



# COMMUNE DE MESQUER

## MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



# RAPPORT DE PRESENTATION



# SOMMAIRE

**1 - PREAMBULE**

**2 – REGLEMENT**

**3 – ZONAGE**

**4 - CONCLUSION**

## 1 - PREAMBULE

La Commune de Mesquer a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 15 juin 2012 lequel a fait l'objet d'une modification approuvée le 21 octobre 2013.

Afin de mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec certaines dispositions législatives récentes et pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il est envisagé de procéder à l'évolution de certains points du règlement écrit.

La présente procédure vise également à rectifier deux erreurs matérielles du document graphique.

Ainsi, dans le respect des articles L153-37, L153-40, L153-41, L153-43 et L153-44, la commune procède à la modification de son PLU afin de faire évoluer ponctuellement le règlement et le zonage.

### **COMPATIBILITE AVEC LA PROCEDURE**

Les modifications envisagées du PLU :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison de risques graves de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Conformément aux articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est bien adaptée au projet.

## 2 - REGLEMENT

La modification est l'occasion pour la commune et le service instructeur de parfaire la rédaction du règlement sans toutefois porter atteinte au Plan Local d'Urbanisme sur le fond.

Le tableau suivant expose l'ensemble des évolutions :

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement en vigueur)
Dispositions générales	Article 7 - Définitions communes		<b>Coefficient d'occupation des sols</b> Mise en compatibilité avec la Loi ALUR	Suppression de la définition du Coefficient d'Occupation des Sols.		P 6
			<b>Emprise au sol</b> Simplification de l'instruction en utilisant une seule définition celle du Code de l'Urbanisme (R*420-1)	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.		P 6
			<b>Dépendance</b> Clarification de la définition	Bâtiment non destiné à l'habitat, <b>détaché ou non</b> de la construction principale (abri de jardin, garage, remise local technique, carport, serres...).		P 7
			<b>Hauteur des constructions</b> Clarification de la définition	La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.		P 7

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement en vigueur)
<b>Dispositions générales</b>	Article 10 - Application des dispositions de l'article R.151-21		Le présent règlement s'oppose, sur l'ensemble des articles des zones U et AU, à l'appréciation des règles du PLU au regard de l'ensemble du projet, tel que prévu par l'article R.151-21. Les différentes dispositions s'appliqueront lot par lot.	<b>ARTICLE 10 - APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.151-21 du code de l'urbanisme</b> L'article R.151-21 du code de l'urbanisme précise que : « [...]Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Le présent règlement s'oppose, sur l'ensemble des articles des zones U et AU, à l'appréciation des règles du PLU au regard de l'ensemble du projet, tel que prévu par l'article R.151-21. Les différentes dispositions s'appliqueront lot par lot.		P 8
<b>Article 1</b>	Occupations et utilisations du sol interdites	<b>Zone Uz</b>	Permettre la construction des infrastructures nécessaires à l'activité du golf à laquelle est liée la ZAC du Vranel, dite « Domaine du Golf du Pays Blanc ».	<b>Sont interdites les occupations et utilisations du sols suivantes :</b> - (...) <del>Les opérations d'ensemble à usage d'activité</del>	<b>Uz1</b>	P 79
<b>Article 2</b>	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	<b>Zone UL</b>	Permettre la construction d'ouvrages de télécommunication en vue d'améliorer le réseau téléphonique.	Les ouvrages <b>de télécommunication</b> , de transport et de distribution électrique <b>d'intérêt collectif</b> sont autorisés.	<b>UL2</b>	P 57
		<b>Zone Nd</b>	Permettre la création de bassins d'orage.	En secteurs Ndh <b>et Nd</b> : - les affouillements et exhaussements de sol, liés à la gestion de l'eau.	<b>N2</b>	P 125

