune            | Elargissement de voie                           | 872                      |
| 15            | Commune            | Voirie  | 265                      |
| 16            | Département        | Piste cyclable                                  | 18290                    |
| 17            | Commune            | Valorisation Allée couverte<br>Cheminement doux | 16993                    |



Un certain nombre de dispositions du règlement écrit sont à faire évoluer, pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme. Les modifications apportées sont présentées ci-dessous, elles apparaissent en rouge :

1. Autoriser la brande et les échelas en châtaigner, pins ou autre bois naturel en limite de voies et emprises publiques(+ Zone UL)
2. Limiter la hauteur des portails à 1,50m ou, le cas échéant, à la même hauteur que les clôtures existantes

→ Zones concernées : Ua -Ub -Ud - UL - 1AU - A et N

## Article 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### • Clôtures:

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

Les clôtures présentant un risque pour la sécurité physique (type barbelés) sont interdites.

Les plaques de béton dont la hauteur est inférieure à 0,20m sont autorisées pour la réalisation des soubassements de clôtures.

Les règlements et cahiers des charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. Sont interdits :

- les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- les murs avec une maçonnerie apparente (parpaing...)
- Les bâches plastiques et textiles

En limite de voies et emprises publiques (hors rue Laënnec), la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m. Dans le cadre d'une clôture constituée avec un muret, la hauteur de ce muret est limitée à 1,00m.

Une hauteur supérieure des clôtures pourra être admise dans les cas suivants :

- Afin de respecter les clôtures caractéristiques alentours (haut mur de pierre...)
- Lorsque la clôture constitue le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie apparente (parpaing...)
- ~~La brande et~~ les claustras qui ne seraient pas fixés sur un muret d'au moins 80cm,
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux et lisses en PVC

Concernant les portails et les portillons, ils devront être bien intégrés dans la clôture. **La hauteur des portails et portillons est limitée à 1,50m ou, le cas échéant, à la même hauteur que les clôtures existantes.**

### 3. Préciser l'emprise des abris de jardin en spécifiant que l'on parle ici d'emprise « au sol »

→ Zones concernées : Ua - Ub - Ud - 1AU

#### Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les abris de jardin de plus de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

→ Zone concernées : Ud

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

- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances et abris de jardin de moins de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être autorisés aux deux conditions suivantes :
  - d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
  - d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et une bonne intégration tant paysagère qu'avec l'environnement bâti existant.

## 4. Autoriser le zinc en toiture en zone Uaa et Uab

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

#### Les toitures en secteurs Uaa et Uab

Les toitures avec une double pente seront autorisées (les extensions sous forme d'appentis sont également autorisées). **Ces toitures seront obligatoirement réalisées en ardoise naturelle. Les toitures mono-pente ne sont pas autorisées sur les constructions principales.**

Cependant :

- Lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public, les toits-terrasse sont autorisés
- Les toitures vitrées sont autorisées.
- **Le zinc est autorisé sur les toitures des extensions uniquement.**

De même, les dispositifs pour capter l'énergie solaire sont autorisés.

Les dispositions émises ci-dessus ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif.

#### Les toitures en secteurs Uac

Lorsqu'elles sont en pente, les toitures des constructions principales seront mises en œuvre de la façon suivante :

- recouvertes par les matériaux ayant l'aspect de l'ardoise ou zinc,
- végétalisées.

Les toitures vitrées sont autorisées.

Les dispositifs pour capter l'énergie solaire sont autorisés.

#### En tous secteurs :

Lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, les dépendances pourront avoir des toitures à quatre pentes.

#### Les façades et pignons en secteur Uaa

- Les façades et pignons seront réalisés avec les matériaux suivants : bois ou matériaux ayant l'aspect du bois, pierre, maçonnerie enduite.
- Le zinc est autorisé sur les façades et pignons des extensions uniquement.
- Les matériaux de substitution en PVC imitant le bois ne sont pas autorisés.

#### Les façades et pignons en secteurs Uab et Uac

- Les façades et pignons seront réalisés avec les matériaux suivants : bois ou matériaux ayant l'aspect du bois, pierre, maçonnerie enduite, le zinc.
- Les matériaux de substitution en PVC imitant le bois ne sont pas autorisés.

## 5. Limiter la hauteur maximale des constructions en zone Ud

### Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions est fixée comme suit :

~~des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut, ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.~~

| Secteur | Sommet de la façade | Acrotère | Faîtage | Point le plus haut |
|---------|---------------------|----------|---------|--------------------|
| Ud      | 4m                  | 4m       | 9m      | 6m                 |

La cote de plancher finie des rez-de-chaussée doit se situer entre -50cm au-dessous et 50cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux (pris sous l'emprise de la construction).

