

Envoyé en préfecture le 31/07/2024

Reçu en préfecture le 31/07/2024

Publié le 31/07/2024

ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE



COMMUNE DE PLOUHINEC (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1

*Vu pour être annexée à la délibération du conseil municipal du 29 juillet 2024,
Le Maire,*

Notice de présentation



Envoyé en préfecture le 31/07/2024

Reçu en préfecture le 31/07/2024

Publié le 31/07/2024

ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE



le 27 mars 2023, le conseil municipal de Plouhinec a approuvé la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme, procédure par laquelle la commune a classé constructible le secteur déjà urbanisé de Kerizéro-Kerallan et les villages du Magouëro-Kerprat et de Kerzine-Le Rohigo.

Par courrier en date du 26 juin 2023, le préfet du Morbihan a informé la commune formuler un recours gracieux contre la délibération du 27 mars 2023, en tant qu'elle classe constructible les villages du Magouëro-Kerprat et de Kerzine-Le Rohigo. Ce classement n'est pas possible par une procédure de modification simplifiée. L'article 42 de la loi ELAN prévoit bien que cette possibilité n'est donnée que pour le cas des SDU.

Par délibération en date du 26 septembre 2023, le conseil municipal de Plouhinec a retiré le caractère constructible des 2 villages concernés, afin de tenir compte de la remarque du préfet. Il a également prescrit une révision allégée, procédure adéquate pour intégrer le classement constructible des villages, confirmé par le SCoT du Pays de Lorient .

Le présent dossier expose le projet de classement du Magouëro-Kerprat et de Kerzine-Le Rohigo en zone U au plan local d'urbanisme de Plouhinec, tel qu'il était prévu dans le dossier de modification simplifiée n°2.

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE	p. 5
2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	p. 11
3. MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU	p. 35
4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE	p. 41

1. Contexte et objet de la procédure

Historique du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLOUHINEC a été approuvé par délibération du conseil municipal le 24 juillet 2018.

Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée, approuvée le 27 février 2020 et d'une deuxième modification simplifiée le 27 mars 2023.

La présente procédure est la première révision allégée.

Elle vise à mettre en compatibilité le PLU de Plouhinec avec le volet littoral du SCoT du Pays de Lorient, lui-même modifié le 15 avril 2021 suite aux amendements apportés à la loi Littoral par la loi ELAN.

Envoyé en préfecture le 31/07/2024

Reçu en préfecture le 31/07/2024

Publié le 31/07/2024

ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE



Amendements à la loi Littoral

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

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.

*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

Cette évolution de la législation a conduit les SCoT à reconsidérer l'ensemble de l'armature urbaine des communes littorales, afin d'identifier les secteurs déjà urbanisés, mais également les agglomérations et les villages.

Ainsi, le SCoT du Pays de Lorient a été modifié en 2021. Il confirme l'armature urbaine suivante pour Plouhinec :

- Agglomération du bourg et agglomération de la Ria d'Etel
- Village du Magouëro-Kerprat et de Kerzine-Le Rohigo
- Secteur déjà urbanisé de Kerizéro-Kerallan

Il appartient au plan local d'urbanisme de délimiter les zones constructibles de ces espaces urbanisés.

Modification simplifiée du SCoT du Pays de Lorient

Par délibération du conseil communautaire du 15 avril 2021, le schéma de cohérence territoriale du Pays de Lorient a été modifié pour intégrer les amendements ELAN à la loi Littoral.

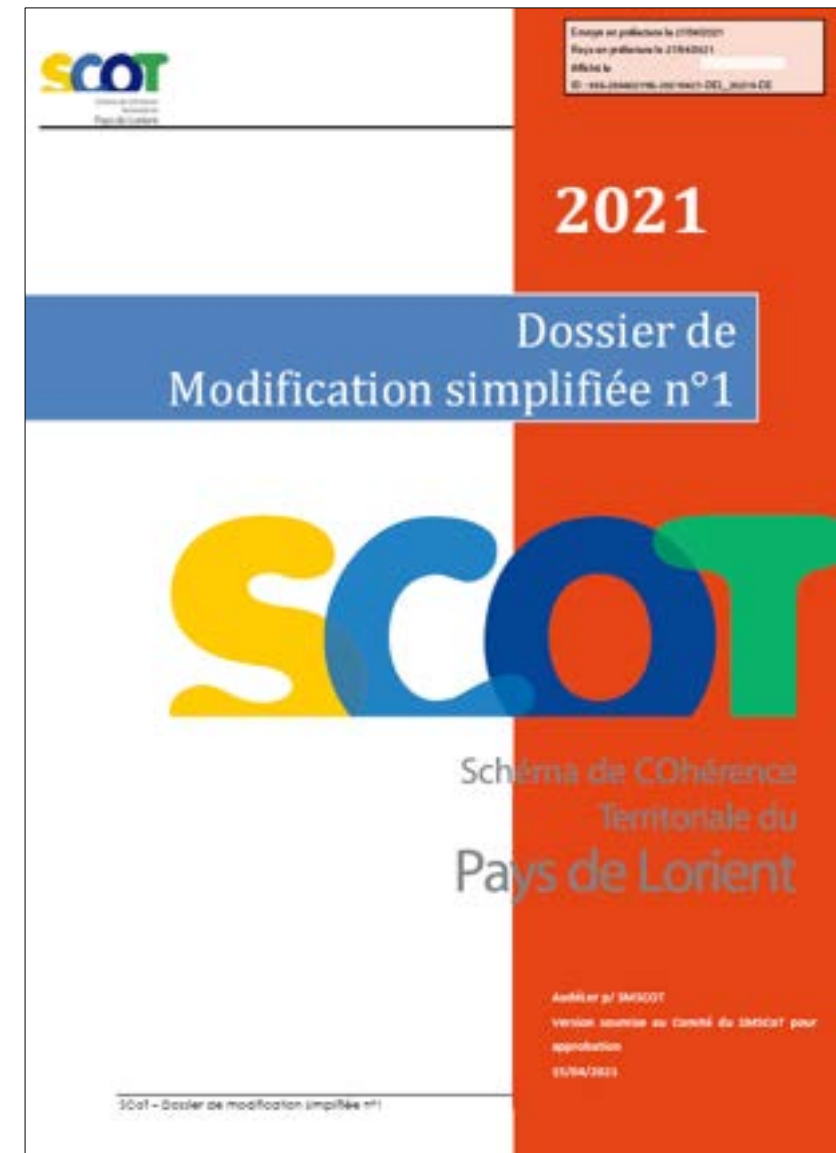
Le SCoT identifie plusieurs agglomérations et villages, dont certains situés dans les espaces proches du rivage. Leurs caractéristiques permettent d'envisager leur densification.

A Plouhinec, **Le Magouëro/Kerprat et Kerzine/Le Rohigo** sont identifiés comme tels par le SCoT. Ils peuvent bénéficier de droits à construire.

A noter que le tribunal administratif de Rennes, dans son jugement du 6 décembre 2019, considère que le secteur de Kerzine/Le Rohigo regroupe un nombre et une densité significatifs de construction et le qualifie de village.

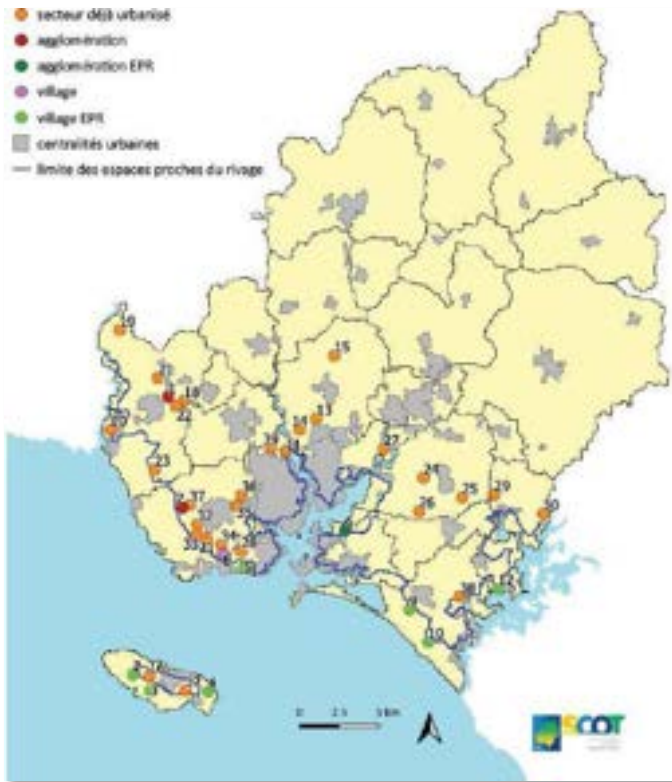
Critères retenus par le SCoT :

- Une densité et une compacité de l'espace bâti, sans rupture ou discontinuité
- Une organisation et une implantation des constructions de part et d'autre de plusieurs voies et carrefours
- Une présence de réseaux (voirie, eau, électricité, etc.) permettant la densification du secteur sans travaux supplémentaires sur ces réseaux
- Au moins une quarantaine de maisons organisées selon une morphologie cohérente

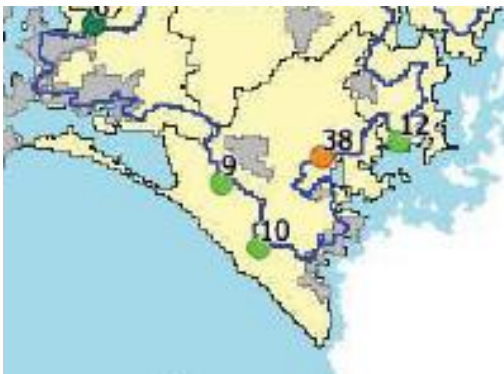


[Consulter la modification simplifiée du SCoT du Pays de Lorient](#)

Identification des agglomérations, des villages et des SDU du Pays de Lorient



Identification des agglomérations, villages et SDU sur le territoire du Pays de Lorient



KERZINE/LE ROHIGO

LE MAGOUËRO/KERPRAT



Délimitation des espaces proches du rivage au PLU - extrait du rapport de présentation

Une révision allégée pour faire évoluer le PLU

L'article L153-34 du code de l'urbanisme définit les modalités de la procédure de révision allégée du plan local d'urbanisme.

Article L153-34 du code de l'urbanisme :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Considérant que l'objet de la procédure consiste à classer deux villages en zone constructible Uh, au détriment de zones agricoles Aam, Aa et Ab et d'une zone naturelle Na2, le projet est bien compatible avec une révision allégée.

Article R153-12 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'il décide d'engager une **procédure de révision en application de l'article L153-34**, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le **conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3**.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est **soumis à l'enquête publique** par le président de l'établissement public ou par le maire.

Conformément à l'article **L103-2**, la révision allégée du PLU fait l'objet d'une **concertation** associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

2. Justification des choix retenus

La création de 2 nouvelles zones constructibles est compatible avec les orientations du PADD du PLU

Sont rappelées ci-dessous les orientations du PADD. Des éléments d'explication permettent de comprendre en quoi la création de 2 nouvelles zones Uh est compatible avec ces orientations.

AXE 1 : ACCUEILLIR UNE NOUVELLES POPULATION ET PROUMOUVOIR UNE VIE LOCALE DYNAMIQUE

- **Poursuivre la croissance démographique**
 - ⇒ La création de nouveaux logements en zone Uh va permettre d'accueillir de nouveaux ménages sur la commune.
 - ⇒ Le nombre potentiel de nouveaux logements étant restreint (une vingtaine tout au plus), il n'influera pas de manière significative sur l'objectif de croissance démographique affiché au PADD.
- **Proposer un parc de logements adapté aux besoins de la population**
 - ⇒ La création de 2 nouvelles zones Uh va permettre d'alimenter le marché du logement qui se tend fortement, sans pour autant remettre en cause l'objectif de production de logement affiché au PADD. Le potentiel de nouveaux logements réalisable représente à peine 2% de l'objectif global du PADD.
 - ⇒ Si des opérations de plus de 10 logements devaient sortir dans les zones Uh, elles seront soumises à l'obligation de réaliser des logements aidés, comme dans le bourg et le secteur de la Ria. Cela participera le cas échéant à poursuivre les efforts en matière de mixité sociale.
- **Offrir à la population les équipements et les services nécessaires à une vie locale dynamique**
 - ⇒ Les nouveaux logements réalisés vont permettre d'accueillir de nouveaux ménages, qui viendront à leur tour conforter les équipements publics existants.

La création de 2 nouvelles zones constructibles est compatible avec les orientations du PADD du PLU

AXE 2 : DEVELOPPER LES POLES URBAINS STRUCTURANTS

- Réduire la consommation foncière de moitié comparé aux 10 dernières années et limiter les extensions d'urbanisation
 - ⇒ La création de 2 nouvelles zones Uh ne remet pas en cause cet objectif puisque seules les constructions en densification des enveloppes urbanisées sont permises.
- Elargir la population susceptible de vivre à proximité des équipements et des services
 - ⇒ Le nombre de logements réalisables dans les zones Uh ne va pas remettre en cause le rôle majeur du bourg dans le développement du territoire et la polarisation autour des équipements et services.
- Diversifier et harmoniser la trame urbaine
 - ⇒ La création de 2 nouvelles zones Uh a peu d'effet sur cet objectif.
- Aérer et dynamiser le cœur du centre bourg
 - ⇒ La création de 2 nouvelles zones Uh n'a pas d'effet sur cet objectif.
- Améliorer la liaison entre la Ria et le bourg
 - ⇒ La création de 2 nouvelles zones Uh n'a pas d'effet sur cet objectif.
- Favoriser l'implantation des résidences principales, dans le respect de l'identité locale
 - ⇒ La création de 2 nouvelles zones Uh ne remet pas cause cet objectif. Les dispositions du règlement écrit prévues pour ces secteurs permettent de s'assurer de la qualité architecturale, urbaine et paysagère des projets.
- Conforter et développer l'activité commerciale, vecteur d'animation sur le site
 - ⇒ La création de 2 nouvelles zones Uh n'a pas d'effet sur cet objectif.

Envoyé en préfecture le 31/07/2024

Reçu en préfecture le 31/07/2024

Publié le 31/07/2024

ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE



La création de 2 nouvelles zones constructibles est compatible avec les orientations du PADD du PLU

AXE 3 : PRESERVER ET FAIRE VIVRE L'ESPACE RURAL

- **Préserver la qualité environnementale**

- ⇒ La création de 2 nouvelles zones Uh ne modifie pas les outils réglementaires prévus pour la préservation de la trame verte et bleue : préservation des zones humides, du bocage, des boisements, ...
- ⇒ La réalisation de quelques nouvelles constructions, uniquement en densification de noyaux bâtis existants a peu d'incidence sur l'environnement.

- **Valoriser le patrimoine bâti**

- ⇒ La création de 2 nouvelles zones Uh ne modifie pas le patrimoine bâti préservé au titre des éléments du paysage.
- ⇒ Des dispositions sont prévues par le règlement écrit pour garantir que les nouvelles constructions s'insèrent harmonieusement dans leur environnement bâti.
- ⇒ Le repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination est supprimé dans les zones Uh créées, il est donné d'office par le code de l'urbanisme pour les zones U sans qu'il y ai besoin de pointer les bâtiments concernés sur les plans.

Envoyé en préfecture le 31/07/2024

Reçu en préfecture le 31/07/2024

Publié le 31/07/2024

ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE



La création de 2 nouvelles zones constructibles est compatible avec les orientations du PADD du PLU

AXE 4 : CONFORTER LES ACTIVITES SUR LE TERRITOIRE

- **Préserver les activités primaires dans le respect des sites**
 - ⇒ La création de 2 nouvelles zones Uh ne remet pas en question l'activité agricole sur la commune. Si la surface des zones agricoles est, de fait, réduite, elle ne concerne que des secteurs qui ont déjà une vocation principale d'habitat et dans lesquels il n'existe pas ou peu d'exploitation agricole en activité.
 - ⇒ De plus, le nombre potentiel de nouveaux logements étant très restreint par le règlement des zones Uh, il ne risque pas de remettre en cause l'existence d'une exploitation.
- **Limiter la proportion de résidences secondaires au sein du parc de logement global de la commune**
 - ⇒ La création de 2 nouvelles zones Uh n'a pas d'effet sur cet objectif, qui vise les structures d'hébergement touristique. Elles ne sont pas autorisées en zone Uh.
- **Favoriser les déplacements doux en lien avec le patrimoine et entre les différents lieux de vie**
 - ⇒ La création de 2 nouvelles zones Uh n'a pas d'effet significatif sur cet objectif.
- **Conforter la zone d'activité du Bisconte**
 - ⇒ La création de 2 nouvelles zones Uh n'a pas d'effet sur cet objectif
- **Conforter la zone d'activités portuaires du Magouër**
 - ⇒ La création de 2 nouvelles zones Uh n'a pas d'effet sur cet objectif
- **Conforter les ports et les zones mouillages**
 - ⇒ La création de 2 nouvelles zones Uh n'a pas d'effet sur cet objectif

Envoyé en préfecture le 31/07/2024
 Reçu en préfecture le 31/07/2024
 Publié le 31/07/2024
 ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE

Classement en zone Uh des deux nouveaux secteurs constructibles

La nouvelle rédaction de l'article L121-8 du code de l'urbanisme permet de (re)donner la possibilité de réaliser de nouvelles constructions et installations dans les villages nouvellement identifiés par le SCoT du Magouëro/Kerprat et de Kerzine/Le Rohigo.

Ces secteurs sont donc classés par la présente procédure en zone U.

La zone est indicée **Uh**, afin que le règlement tienne compte des particularités fixées par la législation. Kerzine/Le Rohigo et Le Magouero sont situés en espace proche du rivage (EPR), dans lesquels les nouvelles constructions doivent avoir le même gabarit et les mêmes densités que les constructions voisines (principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage).

Conformément aux dispositions du SCoT, **les villages du Magouëro/Kerprat et de Kerzine/Le Rohigo ne peuvent pas s'étendre**. Ils ne peuvent qu'être densifiés.

Le règlement de la zone Uh tient compte de **l'interdiction d'étendre le périmètre bâti** par la réalisation de nouvelles constructions, afin de s'assurer que seules les constructions en densification sont possibles.

Le règlement de la zone Uh correspond au règlement des Secteurs Déjà Urbanisés établi sur la base du règlement de la zone Ubb au PLU. Afin de tenir compte d'une remarque formulée par le préfet, la mention relative aux « équipements d'intérêt collectif » est supprimée par la présente procédure.

Le règlement de la zone Uh est présenté aux pages suivantes. Il s'applique aux deux nouveaux secteurs constructibles (Magouëro/Kerprat et Kerzine/Le Rohigo). Y apparaissent en rose les ajustements apportés par la présente procédure.

Classement en zone Uh des deux nouveaux secteurs constructibles

DISPOSITIONS PARTICULIERES DE LA ZONE Uh

Urbanisation correspondant aux villages situés en espace proche du rivage et au secteur déjà urbanisé.

Elle concerne les secteurs de Kerizéro/Kerallan, **Kerzine/Le Rohigo, Le Magouëro/Kerprat**

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Chapitre 1 : destination et sous-destination

La zone Uh est réservée aux destinations « habitat » et « **équipements d'intérêt collectifs et services publics** », telles que définies par l'article R-151-20 du code de l'urbanisme.

Chapitre 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les destinations et sous-destination non autorisées au chapitre 1 ;
- Les constructions nouvelles, relevant des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone, situées en dehors du périmètre bâti, c'est-à-dire en dehors du périmètre défini par le contour des constructions périphériques existantes et formant un ensemble continu dans un noyau bâti (au mur près de ces constructions).
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;

Classement en zone Uh des deux nouveaux secteurs constructibles

2.2. Sont autorisés sous réserve

- Les constructions et installations relevant des destinations mentionnées à l'article 1, si elles n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.
- Le stationnement de caravanes et camping-cars est limité à une unité par terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (hors bâti).

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant un programme de 10 logements ou plus devra comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Chapitre 1 : volumétrie et implantations des constructions

• Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

Toutefois, en tous secteurs, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble. Un recul peut être autorisé pour améliorer l'ensoleillement des constructions situées côté Nord d'une voie.

• Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins 1,90m.

Toutefois, en tous secteurs, l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'intégration au contexte urbain environnant.

L'implantation des équipements d'intérêt public n'est pas réglementée.

L'implantation des abris de jardin ne devra pas conduire à étendre le périmètre bâti de la zone.

Classement en zone Uh des deux nouveaux secteurs constructibles

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU. Toutefois, dans le cas où les constructions existantes ont une emprise au sol déjà égale ou supérieure à 30% du terrain, un CES supérieur pourra être accepté dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, à la date d'approbation du PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

6m au sommet de façade / 7m à l'acrotère / 9m au point le plus haut

- **Densités de constructions**

Dans les zones Uh, les constructions ne doivent pas augmenter de manière significative les densités de constructions environnantes. Les gabarits des constructions avoisinantes devront être respectés.

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2018.

Le changement de teinte des façades est soumis à déclaration préalable.

Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.

Classement en zone Uh des deux nouveaux secteurs constructibles

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture.

La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus des deux tiers de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.

Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

Toutefois, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine générale.

- **Aspect des 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 pré-existantes 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 aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

Classement en zone Uh des deux nouveaux secteurs constructibles

En limite d'espace naturel ou agricole : les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères et/ou de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 2,00m.

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

En limite de voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1,50m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, sauf ceux ayant l'aspect de matériaux naturels
- Les murs avec une maçonnerie d'agglo apparent (parpaing...)
- Les bâches plastiques et textiles
- L'utilisation du PVC, sauf dans le cas de lisses surmontant un mur maçonné
- Les grillages non doublés de végétation.

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

3.1. Espaces à planter

Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.

Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200m² de terrain.

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

Classement en zone Uh des deux nouveaux secteurs constructibles

3.2. Plantations existantes

Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul de 5,00m minimum est imposé par rapport à la limite des EBC. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.

La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.

Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.

Classement en zone Uh des deux nouveaux secteurs constructibles

Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales** : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Délimitation des périmètres des zones Uh

La méthodologie retenue pour délimiter les zones Uh au PLU de Plouhinec s'appuie sur celle utilisée par le SCoT, et notamment la notion de continuité du bâti.

La délimitation des zones Uh s'appuie sur les indicateurs suivants :

- Une distance de moins de 50m entre les constructions (tampon de 25m autour des constructions existantes) ;
- Une distance de moins de 10m autour des constructions périphériques des noyaux bâtis ;
- L'analyse des composantes géographiques et foncières particulières aux secteurs (routes, cours d'eau, zones humides, limites parcellaires, ...) ;
- Les zonages naturels et agricoles existants. Les périmètres des zones Nds ne sont pas modifiés par la présente procédure.