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement en vigueur)
Article 6	implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et privées	Zone Ua	Clarifier la règle et permettre une meilleure insertion architecturale du projet dans le site Simplifier les possibilités d'implantation différentes	<p><b>6.1 – Hors agglomération, le nu d'au moins une des façades de la construction</b> doit être implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques à l'exception des routes départementales mentionnées ci-dessous.</li> <li>- à 25m au moins de l'axe des RD 52, RD52B, 352, 252 et 452.</li> </ul> <p>Toutefois, des implantations différentes sont possibles, le long de ces RD, lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental tout en respectant un recul minimum de 7 m par rapport au bord de la chaussée.</p> <p><b>6.2 – En agglomération, le nu d'au moins une des façades de la construction</b> doit être implanté à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques.</p> <p><b>6.3 – Des implantations différentes</b> sont possibles dans les cas suivants, à l'exception des routes départementales situées hors agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un retrait jusqu'à 5 mètres maximum dudit alignement peut être autorisé, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions voisines.</li> <li>- lorsque le projet est en extension d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,</li> <li>- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...)</li> <li>- lorsque le projet de construction concerne une dépendance (à l'exception des cas prévus à l'article 6.4),</li> <li>- lorsque le projet de construction est implanté en deuxième ou troisième rideau,</li> <li>- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,</li> <li>- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,</li> <li>- lorsque le projet borde une voie piétonne,</li> <li>- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure préservation de l'environnement.</li> </ul> <p><b>6.4 – Implantation des dépendances :</b> Aucune dépendance (...)</p>	Ua6	P 14

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement en vigueur)
Article 6	implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et privées	Zone UB	<p>Mise en compatibilité avec la loi ALUR - Densification de la zone U</p> <p>Simplifier la règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Supprimer la notion du secteur de La Noë (alignement des règles du lotissement avec celles de la zone UB) et suppression de l'article 6.5 – secteur de La Noe</li> <li>- Simplifier les possibilités d'implantation différentes</li> </ul>	<p><b>6.1 - Hors agglomération, le nu d'au moins une des façades de la construction</b> doit être implanté en retrait d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 m par rapport à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques à l'exception des routes départementales mentionnées ci-dessous.</li> <li>- 25 m par rapport à l'axe des RD 452 et RD 52</li> <li>- 15 m par rapport à l'axe des autres RD.</li> </ul> <p>Toutefois, des implantations différentes sont possibles, le long de ces RD, lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental tout en respectant un recul minimum de 7 m par rapport au bord de la chaussée.</p> <p><b>6.2 -En agglomération, le nu d'au moins une des façades de la construction</b> doit être implanté en retrait de 5m au moins par rapport à l'alignement des voies.</p> <p><b>6.3 - Des implantations différentes</b> sont possibles dans les cas suivants à l'exception des routes départementales situées hors agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque le projet est en extension d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,</li> <li>- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...)</li> <li>- lorsque le projet de construction concerne une dépendance (à l'exception des cas prévus à l'article 6.4),</li> <li>- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,</li> <li>- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,</li> <li>- lorsque le projet borde une voie piétonne,</li> <li>- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure préservation de l'environnement.</li> </ul> <p><b>6.4 – Implantation des dépendances :</b> Aucune dépendance (...)</p>	Ub6	P 24 25



Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement en vigueur)
Article 6	implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et privées	Zone UC	Mise en compatibilité avec la loi ALUR - Densification des zones U Simplifier la règle et les possibilités d'implantation différentes	<p><b>6.1 - Hors agglomération, le nu d'au moins une des façades de la construction</b> doit être implanté en retrait d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 m par rapport à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques à l'exception des routes départementales mentionnées ci-dessous.</li> <li>- 25 m par rapport à l'axe des RD 52 et RD 52B</li> <li>- 15 m par rapport à l'axe des autres RD.</li> </ul> <p>Toutefois, des implantations différentes sont possibles, le long de ces RD, lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental tout en respectant un recul minimum de 7 m par rapport au bord de la chaussée.</p> <p><b>6.2 -En agglomération, le nu d'au moins une des façades de la construction</b> doit être implanté en retrait de 5m au moins par rapport à l'alignement des voies.</p> <p><b>6.3 - Des implantations différentes</b> sont possibles dans les cas suivants à l'exception des routes départementales situées hors agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque le projet est en extension d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,</li> <li>- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...)</li> <li>- lorsque le projet de construction concerne une dépendance (à l'exception des cas prévus à l'article 6.4),</li> <li>- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,</li> <li>- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,</li> <li>- lorsque le projet borde une voie piétonne,</li> <li>- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure préservation de l'environnement.</li> </ul> <p><b>6.4 – Implantation des dépendances :</b> Aucune dépendance (...)</p>	Uc6	P 35