~~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 avec celles des constructions voisines.~~

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur maximale des dépendances et des abris de jardin ne peut excéder 3.5 m au faîtage, à l'acrotère ou point le plus haut.

## 6. Obliger l'installation de cuves enterrées de récupération des eaux pluviales

### REGLES DU PLU EN VIGUEUR

#### DISPOSITIONS GENERALES Article 18 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les porteurs de projets veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols par la mise en œuvre dans la mesure du possible de matériaux limitant le ruissellement : dessertes et stationnements en revêtements perméables. Des solutions de gestion des eaux pluviales doivent dans tous les cas être mises en œuvre en vue de corriger les effets de l'imperméabilisation des sols, à la charge exclusive du porteur de projet. La demande d'autorisation d'urbanisme doit préciser les modalités de gestion des eaux pluviales envisagées : principes retenus, calcul du volume utile des ouvrages, implantation projetée ;

#### Pour toutes les constructions individuelles :

L'infiltration à la parcelle vise à permettre la restitution des eaux de ruissellement dans les premiers horizons du sol, voire à favoriser l'évapotranspiration : noues, puisards, massifs drainants. Elle permet ainsi de limiter les apports au réseau, les débordements et inondations en aval. Cette solution doit être mise en œuvre dans le cadre de toute nouvelle construction et extensions de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

D'une manière générale, les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être conçus pour gérer un événement pluvieux d'occurrence décennale (soit 32L/m<sup>2</sup> imperméabilisé : toitures, terrasses, dessertes et stationnements). **Une cuve enterrée de récupération des eaux pluviales doit être installée.** Le trop-plein des ouvrages, et le rejet régulé le cas échéant, devra se faire au réseau de manière gravitaire.

Dans le cas exceptionnel où le porteur de projet n'est pas en mesure de mettre en œuvre un ouvrage d'infiltration, une notice justifiant l'absence de solution et présentant le point raccordement au réseau devra être établie.

Aucun rejet d'eaux pluviales au réseau d'eaux usées ne sera autorisé.

## 3. MODIFICATION DES PIECES DU PLU

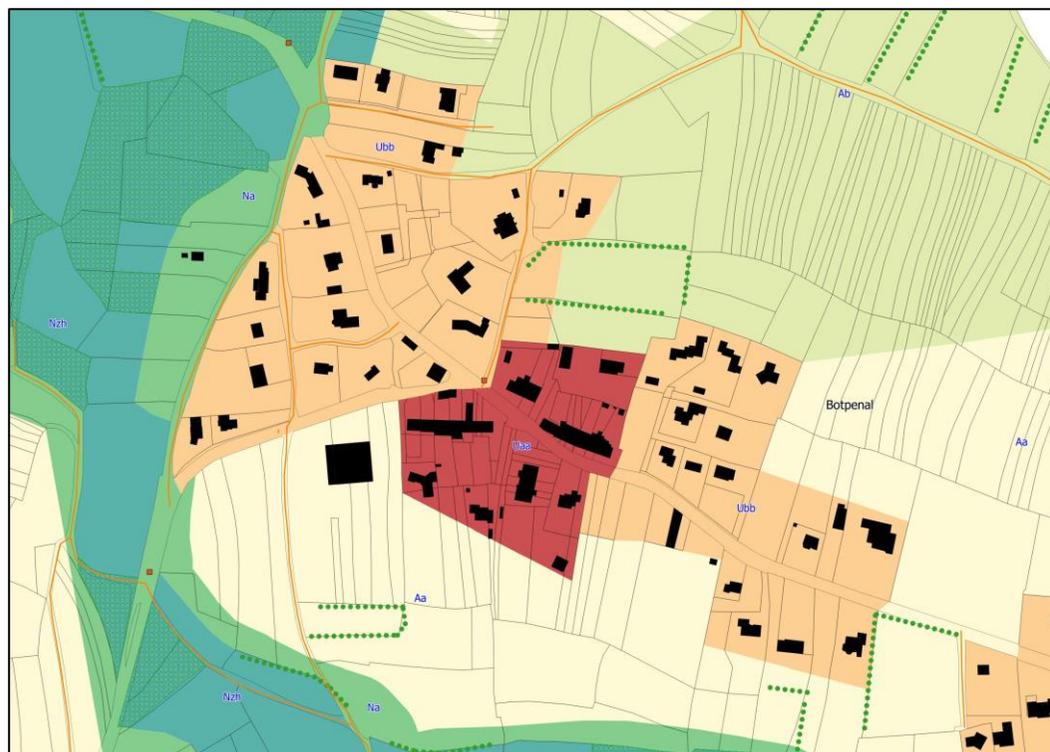
Les modifications apportées aux pièces du PLU concernent le règlement graphique et le règlement écrit.

Les modifications du règlement écrit ont été présentées aux pages précédentes, le document modifié est annexé à la présente notice de présentation.