Ces indicateurs ont été utilisés lors de l'élaboration du PLU pour délimiter les enveloppes urbaines du bourg et de la Ria (rapport de présentation page 114) ainsi que lors de la modification simplifiée n°2 pour délimiter le SDU de Kérizéro-Kerallan.

Ces indicateurs ont permis de tracer les périmètres larges des enveloppes urbaines des noyaux bâtis concernés par la présente procédure, avec des adaptations, le cas échéant par rapport aux contextes locaux ou par rapport aux secteurs repérés par le SCoT.

Les 2 nouvelles zones Uh et la construction de leurs périmètres sont présentées aux pages suivantes.

Envoyé en préfecture le 31/07/2024
Reçu en préfecture le 31/07/2024
Publié le 31/07/2024
ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE



Le Magouëro/Kerprat : Fiche de présentation établie par le SCoT du Pays de Lorient

4.10.3 – LE MAGOUËRO

Schéma de Cohérence
Territoriale du
Pays de Lorient



56169 / Le Magouëro
70 logements
Densité : 7 logts/ha

 EPR+40
 Limite des EPR



Le secteur du Magouëro est composé d'environ 70 constructions à usage d'habitation implantées de manière dense de part et d'autres de plusieurs voies de circulation et carrefours, pour un certain nombre d'entre elles avec des implantations mitoyennes. L'ensemble des réseaux (voirie, eau, électricité, etc.) permettant la densification du secteur sans travaux supplémentaires sur ces réseaux sont opérationnels sur le secteur.

Envoyé en préfecture le 31/07/2024

Reçu en préfecture le 31/07/2024

Publié le 31/07/2024

ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE

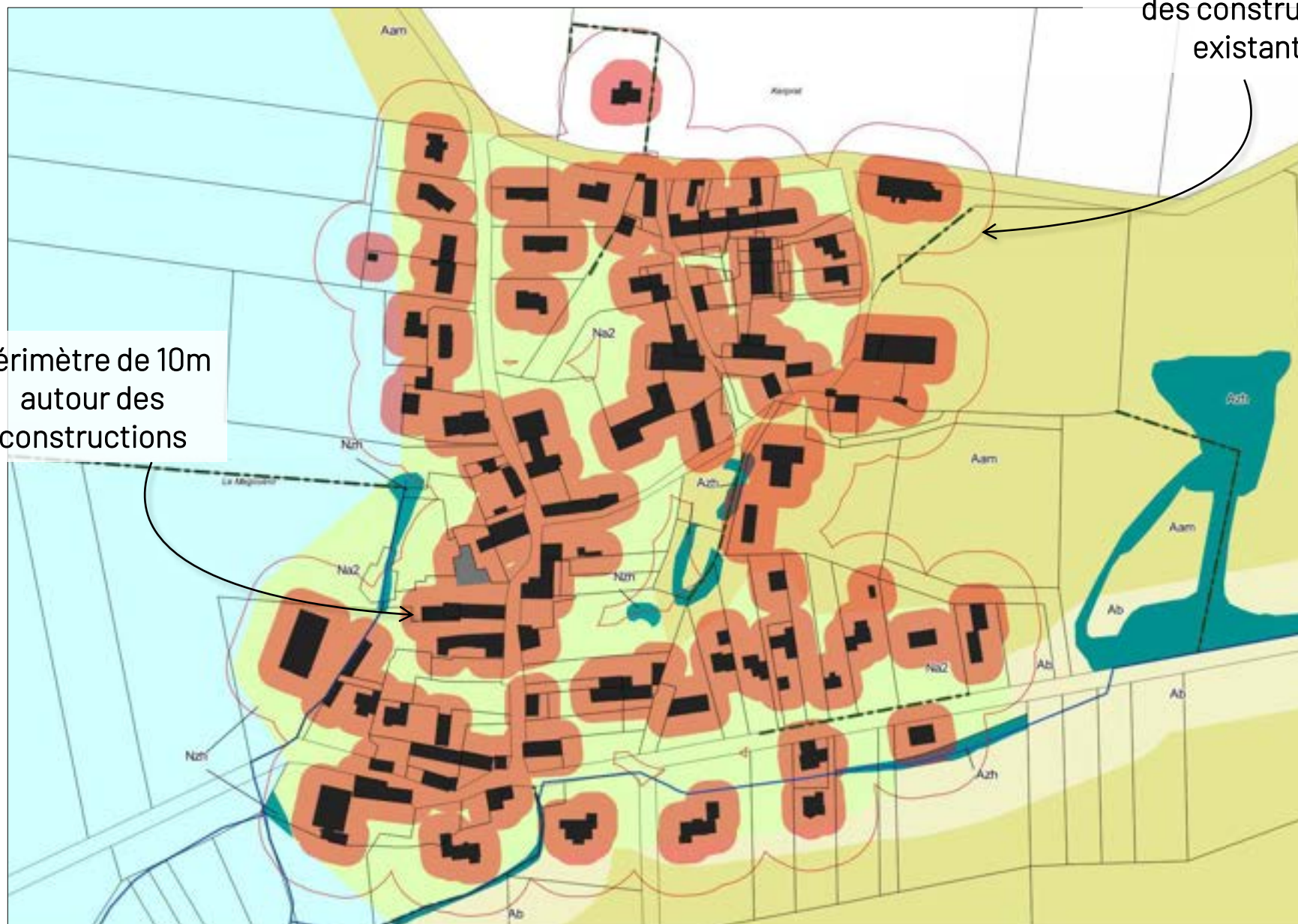


Descriptions des SDU et villages en EPR au D00 du SCoT

Le Magouëro/Kerprat : distances tampon et particularités locales

Limite des 25m autour
des constructions
existantes

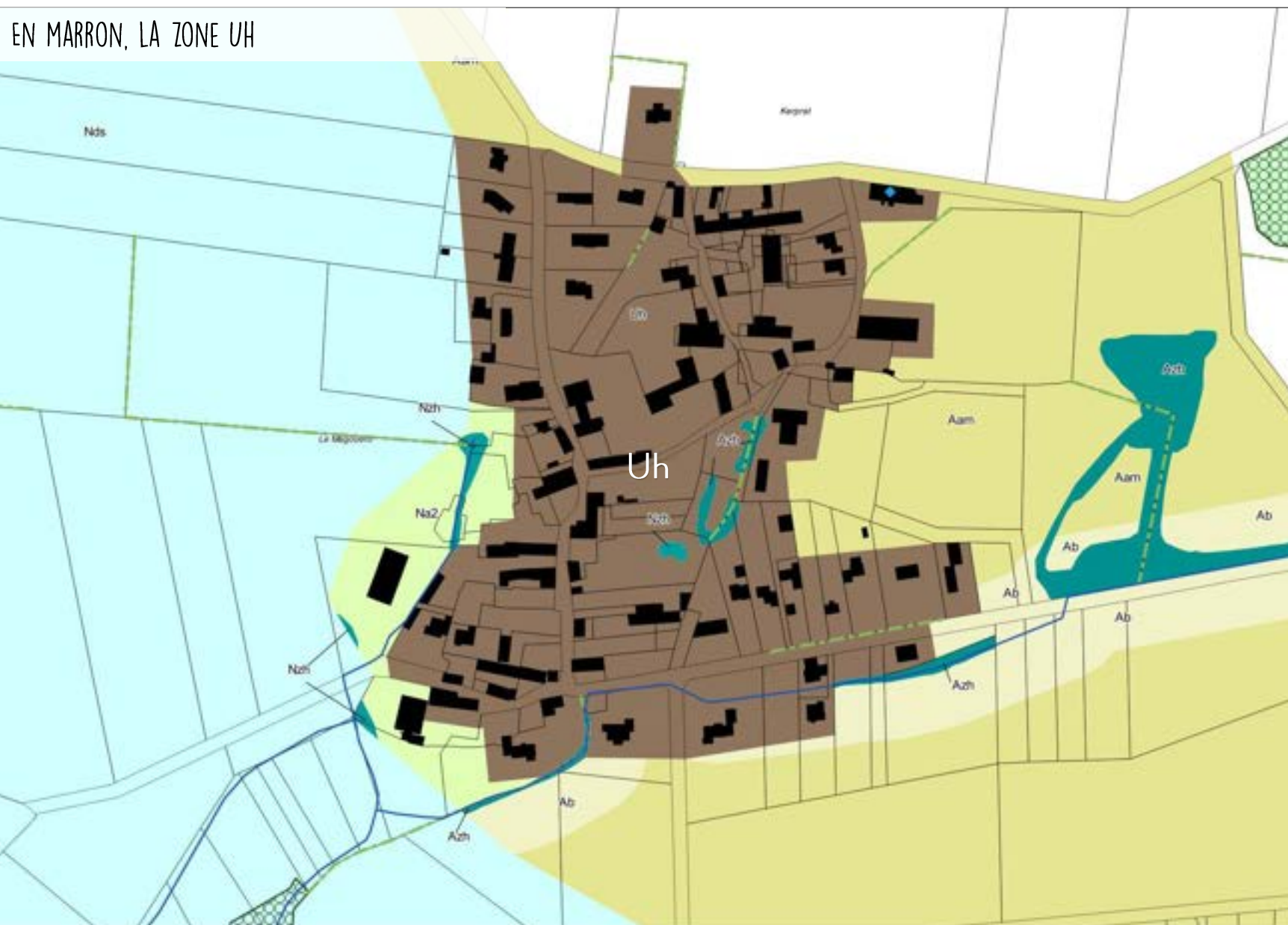
Périmètre de 10m
autour des
constructions



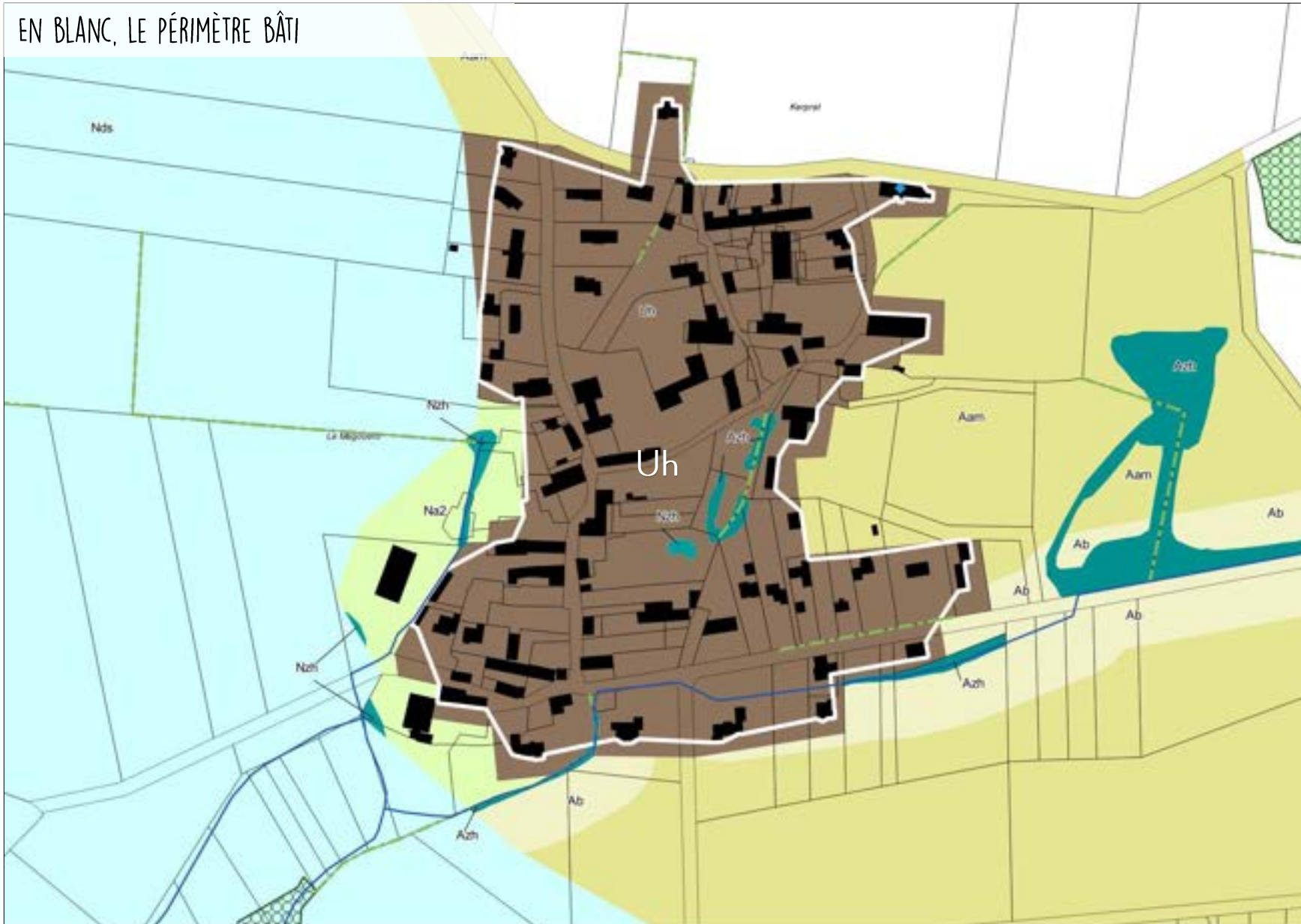
Le Magouëro/Kerprat : distances tampon et particularités locales



Le Magouëro/Kerprat : délimitation de la zone Uh



Le Magouëro/Kerprat : délimitation de la zone Uh et périmètre bâti



Le périmètre bâti est donné à titre informatif dans le présent document, il n'apparaîtra pas sur les planches graphiques du règlement

Kerzine/Le Rohigo : Fiche de présentation établie par le SCoT du Pays de Lorient

4.10.2 – KERZINE

Schéma de Cohérence
Territoriale du
Pays de Lorient



56169 / Kerzine
45 logements
Densité : 6 logts/ha

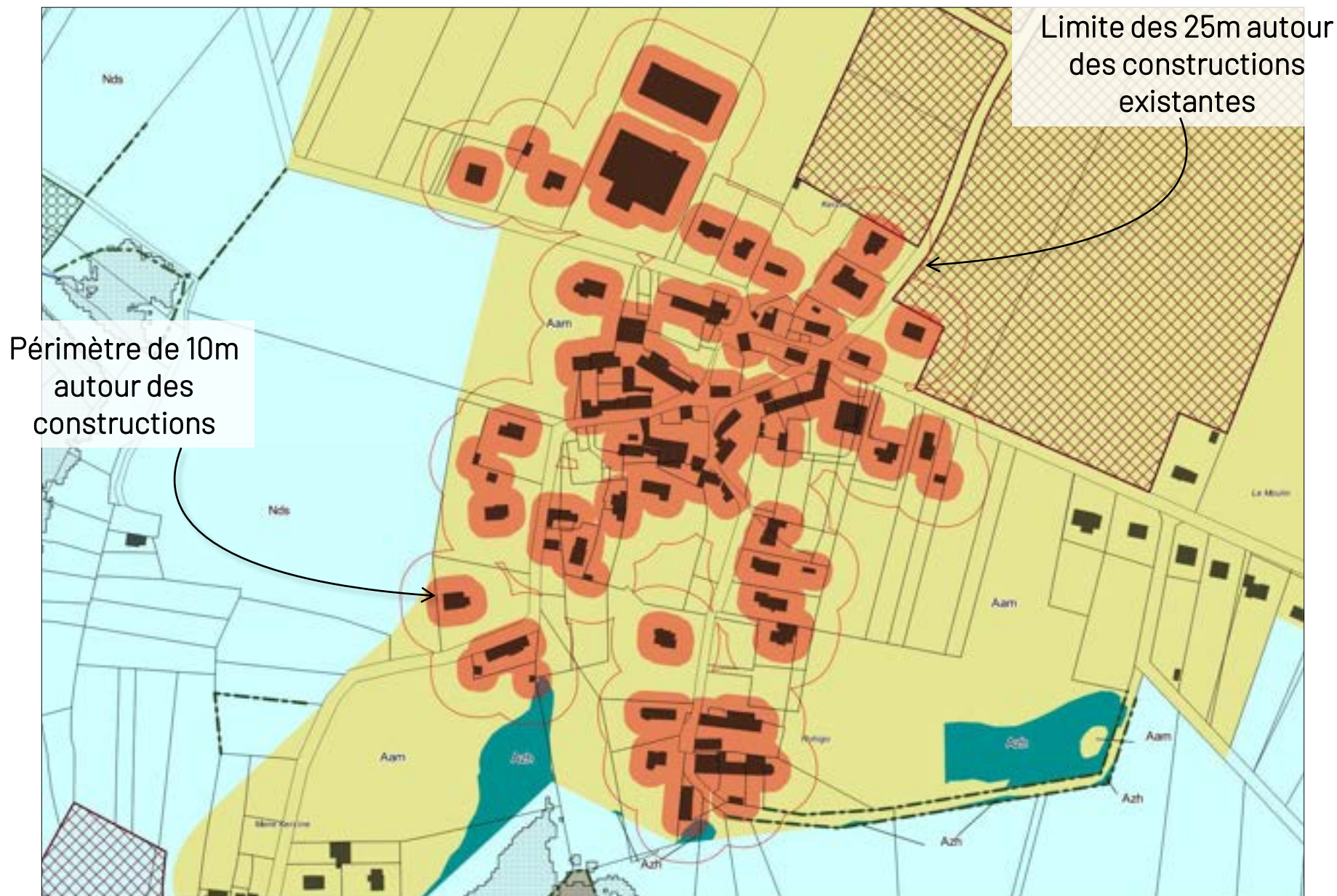
 EPR440
 Limite des EPR



Le secteur de Kerzine / Le Rohigo, est, selon une décision du Tribunal administratif de Rennes du 6 décembre 2019, « composé d'un peu plus d'une quarantaine de constructions. Le cœur de ce lieu-dit comporte d'ailleurs des constructions implantées de manière dense le long de plusieurs voies publiques, au niveau d'un croisement, certaines de ces constructions présentant d'ailleurs une architecture mitoyenne. Les constructions du lieu-dit sont implantées de part et d'autre de plusieurs voies publiques, de manière organisée. Ainsi, le lieu-dit « Le Rohigo » regroupe un nombre et une densité significatifs de constructions, pouvant à elles seules être qualifiées de village (...). »

Descriptions des SDU et villages en EPR au D00 du SCoT

Kerzine/Le Rohigo : distances tampon et particularités locales



Kerzine/Le Rohigo : distances tampon et particularités locales

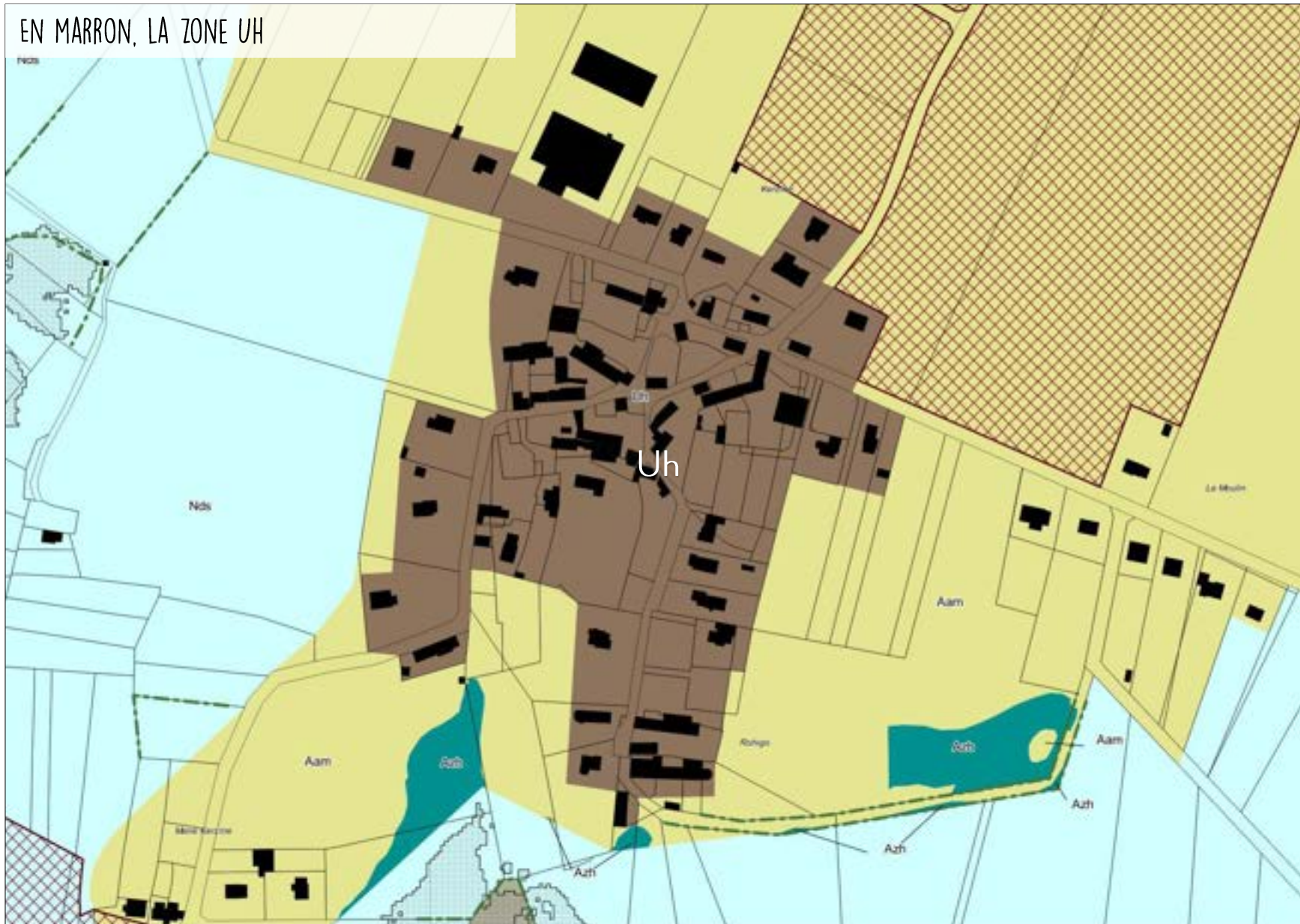
La délimitation du périmètre se fait au droit du bâtiment agricole, afin de ne pas entraver le développement de l'exploitation agricole

Ce bâtiment agricole est situé à moins de 25m d'un autre bâtiment agricole. Il est implanté en second rang, au cœur des terres exploitées. Il n'est pas inclus à la zone Uh