Article concerné	Article concerné	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement en vigueur)
Article 6	implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et privées	Zone UD	Mise en compatibilité avec la loi ALUR - Densification des zones U Simplifier la règle et les possibilités d'implantation différentes	<p><b>6.1 - Hors agglomération, le nu d'au moins une des façades de la construction</b> doit être implanté en retrait d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 m par rapport à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques à l'exception des routes départementales mentionnées ci-dessous.</li> <li>- 25 m par rapport à l'axe des RD 452 et RD 52</li> <li>- 15 m par rapport à l'axe des autres RD.</li> </ul> <p>Toutefois, des implantations différentes sont possibles, le long de ces RD, lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental tout en respectant un recul minimum de 7 m par rapport au bord de la chaussée.</p> <p><b>6.2 -En agglomération, le nu d'au moins une des façades de la construction</b> doit être implanté en retrait de 5m au moins par rapport à l'alignement des voies.</p> <p><b>6.3 - Des implantations différentes</b> sont possibles dans les cas suivants à l'exception des routes départementales situées hors agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque le projet est en extension d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,</li> <li>- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...)</li> <li>- lorsque le projet de construction concerne une dépendance (à l'exception des cas prévus à l'article 6.4),</li> <li>- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,</li> <li>- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,</li> <li>- lorsque le projet borde une voie piétonne,</li> <li>- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure préservation de l'environnement.</li> </ul> <p><b>6.4 – Implantation des dépendances :</b> Aucune dépendance (...)</p>	Ud6	P 45

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement en vigueur)
Article 6	implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et privées	Zone Uzv	Mise en compatibilité avec la loi ALUR - Densification des zones U Simplifier la règle et les possibilités d'implantation différentes	<p><b>6.2 - En sous-secteur Uzv :</b></p> <p><b>6.2.1 - Hors agglomération, le nu d'au moins une des façades de la construction</b> doit être implanté en retrait d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 m par rapport à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques à l'exception des routes départementales mentionnées ci-dessous.</li> <li>- 25 m par rapport à l'axe des RD 452 et RD 52</li> <li>- 15 m par rapport à l'axe des autres RD.</li> </ul> <p>Toutefois, des implantations différentes sont possibles, le long de ces RD, lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental tout en respectant un recul minimum de 7 m par rapport au bord de la chaussée.</p> <p><b>6.2.2 -En agglomération, le nu d'au moins une des façades de la construction</b> doit être implanté en retrait de 5m au moins par rapport à l'alignement des voies.</p> <p><b>6.2.3- Des implantations différentes</b> sont possibles dans les cas suivants à l'exception des routes départementales situées hors agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque le projet est en extension d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,</li> <li>- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc...)</li> <li>- lorsque le projet de construction concerne une dépendance,</li> <li>- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,</li> <li>- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,</li> <li>- lorsque le projet borde une voie piétonne,</li> <li>- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure préservation de l'environnement.</li> </ul>	Uz6	P 84

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement en vigueur)
Article 6	implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et privées	Zone N	Clarifier la règle relative à l'implantation de la construction par rapport aux voies	<p><b>6.2.1 - Le nu d'au moins une des façades de la construction</b> doit être implanté en retrait minimal (...)</p> <p><b>6.2.2 - Des implantations différentes</b> sont possibles, par rapport aux voies, hormis le long des routes départementales, dans les cas suivants : - (...)</p> <p><b>6.2.3 - Des implantations différentes</b> sont possibles, par rapport aux voies, le long des routes départementales dans les cas suivants : - (...)</p>	N6	P 131
Article 6	implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et privées	Zones UE, UL, UM, A	Adopter la même rédaction dans toutes les zones en vue d'harmoniser l'écriture	<b>Le nu d'au moins une des façades des constructions</b> (...) doit être implanté (...)	Ue6, UL6, Um6, A6	P 54 P 60 P 68 P 119

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement en vigueur)
Article 7	Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives	Zone UA	Clarifier l'écriture : - Simplifier le calcul de la bande des 20 mètres, - Réduire le retrait à 3m au-delà de la bande des 20 m au lieu de 6 m.	<p><b>7.1 - Dans une bande de 20 mètres calculée à partir de la limite d'alignement</b>, les constructions doivent être implantées en limite(s) séparative(s) ou bien elles respectent par rapport à ces limites un retrait d'au moins 3m.</p> <p><b>7.2 - Au-delà de la bande des 20 mètres</b>, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, en ce qui concerne la partie comprise dans les 3 m. de recul, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, à condition de respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur à l'adossement sera égale ou inférieure à 3,20 m.</li> <li>- La hauteur « hors tout » sera égale ou inférieure à 5,20 m.</li> </ul> <p><b>7.3 - Les reculs définis aux articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas pour :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dépendances de moins de 20 m<sup>2</sup>,</li> <li>- les ouvrages techniques d'infrastructure tels que les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique,</li> <li>- les équipements d'intérêt collectif.</li> </ul>	Ua7	P 15