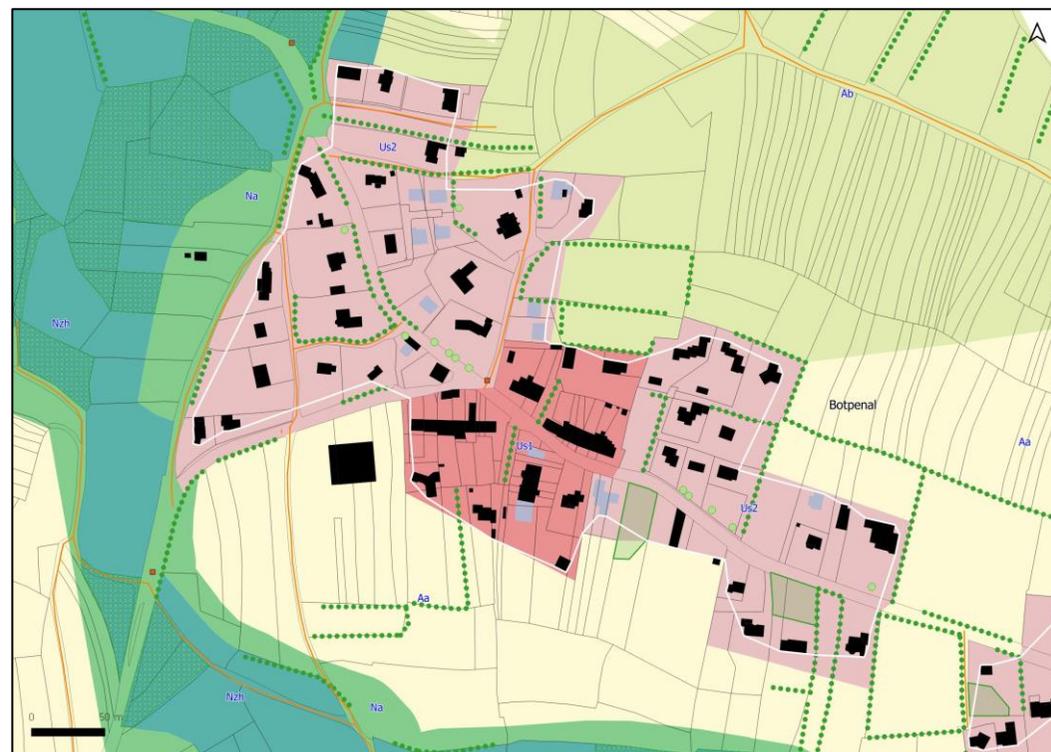
Les modifications du règlement graphique ainsi que celles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurent aux pages suivantes.