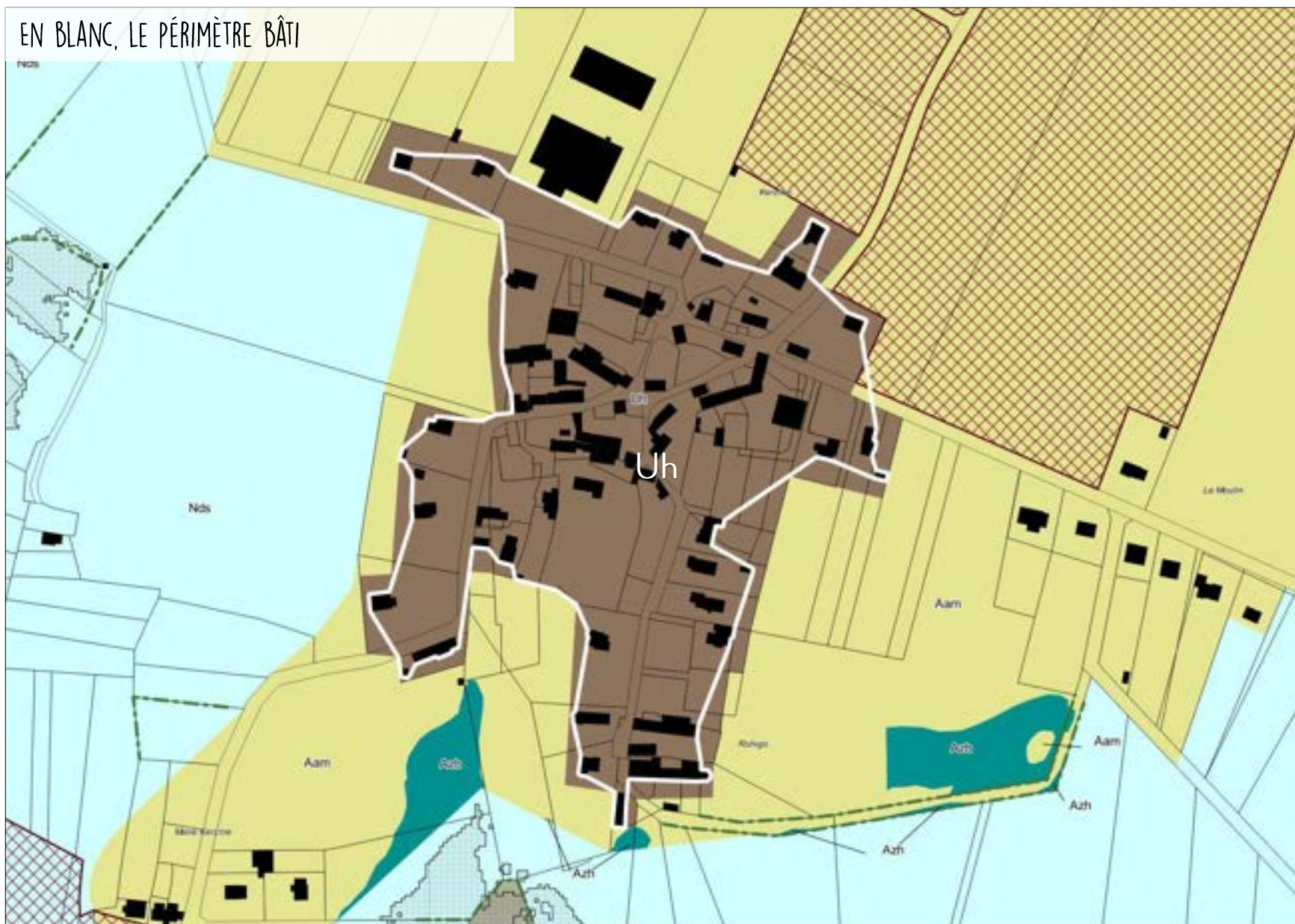


POTENTIEL LOGEMENT DE LA ZONE : UNE DIZAINE

Kerzine/Le Rohigo : délimitation de la zone Uh



Kerzine/Le Rohigo : délimitation de la zone Uh et périmètre bâti



Le périmètre bâti est donné à titre informatif dans le présent document, il n'apparaîtra pas sur les planches graphiques du règlement

3. Modifications apportées au PLU

36 MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Modifications apportées au règlement écrit, aux OAP et au PADD

- ❖ Les modifications apportées au règlement écrit ont été présentées précédemment aux pages 17 à 23.
- ❖ La présente procédure ne modifie pas les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.
- ❖ La présente procédure ne modifie pas les orientations du PADD.

Envoyé en préfecture le 31/07/2024
Reçu en préfecture le 31/07/2024
Publié le 31/07/2024
ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE



Modifications apportées au règlement graphique

- Création de 2 nouvelles zones Uh = réduction de zones Aam, Na2, Aa et Ab selon les secteurs
- Suppression de l'étoilage des bâtiments susceptibles de changer de destination : cette possibilité est donnée par le code de l'urbanisme en zone U sans qu'il y ait besoin de repérer les bâtiments sur les planches graphiques du règlement.

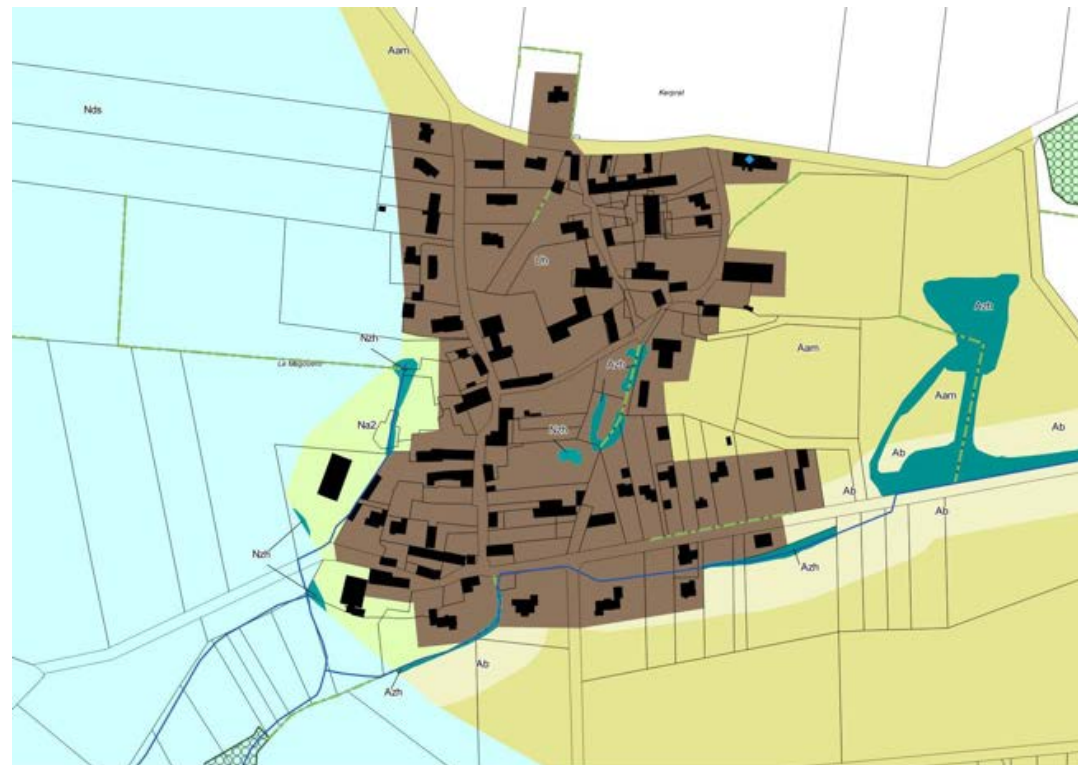
⇒ Les extraits ci-après permettent de comparer les plans de zonage avant et après modification

Modifications apportées au règlement graphique : Le Magouëro/Kerprat

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



Modifications apportées au règlement graphique : Kerzine/Le Rohigo

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



Modifications apportées au règlement graphique : tableau des surfaces

	AVANT	APRES	EVOLUTION
ZONES AGRICOLES			
Aa	788,1	788,0	-0,1
Aam	215,3	208	-7,3
Ab	79,4	79,3	-0,1
Ac	2,5	2,5	
Ao	7,6	7,6	
As	1,0	1,0	
Azh	165,2	165,2	
ZONES NATURELLES			
Na	576,3	576,3	
Na2	64,4	57,5	-6,9
Nds	1514,0	1514,0	
Ni	1,0	1,0	
NL1	6,7	6,7	
NL2	6,7	6,7	
Nm	275,2	275,2	
Nzh	271,8	271,8	

	AVANT	APRES	EVOLUTION
ZONES URBAINES			
Uaa	46,9	46,9	
Uab	60,7	60,7	
Uba	9,0	9,0	
Ubb	61,9	61,9	
Ubc	24,3	24,3	
Uc	11,2	11,2	
Uh	5,8	20,2	+14,4
Uia	16,1	16,1	
Uip	1,6	1,6	
Uipm	12,4	12,4	
UL	4,9	4,9	
ZONES A URBANISER			
1AUa	8,4	8,4	
1AUe	0,7	0,7	
1AUi	3,4	3,4	
1AUL	6,2	6,2	
1AUp	4,5	4,5	

4. Evaluation environnementale de la procédure

Evaluation environnementale de la procédure de révision allégée du PLU

La présente procédure de révision allégée, vise bien à mettre en compatibilité le PLU de PLOUHINEC avec le volet littoral du SCoT du Pays de Lorient : **elle réduit des zones agricoles et naturelles au profit d'un zonage U.**

L'article R104-11 confirme que les révisions des PLU ont des incidences notables lorsqu'elles portent sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire, pour une superficie totale supérieure à un millième de ce territoire et/ou supérieure à 5ha. La surface cumulée des zones Uh créées étant de 14,4ha, soit près de 4 millièmes du territoire, la présente procédure de révision allégée entre bien dans ce champ d'application.

Elle est donc soumise à évaluation environnementale.

Article R104-11 - (Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6)

I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

Contenu de l'évaluation environnementale – article R104-18 du code de l'urbanisme

1. Présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
3. Analyse exposant :
 - Incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
 - Problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement et notamment les zones Natura 2000 ;
4. Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables ;
5. Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document ;
6. Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement ;
7. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.



L'élaboration du PLU de Plouhinec a fait l'objet d'une évaluation environnementale complète, dont les résultats sont exposés dans le rapport de présentation.

De plus, la **modification simplifiée du SCoT du Pays de Lorient a elle aussi fait l'objet d'une évaluation environnementale, dans laquelle l'évaluation des incidences de chaque nouveau secteur constructible a été analysée au cas par cas.**

La présente évaluation environnementale s'appuie donc sur ces deux études déjà très complètes et apporte quelques informations supplémentaires, spécifiques aux deux secteurs concernés par la révision allégée.

Le point 1 ci-contre a été traité dans les éléments présentés aux chapitres précédents du présent dossier de concertation.

Les points 2, 3 et 5 sont détaillés ci-après, sur la base des éléments élaborés par la modification simplifiée du SCoT du Pays de Lorient.

Le point 4 se justifie par la nécessaire mise en compatibilité du PLU avec le document supra communal et parce que l'urbanisation des secteurs retenus n'a pas d'incidence significative sur l'environnement (voir éléments présentés ci-après).

Le point 6 est traité dans l'évaluation environnementale du PLU de PLOUHINEC. Les indicateurs de suivis sont exposés dans le rapport de présentation. Ils s'appliquent à l'ensemble du territoire, dont les nouvelles zones Uh.

Le point 7 est détaillé au dernier chapitre de la présente procédure.

Envoyé en préfecture le 31/07/2024

Reçu en préfecture le 31/07/2024

Publié le 31/07/2024

ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE



Analyse des secteurs concernés par la procédure – Le Magouëro/Kerprat



Commune de Plouhinec
Lieu-dit : Le Magouëro

Envoyé en préfecture le 23/06/2021
 Reçu en préfecture le 23/06/2021
 Affiché le
 ID : 056-215601691-20210607-DEL_2021-06

État initial de l'environnement

Description
 Village agricole à structure complexe, avec des noyaux d'anciennes fermes reliés et débordés par une urbanisation pavillonnaire moderne. Chapelle Saint-Cornély en lisière Nord-Est. Environnement agricole avec maraîchage. Massif dunaire à 400 m au Sud-Ouest.

Milieu naturel, flore, faune, continuités écologiques : intérêts et sensibilités
 Jardins pavillonnaires et environnement cultivé sans intérêt écologique particulier. Présence toutefois de quelques enclaves de jardins arborés et d'une petite mare. Quelques murets et vieux murs. Touche le site Natura 2000 des dunes de Plouhinec. Sensibilité moyenne.

Paysage : intérêts et sensibilités
 Environnement cultivé très dégagé sans valeur notable. Quelques points d'intérêt au niveau du bâti ancien et des jardins associés, notamment aux abords d'un petit chemin central. Sensibilité globalement faible.

Patrimoine : intérêts et sensibilités
 Plusieurs bâtiments de caractère, mais souvent altérés et parfois dénaturés, dans un environnement banalisé. Sensibilité moyenne.

Modalités d'assainissement
 Assainissement collectif.

Présence de pollutions, nuisances ou risques
 Risques d'exposition à des pollutions et nuisances liées à l'agriculture (épandages, traitements, poussières...) compte tenu de la proximité des champs tout autour du village.

Déplacements, énergie, climat
 Conditions mauvaises : pas de desserte par bus ni de piste cyclable, bourg à 3 km.

Accès des habitants à la nature et aux espaces verts
 Conditions satisfaisante (accès direct au massif dunaire).

Conditions de vie pour des publics spécifiques
 Conditions moyennes (difficultés de déplacement compensées partiellement par les bonnes conditions d'accès à un site naturel public de grande qualité).

Synthèse des sensibilités

Nature	Paysage	Patrimoine	Assainist	Pollutions	Déplac	Acc. nature	Cond de vie
moyen	faible	moyen	faible	moyen	fort	faible	moyen

Incidences d'une urbanisation sur l'environnement

Sur la consommation d'espace : assez faibles (secteur déjà urbanisé, pas d'incidences sur des terres agricoles ou des espaces naturels), mais il existe des possibilités de densification.

Sur le milieu naturel, la flore, la faune, les continuités écologiques : risques ponctuels de détérioration de murs, murets ou arbres dans la partie centrale. Risque de dissémination



Commune de Plouhinec
Lieu-dit : Le Magouëro

Envoyé en préfecture le 23/06/2021
 Reçu en préfecture le 23/06/2021
 Affiché le
 ID : 056-215601691-20210607-DEL_2021-06

d'espèces horticoles vers les habitats dunaires du site Natura 2000.

Sur le paysage : quelques risques de banalisation du paysage construit avec jardins, en cas de constructions discordantes.

Sur le patrimoine : quelques risques de banalisation du paysage construit avec jardins et murets, en cas de constructions discordantes.

Sur la qualité de l'eau : faibles à nulles (assainissement collectif)

Sur l'exposition aux pollutions, nuisances et risques : possibilité d'exposition des habitations périphériques à des pollutions et nuisances agricoles.

Sur les déplacements, l'énergie et le climat : en l'absence d'alternative à la voiture, faible accroissement des besoins de déplacement motorisés, donc des consommations d'énergie fossile et des émissions de GES.

Sur les conditions de vie de publics spécifiques : risques élevés d'isolement et de difficultés pour se déplacer ; mais bonnes conditions d'accès aux espaces naturels.

Synthèse

Espace	Nature	Paysage	Patrimoine	Assainist	Pollutions	Déplac	Cond de vie
faible	moyen	moyen	moyen	faible	moyen	fort	moyen

Mesures «éviter / réduire / compenser»

- Protection stricte du réseau de murs, murets et haies (loi Paysages), et protection de la petite mare (zone humide).
- Application stricte des règles du PLU relatives aux clôtures, à la biodiversité, à la limitation des surfaces imperméabilisées. Conseils aux pétitionnaires dans l'élaboration de leurs projets, y compris en ce qui concerne la conception des jardins et clôtures et les végétaux à privilégier ou à éviter.



Le Magouëro : une vue du noyau ancien dense (en haut), extension moderne au Nord (en bas).

Envoyé en préfecture le 31/07/2024
 Reçu en préfecture le 31/07/2024
 Publié le 31/07/2024
 ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE

Analyse des secteurs concernés par la procédure – Le Magouëro/Kerprat

Le secteur du Magouëro/Kerprat se situe au sein d'un ensemble agricole marqué par le maraîchage.

L'analyse réalisée par le SCoT relève une sensibilité environnementale faible à moyenne. Le secteur est desservi par l'assainissement collectif, ce qui est un point positif pour le classement de la zone en Uh.

L'isolement du secteur par rapport à la desserte en transport en commun et par rapport aux services et équipements de la commune constitue un enjeu fort pour les futurs habitants.

Ici aussi, le faible nombre de nouveaux logements potentiels (entre 5 et 10) et le fait qu'ils se réalisent sur des terrains en dent creuse limite fortement les incidences du classement de la zone en Uh sur l'environnement.

Les haies bocagères et les zones humides existant à l'intérieur du périmètre constructible restent préservées par les dispositions du PLU, ce qui permet de réduire les incidences du classement en U du secteur. Ces protections font partie des mesures ERC identifiées par le SCoT. Elles sont déjà en vigueur au PLU de Plouhinec.

La proximité avec le site Natura 2000 « Massif dunaire Gâvres – Quiberon » ne constitue pas un enjeu significatif puisqu'aucune construction nouvelle ne peut être réalisée en extension du périmètre bâti.

Aucun travaux n'affectera le site Natura 2000 à cet endroit.



Envoyé en préfecture le 31/07/2024
 Reçu en préfecture le 31/07/2024
 Publié le 31/07/2024
 ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE

Analyse des secteurs concernés par la procédure – Le Magouëro/Kerprat

Envoyé en préfecture le 31/07/2024
 Reçu en préfecture le 31/07/2024
 Publié le 31/07/2024
 ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE

Dans son courrier daté du 26 juin 2023, le préfet du Morbihan rappelle considérer que le village du Magouëro-Kerprat est situé dans une coupure d'urbanisation et ne peut de ce fait être classé constructible.

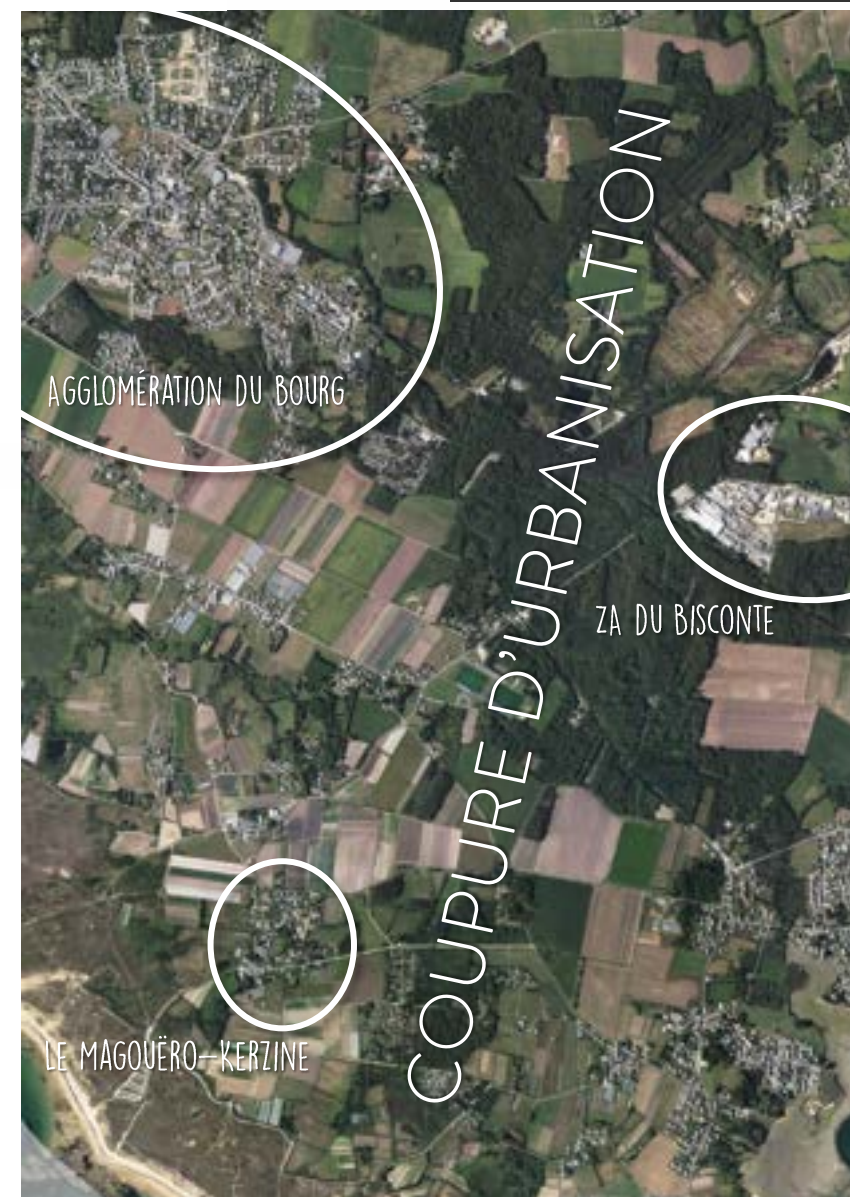
Comme indiqué dans le SCoT du Pays de Lorient, « **le principe de non-extension d'urbanisation du secteur assure de ne pas compromettre la coupure d'urbanisation au sein de laquelle il se trouve** ».

On peut rappeler également que, comme indiqué dans le fascicule n°4 du référentiel Loi Littoral produit par la DREAL Bretagne et les DDTM, « *l'objectif des coupures d'urbanisation « est de maintenir des espaces « ouverts » et le rapport avec la mer et les paysages, en évitant la constitution d'un front urbain continu* ». ».

Le SCoT du Pays de Lorient reprend ce principe en ces termes : « *Le SCoT identifie, à son échelle, des coupures d'urbanisation structurantes du territoire, au sens de la loi Littoral. Il s'agit d'espaces naturels, situés entre des espaces urbanisés. L'existence ancienne de constructions isolées, ou d'urbanisation diffuse, ne leur enlève pas le caractère de coupures d'urbanisation. Elles évitent que des extensions d'urbanisation, possibles en continuité des agglomérations et villages existants, créent un continuum urbain.* »

La densification du village du Magouëro-Kerprat par quelques constructions ne risque pas de créer un front urbain continu et donc de remettre en cause la coupure d'urbanisation située entre le bourg de Plouhinec et la zone d'activité du Bisconte. En dehors de la zone Uh permettant cette densification, conformément à l'article L121-22 du code de l'urbanisme, le PLU prévoit bien des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Enfin, on peut également rappeler que l'identification du Magouëro-Kerprat résulte du SCoT lui-même et qu'il se situe, matériellement, en dehors de la coupure identifiée, à l'échelle globale, par le SCoT. Il apparaît même contradictoire pour le SCoT de retenir qu'un secteur urbanisé, caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions, puisse être constitutif d'une coupure d'urbanisation.