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement en vigueur)
Article 7	Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives	Zone UB	<p>Clarifier l'écriture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Simplifier le calcul de la bande des 20 mètres,</li> <li>- Fixer le linéaire en limite séparative à 15 m pour éviter l'implantation de mur d'un linéaire trop important en limites séparatives,</li> <li>- Réduire le retrait à 3m au-delà de la bande des 20 m au lieu de 6 m,</li> <li>- Supprimer la notion du secteur de La Noë (alignement des règles du lotissement avec celles de la zone UB).</li> </ul>	<p><b>7.1 - Dans une bande de 20 mètres calculée à partir de la limite d'alignement</b>, les constructions doivent être implantées en limite(s) séparative(s) ou bien elles respectent par rapport à ces limites un retrait d'au moins 3m.</p> <p><b>7.2 - Au-delà de la bande des 20 mètres</b>, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, en ce qui concerne la partie comprise dans les 3 m. de recul, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, à condition de respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur à l'adossement sera égale ou inférieure à 3,20 m.</li> <li>- La hauteur « hors tout » sera égale ou inférieure à 5,20 m.</li> </ul> <p><b>7.3 - le linéaire des constructions implanté en limites séparatives</b> sera limité à 15 m., calculés indépendamment sur chacune des limites.</p> <p><b>7.4 - Les reculs définis aux 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas pour :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dépendances de moins de 20 m<sup>2</sup>,</li> <li>- les ouvrages techniques d'infrastructure tels que les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique,</li> <li>- les équipements d'intérêt collectif.</li> </ul>	Ub7	P 25 et 26

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement en vigueur)
Article 7	Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives	Zones UC, Uzv	<p>Clarifier l'écriture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Simplifier le calcul de la bande des 20 mètres,</li> <li>- Fixer le linéaire en limite séparative à 15 m pour éviter l'implantation de mur d'un linéaire trop important en limites séparatives,</li> <li>- Réduire le retrait à 3m au-delà de la bande des 20 m au lieu de 6 m.</li> </ul>	<p><b>7.1 - Dans une bande de 20 mètres calculée à partir de la limite d'alignement</b>, les constructions doivent être implantées en limite(s) séparative(s) ou bien elles respectent par rapport à ces limites un retrait d'au moins 3m.</p> <p><b>7.2 - Au-delà de la bande des 20 mètres</b>, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, en ce qui concerne la partie comprise dans les 3 m. de recul, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, à condition de respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur à l'adossement sera égale ou inférieure à 3,20 m.</li> <li>- La hauteur « hors tout » sera égale ou inférieure à 5,20 m.</li> </ul> <p><b>7.3 - le linéaire des constructions implanté en limites séparatives</b> sera limité à 15 m., calculés indépendamment sur chacune des limites.</p> <p><b>7.4 - Les reculs définis aux 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas pour :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dépendances de moins de 20 m<sup>2</sup>,</li> <li>- les ouvrages techniques d'infrastructure tels que les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique,</li> <li>- les équipements d'intérêt collectif.</li> </ul>	Uc7 Uzv	P 36 P 85

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement en vigueur)
Article 7	Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives	Zone UD	<p>Clarifier et simplifier l'écriture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Simplifier le calcul de la bande des 20 mètres,</li> <li>- Fixer le linéaire en limite séparative à 15m pour éviter l'implantation de mur d'un linéaire trop important en limites séparatives,</li> <li>- Distinction d'implantation dans la bande des 20m et au-delà de la bande des 20m.</li> </ul>	<p><b>7.1 – Implantation des constructions principales ayant une toiture à deux versants principaux :</b></p> <p><b>7.1.1 - Dans une bande de 20 mètres calculée à partir de la limite d'alignement,</b> les constructions doivent être implantées en limite(s) séparative(s) ou bien elles respectent par rapport à ces limites un retrait d'au moins 3m.</p> <p><b>7.1.2 - Au-delà de la bande des 20 mètres,</b> les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.</p> <p>Toutefois, en ce qui concerne la partie comprise dans les 3 m. de recul, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, à condition de respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur à l'adossement sera égale ou inférieure à 3,20 m.</li> <li>- La hauteur « hors tout » sera égale ou inférieure à 5,20m.</li> </ul> <p><b>7.2 – Implantation des constructions principales ayant une toiture différente</b> (toiture en terrasses, cintrées ou monopentes...)</p> <p>La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être au moins égale à 3m.</p> <p>Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux constructions ayant une hauteur « hors tout » de 3,5m qui peuvent s'implanter en limites séparatives en ce qui concerne la partie comprise dans les 3m de marge de recul.</p> <p><b>7.3 - le linéaire des constructions implanté en limites séparatives</b> sera limité à 15 m., calculés indépendamment sur chacune des limites.</p> <p><b>7.4 - Les reculs définis aux 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas pour :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dépendances de moins de 20 m<sup>2</sup>,</li> <li>- les ouvrages techniques d'infrastructure tels que les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique,</li> <li>- les équipements d'intérêt collectif.</li> </ul>	Ud7	P 46



Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement en vigueur)
Article 7	Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives	Zone N	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fixer le linéaire en limite séparative à 15m pour éviter l'implantation de mur d'un linéaire trop important en limites séparatives.</li> <li>- Harmoniser les règles d'implantation dans l'ensemble de la zone N.</li> <li>- Suppression de l'article 7.3.</li> </ul>	<p><b>7.2 – Pour les autres secteurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent s'implanter que sur l'une des limites séparatives (...)</li> <li>- le linéaire des constructions implanté en limites séparatives sera limité à 15 m., calculés indépendamment sur chacune des limites.</li> </ul>	N7	P 131 et 132
Article 9	Emprise au sol des bâtiments	Zone Uzp	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmenter le coefficient d'emprise au sol à 30% (au lieu de 20%)</li> <li>-Densification de la zone</li> </ul> <p>Cohérence avec le règlement de la zone UD voisine (bois de Quimiac)</p>	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder <b>30%</b> de la superficie de l'unité foncière intéressée par le projet de construction.	Uzp9	P 86
Article 10	Hauteur maximale des constructions	Zone UA	<p>Mise en compatibilité avec la loi ALUR - Densification des zones U en permettant l'aménagement des combles sur plusieurs niveaux.</p> <p>Simplification de la règle pour déterminer la hauteur maximale de la construction</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.</li> <li>- La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Le point haut est référencé à l'égout.</li> <li>- Pour une meilleure intégration (...)</li> <li>- La hauteur maximale des constructions autres que des équipements d'intérêt collectif ne peut excéder 9m à l'égout des toitures. <del>le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.</del> Cette règle ne s'applique pas aux lucarnes (...)</li> <li>- La hauteur maximale des ouvrages techniques (...)</li> <li>- La hauteur maximale des dépendances (...)</li> </ul>	Ua10	P 16

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement en vigueur)
<b>Article 10</b>	Hauteur maximale des constructions	<b>Zones UB, UC, UL, UM, UP, UZ</b>	Simplification de la règle pour déterminer la hauteur maximale de la construction	<p>- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.</p> <p>- La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Le point haut est référencé à l'égout.</p> <p>- Pour une meilleure intégration (...)</p> <p><b>10.1 – la hauteur maximale des constructions (...)</b></p> <p><b>10.2 – Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques (...)</b></p>	<p><b>UB10</b></p> <p><b>UC10</b></p> <p><b>UL10</b></p> <p><b>UM10</b></p> <p><b>UP10</b></p> <p><b>UZ10</b></p>	<p>P 27</p> <p>P 37</p> <p>P61</p> <p>P 68 69</p> <p>P 75 76</p> <p>P 86</p>
		<b>Zones A et N</b>		<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.</p> <p>- La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Le point haut est référencé à l'égout.</p> <p>En cas de changement de destination (...)</p>	<p><b>A10</b></p> <p><b>N10</b></p>	<p>P 120</p> <p>P 132</p>

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement en vigueur)
Article 10	Hauteur maximale des constructions	Zones UD, 1AU	Simplification de la règle pour déterminer la hauteur maximale de la construction	<p>- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.</p> <p>- La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Le point haut est référencé à l'égout.</p> <p>- Pour une meilleure intégration (...)</p> <p><b>10.1 – La hauteur maximale des constructions principales ayant une toiture à deux versants principaux</b> autres que des équipements d'intérêt collectif ne peut excéder 3m80 à l'égout des toitures (...).</p> <p><b>10.2 – La hauteur maximale des constructions principales ayant une toiture différente</b> (toitures en terrasses, cintrées ou monopentes...) autres des équipements d'intérêt collectif ne peut excéder 7 m hors tout. (...)</p>	UD10 1AU10	P 46 47 P 98
		Zone Uzv	Permettre la construction des infrastructures nécessaires à l'activité du golf à laquelle est liée la ZAC du Vranel, dite « Domaine du Golf du Pays Blanc »	<p><b>10.1 – La hauteur maximale des constructions</b> autres que des équipements d'intérêt collectif ne peut excéder 3m80 à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménager sur 1 niveau.</p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif <b>ou à usage d'activité</b> ne peut excéder 9m à l'égout des toitures.</p>	UZ10	P 86