## Confirmation des SDU - BOTPENAL

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



## Confirmation des SDU - KERDOUIN

*Règlement graphique avant modification*

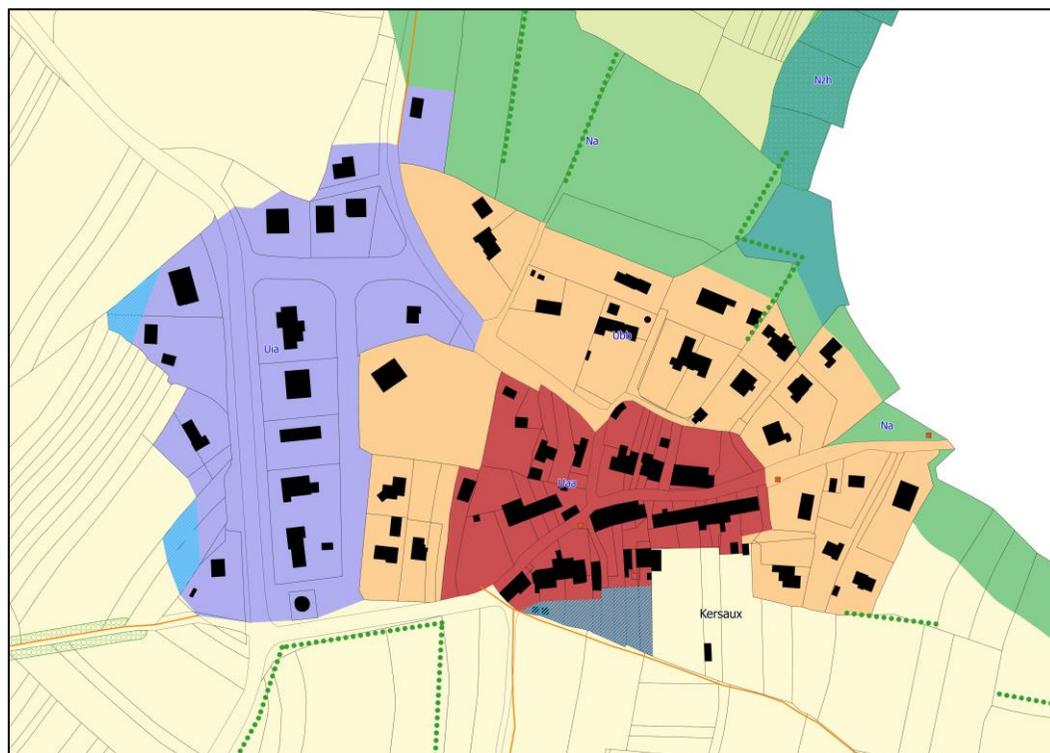


*Règlement graphique après modification*

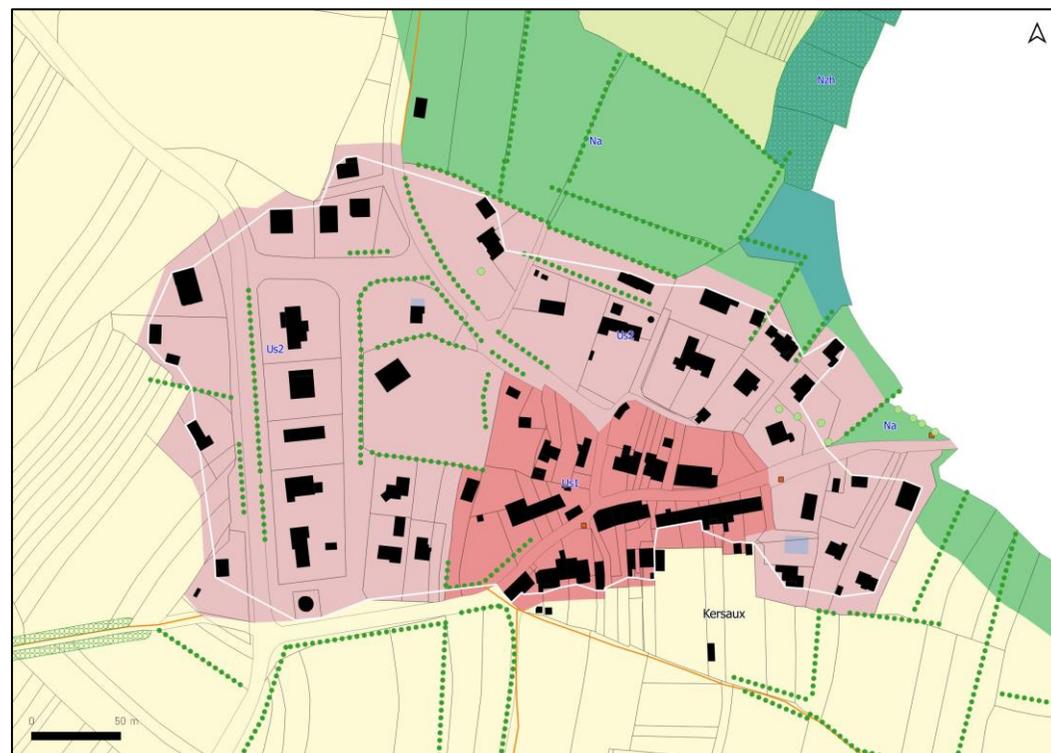