Analyse des secteurs concernés par la procédure – Kerzine/Le Rohigo



Commune de Plouhinec
Lieu-dit : Kerzine

Envoyé en préfecture le 31/07/2024
 Reçu en préfecture le 31/07/2024
 Affiché le
 ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE

État initial de l'environnement

Description
 Urbanisation assez lâche développée autour de quelques anciens noyaux de fermes. Environnement de plateau agricole. Étang et dunes de Kerzine au Sud. Important établissement de vente directe de produits maraîchers.

Milieu naturel, flore, faune, continuités écologiques : intérêts et sensibilités
 Jardins pavillonnaires et environnement cultivé sans intérêt écologique particulier. Quelques murets et vieux murs. Touche le site Natura 2000 des dunes de Plouhinec. Sensibilité faible.

Paysage : Intérêts et sensibilités
 Paysage banal, tant dans l'enveloppe bâtie que dans l'environnement. Vues vers l'étang de Kerzine au Sud. Sensibilité faible.

Patrimoine : intérêts et sensibilités
 Plusieurs bâtiments de caractère, mais souvent altérés et dans un environnement banalisé. Sensibilité faible.

Modalités d'assainissement
 Assainissement collectif.

Présence de pollutions, nuisances ou risques
 Risques d'exposition à des pollutions et nuisances liées à l'agriculture (épandages, traitements, poussières...) compte tenu de la proximité des champs en périphérie.

Déplacements, énergie, climat
 Conditions mauvaises : pas de desserte par bus ni de piste cyclable, bourg à 1,2 km.

Accès des habitants à la nature et aux espaces verts
 Conditions satisfaisante (accès direct au massif dunaire).

Conditions de vie pour des publics spécifiques
 Conditions moyennes (difficultés de déplacement compensées partiellement par les bonnes conditions d'accès à un site naturel public de grande qualité).

Synthèse des sensibilités

Nature	Paysage	Patrimoine	Assainist	Pollutions	Déplacés	Acc. nature	Cond de vie
faible	faible	faible	faible	moyen	fort	faible	moyen

Incidences d'une urbanisation sur l'environnement

Sur la consommation d'espace : très faibles (secteur déjà très urbanisé, pas d'incidences sur des terres agricoles ou des espaces naturels).

Sur le milieu naturel, la flore, la faune, les continuités écologiques : très faibles, mais risque de dissémination d'espèces horticoles vers les habitats du site Natura 2000.

Sur le paysage : non significatives.

Sur le patrimoine : faibles.



Commune de Plouhinec
Lieu-dit : Kerzine

Envoyé en préfecture le 31/07/2024
 Reçu en préfecture le 31/07/2024
 Affiché le
 ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE

Sur la qualité de l'eau : faibles à nulles (assainissement collectif)

Sur l'exposition aux pollutions, nuisances et risques : possibilité d'exposition de certaines habitations à des pollutions et nuisances agricoles.

Sur les déplacements, l'énergie et le climat : faible accroissement des besoins de déplacement en voiture, donc des consommations d'énergie fossile et des émissions de GES.

Sur les conditions de vie de publics spécifiques : risques moyens d'isolement et de difficultés pour se déplacer.

Synthèse

Espace	Nature	Paysage	Patrimoine	Assainist	Pollutions	Déplacés	Cond de vie
faible	faible	faible	faible	faible	moyen	fort	moyen

Mesures «éviter / réduire / compenser»

- Protection stricte du réseau de murs, murets et haies (loi Paysages).
- Application stricte des règles du PLU relatives aux clôtures, à la biodiversité, à la limitation des surfaces imperméabilisées. Conseils aux pétitionnaires dans l'élaboration de leurs projets, y compris en ce qui concerne la conception des jardins et clôtures et les végétaux à privilégier ou à éviter.
- L'aménagement d'une voie douce piétons/vélos le long de la route du bourg améliorerait les conditions de vie des habitants (et l'accès aux plages depuis le bourg), mais nécessiterait des acquisitions foncières sur des terres agricoles.



Kerzine : un des groupes d'anciennes fermes (en haut) ; une urbanisation assez lâche par ailleurs (en bas).



Analyse des secteurs concernés par la procédure – Kerzine/Le Rohigo

Le secteur de Kerzine/Le Rohigo se situe en limite d'espace agricole et d'espace naturel, au Nord des étangs de Kerzine.

Le secteur est desservi par l'assainissement collectif et ne comporte pas d'élément du patrimoine naturel identifié par la trame verte et bleue (haie, bois, ...). Ces composantes de la trame verte et bleue situées à proximité sont préservées par le PLU (élément du paysage, zone humide, ...). Ce sont des points positifs, qui expliquent que le classement en zonage constructible n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.

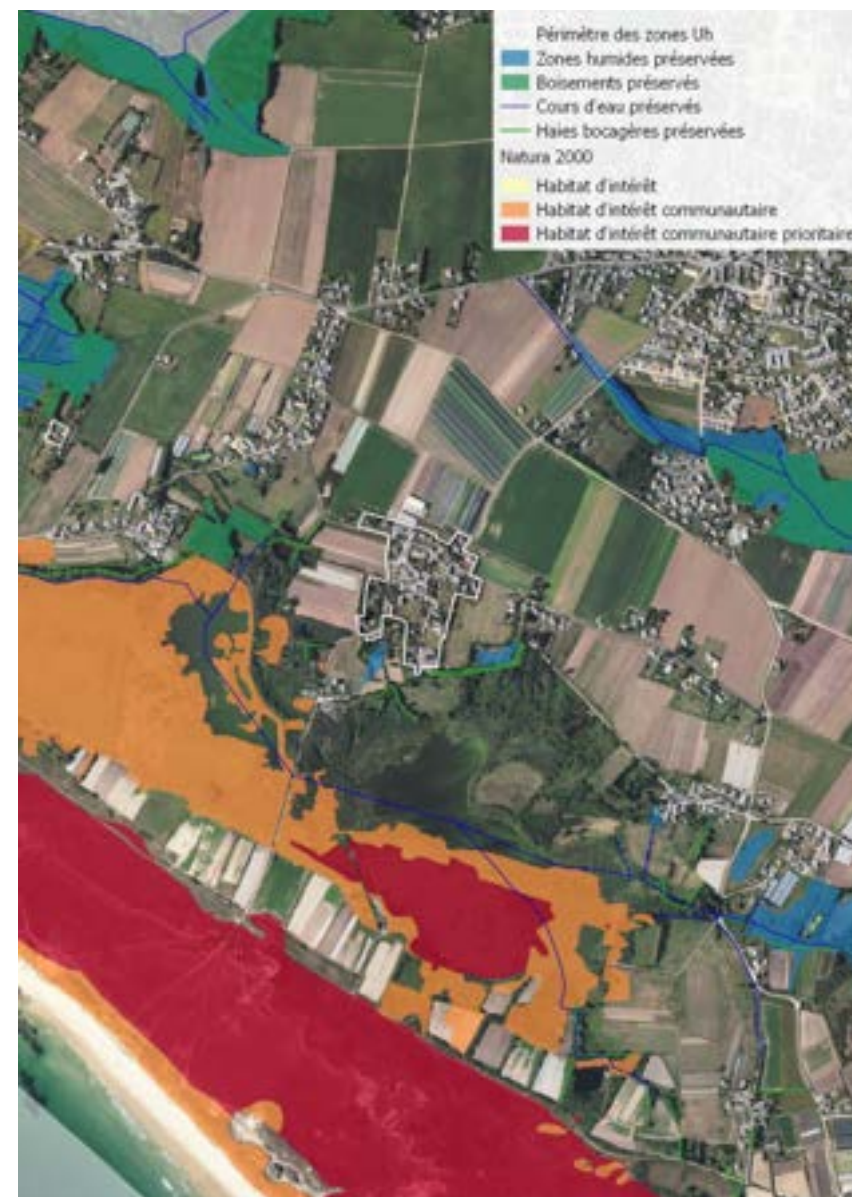
Le secteur est moins isolé que les deux autres par rapport aux services et équipements du bourg, ce qui limite les effets des déplacements des futurs ménages y résidant sur les émissions de gaz à effets de serre. Cependant, l'absence de desserte par le réseau de transport en commun est une offre de service qui sera à développer dans le futur.

Le classement de la zone en Uh permet la réalisation de 5 à 10 logements et les dispositions du PLU présentées précédemment permettent de limiter fortement l'incidence de ces futures constructions sur l'environnement.

De plus, l'analyse du SCoT fait état d'un risque potentiel de dissémination d'espèces invasives dans les espaces naturels or, le secteur est déjà habité et le risque existe donc déjà, mais il est réduit par les dispositions du règlement écrit du PLU qui fixe une liste d'espèces invasives interdites.

Aucun travaux n'affectera le site Natura 2000.

Les incidences du classement de la zone en Uh de Kerzine/Le Rohigo sur l'environnement ne sont pas notables.



Envoyé en préfecture le 31/07/2024

Reçu en préfecture le 31/07/2024

Publié le 31/07/2024

ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE



Incidence du projet de révision allégée du PLU de Plouhinec sur l'environnement

En conclusion, parce que les nouvelles zones Uh présentent un caractère limité en nombre, en surface et en potentiel de constructions nouvelles, leur incidence sur l'environnement n'est pas significative.

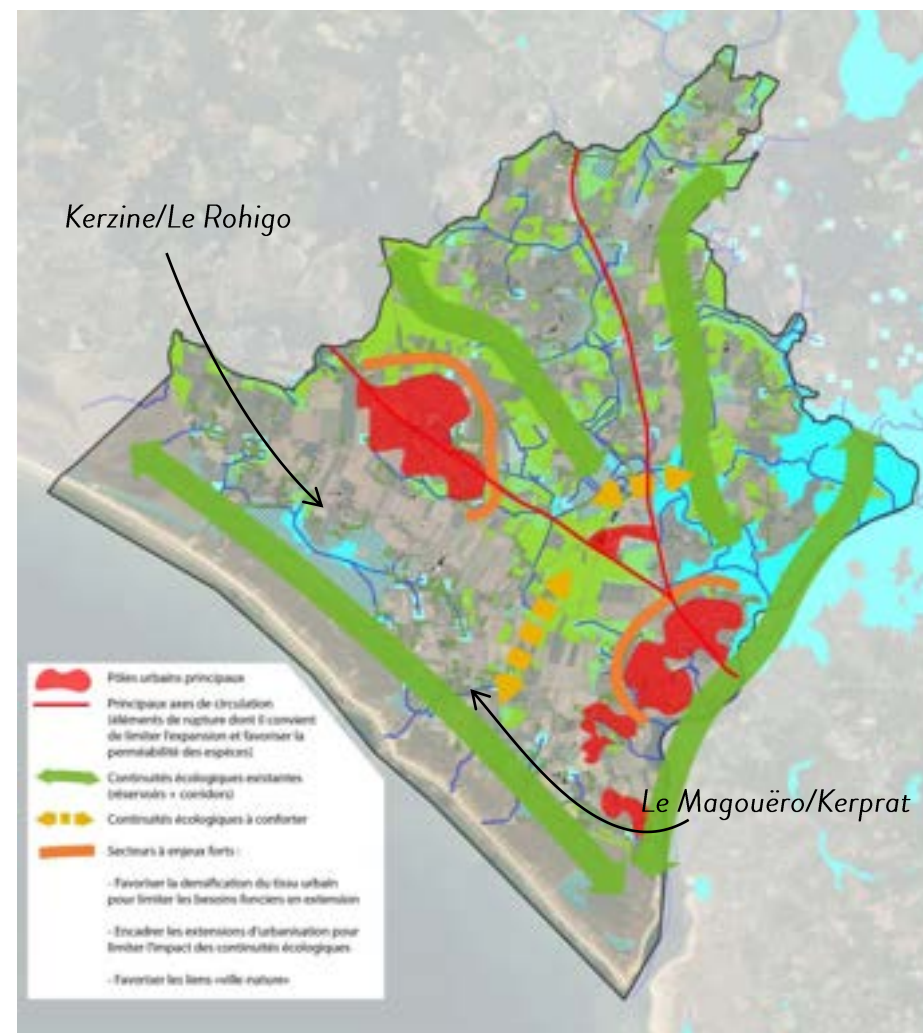
Aucun travaux n'affectera les sites Natura 2000 et la fréquentation de ces espaces par le public ne va pas être augmentée de manière significative par la création d'une vingtaine de logements (potentiel total).

La trame verte et bleue de la commune n'est pas remise en cause car aucun des deux secteurs ne comporte de composante de cette TVB qui ne soit déjà préservé par le PLU. Les secteurs étant déjà urbanisés, les nouvelles constructions ne constitueront pas de nouvelles ruptures dans les continuités écologiques.

Les nouvelles constructions, parce qu'elles se réalisent en densification des noyaux bâtis existants qui ne présentent pas forcément de fort intérêt architectural, ne vont pas avoir d'incidence notable sur le paysage. Les dispositions des zones Uh ont d'ailleurs pour objectif d'encadrer ces incidences et d'assurer une continuité avec les ambiances architecturales locales.

De plus, parce que l'extension du périmètre bâti n'est pas permise par les dispositions du règlement des zones Uh, ces dernières ne remettent pas en cause les coupures d'urbanisation repérées par le PLU et le SCoT.

Enfin, les deux zones se situent en dehors des secteurs soumis à des risques naturels et sont déjà desservis par l'assainissement collectif. Les incidences de ces nouvelles zones Uh sur les réseaux et sur l'exposition des personnes et biens face aux risques, aux pollutions et aux nuisances sont donc très faibles.



Carte de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune
- extrait du rapport de présentation du PLU de Plouhinec -

Envoyé en préfecture le 31/07/2024

Reçu en préfecture le 31/07/2024

Publié le 31/07/2024

ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE



Résumé non technique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLOUHINEC a été approuvé par délibération du conseil municipal le 24 juillet 2018. La présente procédure de révision allégée vise à mettre en compatibilité le PLU de Plouhinec avec le volet littoral du SCoT du Pays de Lorient, lui-même modifié le 15 avril 2021 suite aux amendements apportés à la loi Littoral par la loi ELAN.

En effet, 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 ».

Cette évolution de la législation a conduit le SCoT à reconsidérer l'ensemble de l'armature urbaine des communes littorales, afin d'identifier les secteurs déjà urbanisés, mais également les agglomérations et les villages.

Ainsi, le SCoT du Pays de Lorient a été modifié en 2021. Il confirme l'armature urbaine suivante pour Plouhinec :

- Agglomération du bourg et agglomération de la Ria d'Etel
- Village du Magouëro-Kerprat et de Kerzine-Le Rohigo
- Secteur déjà urbanisé de Kerizéro-Kerallan

Il appartient au plan local d'urbanisme de délimiter les zones constructibles de ces espaces urbanisés.

Le Magouëro/Kerprat et Kerzine/Le Rohigo étant identifiés comme des villages par le SCoT, ils peuvent donc bénéficier de droits à construire.

Ces secteurs sont donc classés par la présente procédure en zone Uh. Le règlement de la zone Uh est bâti à partir du règlement de la zone Ubb existante, correspondant aux tissus pavillonnaires situés en espaces proches du rivage. Le règlement tient également compte de l'interdiction d'étendre le périmètre bâti par la réalisation de nouvelles constructions : les nouvelles constructions ne sont pas autorisées en dehors du périmètre bâti. Par contre, les extensions de constructions peuvent être réalisées en dehors ce périmètre, dans la zone U.

La méthodologie retenue pour délimiter les zones Uh au PLU de Plouhinec s'appuie sur celle utilisée par le SCoT, et notamment la notion de continuité du bâti. La délimitation des zones Uh s'appuie sur les indicateurs suivants :

- Une distance de moins de 50m entre les constructions (tampon de 25m autour des constructions existantes) ;
- Une distance de moins de 10m autour des constructions périphériques des noyaux bâtis ;
- L'analyse des composantes géographiques et foncières particulières aux secteurs (routes, cours d'eau, zones humides, limites parcellaires, ...);
- Les zonages naturels et agricoles existants. Les périmètres des zones Nds ne sont pas modifiés par la présente procédure.

Envoyé en préfecture le 31/07/2024

Reçu en préfecture le 31/07/2024

Publié le 31/07/2024

ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE



Résumé non technique

L'élaboration du PLU de Plouhinec a fait l'objet d'une évaluation environnementale complète, dont les résultats sont exposés dans le rapport de présentation du PLU. La modification simplifiée du SCoT du Pays de Lorient a elle aussi fait l'objet d'une évaluation environnementale, dans laquelle l'évaluation des incidences de chaque nouveau secteur constructible a été analysée au cas par cas.

La présente évaluation environnementale s'appuie donc sur ces deux études déjà très complètes et apporte quelques informations supplémentaires, spécifiques aux deux secteurs concernés par la révision allégée.

Parce que les nouvelles zones Uh présentent un caractère limité en nombre, en surface et en potentiel de constructions nouvelles, leur incidence sur l'environnement n'est pas significative. Aucun travaux n'affectera les sites Natura 2000 et la fréquentation de ces espaces par le public ne va pas être augmentée de manière significative par la création d'une vingtaine de logements (potentiel total). La trame verte et bleue de la commune n'est pas remise en cause car aucun des deux secteurs ne comporte de composante de cette TVB qui ne soit déjà préservé par le PLU. Les secteurs étant déjà urbanisés, les nouvelles constructions ne constitueront pas de nouvelles ruptures dans les continuités écologiques.

Les nouvelles constructions, parce qu'elles se réalisent en densification des noyaux bâtis existants ne vont pas avoir d'incidence notable sur le paysage. Les dispositions des zones Uh ont d'ailleurs pour objectif d'encadrer ces incidences et d'assurer une continuité avec les ambiances architecturales locales. De plus, parce que l'extension du périmètre bâti n'est pas permise par les dispositions du règlement des zones Uh, ces dernières ne remettent pas en cause les coupures d'urbanisation repérées par le PLU et le SCoT.

Enfin, les deux zones se situent en dehors des secteurs soumis à des risques naturels et sont déjà desservis par l'assainissement collectif. Les incidences de ces nouvelles zones Uh sur les réseaux et sur l'exposition des personnes et biens face aux risques, aux pollutions et aux nuisances sont donc très faibles.

Envoyé en préfecture le 31/07/2024

Reçu en préfecture le 31/07/2024

Publié le 31/07/2024

ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE





REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

COMMUNE DE PLOUHINEC (56680)

ENQUETE PUBLIQUE relative au projet
de REVISION ALLEE N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

du 13 mai au 12 juin 2024

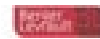


Première partie: RAPPORT

du commissaire enquêteur : M. LE GOFF Jean-Jacques

Destinataires :

- **Madame le Maire de la commune de PLOUHINEC.**
- **Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES**



SOMMAIRE

1ère partie : **RAPPORT**

I – Contexte réglementaire

II – Généralités

- 2.1 Préambule – présentation de la commune
- 2.2 Objet de l'enquête
- 2.3 Nature et caractéristiques du projet
- 2.4 Composition du dossier

III - Concertation préalable

IV - Organisation et déroulement de l'enquête

- 4.1 Chronologie des événements avant l'enquête
- 4.2 Chronologie des événements pendant l'enquête
- 4.3 Chronologie des événements après l'enquête
- 4.4 Déroulement de l'enquête
- 4.5 Information du public - Publicité et affichage
- 4.6 Accueil du public
- 4.7 Clôture de l'enquête

V - Observations

- 5.1 Observations du Commissaire Enquêteur concernant le dossier
- 5.2 Observations des services de l'Etat ou des personnes publiques associées.
- 5.3 Observations du Public

VI – Liste des documents annexés

Deuxième partie: CONCLUSIONS ET AVIS SUR LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

I - Rappel de l'objet de l'enquête publique

II - Bilan de l'enquête publique

III - Appréciations sur le dossier et le projet

IV - Appréciations sur les observations et le mémoire en réponse

V - Conclusions et Avis du commissaire enquêteur

Nota: les reproductions incluses au document sont issues de Géoportail, des documents d'urbanisme, du dossier présenté à l'enquête publique et des photographies du commissaire enquêteur..

I - CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE

Code de l'Environnement, articles L.123-1 et suivants

Code de l'Urbanisme,

Liste d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur pour le département du FINISTERE au titre de l'année 2024.

Décision N°E24000052/35 du 27 mars 2024, de Madame la Conseillère déléguée auprès du Tribunal Administratif de RENNES, désignant M. Jean-Jacques LE GOFF en qualité de commissaire enquêteur, en vue de procéder à la demande de Madame le Maire de la commune de Plouhinec à une enquête publique ayant pour objet : *la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme*.

Arrêté n°2024-URB 01 du 23 avril 2024 de Madame le Maire de PLOUHINEC prescrivant l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du PLU communal et fixant ses modalités.

II - GENERALITES

2.1 PREAMBULE

La commune de Plouhinec avait approuvée le 27 mars 2023 sa modification simplifiée n°2 (MS 2) du plan local d'urbanisme par laquelle elle classait notamment en zones constructibles les villages du Magouëro-Kerprat et de Kerzine-Le Rohigo, suite à leur identification par le SCoT du Pays de Lorient, dans les espaces proches du rivage.

Par courrier du 26 juin 2023, Mr le Préfet du Morbihan, exerçant le contrôle de légalité de la MS 2, demande à Madame le Maire de Plouhinec de prendre en compte le fait que la reconnaissance mentionnée supra ne peut être actée par le biais d'une modification simplifiée et qu'elle doit l'être par une procédure de « révision allégée ». Le dossier comporte deux irrégularités qui doivent être retirées.

Le courrier rappelle que le village de « Le Magouëro-Kerprat » est situé en coupure d'urbanisation dans le SCoT et le PLU, que pour ces raisons il a été classé en Na2 au règlement graphique du PLU en février 2020, et que cette coupure d'urbanisation ne permet pas l'identification de « Le Magouëro - Kerprat » comme village par le SCoT, en vertu de la loi Littoral. Le changement de zonage de Na2 en Uh dans le PLU est « entaché d'illégalité ».

Par courrier du 20 juillet 2023, Mme le Maire de Plouhinec défend les délibérations du conseil municipal du 27 mars qui « vise uniquement à assurer la compatibilité du PLU avec les critères d'application de la loi Littoral définis par le SCoT ». Elle informe la préfecture « qu'elle ne procède pas au retrait sollicité », mais qu'une procédure de révision allégée sera engagée « à bref délai ». Elle conteste l'appréciation sur la position de « Le Magouëro - Kerprat » en précisant « qu'il serait contradictoire de retenir qu'un secteur urbanisé, caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions puisse être constitutif d'une coupure d'urbanisation ».