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement en vigueur)
<b>Article 11</b>	Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain Toitures	<b>Zones UA, UB, UC, UL, UZ, 1AU, A, N</b>	Clarification et simplification de la règle. Même rédaction pour toutes les zones.	Les toitures des constructions à usage d'habitation (...) Elles doivent être réalisées en ardoise, <b>en zinc pré-patiné, en chaume ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à ces matériaux.</b>  Toutefois, les toitures différentes (en aspect ou en forme) sont acceptées à condition de répondre aux critères cumulatifs suivants :  -Etre situé uniquement sur les volumes secondaires,  - Que l'emprise au sol des toitures différentes n'excède pas 50 % de l'emprise au sol totale (existante et projet) de la construction.	<b>UA 11c UB 11c UC 11c UL 11a Uz 11c 1AU 11b A 11 c N 11c</b>	P 17 P 28 P 38 P 61 et 62 P 87, 88 P 99 P 121 P 133
<b>Article 11</b>	Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain Toitures	<b>Zone UP</b>	Clarification et simplification de la règle. Même rédaction pour toutes les zones.	Les toitures des constructions à usage d'habitation (...) Elles doivent être réalisées en ardoise, <b>en zinc pré-patiné, en chaume ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à ces matériaux.</b>	<b>UP11c</b>	P 76
<b>Article 12</b>	Réalisation d'aires de stationnement	<b>Zones UA, UB, UC, UD, Uz, 1AU</b>	Augmenter le nombre de parkings communs dans les lotissements	En cas d'opération de plus de 4 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun par tranche de <b>3 2</b> logements.	<b>UA12 UB12 UC12 UD12 UZ12 1AU12</b>	P 18 P 29 P 39 P 49 P 89 P 100

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement en vigueur)
Article 12	Réalisation d'aires de stationnement	Zone N	Clarification de la règle. Même rédaction que les autres zones	<p>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.</p> <p>La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25m<sup>2</sup> y compris les accès, il est exigé :</p> <p><b>12.1 - Constructions à usage d'habitation :</b> Deux places de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 4 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun par tranche de 2 logements.</p> <p><b>12.2 – Constructions à usage de bureau et services :</b> Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>12.3 - Constructions à usage de commerce :</b> Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : il n'est pas imposé de nombre minimum de places</li> <li>- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- entre 1 000 et 2 500 m<sup>2</sup> : 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- au-dessus de 2 000 m<sup>2</sup> : 8 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	N12	P 134