## Confirmation des SDU - KERSAUX

*Règlement graphique avant modification*

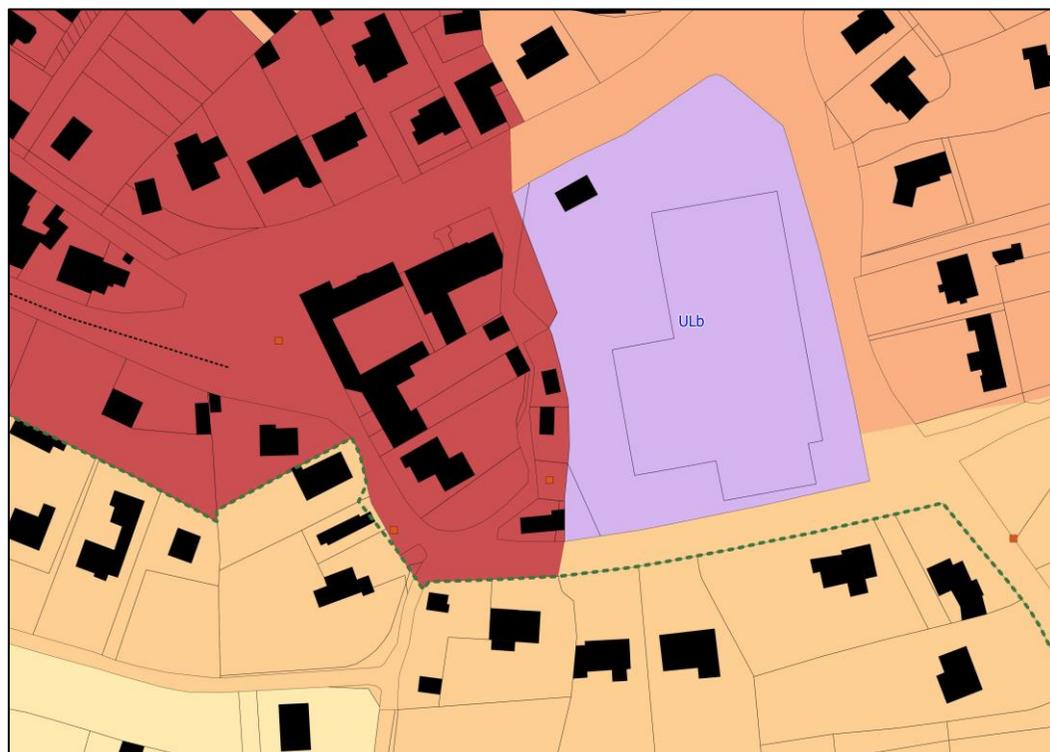


*Règlement graphique après modification*

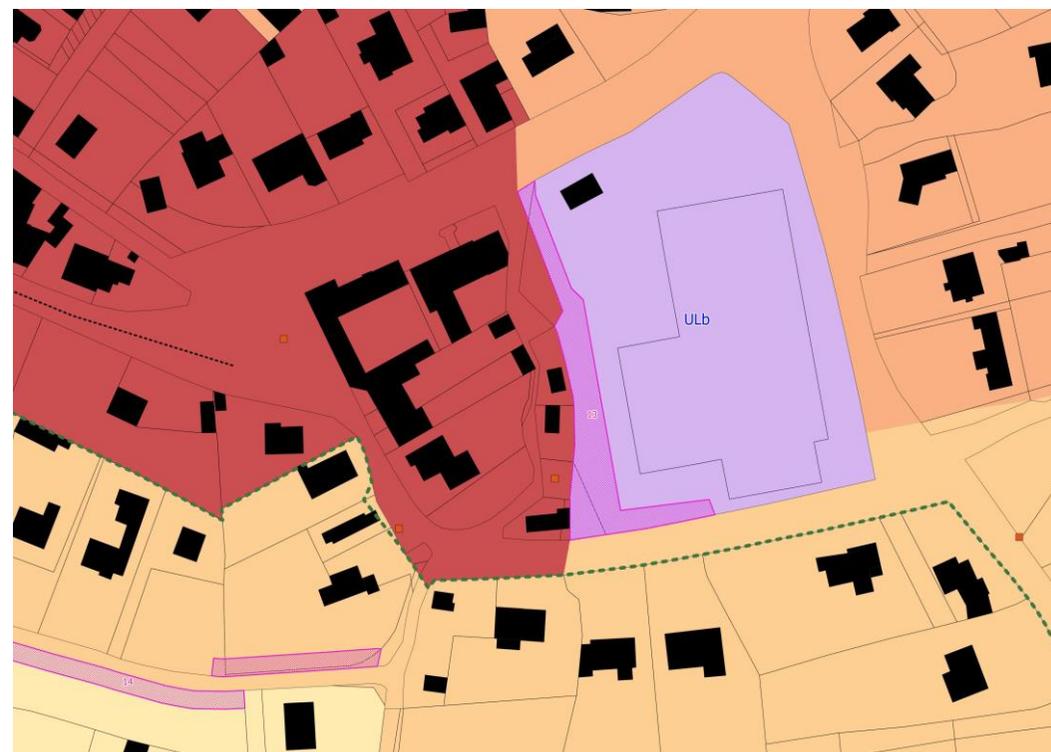


## EMPLACEMENT RESERVE – N°13 Cheminement doux et réseaux

*Règlement graphique avant modification*



*Règlement graphique après modification*