Le conseil municipal a donc été appelé à délibéré sur ce point le 26 septembre 2023: il a retiré l'approbation concernant le changement de zonage des villages du Magouéro-Kerprat et de Kerzine-Le Rohigo (délibération n°2023-09-2.8) et prescrit une procédure de révision allégée pour permettre le classement en zone Uh de ces deux villages (délibération n°2023-09-2.9).

PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Plouhinec est une commune littorale du Morbihan. Donnant sur l'Atlantique elle se situe au sud-est de Lorient et à l'ouest d'Auray, dont elle est respectivement distante d'environ 18 km et 25 km, entre la ria d'Etel et la petite mer de Gâvres. Elle appartient à la communauté de communes « Blavet Bellevue Océan (BBO) ».

Elle est limitrophe avec les communes de Sainte Hélène au Nord-Est, Merlévéné au Nord, Riantec au nord-ouest et Gavres à l'ouest. A l'Est, séparée par la ria d'Etel elle jouxte les communes d'Etel et de Belz. Sa population 2021 était de 5 354 habitants.

Située à environ 10 km au sud de la RN 165, axe Quimper - Lorient - Vannes - Nantes, la commune est traversée du NO vers le SE par la RD 781 passant par le bourg; du SO (Gâvres) vers le NE (Ste Hélène) par la RD 158 passant également par le bourg. La RD 9 d'orientation NS traverse le territoire par le côté est.

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé le 24 juillet 2018. Il a évolué depuis par le biais de 3 modifications simplifiées: la première approuvée le 27 février 2020, la seconde approuvée le 27 mars 2023 dont la portée a été rectifiée par délibération du 26 septembre 2023 suite aux observations des services préfectoraux, la troisième approuvée en février 2024.

Elle est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCot) du Pays de Lorient qui regroupe les 25 communes de Lorient Agglomération et les 5 de BBO.

La commune est également concernée par les documents supra-communaux:

- SDAGE du bassin Loire-Bretagne
- SAGE du Blavet et SAGE Golfe du Morbihan - Ria d'Etel
- SRCE Bretagne
- PCET Morbihan

2.2 OBJET DE L'ENQUETE

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Lorient a, par sa modification simplifiée n°1 approuvée le 15 avril 2021, entériné l'ajout de 2 villages sur le territoire communal de Plouhinec, dans les espaces proches du rivage (EPR).

Afin de mettre en cohérence son plan local d'urbanisme la municipalité a décidé d'engager une procédure de révision allégée du PLU.

La délibération du conseil municipal du 26 septembre 2023 décide de la prescription de cette procédure et des modalités de la concertation. Cette délibération mentionne que conformément à l'article R104-11 II 1° du code de l'urbanisme la procédure est soumise à évaluation



environnementale. Les changements de zonage pour ces deux villages s'accompagnent de quelques modifications des règlements écrit et graphique.

Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision allégée n°1 du PLU par délibération n°2023-12-2.2 du 4 décembre 2023.

Le dossier arrêté a été reçu par la MRAe de Bretagne le 12 décembre 2023; il a été adressé aux personnes publiques associées concernées par le projet.

2.3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le plan local d'urbanisme de Plouhinec, approuvé en 2018 a évolué par le biais des modifications simplifiées n°1, 2 et 3.

La modification simplifiée N°2 du PLU portait sur:

- La création d'un secteur déjà urbanisé (SDU) à Kerizéro-Kérallan.
- La création de deux villages à Kerzine-Le Rohigo et au Magouëro-Kerprat.

Il s'agissait de mettre en cohérence le PLU avec le SCoT du Pays de Lorient qui suite à sa modification du 15 avril 2021 confirmait l'armature urbaine de la commune:

- Agglomération du bourg et agglomération de la ria d'Etel.
- Villages du Magouëro-Kerprat et de Kerzine-Le Rohigo.
- Secteur déjà urbanisé de Kérizéro-Kérallan.

La modification simplifiée n°2 (MS 2), approuvée par délibération du conseil municipal du 27 mars 2023, prenait en compte ces données en créant un zonage Uh intégrant le SDU et les 2 villages. Par courrier du 26 juin 2023, Mr le Préfet du Morbihan, exerçant le contrôle de légalité de la MS 2 rappelait que la procédure de modification simplifiée ne permettait pas les changements de zonage opérés pour les villages. Il confirmait par là son courrier du 6 février 2023 par lequel il informait la mairie de Plouhinec que la procédure engagée par délibération du conseil municipal du 20 octobre 2021 n'était pas la bonne.

L'information du 6 février 2023 aurait été reçue tardivement, après l'approbation de la MS 2 par le conseil municipal. Le courrier du 26 juin, auquel la mairie a répondu par courrier du 20 juillet 2023 (Référence: SLC/SD/URB/ 07-14), a entraîné une nouvelle délibération du conseil municipal du 26 septembre 2023 (n°2023-09-2.8) ayant pour objet une « Ré-approbation de la MS 2 du PLU »:

- Donnant suite au courrier de Mr le Préfet
- Retirant la délibération du 27 mars 2023 approuvant la MS 2 pour toutes les dispositions afférentes aux villages de Kerzine-Le Rohigo et le Magouëro-Kerprat
- Ré-approuvant la MS 2 uniquement en ce qu'elle classe constructible le SDU de Kérizéro-Kérallan

Une seconde délibération du même jour (n°2023-09-2.9) mentionne que parallèlement une révision allégée doit être prescrite, ce qui apparaît dans la délibération n°2023-09-2.9 du 26 septembre 2023 où sont également fixées les modalités de la concertation préalable.

Le projet correspond donc à la création de ces villages en les intégrant à la zone Uh avec les modifications appropriées aux règlements écrit et graphique:

- Pour le village du Magouëro-Kerprat le zonage passerait de secteurs Na2 et Aam vers le zonage Uh. Les zones humides identifiées conservent leur classement.



- Pour le village de Kerzine-Le Rohigo le zonage passerait de Aam vers Uh



Le zonage Uh ne concernerait que 3 secteurs de la commune, les 2 villages précités dans les espaces proches du rivage (EPR) et le SDU de Kérizéro-Kérallan.

Le SCoT précisait: « il appartient au PLU de délimiter les zones constructibles de ces espaces urbanisés ». La révision allégée doit donc préciser les limites des secteurs Uh du règlement graphique en tenant compte des dispositions du SCoT relatives à la densification des villages sans extension.

Les modifications apportées au règlement écrit ne concernent que le secteur Uh, créé suite à la modification simplifiée n°2 pour le SDU de Kérizéro-Kérallan. Il prend également en compte une remarque de la préfecture et supprime pour ce zonage la possibilité de créer des « équipements d'intérêt collectif ».

Les deux villages sont desservis par le réseau d'assainissement collectif.

2.4 COMPOSITION DU DOSSIER

L'étude et la réalisation du dossier de la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Plouhinec ont été réalisées par « éol urbanismes », PA de Laroiseau - 8 rue Ella Maillart 56005 VANNES.

Le dossier est présenté sous forme d'un document unique de 83 pages rassemblant:

Notice de présentation - document comprenant 54 pages numérotées et agrafées:

Page de garde et sommaire général (pages 1 à 3)

Page de garde notice, introduction et sommaire notice (pages 1 à 4)

Nota: numérotation reprise

Contexte et objet de la procédure (pages 5 à 10)

Justification des choix retenus (pages 11 à 34)

Modification des pièces du PLU (pages 35 à 40)

Evaluation environnementale (pages 41 à 51)

Avis:

- Information de la MRAe de Bretagne sur la révision allégée n°1 du PLU de Plouhinec (1 feuillet recto - page 55)
- Avis de la CDPENAF (courriel, 1 feuillet recto - page 56)
- Avis de la CDNPS (courriel, 1 feuillet recto - page 57)
- Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint (2 pages - 58 et 59) et avis PPA (DDTM 56 - courriel 1 feuillet recto + courrier 1 page; Chambre d'agriculture - courriel 1 feuillet recto)

Annexes:

- Délibération n°2023-09-2.8 du conseil municipal en date du 26 septembre 2023 de réapprobation de la modification simplifiée n°2 du PLU (pages 63 à 69)
- Délibération n°2023-09-2.9 du conseil municipal du 26 septembre 2023 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU, ayant pour objet de définir les conditions de constructibilité des villages de Kerzine/Le Rohigo et Le Magouêro/Kerprat, identifiés par le SCoT, arrêtant les modalités de la concertation (pages 70 à 72).
- Délibération n°2023-12-2.2 du conseil municipal en date du 4 décembre 2023 tirant le bilan de la concertation préalable de la révision allégée n°1 du PLU (pages 73 à 75)
- Décision N° E2400052/35 du 27 mars 2024 de Madame la Conseillère déléguée auprès du tribunal administratif de Rennes désignant le commissaire enquêteur. (1 feuillet recto - page 77)
- Arrêté n°2024-URB 01 en date de 32 avril 2024 de Madame la Maire de Plouhinec, prescrivant et organisant l'enquête publique (pages 78 à 81).
- Avis d'enquête publique (1 feuillet recto, page 82)
- Timbre « Plouhinec sud Morbihan » (1 feuillet recto, page 83)

Pièces Administratives:

Premières parutions presse Le Télégramme et Ouest-France du 2 mai 2024.

Deuxièmes parutions presse Le Télégramme et Ouest-France du 17 mai 2024.

III - CONCERTATION PREALABLE

Dans ses délibérations du 26 septembre 2023 (N°2023-09-2.9) le conseil municipal décide de prescrire la révision allégée n°1 de son plan local d'urbanisme et fixe les modalités de la concertation préalable:

- Mise à disposition en mairie d'un dossier de présentation du projet aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- Mise en ligne du dossier

- Les observations pourront être transmises par mail (plu@plouhinec) ou formulées dans un registre-cahier mis à disposition à la mairie
- Elle se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à l'établissement du projet, et sera soumise à évaluation environnementale.

Dans ses délibérations n°2023-12-2.2 du 4 décembre 2023 le conseil municipal tire le bilan de cette consultation réalisée du 30 octobre au 23 novembre 2023 inclus et ayant fait l'objet de 3 observations par courriels favorables au projet, d'aucun courrier ou de demande d'entretien avec les élus.

Ces délibérations mentionnent l'arrêt du projet de révision allégée et sa transmission pour avis aux destinataires habituels.

IV. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1 Chronologie des événements avant enquête

Mercredi 27 mars 2024 : mail du Tribunal Administratif de Rennes pour vérifier la disponibilité du commissaire enquêteur et proposer la conduite de l'enquête publique. Acceptation et déclaration sur l'honneur transmises ce même jour après une prise de contact avec Mr Sébastien CHEVANCHE, dirigeant le service d'urbanisme de la mairie. Une notice de présentation de 24 pages est jointe au mail.

Vendredi 5 avril 2024: Confirmation par mail de la désignation du commissaire enquêteur pour l'enquête relative à la révision allégée n°1 du PLU. Mairie contactée par mail pour communication du dossier: la saisine du TA prévoyant une enquête à compter du lundi 22 avril.

Lundi 8 Avril 2024: Réception de la décision n°E24000052/35 du 27 mars 2024 signée par mail.

Réception de la notice de présentation complète (51 pages) sous forme numérisée.

Mardi 9 avril 2024: Réception de la décision par courrier postal.

14 et 16 avril 2024: Relance de la mairie pour l'envoi du dossier, les dates envisagées pour le début de l'enquête publique ne pouvant plus être maintenues.

Mercredi 17 avril 2024: Mme Stéphanie DOYEN, DGS, propose une réunion préparatoire le lundi 22 avril à 10h30, acceptée ce même jour..

Lundi 22 avril 2024: Réunion préparatoire à la mairie de Plouhinec avec Mr Pierre STEPHANT, adjoint à l'urbanisme, Mme Stéphanie DOYEN, DGS, et Mr Sébastien CHEVANCHE. Evocation du dossier et de la concertation préalable, remise des extraits des délibérations du conseil municipal, arrêt des dates de l'enquête publique qui aura lieu du lundi 13 mai à 09h00 au mercredi 12 juin à 17h00. Soit une durée de 31 jours avec 3 permanences:

- Lundi 13 mai de 14 à 17h00 (P1)
- Vendredi 31 mai de 14 à 17h00 (P2)
- Mercredi 12 juin de 14 à 17h00 (P3).

A l'issue de la réunion une visite des sites a eu lieu avec Mr Chevanche.

Dans l'après-midi transmission du projet d'arrêté municipal d'organisation de l'enquête publique.

Mardi 23 avril 2024: Mme le Maire prend l'arrêté municipal n°2024-URB 01 organisant l'enquête publique.

Vendredi 26 avril 2024: Transmission par mail d'un courrier de Mr le Préfet du 6 février 2023, au lieu du courrier du 26 juin 2023 mentionné au dossier d'enquête. Ce courrier se rapporte à la modification simplifiée n°2 qui ne pouvait comprendre l'intégration en zone Uh des deux villages identifiés par le SCoT.

Mardi 29 avril 2024: *Mr Chevanche fait part de la transmission au tribunal administratif de l'arrêté précité.*

Mardi 7 mai 2024:

Visite terrain pour contrôle de l'affichage: en place au village Le Magouero-Kerprat (2 affiches), il n'y a rien au village de Kerzine-Le Rohigo.

En mairie contrôle du dossier d'enquête: il est constitué d'un dossier unique de 83 pages rassemblant les différentes pièces. **Un exemplaire de l'avis d'enquête est ajouté ainsi que les annonces légales du Télégramme et de l'Ouest-France en date du 2 mai.**

Le registre d'enquête consiste en une copie vierge de registre avec des pages volantes: il est préparé en vue de l'enquête.

En l'absence de Mme DOYEN (DGS) et de Mr CHEVANCHE (Responsable de l'urbanisme), Mme HENRY (service d'urbanisme) est informée de l'absence d'affichage au village de Kerzine; des mentions sont portées sur les registres (post-it) pour demander que les feuilles soient agrafées. Un mail rappelant ces points est adressé à Mme Doyen et Mr Chevanche ce jour.

Vendredi 10 mai 2024: Mr Chevanche adresse un mail confirmant la prise en compte des observations du 7 mai énoncées supra; les mesures ont été prises, pages non mobiles du registre, mise en place d'un nouvel affichage à Kerzine.

4.2 Chronologie des événements pendant l'enquête

Lundi 13 mai 2024

Au contrôle du site internet communal à 09h00 il s'avère que les liens affichés ne donnent pas accès au dossier: contactée par mail à 9h17, la mairie a immédiatement fait le nécessaire et le dossier était accessible.

1ère permanence - 14h00 / 17h00: A l'arrivée à Plouhinec contrôle de l'affichage à Kerzine.

Perception du dossier d'enquête à l'accueil de la mairie à 13h45 et installation dans la salle des mariages au rez de chaussée.

Entretien avec Mr Georges NICOLAS au sujet de la constructibilité d'une parcelle à Manéguen; Mr Nicolas porte l'observation n°1 au registre d'enquête après avoir été informé que sa demande n'entrait pas dans le cadre de l'enquête publique, aux fins d'informer Mme le Maire et le service d'urbanisme de son souhait.

Entretien avec Mme LE PABOUL LOUBOUTIN qui a adressé un courriel concernant une parcelle ZT 679 à Kerprat. Elle porte l'observation n°2 au registre d'enquête rappelant ce courriel et dépose une copie de 2 pages, enregistrée courrier C1.

Entretien avec Mr CHEVANCHE, responsable de l'urbanisme.

Fin de permanence à 17 h 00.

Vendredi 17 mai 2024:

Parution du second avis d'enquête dans Ouest-France et Le Télégramme.

Vendredi 31 mai 2024 (2ème permanence - 14h00 / 17h00):

Perception du dossier à l'accueil à 13h45: aucune nouvelle observation au registre, aucun courrier déposé ou reçu.

Deux courriels enregistrés:

Cl 1 du 17 mai de MM HUITEL Nicolas et Pascal (1 feuillet recto).

Cl 2 du 19 mai de Mr Guy LE FALHER (3 feuillets recto).

Les secondes parutions de la publicité dans la presse, du 17 mai, sont jointes au dossier.

Entretiens successifs avec:

Mme Christine SERREC LE RUYET et Mr HUITEL: dépôt de l'observation n°3 par Mme Serrec Le Ruyet qui souhaite l'intégration partielle de la parcelle ZX 578 située à Kerzine/Le Rohigo en zone UH. Elle remet une copie de son courrier du 28 mai adressé à Mme le Maire (C2). *L'exemplaire adressé à la mairie n'est pas annexé au registre d'enquête.*

Mme GARDEUX Marie-Louise et son fils qui remettent le courrier C2 (lettre + 2 feuillets recto, un plan et un article de presse) relatif à une demande de changement de zonage pour la parcelle cadastrale ZS 558. Ils sont informés que leur demande n'entre pas dans le cadre de l'enquête en cours, le dépôt de courrier a pour objectif de rappeler leur demande.

Mr et Mme LE NOUEN qui portent l'observation n°4 relative à la parcelle ZT 488 située au village du Magouero/Kerprat.

Fin de permanence à 17h00, six personnes reçues, 2 observations portées au registre et 2 courriers remis.

Mardi 4 juin 2024: Madame Doyen, DGS, transmet par courriel le courrier du 26 juin 2023 de Mr le Préfet du Morbihan, évoqué page « introduction » de la notice de présentation. Réclamé, un courrier de Mr le Préfet du Morbihan avait été transmis mais présentait l'anomalie d'être daté du 6 février 2023, d'où une nouvelle demande avait été transmise.

Il s'agit du courrier préfectoral faisant suite au contrôle de l'égalité sur la modification simplifiée n°2, approuvée par délibération du conseil municipal du 27 mars 2023.

Mme Doyen transmet simultanément le courrier de la mairie du 20 juillet 2023 en réponse au courrier du 26 juin.

Mercredi 12 juin 2024 (3ème et dernière permanence de 14h00 à 17h00):

Perception du dossier à l'accueil de la mairie à 13h55: aucune observation portée au registre depuis la permanence du 31 mai, aucun courriel.

Un courrier postal reçu ce jour à la mairie est enregistré courrier C 4: daté du 6 Juin, de Mme Annie DREAN, il émet une demande de classement de la parcelle ZX 0844 à Kerzine-Le Rohigo en zone Uh.



Un courrier de Mme Christine Serrec Le Ruyet daté du 28 mai est joint au registre: il porte une date de réception par la mairie du 29 mai mais il n'était pas annexé au registre d'enquête le 31 mai, date de la précédente permanence. Il s'agit d'une copie exacte du courrier de cette dame, remis le 31 et enregistré C2; cette copie est enregistrée C2 bis.

Entretien avec Mr Franz FUCHS et Mme Armande LEANNEC, conseillers municipaux, qui déposent le courrier C5, document comprenant 6 feuillets « recto » et signé aussi par 2 autres membres du groupe « Plouhinec: L'Avenir Ensemble », Mmes Marie-Christine LE QUER et Cathy CORVEC. Ils émettent des observations quant à la procédure engagée alors qu'il y a atteinte au PADD, sur les capacités de la station d'épuration, sur les coupures d'urbanisation concernant le village du Magouëro-Kerprat, sur le ZAN.

Entretien avec Mme Marie-Armelle ECHARD, présidente de l'association « Les Amis du Chemin de Ronde du Morbihan » (ACR 56): remise du courrier C 6 de 4 pages contestant la procédure engagée ne permettant pas la création de villages, évoquant des atteintes aux orientations du PADD, une non application du courrier préfectoral du 20 octobre 2022 préconisant une procédure de « révision »... L'ACR 56 demande d'émettre un avis défavorable à la révision allégée. Des pièces jointes sont annexées au courrier (19 pages):

PJ 1: jugement du TA de Rennes, du 13 novembre 2015 (10 pages)

PJ 2: courrier du 30.09.22 de ACR 56 relatif à la concertation sur la modification simplifiée n° 2 et rappelant la PJ 1.

PJ 3: courrier du 22.02.23 de ACR 56 relatif à la MS 2 et rappelant également la PJ 1, évoquant un SCoT illégal.

PJ 4: courrier du 27.05.23 de ACR 56 relatif à la MS2 - l'association rappelle ses observations formulées lors de la concertation (PJ 3), non prises en compte lors de la délibération du 27 mars 2023 approuvant la MS2. Par ce courrier elle réitérait sa démarche auprès de la commune et sollicite le retrait et l'annulation de cette décision.

PJ 5: Délibération du 27 mars 2023 approuvant la MS 2.

NOTA: Mme Echard ayant fait part au début de l'entretien de l'envoi d'un courriel comprenant en pièce jointe son courrier mentionné précédemment, une impression a été demandée à l'accueil de la mairie qui a répondu qu'elle n'avait pas accès à la boîte « mails » destinataire des courriels adressés dans le cadre de l'enquête. Cette boîte est gérée par le service d'urbanisme qui est fermé le mercredi après-midi.

Mr Chevanche, responsable du service urbanisme, a été rappelé et a assuré une permanence jusqu'à 17 heures 00, heure de fin de l'enquête publique: le courriel Cl 3 a été imprimé et annexé au registre au cours de la permanence.

Aucun autre courriel n'a été adressé par la suite et cet incident a été noté sur le registre d'enquête.

Mme Echard a porté l'observation n°5 au registre d'enquête: elle se joint aux observations formulées par le CRC lors de la réunion d'examen conjoint concernant la station d'épuration (capacité, conditions de délivrances des autorisations d'urbanisme). Elle joint un courrier du 30 novembre 2022 du président du syndicat mixte « Dunes Sauvages de Gâvres à Quiberon », émettant son avis sur le projet de MS 2, précisant qu'il vaut « tout autant » dans le cadre de cette procédure et qu'il a « le mérite d'appeler l'attention sur l'importance paysagère des villages ruraux anciens en question dans le dossier de révision allégée ». Ce courrier est enregistré C 7 (1 feuillet recto-verso).

Entretien avec Mme Christelle LE QUEVEN qui remet le courrier C 8 (1 feuillet recto):
Propriétaire des parcelles ZX 858 à 870 à Kerzine, elle souhaite qu'elles « reviennent au statut constructibles comme c'était le cas auparavant ». Mme Le Quéven fait part de son souhait de construire sur l'une de ses parcelles.

Fin de permanence à 17h00: 1 observation écrite au registre (n°5), 5 courriers enregistrés (C4 à C8), 1 courriel C13.

Entretien avec Mr Chevanche: il n'y a pas d'autre courriel reçu, la remise du procès-verbal de synthèse aura lieu le vendredi 14 juin à 9h30 à la mairie.