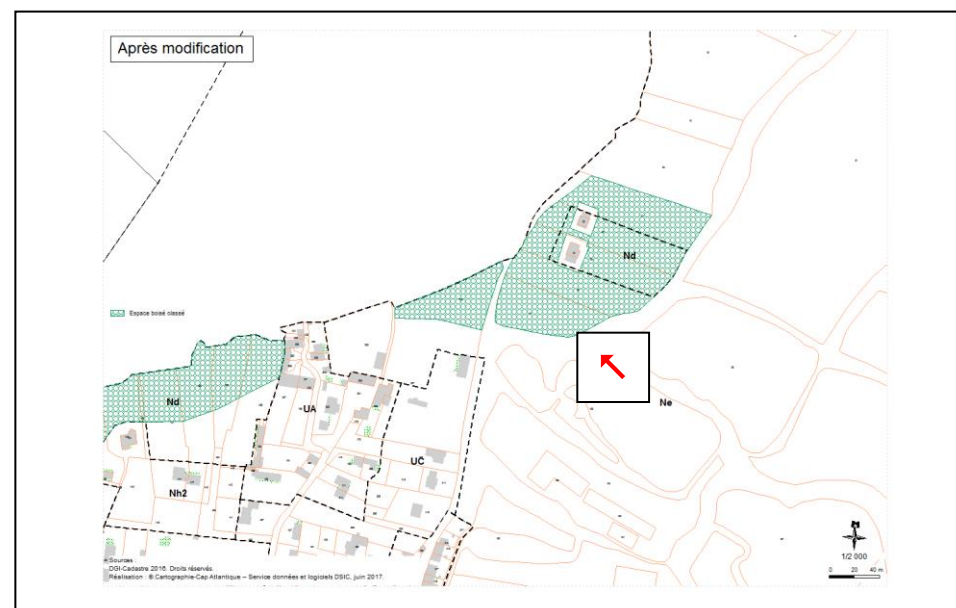
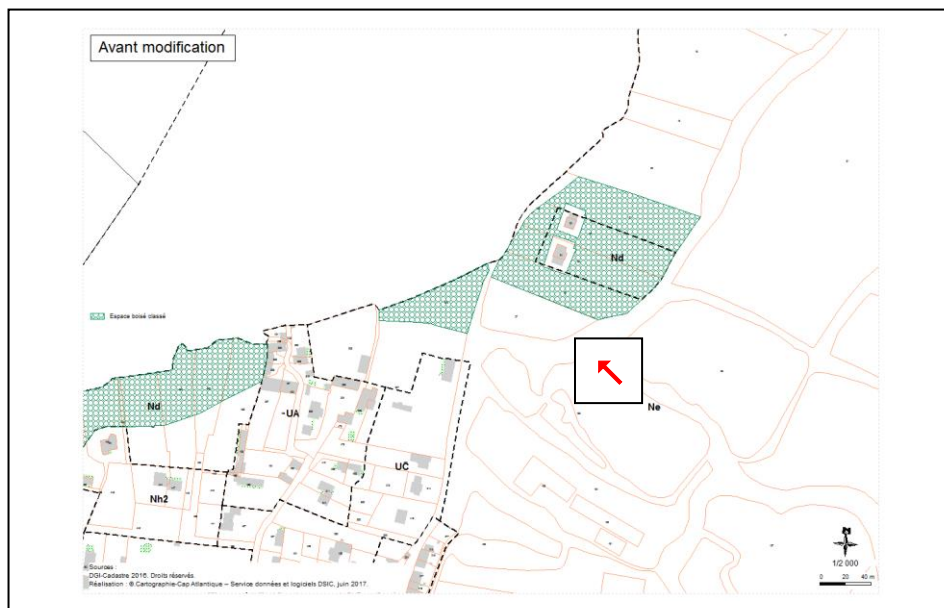
Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement en vigueur)
<b>Article 14</b>	Coefficient d'Occupation des Sols	<b>Zones UA, UB, UC, UD, UE, UL, Um, Up, Uz, 1AU, 1AUe, A, N</b>	Mise en compatibilité avec la loi ALUR	Suppression de l'article	<b>UA14</b> <b>UB14</b> <b>UC14</b> <b>UD14</b> <b>UE14</b> <b>UL14</b> <b>UM14</b> <b>UP14</b> <b>UZ14</b> <b>1AU14</b> <b>1AUe14</b> <b>A14</b> <b>N14</b>	P 19 P 30 P 40 P 50 P 56 P 63 P 70 P 78 P 91 P 102 P 109 P 122 P 134

Le règlement fait référence à certains articles du code de l'urbanisme.

Certains de ces articles ont été modifiés. Il s'agit donc d'actualiser la numérotation des articles modifiés cités dans le règlement du PLU.

<b>ANCIEN NUMERO</b>	<b>NOUVEAU NUMERO</b>
R111.47	R424-24
R111.15	R111-26
R111.21	R111-27
R111-47	R424-24
L111-10	L424-1
L111.8	L424-1
L126.1	L152-7
R126.1	R153-18
L123-1-5-7	L151-23
L130.1	L113-1 et L113-2
L111.1.4	L111-6
R112-2	R111-22
L123.1.13	L151-35
L123.1.12	L151-33
L146-6	Du L121-33 au L121.27
R146-1	R121-4
R146-2	R121-5
R123.1	L151-2
L160-6	L121-31 au L121-33
L111.6	L111-12

- **Rectification d'une erreur matérielle : Classement de la parcelle ZC 27 en Espace Boisé Classé**