## EMPLACEMENT RESERVE – N°14 Chemin des dames

*Règlement graphique avant modification*



*Règlement graphique après modification*



## EMPLACEMENT RESERVE – N°15 Cheminement doux SPAR

*Règlement graphique avant modification*



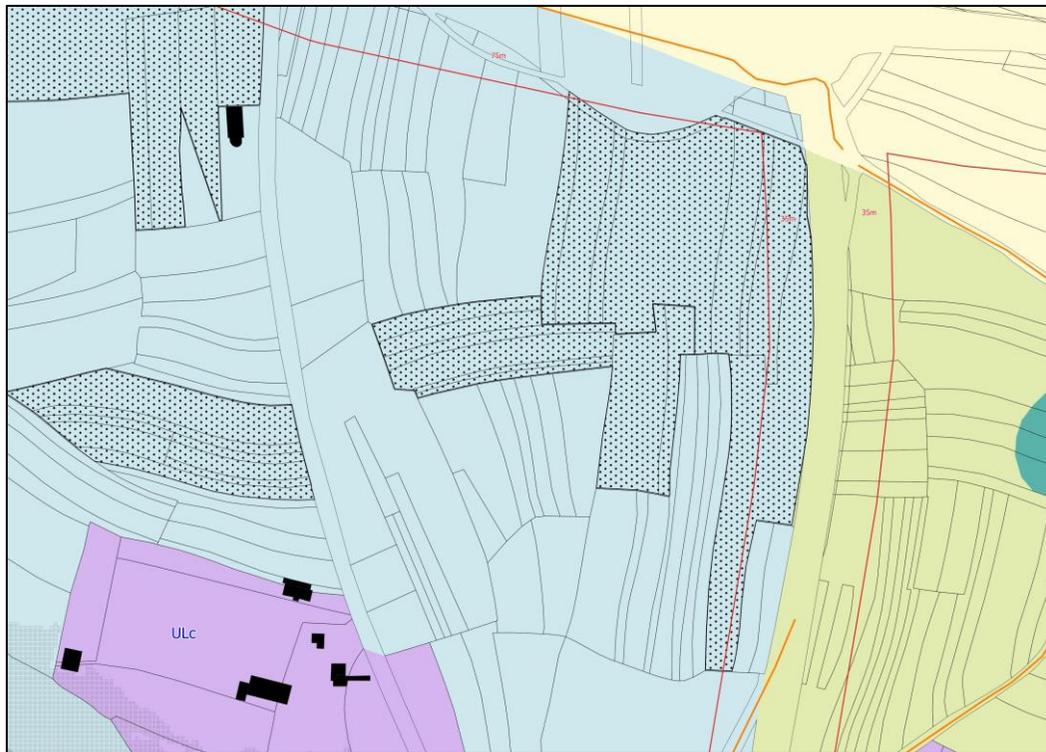
*Règlement graphique après modification*