Le registre d'enquête publique a été clos par le commissaire enquêteur à 17h05 et emporté directement avec les pièces annexées et le dossier d'enquête.

4.3 Chronologie des événements après l'enquête:

Vendredi 14 juin 2024: Le procès-verbal de synthèse, établi le 13 juin, a été remis et commenté à Mr Pierre Stéphant, adjoint au maire chargé de l'urbanisme, et à Mr Sébastien Chevanche, responsable du service de l'urbanisme. Une version numérisée leur avait également été fournie. Des courriels ont été adressés aux services de l'Etat à l'origine des courriers des 26 juin 2023 suite au contrôle de la légalité relatif à la délibération du 27 mars 2023 approuvant la modification simplifiée n°2, et à la DDTM concernant l'avis du 18 janvier 2024 relatif à la présente révision allégée n°1. L'objectif est de confirmer certains points se rapportant à la procédure, au SCoT (identification du village de « Le Magouëro - Kerprat »), la coupure d'urbanisation incluant le village précité.

Nota: Ces démarches n'ont pas été entreprises avant auprès des services de l'Etat, le courrier du 26 juin 2023 n'ayant été transmis que le 4 juin 2024 (voir infra observations sur le dossier).

Samedi 22 juin 2024: En raison du nombre importants de propriétés « étoilées » susceptibles de changer de destination dans les 2 villages, la municipalité a été interrogée sur la prise en compte de ce potentiel, notamment au regard des problèmes soulevés par le CRC concernant le traitement des eaux usées.

Jeudi 27 juin 2024 - Mme Hélène PACOUREAU, bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme à la préfecture donne les éléments suivants au cours d'un échange téléphonique:

- Coupure d'urbanisation du Magouëro - Kerprat: la coupure présentée par le SCoT est très large, le SCoT mentionne que la densification de ce village qu'elle identifie dans les EPR, n'a pas d'incidence sur la coupure d'urbanisation; la municipalité considère que la coupure d'urbanisation ne concerne pas le village du Magouëro-Kerprat. Les services de la préfecture sont allés dans ce sens et ont abandonné l'observation formulée dans le courrier du 26 juin 2023.

- Procédure de révision allégée: initialement le courrier précité mentionnait que le changement de zonage du village de Kerzine - Le Rohigo, de Aam en Uh était permis par la prescription allégée; il excluait la possibilité de changement de zonage pour le secteur du Magouëro - Kerprat. Du fait de l'abandon de ce positionnement en coupure d'urbanisation, le changement devenait également possible pour ce second secteur. La procédure est plus rapide que la révision (articles L153-31 à L153-33).

Envoyé en préfecture le 31/07/2024

Reçu en préfecture le 31/07/2024

Publié le 31/07/2024



ID : 056-215601691-20240729-202429JUIL22-DE

- Modification simplifiée n°1 du SCoT du Pays de Lorient: aucun recours n'a été exercé à l'encontre de cette modification du SCoT.

Vendredi 28 juin 2024: Pour tenir compte de la question posée le 22 juin, la municipalité a complété son MER et adressé un nouveau ce jour, 11 pages, en maintenant la date du 19 juin.

Mme Doyen, DGS, avait adressé le 26 juin un nouveau MER complété qui n'a pu être pris en compte du fait qu'il évoquait la révision allégée n°1 de la commune de CRACH.

4.4 Déroulement de l'enquête

Pendant toute la période de 31 jours le registre d'enquête et le dossier complet sont restés à la disposition du public aux horaires habituels d'ouverture des locaux.

Le dossier était accessible en permanence sur le site internet communal, ainsi que l'avis d'enquête publique faisant figurer les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur et rappelant les modalités pour formuler les observations (registre d'enquête, courrier, courriel). Les diverses observations formulées ont été régulièrement mises en ligne: 5 observations écrites au registre d'enquête, 3 courriels et 8 courriers.

Les 3 permanences ont été assurées conformément à l'arrêté de référence, 12 personnes ont été reçues. Hors permanence pas de consultation du dossier à la mairie, le poste informatique dédié n'a pas été sollicité.

Un incident a été constaté au cours de la dernière permanence du 12 juin, concernant la boîte de réception des courriels, cf. Paragraphe 4.2 à cette date.

Le procès-verbal de synthèse (annexe n°1) a été remis et commenté à la mairie, le 14 juin 2024 à 9 heures 45, à Mr Pierre STEPHAN, adjoint au maire de Plouhinec et à Mr Sébastien CHEVANCHE, responsable du service de l'urbanisme.

Le mémoire en réponse (annexe n°2) est transmis par courriel le 19 juin 2024 (10 pages). L'exemplaire original est reçu le 24 juin. En raison d'une question complémentaire relative aux potentiels de logements dans les 2 villages la municipalité a repris son MER qui a été reçu par mail le 28 juin 2024, par courrier postal le 1^{er} juillet.

Durant toute l'enquête et plus particulièrement pendant ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission par le personnel de l'accueil de la mairie de Plouhinec.

4.5 Information du public - Publicité et affichage

L'« Avis d'Enquête Publique » se référant à l'arrêté municipal n°2024-URB 01 en date du 23 avril 2024 est resté affiché à l'entrée de la mairie de Plouhinec où il était visible de jour comme de nuit du 28 avril au 12 juin 2024 inclus.

L'affichage a également été réalisé sur la même période sur les deux sites, deux affiches au village du Magouëro/Kerprat, une à Kerzine/Le Rohigo.

Les 1^{er} avis d'enquête publique ont été publiés le **jeudi 2 mai 2024** dans les journaux **Ouest France et Le Télégramme**.

Les 2^{èmes} avis sont parus dans l'**Ouest-France** et **Le Télégramme** du **vendredi 17 mai 2024**.

Le site internet communal a présenté l'avis d'enquête publique en rappelant les permanences assurées par le commissaire enquêteur et en donnant accès au dossier.

4.6 Accueil du public

Pendant les permanences le commissaire-enquêteur a reçu 12 personnes.

Hors permanence, aucune consultation du dossier.

Le poste informatique mis à disposition du public n'a pas été sollicité.

4.7 Clôture de l'enquête

Le mercredi 12 juin 2024 à 17 heures 05, le délai d'enquête étant expiré, le registre d'enquête est clos par le commissaire-enquêteur qui emporte l'ensemble des documents: dossier complet et registre d'enquête avec les pièces annexées.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis et commenté au maître d'ouvrage le 14 juin; il a transmis son mémoire en réponse le 19 juin 2024 par courriel, un second complété le 28 juin.

Conformément aux dispositions de l'article R123-19 du Code de l'Environnement, titre II, le dossier d'enquête accompagné du registre d'enquête et des pièces annexées seront adressés dans les délais impartis avec le rapport, les conclusions et avis motivés à Madame le Maire de la commune de Plouhinec.

Une copie de ce rapport avec conclusions et avis, sera adressée à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rennes.

V. OBSERVATIONS

5.1 Observations du Commissaire Enquêteur concernant le dossier

Le dossier comprend bien les pièces énumérées au sommaire, page 2/83. Dans leurs constructions, les différentes pièces avec leurs documents graphiques et techniques, sont conformes aux exigences réglementaires et suffisamment détaillées pour une bonne compréhension du public.

NOTA: Le sommaire précité apparaît bien page 2 du dossier mis en ligne, mais le dossier papier présente ces 3 premières pages et reprend à 1 la numérotation des pages suivantes. Les pages 52, 53, 54 et 76 n'apparaissent pas au dossier.

L'introduction, page 3 de la notice de présentation, mentionne un courrier du Préfet du 26 juin 2023 qui n'est pas joint au dossier. **Ce document a été réclamé à plusieurs reprises et fourni**

par mail seulement le 4 juin par Mme Doyen accompagné d'un courrier du 20 juillet 2023, réponse de la mairie au courrier préfectoral.

Le courrier préfectoral du 26 juin 2023 concernait le contrôle de légalité opéré suite à la MS 2 et demandant à la municipalité de revoir la création des 2 villages, de la reprendre par la procédure adaptée.

Le dossier comporte les modifications apportées au règlement écrit qui concernent uniquement le zonage Uh: « urbanisation correspondante aux villages situés en espaces proches du rivage et aux secteurs déjà urbanisés ».

La page 24 se rapporte au règlement graphique et rappelle les indicateurs pris en compte pour la délimitation des zones Uh, la méthodologie s'appuyant sur celle utilisée par le SCoT, notamment la notion de continuité du bâti:

- Une distance de moins de 50m entre les constructions (tampon de 25m autour des constructions existantes.
- Une distance de moins de 10m autour des constructions périphériques des noyaux bâtis.
- L'analyse des composantes géographiques et foncières particulières aux secteurs (routes, cours d'eau, zones humides, limites parcellaires,...).
- Les zonages naturels et agricoles existants. Les périmètres des zones Nds ne sont pas modifiés par la présente procédure.

Un périmètre bâti figure page 29 pour le village du Magouëro-Kerprat, page 34 pour celui de Kerzine-Le Rohigo: ils sont donnés à titre informatif et n'apparaîtront pas au règlement graphique; les dossiers de construction seraient instruit uniquement au sein de ces périmètres.



Le Magouëro - Kerprat



Kerzine - Le Rohigo

Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 22 janvier 2024 comprend 2 pages non signées (pages 58 et 59 du dossier).

5.2 Observations des services de l'Etat, des personnes publiques associées, des organismes consultés

5.2-1 Information n°2023-011214 de la MRAe de Bretagne du 13 mars 2024 (page 55 du dossier):

Elle n'a pas pu étudier dans le délai de trois mois imparti le dossier reçu le 12 décembre 2023, en conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

5.2-2 Avis des Personnes Publiques Associées et observations des organismes consultés:

Conformément aux textes en vigueur les personnes publiques associées ont été consultées avant le début de l'enquête publique.

Avis mentionnés au procès-verbal de la réunion d'examen conjoint ayant eu lieu le lundi 22 janvier 2024 à la mairie de Plouhinec (pages 58 et 59 du dossier):

Préfecture du Morbihan, DDTM (courrier du 18 janvier 2024, transmis par mail du 19):
Ce projet a pour objet de définir les conditions de constructibilité des villages de Kerzine - Le Rohigo et Le Magouëro - Kerprat, conformément aux préconisations du SCoT du Pays de Lorient, la procédure n'appelle pas d'observation particulière. **Avis favorable au projet de révision allégée.**

Comité Régional de la Conchyliculture (CRC) Bretagne Sud:

Mr B. MAHEO, élu au CRC, fait savoir que le CRC s'inquiète des effets de la procédure sur la capacité de charge de la station d'épuration et donc sur la qualité de l'eau de la rivière et les activités conchylicoles.

Mme S. CHATEL, chargée de mission au CRC, liste les derniers incidents relevés sur le réseau d'assainissement des eaux usées; elle évoque certains débordements de postes de relevages qui ont eu lieu depuis décembre 2023 (Moteno, Kerpotence et Kervily). Le CRC souhaiterait que la commune attende d'avoir réalisé des travaux d'amélioration de la capacité de charge de la station avant de délivrer de nouvelles autorisations d'urbanisme.

Suite aux réponses de Mme le Maire Mr Mahéo convient que l'objectif du CRC est surtout l'occasion de rappeler les enjeux liés à la qualité de l'eau.

Dunes sauvages - Grand site de France Dunes Sauvages de Gâvres à Quiberon:

Mme BENEAT, chargée de mission paysage, indique que la liste des espèces invasives pourrait être mise à jour. Dunes Sauvages a préparé une liste actualisée qui pourrait être intégrée au PLU. L'enquête ne se rapporte qu'aux 2 villages et la liste concernant l'ensemble du territoire pourra être mise à jour lors d'une prochaine évolution du PLU.

Organismes consultés n'ayant pas participé à la réunion d'examen conjoint mais ayant fait parvenir leurs observations par courrier ou courriel:

Chambre d'agriculture du Morbihan: le courriel de Mr Pierre TOULLEC du 9 janvier 2024 fait uniquement part d'une indisponibilité pour participer à la réunion d'examen conjoint, pas d'avis (page 62 du dossier).

CDNPS (page 57 du dossier) : Par courriel du 22 décembre 2023, Mme Véronique SIMON confirme uniquement que la CDNPS n'a pas à se prononcer sur le projet présenté.

CDPENAF (page 56 du dossier): Le courriel de Mme Régine LE DIVENACH (date illisible), en réponse à la consultation mentionne uniquement qu'elle n'a pas à être consultée, la commune étant couverte par un SCoT (cf. Article L153-16 du code de l'urbanisme).

5.3 Observations du Public

Observations écrites: 5 observations ont été portées au registre d'enquête

Observation n°1: Mr Georges Nicolas, propriétaire de la parcelle ZE 147 rappelle qu'elle était constructible et voudrait savoir si elle peut retrouver ce statut.

Observation n°2: Mme Sylvie LE PABOUL LOUBOUTIN, propriétaire de la parcelle ZT 679 remet une copie d'un courriel adressé à la mairie, cette pièce est enregistrée courrier C 1.

Observation n°3: Mme Christine SERREC LE RUYET, propriétaire de la parcelle ZX 578 à Kerzine, souhaiterait que « la partie haute » soit constructible. Remet une copie de son courrier enregistré C 2.

Observation n°4: Mme Brigitte LE NAOUEN, propriétaire de la parcelle ZT 488, évoque un terrain devenu inconstructible en 2015 et souhaite que sa demande soit prise en compte pour un retour à la situation initiale.

Observation n°5: Mme Marie-Armelle ECHARD, présidente de l'association ACR 56, s'associe aux remarques du CRC concernant la station d'épuration et la demande relative aux délivrances des autorisations d'urbanisme. Elle remet un courrier du Président du syndicat mixte « Dunes sauvages de Gâvres à Quiberon » du 30 novembre 2022, relatif à la modification simplifiée n°2 en précisant que les observations formulées sont valables pour la procédure en cours.

Courriers: 8 courriers

Courrier C 1 du 13 mai de Mme Sylvie LE PABOUL LOUBOUTIN: la parcelle ZT 679 à Kerprat Le Magouëro (cf. Observation n°2) apparaît en zone Uh et sa propriétaire souhaite que ce zonage soit confirmé.

Courrier C 2 et C 2bis du 28 mai de Mme Christine SERREC LE RUYET: voir observation n°3.

Nota: 1 courrier a été déposé en mairie et un remis durant la permanence

Courrier C 3 du 29 mai de Mme Marie-Louise GARDEUX: propriétaire du lot n°7 sur la parcelle ZS 558, demande de classement en zone agricole de loisirs (AL).

Courrier C 4 du 6 juin de Mme Annie DREAN, demandant un élargissement du périmètre bâti de la zone Uh à Kerzine, concernant partiellement sa parcelle ZX 0844 (anciennement ZX 809). Sa

demande est argumentée à partir du code de l'urbanisme, du SCoT, d'un jugement du TA du 6 avril 2019 la concernant, de décision du Conseil d'Etat, de la CAA de Nantes....

Courrier C 5 de 6 feuillets recto remis par Mr Franz FUCHS et Mme Armande LEANNEC, cosignés par 4 membres du conseil municipal - groupe « Plouhinec: l'Avenir Ensemble ».

Le courrier rappelle l'approbation de la MS2 et le courrier de Mr le Préfet du 6 février 2023 préconisant la procédure de révision, la décision du conseil municipal d'engager une procédure de révision allégée. Cette décision qui appelle des observations: cette procédure ne peut-être utilisée lorsque le projet porte atteinte au PADD.

Point 1 : Observation sur le PADD - L'axe 2 du PADD et ses objectifs sont énoncés: développer les pôles urbains structurants, le bourg et l'agglomération côtière de la Ria d'Etel. Le recentrage de l'urbanisation autour de ces secteurs représente une opportunité pour valoriser les espaces ruraux et naturels (axe 3).

Le projet n'est pas compatible avec la procédure de révision allégée: en autorisant le classement constructible de ces terrains la commune de Plouhinec porte atteinte aux orientations du PADD (mention de ces orientations évoquées page 312 du rapport de présentation).

Point 2: Observation sur les capacités de la station d'épuration: reprise des observations de la MRAe formulées lors de la MS 1 de 2018 (absence d'élément relatif à la mise à niveau ne permettant pas de conclure à l'absence d'incidence sur l'environnement). Les travaux devaient être réalisés pour 2022, les observations du CRC sont justifiées (inquiétude sur la charge de la station, sur la qualité de l'eau de la rivière pour les activités conchylicoles).

Point 3: Observation sur les coupures d'urbanisation: rappel du règlement en Na et Na2 (constructions - protection), du courrier préfectoral du 26 juin 2023 évoquant « Le Magouëro - Kerprat » et la coupure d'urbanisation. Rappel du rapport de présentation page 206 (coupures d'urbanisation), page 227 (recentrage de l'urbanisation sur le bourg, la Ria d'Etel et la ZA du Bisconte, réduire considérablement les possibilités d'urbanisation en dehors des agglomérations, choix des zones à urbaniser qui participent à l'atteinte des objectifs du PADD).

Point 4: Observation sur la notion de continuité: rappel de la loi Littoral, possibilités d'extension... Les deux espaces distants des 2 zones agglomérées ne peuvent être regardés comme des villages au sens de l'article L146-4 (I) du code de l'urbanisme.

Point 5: Observation sur la notion d'extension du périmètre bâti (page 16 du dossier): « seules les constructions en densification sont possibles », il semble que certains terrains en limite de périmètre ne respectent pas cette disposition (coupure physique ne répondant pas aux critères, détermination de la constructibilité ...).

Observation sur le ZAN: les contributeurs déplorent l'absence de données sur le ZAN, émettent des craintes que cette consommation foncière en dehors des 2 pôles identifiés au PLU, pénalise le développement de la commune pour l'avenir.

En conclusion ils rappellent que la procédure n'est pas adaptée, atteinte au PADD, contradiction avec plusieurs points (coupure d'urbanisation, traitement des eaux usées).

Courrier C 6 remis par Mme M.A. ECHARD, présidente de ACR 56: courrier de 4 pages accompagné de 5 pièces jointes (19 pages):

- Jugement TA Rennes 2015: relatif notamment à la délibération du 23 octobre 2012 approuvant le PLU (PJ 1).

- Dépôts ACR 56 des 30 septembre 2022 (consultation M 2 PLU - PJ 2), 22 février 2023 (MS PLU - PJ 3), 27 mai 2023 (demande de retrait de la décision - délibération du conseil municipal du 27 mars 2023 - PJ 4).

Délibération du 27 mars 2023 (PJ 5)

Le courrier de Mme Echard, daté du 11 juin, évoque le jugement du 13 novembre 2015 (PJ 1) et précise que les zonages en vigueur dans le PLU pour les deux secteurs (Kerzine/Le Rohigo et Le Magouëro/Kerprat) « respectent l'autorité de la chose jugée ». Elle rappelle ensuite le choix clair décliné dans l'axe 2 du PADD (pages 3, 4 et 5): poursuivre la croissance démographique autour des 2 pôles urbains structurants que sont le bourg et les secteurs agglomérés de la Ria d'Etel. Les secteurs proches du Grand Site dunaire où sont implantées les cultures maraîchères (spécificité de Plouhinec) sont consacrés à cette activité comme cela apparaît clairement dans le schéma de synthèse des orientations du PADD. Les axes 3 et 4 se rapportent à la prise en compte et à la valorisation, y compris économique, des espaces agricoles et naturels.

La population permanente qui s'installerait dans ces lieux excentrés non desservis par des bus, n'y trouveraient pas les équipements et services nécessaires à la vie locale (écoles, centre de loisirs, médiathèque, complexe sportif, commerce).

Mme Echard écrit ensuite que « l'équipe municipale élue le 25 mai 2020 ne semble pas du tout partager les axes de développement fixés par le PADD ». Elle évoque la procédure de MS 2 lancée le 8 septembre 2021, approuvée le 27 mars 2023 (PJ 5), dont ACR 56 a demandé le retrait (PJ 4), et la prescription de la révision allégée.

Mme Echard évoque ensuite la procédure de révision allégée, les conditions et notamment « de ne pas porter atteinte au PADD » en précisant que la procédure engagée est loin de remplir les conditions posées.

Elle n'a pas un objet unique mais quatre (urbanisation de 4 lieux-dits) ou au moins 2 objets puisque le but est de créer 2 villages éloignés l'un de l'autre de plusieurs kilomètres. La révision allégée n'est pas prévue pour créer des villages, motivation non prévue par l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

Le projet de la municipalité est en contradiction totale avec les axes du PADD, il ouvre la porte au mitage sans s'inquiéter des effets négatifs pour la collectivité de la dispersion des constructions y compris dans les EPR. La Préfecture du Morbihan avait donné un avis favorable au projet sous réserve d'engager une « révision » du PLU afin de délimiter les périmètres des 2 nouveaux villages, elle n'avait pas conseillé une révision allégée qui est illégale car elle porte une atteinte caractérisée aux orientations du PADD.

Mme Echard sollicite un « avis défavorable » à cette révision allégée.

Les pièces jointes 2, 3 et 4 sont des courriers de l'association relatifs à la MS 2: le premier (30.9.22) concernait la concertation sur la MS2 et faisait remarquer que les zones Uh étaient « illégales », demandant leur suppression. Le second (22.2.23) évoquait la non-prise en compte des observations du premier courrier, rappelait le jugement (PJ 1) et mentionnait une décision illégale du SCoT, notamment en évoquant la coupure d'urbanisation dans laquelle se situait « Le Magouëro ». Le troisième (27.5.23) rappelait le courrier du 22 février et le fait que les villages n'ont pas de base légale, l'illégalité du SCoT sur ce point, la coupure d'urbanisation. L'association souligne également que la commune a omis de répondre aux arguments développés dans le cadre de la concertation et réitère sa démarche visant à au retrait et à l'annulation de la délibération du 27 mars 2023 approuvant la MS 2.

Courrier C 7 joint à l'observation n°5 de Mme ECHARD (présidente de ACR 56): courrier de 2 pages du 30 novembre 2022 de Mr le Président du syndicat mixte du Grand Site de Gâvres Quiberon, émettant son avis sur le projet de MS 2, précisant qu'il vaut « tout autant » dans le cadre de cette procédure et qu'il a « le mérite d'appeler l'attention sur l'importance paysagère des villages ruraux anciens en question dans le dossier de révision allégée ».

Courrier C 8 de Mme Christelle LE QUEVEN (1 page) sollicitant le statut « constructible » pour ses parcelles cadastrées ZX 858 à 870 à Kerzine.

Courriels: 3 courriels ont été adressés

Courriel Cl 1 du 17 mai de Mr Nicolas HUITEL: Interrogation sur le statut de sa parcelle ZX 557 à Kerzine.