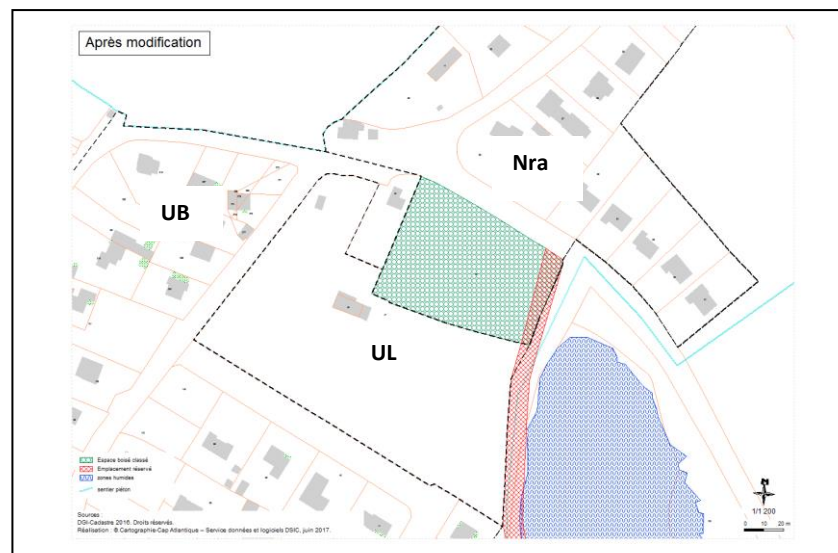
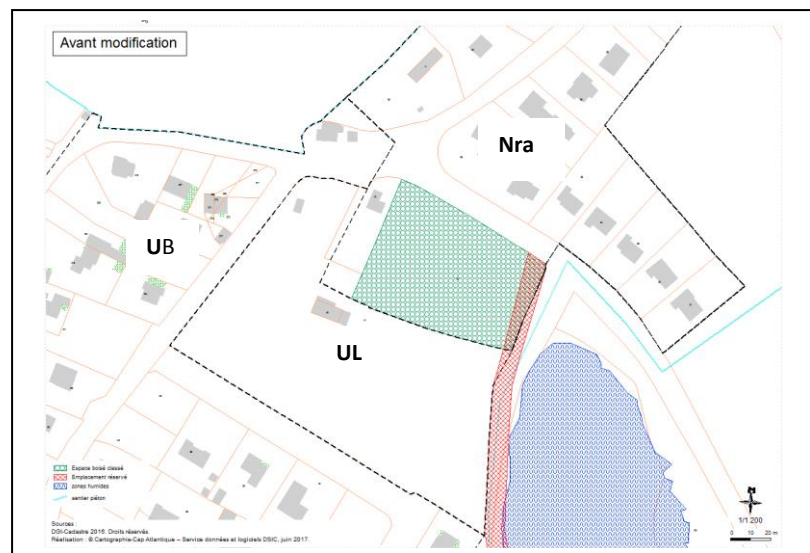
**Justification de la modification :**

Dans la modification N°1, la parcelle ZC 27 a été classée en Espace Boisé Classé afin de contrôler la préservation du boisement existant.

La modification a bien été approuvée mais le document graphique n'a pas été modifié. La procédure vise donc à rectifier cette erreur matérielle.



## Rectification d'une erreur matérielle : Classement de la parcelle BA 49 en zone UB et classement du secteur du restaurant de plage de Sorlock en zone naturelle



### Motivation de la correction de l'erreur matérielle :

A travers le PADD, la commune a entendu assurer une protection spécifique des espaces urbanisés en façade littorale par la préservation de toute urbanisation nouvelle des espaces bâtis en contact direct avec le rivage (cf PADD II.4). En conséquence, l'ensemble de la façade littorale de la commune de Mesquer a été classée en zone naturelle (Nra et Nrb) contrairement aux constructions implantées en rétro-littoral qui ont été classées en zone urbanisée (U). En outre, le plan du PADD fait apparaître clairement que la parcelle BA 49 n'est pas intégrée à « la façade littorale urbanisée » tandis que le restaurant de plage y est intégré.

La zone Nra concerne spécifiquement la Pointe de Merquel.

Or, il apparaît que :

- Le restaurant de plage de Sorlock est classé en zone UB alors qu'il fait partie intégrante de la façade littorale de la Pointe de Merquel.
- La parcelle BA 49 est située en zone naturelle (Nra) alors qu'elle est située en rétro-littoral et ne fait pas partie de la façade littorale.

Il est donc évident de corriger cette erreur matérielle du plan de zonage du PLU en classant le secteur du restaurant de plage en zone Nra et en rattachant à la zone UB la parcelle cadastrée BA 49.

Cette correction est cohérente avec les constructions voisines de la Pointe de Merquel pour ce qui concerne le restaurant de plage et cohérente avec les constructions voisines situées en rétro-littoral classées en zone U (UB et UL) pour ce qui concerne la parcelle BA 49.

#### 4 - CONCLUSIONS

La présente modification, respecte les conditions fixées aux articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme en ce que :

- a- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, dans la mesure où les modifications visent uniquement à améliorer et préciser l'écriture de certains points du règlement, et supprimer des emplacements réservés.
- b- Elle ne réduit aucun espace boisé classé, aucune zone agricole ou naturelle, ni de protection édictée en raison des risques graves de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- c- Elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

De plus, les évolutions réglementaires et la rectification des erreurs matérielles du document graphique ne sont pas de nature à porter atteinte ou à impacter l'environnement ni à modifier les conclusions de l'élaboration du PLU de 2012.