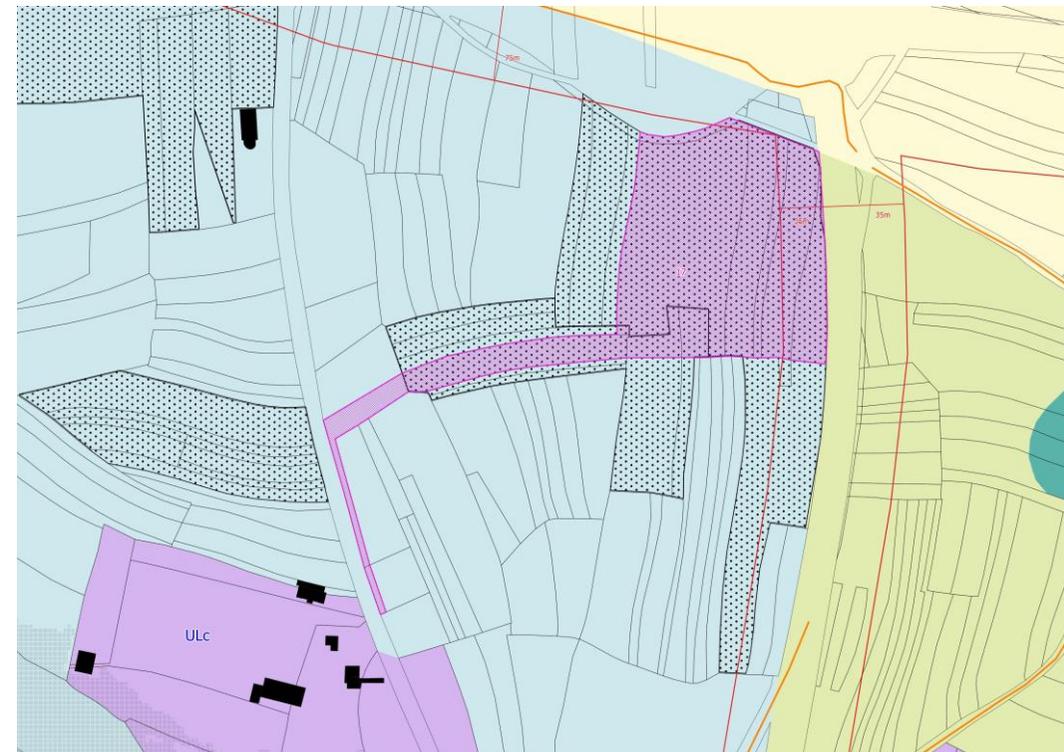


## EMPLACEMENT RESERVE – N°17 Liaison piétonne allée couverte

Règlement graphique avant modification

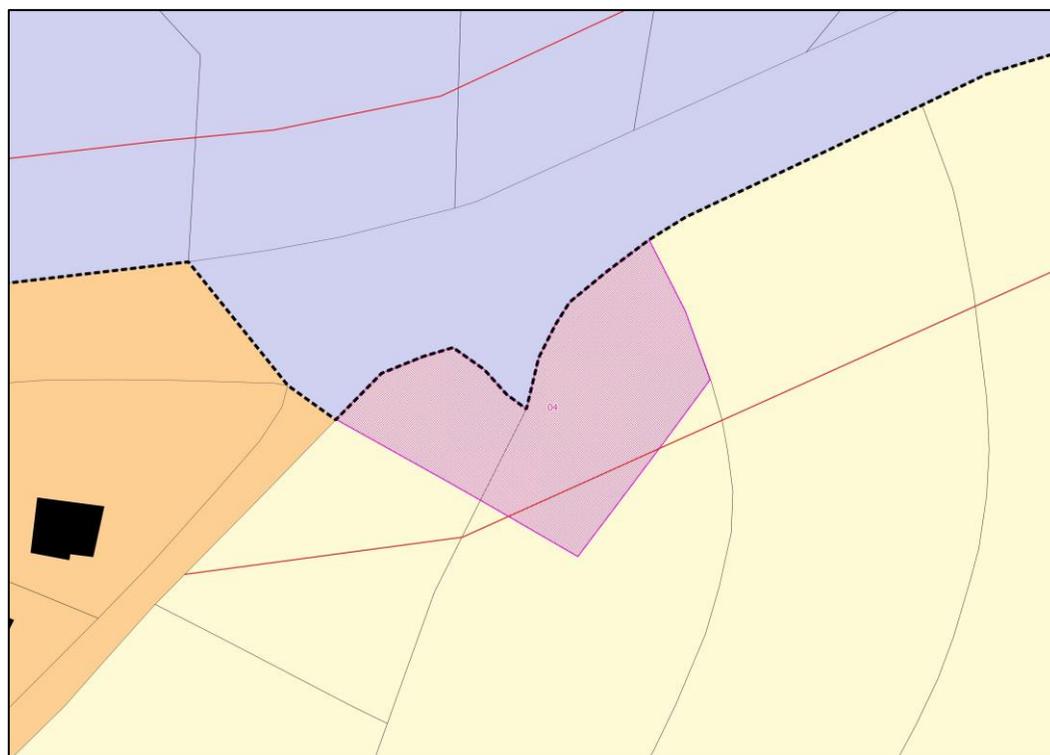


Règlement graphique après modification



## EMPLACEMENT RESERVE - N°4

*Règlement graphique avant modification*



*Règlement graphique après modification*

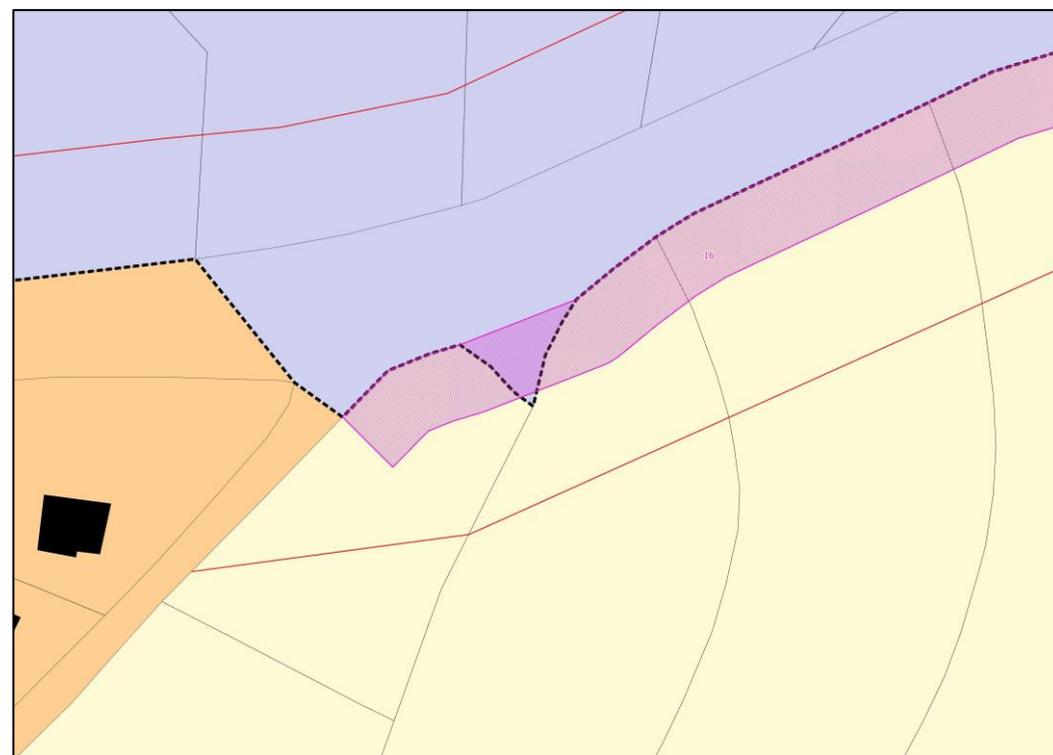


Tableau des surfaces, en hectares :