Courriel Cl 2 du 19 mai de Mr et Mme Guy LE FALHER: propriétaires de la parcelle ZT 270 à Kerprat Le Magouëro au sein de la zone Uh de ce village, ils approuvent le projet.

Courriel Cl 3 du 12 juin de Mme M.A. ECHARD, présidente de ACR 56: courriel reprenant les trois premières pages du courrier C6 remis lors d'un entretien au cours de la permanence du 12 juin 2024.

Nota: Plusieurs contributeurs ont doublé leurs observations (observation au registre d'enquête + courriel, + courrier....).

VI – LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES

Annexe n°1 : Procès-verbal de synthèse

Annexe n°2 : Mémoire en réponse (MER complété du 28 juin 2024)

Fait à Quimper, le 4 juillet 2024

Jean-Jacques LE GOFF

Commissaire Enquêteur



ANNEXE 1

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET
DE REVISION ALLEGEE n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE PLOUHINEC

---000---

Objet : Projet de révision allégée n°1 du PLU de Plouhinec (56680).

Enquête publique : du lundi 13 mai au mercredi 12 juin 2024 inclus.

Arrêté municipal n°2024-URB 01 du 23 avril 2024 de Mme la Maire de Plouhinec.

Décision n°E24000052 /35 du 27 mars 2024 de Madame la conseillère déléguée auprès du Tribunal Administratif de Rennes désignant le commissaire enquêteur.

---000---

Déroulement de l'enquête:

Elle s'est déroulée sur la période annoncée conformément à l'arrêté municipal de référence, du lundi 13 mai 2024 à 09h00 au mercredi 12 juin à 17h00, avec une faible participation du public pour le projet.

Le site internet communal donnait accès à l'avis d'enquête publique, permettait la consultation et le téléchargement du dossier ainsi que la lecture des observations formulées par écrit sur le registre d'enquête ou par courriers postés ou déposés, par courriels.

Les publicités dans les annonces légales des journaux Le Télégramme et Ouest-France sont parues les 2 et 17 mai. L'affichage en mairie et sur les sites concernés (villages de Kerzine/Le Rohigo et Le Magouëro/Kerprat, a été réalisé.

NOTA: *Un incident a été constaté le mercredi 12 juin au cours de la dernière permanence, le service « urbanisme », destinataire des courriels relatifs à l'enquête publique, est fermé et le personnel de l'accueil n'est pas en mesure d'accéder à la boîte mails de ce service. Le responsable du service a été rappelé et a assuré une permanence jusqu'à 17 heures 00, heure de fin de l'enquête publique: le courriel Cl 3 a été imprimé et annexé au registre au cours de la permanence.*

► Clôture de l'enquête

Le mercredi 12 juin 2024 à 17 h 05 à l'issue de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos le registre, rassemblé les pièces du dossier et emporté le tout.

Une copie des courriers reçus et déposés ce jour et une copie du registre d'enquête ont été remis à Mr Chevanche.

Bilan de l'enquête publique

Le public a peu participé à l'enquête, il s'est présenté seulement lors des permanences. Aucune inscription au registre en dehors de ces permanences; le poste informatique mis à la disposition du public à la mairie n'a fait l'objet d'aucune sollicitation.

Douze personnes ont été reçues lors des 3 permanences, elles ont porté 5 observations au registre d'enquête. Huit courriers ont été reçus, déposés ou remis directement au commissaire enquêteur lors des entretiens, certains sont déposés en pièce jointe à une observation écrite. Trois courriels ont été adressés durant le temps de l'enquête.

Aucun courriel, aucun courrier n'a été réceptionné après la clôture de l'enquête.

Observations écrites: 5 observations ont été portées au registre d'enquête

Observation n°1: Mr Georges Nicolas, propriétaire de la parcelle ZE 147 rappelle qu'elle était constructible et voudrait savoir si elle peut retrouver ce statut.

Observation n°2: Mme Sylvie LE PABOUL LOUBOUTIN, propriétaire de la parcelle ZT 679 remet une copie d'un courriel adressé à la mairie, cette pièce est enregistrée courrier C 1.

Observation n°3: Mme Christine SERREC LE RUYET, propriétaire de la parcelle ZX 578 à Kerzine, souhaiterait que « la partie haute » soit constructible. Remet une copie de son courrier C 2.

Observation n°4: Mme Brigitte LE NAOUEN, propriétaire de la parcelle ZT 488, évoque un terrain devenu inconstructible en 2015 et souhaite que sa demande soit prise en compte pour un retour à la situation initiale.

Observation n°5: Mme Marie-Armelle ECHARD, présidente de l'association ACR 56, s'associe aux remarques du CRC concernant la station d'épuration et la demande relative aux délivrances des autorisations d'urbanisme. Elle remet un courrier du Président du syndicat mixte « Dunes sauvages de Gâvres à Quiberon » du 30 novembre 2022, relatif à la modification simplifiée n°2 en précisant que les observations formulées sont valables pour la procédure en cours.

Observations orales: NEANT

Courriers: 8 courriers

Courrier C 1 du 13 mai de Mme Sylvie LE PABOUL LOUBOUTIN: la parcelle ZT 679 à Kerprat Le Magouëro (cf. Observation n°2) apparaît en zone Uh et sa propriétaire souhaite que ce zone soit confirmé.

Courrier C 2 et C 2bis du 28 mai de Mme Christine SERREC LE RUYET: voir observation n°3.

Nota: 1 courrier a été déposé en mairie et un remis durant la permanence

Courrier C 3 du 29 mai de Mme Marie-Louise GARDEUX: propriétaire du lot n°7 sur la parcelle ZS 558, demande de classement en zone agricole de loisirs (AL).

Courrier C 4 du 6 juin de Mme Annie DREAN, demandant un élargissement du périmètre bâti de la zone Uh à Kerzine, concernant partiellement sa parcelle ZX 0844 (anciennement ZX 809). Sa demande est argumentée à partir du code de l'urbanisme, du SCoT, d'un jugement du TA du 6 avril 2019 la concernant, de décision du Conseil d'Etat, de la CAA de Nantes....

Courrier C 5 de 6 feuillets recto remis par Mr Franz FUCHS et Mme Armande LEANNEC, cosignes par 4 membres du conseil municipal: ils émettent des observations quant à la procédure engagée alors qu'il y a atteinte au PADD, sur les capacités de la station d'épuration et sur les coupures d'urbanisation concernant le village du Magouëro-Kerprat.

Courrier C 6 remis par Mme M.A. ECHARD, présidente de ACR 56: il comprend un courrier de 4 pages contestant la procédure engagée ne permettant pas la création de villages, évoquant des atteintes aux orientations du PADD, une non application du courrier préfectoral du 20 octobre 2022 préconisant une procédure de « révision »... L'ACR 56 demande d'émettre un avis défavorable à la révision allégée. Des pièces jointes sont annexées au courrier (19 pages):

- Jugement TA Rennes 2015: relatif notamment à la délibération du 23 octobre 2012 approuvant le PLU.

- Dépôts ACR 56 des 30 septembre 2022 (consultation M 2 PLU), 22 février 2023 (MS PLU), 27 mai 2023 (demande de retrait de la décision - délibération du 27 mars 2023).

- Délibération du 27 mars 2023

Courrier C 7 joint à l'observation n°5 de Mme ECHARD (présidente de ACR 56): courrier de 2 pages du 30 novembre 2022 de Mr le Président du syndicat mixte du Grand Site Gâvres Quiberon.

Courrier C 8 de Mme Christelle LE QUEVEN (1 page) sollicitant le statut « constructible » pour ses parcelles cadastrées ZX 858 à 870 à Kerzine.

Courriels: 3 courriels ont été adressés

Courriel Cl 1 du 17 mai de Mr Nicolas HUITEL: Interrogation sur le statut de sa parcelle ZX 557 à Kerzine.

Courriel Cl 2 du 19 mai de Mr et Mme Guy LE FALHER: propriétaires de la parcelle ZT 270 à Kerprat Le Magouëro au sein de la zone Uh de ce village, ils approuvent le projet.

Courriel Cl 3 du 12 juin de Mme M.A. ECHARD, présidente de ACR 56: courriel reprenant les trois premières pages du courrier C6 remis lors d'un entretien au cours de la permanence du 12 juin 2024.

Avis des PPA: (procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 22 janvier 2024)

CRC Bretagne sud: Mr B.MAHEO fait part de quelques inquiétudes quant à la capacité de la station d'épuration. Mme S.CHATEL liste des incidents sur le réseau d'assainissement dont des débordements de poste de relevage et mentionne le souhait du CRC que la délivrance de nouvelles autorisations d'urbanisme soit suspendue jusqu'à réalisation des travaux d'amélioration

Problèmes réseau d'assainissement - station d'épuration: les réponses de Mme le Maire dans le procès-verbal d'examen conjoint mentionnent des travaux sans faire figurer ni la capacité de la station, ni la charge actuelle (6000 EqH au rapport de présentation). Pouvez-vous préciser ces points?

Mme le Maire évoque la lutte contre les eaux parasites: qu'en est-il aujourd'hui de cette lutte et des travaux de modernisation des réseaux?

Questions du commissaire enquêteur induites par l'étude du dossier:

1) Le dossier d'enquête présente deux fois les pages 1, 2 et 3 mais ne comporte pas de pages 52, 53 et 54. S'agit-il d'une erreur de numérotation ou bien certaines pages ont-elles été supprimées? Si oui à quoi se rapportaient-elles?

2) Idem pour la page 76 qui n'apparaît pas au dossier?

3) Le règlement écrit en vigueur mentionne pour la zone Uh les villages de Kerzine / Le Rohigo et Le Magouëro / Kerprat qui n'y sont actuellement pas intégrés. Le document graphique est bien en concordance avec le dossier présenté. Les délibérations du 26 septembre 2023, page 68 du dossier mentionnaient pourtant le retrait des deux villages: est-ce un oubli?

4) Le SCoT, modification simplifiée page 48/92, prescrit que les droits à construire devront tenir compte des capacités des réseaux et installations? Le périmètre bâti figurant à l'intérieur des zones Uh prend-il en compte ces éléments?

5) KERZINE / LE ROHIGO:

Le descriptif du SCoT (p80/92 et p30/83 dossier) diffère de celui retenu au dossier (p31/83): nord-ouest et centre. Quelles sont les justifications?



Le Magouëro



Kerzine

6) LE MAGOUERO / KERZINE

Le tracé nord-ouest est calqué sur le zonage Aam du document graphique mais pourquoi cette limite pour la zone Uh: parcelles cadastrales ZT 136, 684, 685, 354, 355, 534, 533... ?

Les indicateurs mentionnés page 24 du dossier sont-ils bien respectés?

7) Le dossier mentionne page 27 un potentiel de logement allant de 5 à 10 pour le village du Magouëro/Kerprat, page 32 une dizaine pour Kerzine/Le Rohigo; les fiches descriptives du SCoT font apparaître des moyennes respectives de 7 et 6 logements à l'hectare: ces chiffres correspondent-ils à un potentiel maximum?

Correspondent-ils à un potentiel maximum pour tenir compte de la capacité de traitement de la station d'épuration?

8) Le périmètre bâti, donné à titre informatif et ne devant pas figurer au règlement graphique du PLU, apparaît avec par endroits des tracés aléatoires (Le Magouëro côté ouest, Kerzine à l'est et au centre). Quelles en sont les raisons?

9) Ce courrier se rapportant à la modification simplifiée n°2 précisait que les villages identifiés par le SCoT ne pouvaient être pris en compte et affectés du zonage Uh par cette procédure. Par délibération du 27 mars le conseil municipal avait néanmoins entériné ce zonage suite à la MS 2. Lors de la transmission de courrier (mail du 26 avril) il est fait état d'un courrier arrivé en retard et n'ayant pu être pris en compte.

La délibération du 27 mars 2023 mentionne néanmoins cette observation de la DDTM et affiche une date de réponse du 8 février 2023. Pouvez-vous préciser ce point?

10) Le courrier préfectoral du 6 février 2023 évoque un avis favorable à la MS 2 « sous réserve » d'engager une procédure de « révision » du PLU afin de délimiter les périmètres des 2 nouveaux villages. Celui du 26 juin 2023, rappelant des courriers du 12.10.2020 et 6.7.2021 portant sur le SCoT, mentionne que le village du Magouëro-Kerprat est situé dans une coupure d'urbanisation par le SCoT et le PLU, raison de son zonage Na2, qui ne permet pas son identification comme village par le SCoT, ni son changement de zonage en Uh.



L'avis de la DDTM du 18 juin 2024 ne formule aucune observation sur le projet de révision allégée n°1 et émet un avis favorable.

Avez-vous des éléments sur ces points?

A votre connaissance le SCoT est-il contesté sur cette identification du village?

Pouvez-vous me positionner les 2 villages sur cet extrait du DOO du SCoT?

11) le PADD:

le schéma de synthèse des orientations (page 9) mentionne en légende pour l'axe 3 la prise en compte des coupures d'urbanisation: je ne les vois pas apparaître sur le schéma et les objectifs de l'axe 3, page 6, ne les évoquent pas. Pourriez-vous me transmettre ce schéma en faisant ressortir les coupures d'urbanisation du SCoT et en positionnant les 2 villages concernés par le projet.

La procédure de révision allégée est contestée par quelques contributeurs au motif d'une atteinte au PADD, d'une incompatibilité: pages 12 à 15 du dossier vous présentez les arguments tendant à la compatibilité, pouvez-vous conforter ces éléments?

12) Règlement:

Le règlement de la zone Uh évoque à la section 1 - chapitre 3 Mixité fonctionnelle et mixité sociale: « Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant un programme de 10 logements ou plus devra comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux ». Ce chapitre n'apparaît pas très cohérent dans le cadre des deux villages.

Section 2: emprise au sol limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet, paragraphe « densité de construction » il est mentionné que « les gabarits des constructions avoisinantes devront être respectés ».

Ces opérations apparaissent difficilement réalisables, le potentiel global des 2 villages étant estimé à 15 - 20 logements.

Ce point du règlement concerne-t-il le SDU de Kérizéro/Kérallan?

13) Eaux usées: La réponse de Mme le Maire au CRC dans le compte-rendu d'examen conjoint évoque un potentiel récupéré pour la station suite à la cessation d'activité d'un industriel au Bisconte: quelle est la capacité libérée par cette entreprise dont le nom n'est pas mentionné?

A Quimper, le 13 juin 2024

Jean-Jacques LE GOFF
Commissaire enquêteur



NOTA: Les observations formulées au cours de l'enquête, les courriers avec leurs pièces jointes et les courriels reçus ayant été mis en ligne sur le site internet communal, aucune copie n'est jointe au présent procès-verbal.

Décision E24000052/35 Révision Allégée PLU Plouhinec 56

Documents (lettre et procès-verbal) remis et commentés le vendredi 14 juin 2024 à 9 heures 45

A PLOUHINEC

Nom, Prénom, fonction:

M. Pierre STEPHANT Adjoint au Maire

M. Sébastien CHEVANCHE Responsable services techniques

L'Adjoint Délégué
Pierre STEPHANT





ANNEXE 2

[MER modifié transmis le 28 juin 2024](#)



MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET
DE REVISION ALLEE n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA

COMMUNE DE PLOUHINEC

(56)



L'enquête publique portant sur la procédure de révision allégée n°1 du PLU de Plouhinec a eu lieu lundi 13 mai au mercredi 12 juin 2024 inclus.

Le commissaire-enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse à la ville le 14 juin 2024.

Ce document contient un certain nombre de questions auxquelles la collectivité s'attache à répondre aux pages suivantes. Pour une meilleure lisibilité, les éléments de réponse figurent en bleu.

1. Observations du public

Registre : 5 observations ont été portées au registre d'enquête

Observation n°1 : Mr Georges Nicolas, propriétaire de la parcelle ZE 147 rappelle qu'elle était constructible et voudrait savoir si elle peut retrouver ce statut.

La commune rappelle que la présente révision allégée ne concerne que les villages du Magouero-Kerprat et Kerzine-Le Rohigo. La demande de M. Nicolas ne peut être traitée ici.

Observation n°2 : Mme Sylvie LE PABOUL LOUBOUTIN, propriétaire de la parcelle ZT 679 remet une copie d'un courriel adressé à la mairie, cette pièce est enregistrée courrier C 1.

Les terrains en question sont bien situés dans la zone Uh.

Observation n°3 : Mme Christine SERREC LE RUYET, propriétaire de la parcelle ZX 578 à Kerzine, souhaiterait que « la partie haute » soit constructible. Remet une copie de son courrier C 2.

La demande de Mme Serrec Le Ruyet ne peut être satisfaite, le terrain en question est situé en dehors du périmètre bâti du village.

Les informations données page 16 de la notice de présentation expliquent bien que les 2 villages concernés par la procédure sont situés en espaces proches du rivage et que, conformément au SCoT, ils ne peuvent pas s'étendre.

Observation n°4 : Mme Brigitte LE NAOUEN, propriétaire de la parcelle ZT 488, évoque un terrain devenu inconstructible en 2015 et souhaite que sa demande soit prise en compte pour un retour à la situation initiale.

Les terrains en question sont bien situés dans la zone Uh.

Observation n°5 : Mme Marie-Armelle ECHARD, présidente de l'association ACR 56, s'associe aux remarques du CRC concernant la station d'épuration et la demande relative aux délivrances des autorisations d'urbanisme. Elle remet un courrier du Président du

2 sur 10

syndicat mixte « Dunes sauvages de Câvres à Quiberon » du 30 novembre 2022, relatif à la modification simplifiée n°2 en précisant que les observations formulées sont valables pour la procédure en cours.

Dans son courrier, l'association des Amis des Chemins de Ronde relève trois points pour lesquels la commune apporte les compléments d'information suivants :

- La révision allégée contient bien un objet unique : la mise en compatibilité du PLU de Plouhinec avec le volet littoral du SCoT du Pays de Lorient. Cette information est précisée page 6 de la notice de présentation. Cette mise en compatibilité conduit à « définir les conditions de constructibilité des villages », tel que prévu par la délibération de prescription du PLU. Le fait que la mise en compatibilité conduise à classer en zone U deux villages n'est pas en contradiction avec l'objet de la procédure. La commune considère que ce point relevé par l'association est erroné. Le contrôle de légalité de la préfecture du Morbihan n'a d'ailleurs pas soulevé ce sujet lors de l'instruction de la délibération du 26 septembre 2023, prescrivant la présente révision allégée.
- La révision allégée peut bien être utilisée pour créer des villages : l'article L153-34 du code de l'urbanisme permet de réduire une zone agricole ou naturelle par une procédure de révision allégée. Ce sont les effets de la présente procédure : la création des zones Uh entraîne une réduction de certaines zones agricoles et naturelles. Ces informations sont données dans la notice de présentation, notamment aux pages 10, 40.
- La révision allégée ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU : d'une part les potentiels logements réalisables dans les zones Uh ne sont pas situés en zone d'urbanisation diffuse mais à l'intérieur du périmètre bâti de deux villages, identifiés par le SCoT du Pays de Lorient et confirmé en 2019, pour Kervine, par le tribunal administratif de Rennes. D'autre part, les capacités de réalisation de nouveaux logements dans ces villages étant très faibles, elles ne compromettent pas l'objectif de la commune de renforcer le développement urbain du bourg et de la Ria d'Etel. Ces futurs logements ne vont pas concurrencer l'offre en logements, commerces, services et équipements, développée dans les 2 agglomérations du territoire.
- La révision allégée a obtenu un avis favorable de la préfecture du Morbihan : comme expliqué précédemment, la délibération de prescription de la révision allégée n'a pas été contestée lors du contrôle de légalité opéré par la préfecture du Morbihan. Le préfet n'a d'ailleurs fait aucune observation sur ce dossier et émis un avis favorable, transmis préalablement à l'examen conjoint des personnes publiques associées.

Courriers : 8 observations ont été transmises par courrier

Courrier C 1 du 13 mai de Mme Sylvie LE PABOUL LOUBOUTIN : la parcelle ZT 679 à Kerprat Le Magouëro (cf. Observation n°2) apparaît en zone Uh et sa propriétaire souhaite que cette zone soit confirmée.

Voir réponses faites précédemment à ce courrier.

Courrier C 2 et C 2bis du 28 mai de Mme Christine SERREC LE RUYET : voir observation n°3.

Voir réponses faites précédemment à ce courrier.

Courrier C 3 du 29 mai de Mme Marie-Louise GARDEUX : propriétaire du lot n°7 sur la parcelle ZS 558, demande de classement en zone agricole de loisirs (AL).

La commune rappelle que la présente révision allégée ne concerne que les villages du Magouero-Kerprat et Kerzine-Le Rohigo. La demande de Mme Gardeux ne peut être traitée ici.

Courrier C 4 du 6 juin de Mme Annie DREAN, demandant un élargissement du périmètre bâti de la zone Uh à Kerzine, concernant partiellement sa parcelle ZX 0844 (anciennement ZX 809). Sa demande est argumentée à partir du code de l'urbanisme, du SCoT, d'un jugement du TA du 6 avril 2019 la concernant, de décision du Conseil d'Etat, de la CAA de Nantes....

La demande de Mme Dréan ne peut être satisfaite, le terrain en question est situé en dehors du périmètre bâti du village.

Les informations données page 16 de la notice de présentation expliquent bien que les 2 villages concernés par la procédure sont situés en espaces proches du rivage et que, conformément au SCoT, ils ne peuvent pas s'étendre.

Courrier C 5 de 6 feuillets recto remis par Mr Franz FUCHS et Mme Armande LEANNEC, cosignes par 4 membres du conseil municipal : ils émettent des observations quant à la procédure engagée alors qu'il y a atteinte au PADD, sur les capacités de la station d'épuration et sur les coupures d'urbanisation concernant le village du Magouëro-Kerprat.

Dans le courrier cosigné de 4 membres du conseil municipal, plusieurs points sont relevés, pour lesquels la commune apporte les compléments d'information suivants :

- La révision allégée ne compromet pas les orientations du PADD du PLU : voir réponse apportée au courrier des Amis des Chemins de Ronde.
- La révision allégée ne compromet pas la capacité des équipements épuratoires de traiter les eaux usées : voir réponses apportées au Comité Régional de Conchyliculture dans le compte-rendu de l'examen conjoint des personnes publique associée et complétées ci-après.
- La révision allégée ne compromet pas la coupure d'urbanisation située entre le bourg et le secteur de la Ria d'Etel : la commune confirme qu'elle considère que le village du Magouëro-Kerprat n'est pas situé dans la coupure d'urbanisation. Cette situation est justifiée dans la notice de présentation de la révision allégée page 46. Le préfet dans son avis sur la révision allégée n'a d'ailleurs plus soulevé ce sujet, considérant justement que les informations apportées justifient le classement en zone Uh du village.
- La révision allégée respecte le principe de continuité d'urbanisation prévu par la loi Littoral : la commune confirme qu'aucune construction n'est réalisable en dehors des agglomérations, village et secteurs déjà urbanisés de la commune, tel que prévu par l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Le jugement du tribunal administratif de Rennes en 2019 considère que Kerzine-Le Rohigo est un village. Par comparaison (situation, densité, nombre de construction), le SCoT du Pays de Lorient a ainsi défini Kerzine-Le Rohigo et Le Magouëro-Kerprat comme étant des villages. La révision allégée délimite les zones constructibles de ces villages. Le principe de continuité d'urbanisation n'est pas remis en cause.
- La révision allégée respecte le principe de ne pas étendre l'urbanisation des villages : la délimitation des zones Uh et les critères utilisés sont expliqués page 24 de la notice de présentation. La continuité bâtie, définie notamment par l'application de tampons de 25m autour des constructions est justifiée.