|                          | AVANT        | APRES        | EVOLUTION     |
|--------------------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>ZONES A URBANISER</b> |              |              |               |
| 1AU                      | 6,1          | 6,1          |               |
| 1AUe                     | 1,4          | 1,4          |               |
| 1AUi                     | 3,1          | 3,1          |               |
| 1AULa                    | 1,0          | 1,0          |               |
| 2AU                      | 1,0          | 1,0          |               |
| 2AUi                     | 4,7          | 4,7          |               |
| 3AU                      | 12,2         | 12,2         |               |
| <b>ZONES URBANISEES</b>  |              |              |               |
| <b>Uaa</b>               | <b>25,2</b>  | <b>20,1</b>  | <b>- 5,1</b>  |
| Uab                      | 8,8          | 8,8          |               |
| Uac1                     | 3,1          | 3,1          |               |
| Uac2                     | 0,7          | 0,7          |               |
| Uba                      | 46,9         | 46,9         |               |
| <b>Ubb</b>               | <b>236,6</b> | <b>222,3</b> | <b>- 14,3</b> |
| Ubc                      | 9,8          | 9,8          |               |
| Ubp                      | 2,6          | 2,6          |               |
| Ud                       | 16,1         | 16,1         |               |
| ULa                      | 7,8          | 7,8          |               |
| ULb                      | 0,9          | 0,9          |               |
| ULc                      | 3,8          | 3,8          |               |
| Uld                      | 5,6          | 5,6          |               |
| ULh1                     | 1,2          | 1,2          |               |
| <b>Us1</b>               |              | <b>4,9</b>   | <b>+ 4,9</b>  |
| <b>Us2</b>               |              | <b>17,2</b>  | <b>+ 17,2</b> |
| <b>Uia</b>               | <b>4,5</b>   | <b>1,3</b>   | <b>- 3,2</b>  |
| Uip                      | 0,8          | 0,8          |               |

|                         | AVANT        | APRES        | EVOLUTION    |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>ZONES AGRICOLES</b>  |              |              |              |
| <b>Aa</b>               | <b>379,8</b> | <b>380,1</b> | <b>+ 0,3</b> |
| Ab                      | 93,2         | 93,2         |              |
| Azh                     | 12,2         | 12,2         |              |
| <b>ZONES NATURELLES</b> |              |              |              |
| <b>Na</b>               | <b>179,3</b> | <b>179,4</b> | <b>+ 0,1</b> |
| Nds                     | 303,7        | 303,7        |              |
| Nzh                     | 105,9        | 105,9        |              |
| Nla                     | 7,9          | 7,9          |              |
| NIb                     | 7,0          | 7,0          |              |
| NIc                     | 1,8          | 1,8          |              |
| NIg                     | 41,1         | 41,1         |              |

## 4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

## Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU

| Modifications apportées                                 | Incidences prévisibles sur l'environnement   |
|---|--|
| La confirmation des SDU                                 | <p>Les modifications apportées permettent la densification d'une zone déjà urbanisée sur des jardins principalement aménagés. Quelques habitations pourront éventuellement être réalisées par division foncière ou reconstruction. Cela ne remet pas en cause les continuités écologiques existantes ni les paysages. Les secteurs concernés par du bâti ancien ont un règlement spécifique. Quant aux déplacements, ceux-ci ne seront que faiblement impactés et impactant. Les modifications n'ont pas d'incidence significatives sur l'environnement.</p>   |
| La mise à jour de la liste des emplacements réservés    | <p>Les modifications apportées permettent d'ajouter cinq nouveaux emplacements réservés. Trois d'entre eux se situent en espace urbanisé et n'ont pas d'incidences sur l'environnement. Deux autres se situent en espace agricole ou naturelle néanmoins leurs emprises est moindre car ils sont dédiés à la réalisation de liaisons douces dans lesquelles la commune souhaite préserver haies et talus. Ces emplacements réservés n'ont pas d'incidences significatives sur l'environnement.</p> <p>Un emplacement réservé dont la commune n'a plus besoin est également supprimé, ce qui ne représente pas d'incidence sur l'environnement.</p> |
| Ajustement de certaines dispositions du règlement écrit | <p>Les modifications apportées sont mineures et ont principalement pour objectif d'apporter de la souplesse dans les matériaux autorisés pour les clôtures et les toitures d'extensions notamment, et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elles n'ont pas d'incidence sur l'environnement.</p>   |