4 sur 10

Courrier C 6 remis par Mme M.A. ECHARD, présidente de ACR 56 : il comprend un courrier de 4 pages contestant la procédure engagée ne permettant pas la création de villages, évoquant des atteintes aux orientations du PADD, une non-application du courrier préfectoral du 20 octobre 2022 préconisant une procédure de « révision » ... L'ACR 56 demande d'émettre un avis défavorable à la révision allégée. Des pièces jointes sont annexées au courrier (19 pages) :

[Voir réponses faites précédemment à ce courrier.](#)

Courrier C 7 joint à l'observation n°5 de Mme ECHARD (présidente de ACR 56) : courrier de 2 pages du 30 novembre 2022 de Mr le Président du syndicat mixte du Grand Site Gâvres Quiberon.

[Voir réponses faites précédemment à ce courrier.](#)

Courrier C 8 de Mme Christelle LE QUEVEN (1 page) sollicitant le statut « constructible » pour ses parcelles cadastrées ZX 858 à 870 à Kerzine.

[Les terrains en question sont bien situés dans la zone Uh.](#)

Mails : 3 observations ont été transmises par mail

Courriel CI 1 du 17 mai de Mr Nicolas HUITEL : Interrogation sur le statut de sa parcelle ZX 557 à Kerzine.

[Le terrain en question est bien situé dans la zone Uh.](#)

Courriel CI 2 du 19 mai de Mr et Mme Guy LE FALHER : propriétaires de la parcelle ZT 270 à Kerprat Le Magouëro au sein de la zone Uh de ce village, ils approuvent le projet.

[Le terrain en question est bien situé dans la zone Uh.](#)

Courriel CI 3 du 12 juin de Mme M.A. ECHARD, présidente de ACR 56 : courriel reprenant les trois premières pages du courrier C6 remis lors d'un entretien au cours de la permanence du 12 juin 2024.

[Voir réponses faites précédemment à ce courrier.](#)

2. Avis des personnes publiques associées

CRC Bretagne sud : Mr B. MAHEO fait part de quelques inquiétudes quant à la capacité de la station d'épuration. Mme S. CHATEL liste des incidents sur le réseau d'assainissement dont des débordements de poste de relevage et mentionne le souhait du CRC que la délivrance de nouvelles autorisations d'urbanisme soit suspendue jusqu'à réalisation des travaux d'amélioration.

5 sur 10



Problèmes réseau d'assainissement - station d'épuration : les réponses de Mme le Maire dans le procès-verbal d'examen conjoint mentionnent des travaux sans faire figurer ni la capacité de la station, ni la charge actuelle (6000 EqH au rapport de présentation). Pouvez-vous préciser ces points ?

La station d'épuration de type boues activées avec traitement de l'azote et du phosphore et 4 bassins de lagunage de finition d'une capacité organique de traitement de 6 485 Eq-hab. soit 389 kg DBO5/j hors période estivale et 7 650 Eq-hab. soit 459 kg DBO5/j en période estivale.

Il s'agit d'une capacité organique de traitement mentionnée lors de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement Eaux Usées en octobre 2019.

La capacité nominale de la station est de 6 000 éq-hbt : 930 m3/j par temps sec et 1 090 m3/j par temps de pluie.

Mme le Maire évoque la lutte contre les eaux parasites : qu'en est-il aujourd'hui de cette lutte et des travaux de modernisation des réseaux ?

➤ Lutte contre les eaux parasites

Comme beaucoup de systèmes d'assainissement, celui de la commune de Plouhinec présente des difficultés d'exploitation liées à la présence d'eaux parasites.

On peut classer les eaux claires parasites en fonction de leur origine :

Les eaux parasites d'infiltration proviennent du drainage des sols et s'infiltrant par les défauts d'étanchéité des réseaux d'assainissement. Ces infiltrations peuvent se faire de manière périodique (nappe haute) ou de manière permanente (nappe affleurante).

Les eaux parasites de captage proviennent des eaux de pluie qui s'introduisent dans le réseau d'assainissement par des gouttières ou des avaloirs non raccordés au réseau pluvial et par ressuyage plusieurs jours après une pluie.

La réalisation d'un diagnostic eaux claires parasites en 2023 sur les différents périmètres nous ont permis d'identifier, la sensibilité des réseaux vis-à-vis des eaux parasites d'infiltration et de captage par secteur.

➤ Pour les eaux parasites de captage

Dans ce cadre de la nouvelle DSP confiée à l'entreprise SAUR en date du 4 décembre 2023 pour une durée de 5 ans, la commune va réaliser une campagne de contrôle des branchements existants en prévoyant de contrôler 2% des branchements existants par an (Tests au colorant et au fumigène), soit un total de 310 contrôles sur les secteurs prioritaires à savoir :

- Keralan
- Cordanguy
- Saint Cornely
- Kervily
- Le centre bourg (réseau gravitaire de la station d'épuration)

➤ Les eaux parasites d'infiltration

Des inspections ITV seront réalisées en priorité sur les tronçons les plus sensibles identifiés lors du diagnostic Eaux Claires Parasites, à savoir :

- Mané Jouan
- Vieux passage
- Mane Vechen
- Beg er Vil

L'inspection télévisuelle a pour objectif de contrôler l'état intérieur des réseaux et des ouvrages associés. Elle a pour but de déceler les défauts structurels et fonctionnels. Ces inspections permettront à la Collectivité de prendre la mesure des désordres et de missionner le bureau d'étude de son choix en vue d'établir les programmes de réhabilitation.

La nouvelle DSP confiée à l'entreprise SAUR prévoit la réalisation d'ITV sur 2% du linéaire du réseau d'assainissement chaque année, soit 5,8 kms de réseau gravitaire au total.

➤ Travaux de modernisation du réseau d'assainissement

Par ailleurs, la commune a élaboré un schéma directeur d'assainissement d'eaux usées en octobre 2019 prévoyant la mise en œuvre d'un échéancier de travaux. Ce dernier poursuit les objectifs suivants :

- La réduction des apports d'eaux parasites d'infiltrations et anticipation du vieillissement du réseau d'assainissement par la réhabilitation des réseaux EU dégradés
- La réduction des surcharges hydrauliques du réseau EU en temps de pluie en engageant des travaux de lutte contre les apports d'eaux parasites pluviales,
- L'optimisation et/ou renforcement du réseau de transfert,
- La réduction de la fermentation dans les réseaux d'eaux usées,
- L'augmentation de la capacité de traitement de la station d'épuration et amélioration de la qualité des eaux traitées,
- La fiabilisation et sécurisation du fonctionnement du réseau de transfert,
- L'optimisation du réseau de métrologie - diagnostic permanent.

Le coût global du programme de travaux sur les réseaux EU a été estimé à environ 3.23 millions € HT entre 2020 et 2029.

➤ Etudes relatives à la construction d'une nouvelle station d'épuration

En complément, la commune de Plouhinec a engagé en 2020 une étude technique de la capacité résiduelle de la station de traitement actuelle et les réserves disponibles eu égard aux projets de développement de la collectivité.

Cette dernière a estimé que la station de MANESTER, de par le développement urbain, arriverait en limite de capacité aux alentours de 2027.

Aussi, Plouhinec a réalisé en 2021 une étude de faisabilité pour de faire évoluer son système d'assainissement vers un projet de construction d'une nouvelle station d'épuration de moins de 10 000 Eq-hab sur le site de la ZA du Bisconte tout en conservant le rejet des effluents traités vers le ruisseau de Keroué et les étangs de Kerzine et Kervran.

Le planning prévisionnel envisagé de cette opération :

- Dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau en octobre 2024
- Dépôt d'un permis de construire 2^{ème} semestre 2025
- Travaux de construction 2026
- Mise en service de la nouvelle STEP en 2028

3. Questions du commissaire enquêteur induites par l'étude du dossier

Le dossier d'enquête présente deux fois les pages 1, 2 et 3 mais ne comporte pas de pages 52, 53 et 54. S'agit-il d'une erreur de numérotation ou bien certaines pages ont-elles été supprimées ? Si oui à quoi se rapportaient-elles ?

Le dossier mentionné correspond au dossier mis en ligne sur le registre dématérialisé. C'est un document unique, au format pdf, qui compile l'ensemble des documents constituant le dossier :

- La notice de présentation
- La décision de l'autorité environnementale
- L'avis CDPENAF
- L'avis de la CDNPS
- Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des PPA
- Les différentes délibérations du conseil municipal
- Les différents documents afférents à l'organisation de l'enquête publique.

Effectivement, la numérotation de ces différentes pièces n'a pas été revue. La commune considère que cela ne nuit pas à la bonne compréhension du dossier.

Idem pour la page 76 qui n'apparaît pas au dossier ?

Après vérification il apparaît que la page 76 du dossier précédemment mentionné apparaît bien. Elle correspond à la décision du tribunal administratif désignant M. Le Goff commissaire enquêteur.

Le règlement écrit en vigueur mentionne pour la zone Uh les villages de Kerzine / Le Rohigo et Le Magouëro / Kerprat qui n'y sont actuellement pas intégrés. Le document graphique est bien en concordance avec le dossier présenté. Les délibérations du 26 septembre 2023, page 68 du dossier mentionnaient pourtant le retrait des deux villages : est-ce un oubli ?

Effectivement, la version du règlement écrit disponible sur le site internet de la mairie n'a pas été mise à jour suite à l'approbation de la modification simplifiée en septembre 2023.

L'ensemble des pièces du PLU disponible en ligne sera actualisé suite à l'approbation de la révision allégée n°1.

Le SCoT, modification simplifiée page 48/92, prescrit que les droits à construire devront tenir compte des capacités des réseaux et installations ? Le périmètre bâti figurant à l'intérieur des zones Uh prend-il en compte ces éléments ?

Les deux villages sont raccordés au réseau d'assainissement collectif. Voir réponse faite à ce sujet précédemment.

KERZINE / LE ROHIGO : Le descriptif du SCoT (p80/92 et p30/83 dossier) diffère de celui retenu au dossier (p31/83) : nord-ouest et centre. Quelles sont les justifications ?

Le SCoT identifie les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés. Le PLU délimite

ces espaces urbanisés. Ces deux objectifs ne sont pas les mêmes et ne s'appliquent pas à la même échelle.

Les critères retenus pour délimiter les deux villages sont plus fins que ceux utilisés pour les identifier. La commune rappelle qu'ils sont présentés page 24. Il y est indiqué que le travail de délimitation a pu conduire à « [...] des adaptations, le cas échéant, par rapport aux contextes locaux ou par rapport aux secteurs repérés par le SCoT ».

Cela explique que la zone Uh intègre les habitations existantes situées à l'Ouest du bâtiment agricole et au cœur du village : elles sont situées dans la continuité bâtie formée par le tampon de 25m autour des constructions existantes.

LE MAGOUËRO / KERZINE : Le tracé nord-ouest est calqué sur le zonage Aam du document graphique mais pourquoi cette limite pour la zone Uh : parcelles cadastrales ZT 136, 684, 685, 354, 355, 534, 533... ? Les indicateurs mentionnés page 24 du dossier sont-ils bien respectés ?

Effectivement, il est bien indiqué page 24 que la délimitation des zones Uh s'appuie, entre autres, sur « les zonages naturels et agricoles existants. Les périmètres des zones Nds ne sont pas modifiés par la présente procédure. ». Cela explique qu'une partie des parcelles situées au Nord-ouest du Magouëro ne sont pas classées en zones Uh : elles sont classées Nds au PLU en vigueur. Ce zonage correspond aux espaces remarquables du littoral, qui sont strictement préservés.

Le dossier mentionne page 27 un potentiel de logement allant de 5 à 10 pour le village du Magouëro/Kerprat, page 32 une dizaine pour Kerzine/Le Rohigo ; les fiches descriptives du SCoT font apparaître des moyennes respectives de 7 et 6 logements à l'hectare : ces chiffres correspondent-ils à un potentiel maximum ? Correspondent-ils à un potentiel maximum pour tenir compte de la capacité de traitement de la station d'épuration ?

Le nombre de logements figurant au dossier est une estimation, basée sur le foncier non bâti résiduel dans les villages. Le terme « potentiel » est bien indiqué aux pages 27 et 32.

Le nombre de logements réalisable par nouvelle construction et changement de destination, est estimé à une vingtaine pour chaque village (5 à 10 nouvelles constructions + 11 chgt de destination au Magouëro // 10 nouvelles constructions + 9 chgt de destination).

Ces chiffres constituent une estimation haute, dans le cas où tout le foncier résiduel serait mobilisé et tous les bâtiments agricoles transformés. Quelques bâtiments agricoles non identifiés initialement pourraient être transformés en logements mais cette possibilité reste marginale.

Le périmètre bâti, donné à titre informatif et ne devant pas figurer au règlement graphique du PLU, apparaît avec par endroits des tracés aléatoires (Le Magouëro côté ouest, Kerzine à l'est et au centre). Quelles en sont les raisons ?

Le périmètre bâti relie les constructions périphériques constituant les villages. Il est donné à titre informatif et effectivement, ne figurera pas sur les plans de zonage. Il permet de définir les terrains sur lesquels une nouvelle construction ne peut être réalisée car elle viendrait étendre l'urbanisation du village.

Courrier de la DDTM 56 du 6 février 2023 : Ce courrier se rapportant à la modification

simplifiée n°2 précisait que les villages identifiés par le SCoT ne pouvaient être pris en compte et affectés du zonage Uh par cette procédure. Par délibération du 27 mars le conseil municipal avait néanmoins entériné ce zonage suite à la MS 2. Lors de la transmission de courrier (mail du 26 avril) il est fait état d'un courrier arrivé en retard et n'ayant pu être pris en compte. La délibération du 27 mars 2023 mentionne néanmoins cette observation de la DDTM et affiche une date de réponse du 8 février 2023. Pouvez-vous préciser ce point ?

La commune rappelle que l'historique de la procédure est expliqué en introduction de la notice de présentation de la révision allégée, page 3. Le courrier ici mentionné correspond à l'avis de la préfecture du Morbihan sur la modification simplifiée n°2, qui n'est pas le sujet de la présente enquête.

Le courrier préfectoral du 6 février 2023 évoque un avis favorable à la MS 2 « sous réserve » d'engager une procédure de « révision » du PLU afin de délimiter les périmètres des 2 nouveaux villages. Celui du 26 juin 2023, rappelant des courriers du 12.10.2020 et 6.7.2021 portant sur le SCoT, mentionne que le village du Magouéro-Kerprat est situé dans une coupure d'urbanisation par le SCoT et le PLU, raison de son zonage Na2, qui ne permet pas son identification comme village par le SCoT, ni son changement de zonage en Uh. L'avis de la DDTM du 18 juin 2024 ne formule aucune observation sur le projet de révision allégée n°1 et émet un avis favorable. Avez-vous des éléments sur ces points ? A votre connaissance le SCoT est-il contesté sur cette identification du village ? Pouvez-vous me positionner les 2 villages sur cet extrait du DOO du SCoT ?

[Voir informations données précédemment au sujet de la coupure d'urbanisation.](#)

Le PADD : le schéma de synthèse des orientations (page 9) mentionne en légende pour l'axe 3 la prise en compte des coupures d'urbanisation : je ne les vois pas apparaître sur le schéma et les objectifs de l'axe 3, page 6, ne les évoquent pas. Pourriez-vous me transmettre ce schéma en faisant ressortir les coupures d'urbanisation du SCoT et en positionnant les 2 villages concernés par le projet. La procédure de révision allégée est contestée par quelques contributeurs au motif d'une atteinte au PADD, d'une incompatibilité : pages 12 à 15 du dossier vous présentez les arguments tendant à la compatibilité, pouvez-vous conforter ces éléments ?

[Voir informations données précédemment au sujet de la compatibilité du projet avec les orientations du PADD.](#)

Règlement : Le règlement de la zone Uh évoque à la section 1 - chapitre 3 Mixité fonctionnelle et mixité sociale : « Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant un programme de 10 logements ou plus devra comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux ». Ce chapitre n'apparaît pas très cohérent dans le cadre des deux villages. Section 2 : emprise au sol limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet, paragraphe « densité de construction » il est mentionné que « les gabarits des constructions avoisinantes devront être respectés ». Ces opérations apparaissent difficilement réalisables, le potentiel global des 2 villages étant estimé à 15 - 20 logements. Ce point du règlement concerne-t-il le SDU de Kérizéro/Kérallan ?

La commune considère que bien qu'il reste peu de potentiel foncier dans les villages et le SDU de Kérizéro-Kérallan, ces zones sont constructibles et doivent donc être concernées par les obligations de mixité sociale. En cas de démolition, des enveloppes foncières conséquentes pourraient être libérées, permettant la réalisation d'opérations pour lesquelles il serait dommage que des logements aidés (occupés en résidence principale) ne soient pas réalisés.

10 sur 10



Eaux usées : La réponse de Mme le Maire au CRC dans le compte-rendu d'examen conjoint évoque un potentiel récupéré pour la station suite à la cessation d'activité d'un industriel au Bisconte : quelle est la capacité libérée par cette entreprise dont le nom n'est pas mentionné ?

Voir réponses faites précédemment

Fait à Plouhinec,
Le 19/06/2024

Madame La Maire,
Sophie LE CHAT



REPUBLIQUE FRANCAISE
—
DEPARTEMENT DU MORBIHAN
—
COMMUNE DE PLOUHINEC (56680)

ENQUETE PUBLIQUE relative au projet
de REVISION ALLEE N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

Du 13 mai au 12 juin 2024



Deuxième partie: CONCLUSIONS & AVIS

Du commissaire enquêteur : M. LE GOFF Jean-Jacques

Destinataires :

- **Monsieur le Maire de la commune de PLOUHINEC.**
- **Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES**



SOMMAIRE

1ère partie : RAPPORT

I – Contexte réglementaire

II – Généralités

- 2.1 Préambule – présentation de la commune
- 2.2 Objet de l'enquête
- 2.3 Nature et caractéristiques du projet
- 2.4 Composition du dossier

III - Concertation préalable

IV - Organisation et déroulement de l'enquête

- 4.1 Chronologie des événements avant l'enquête
- 4.2 Chronologie des événements pendant l'enquête
- 4.3 Chronologie des événements après l'enquête
- 4.4 Déroulement de l'enquête
- 4.5 Information du public - Publicité et affichage
- 4.6 Accueil du public
- 4.7 Clôture de l'enquête

V - Observations

- 5.1 Observations du Commissaire Enquêteur concernant le dossier
- 5.2 Observations des services de l'Etat ou des personnes publiques associées.
- 5.3 Observations du Public

VI – Liste des documents annexés

Deuxième partie: CONCLUSIONS ET AVIS

I - Rappel de l'objet de l'enquête publique

II - Bilan de l'enquête publique

III - Appréciations sur le dossier et le projet

IV - Appréciations sur les observations et le mémoire en réponse

V - Conclusions et Avis du commissaire enquêteur

Nota: les reproductions incluses au document sont issues de Wikipédia, des documents d'urbanisme, du dossier présenté à l'enquête publique et des photographies du commissaire enquêteur.



Partie 2 : CONCLUSIONS et AVIS

Dans le rapport, première partie de ce document, ont été présentés la commune de PLOUHINEC, les différents objectifs de ce projet de révision allégée, l'enquête publique et son déroulement ainsi que la composition du dossier présenté au public.

I - Rappel du projet présenté à l'enquête publique

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Lorient a, par sa modification simplifiée n°1 approuvée le 15 avril 2021, entériné l'ajout de 2 villages sur le territoire communal de Plouhinec, dans les espaces proches du rivage (EPR).



*Extrait carte SCoT Pays de Lorient - Modification simplifiée n°1 approuvée
Village n°9 Kerzine-Le Rohigo / Village 10 Le Magouëro-Kerprat*

Afin de mettre en cohérence son plan local d'urbanisme la municipalité a décidé d'engager une procédure de révision allégée du PLU.

La délibération du conseil municipal du 26 septembre 2023 décide de la prescription de cette procédure et des modalités de la concertation. Cette délibération mentionne que conformément à l'article R104-11 II 1° du code de l'urbanisme la procédure est soumise à évaluation environnementale. Les changements de zonage pour ces deux villages s'accompagnent de quelques modifications des règlements écrit et graphique.

Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision allégée n°1 du PLU par délibération n°2023-12-2.2 du 4 décembre 2023.

Le dossier arrêté a été reçu par la MRAe de Bretagne le 12 décembre 2023; il a également été communiqué aux personnes publiques associées concernées par le projet.

La municipalité avait procédé à la modification simplifiée n°2 de son PLU pour la mise en compatibilité avec le SCoT et le contrôle de légalité exercé par la préfecture avait rappelé que cette procédure ne pouvait s'appliquer qu'au SDU de Kérizéro-Kervallan, pas aux deux villages identifiés.

II - Bilan de l'enquête publique

Le public a peu participé à l'enquête, il s'est présenté seulement lors des permanences. Aucune inscription au registre en dehors de ces permanences; le poste informatique mis à la disposition du public à la mairie n'a fait l'objet d'aucune sollicitation.

Douze personnes ont été reçues lors des 3 permanences assurées conformément à l'arrêté d'organisation. Elles ont porté 5 observations au registre d'enquête. Huit courriers ont été reçus, déposés ou remis directement au commissaire enquêteur lors des entretiens, certains sont déposés en pièce jointe à une observation écrite. Trois courriels ont été adressés durant le temps de l'enquête. Certains contributeurs ont porté une observation écrite au registre, conforté par un courrier ou un courriel.

Aucun courriel, aucun courrier n'a été réceptionné après la clôture de l'enquête.

Pendant toute la période de 31 jours le registre d'enquête et le dossier complet sont restés à la disposition du public aux horaires habituels d'ouverture des locaux.

Le dossier était accessible en permanence sur le site internet communal, ainsi que l'avis d'enquête publique faisant figurer les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur et rappelant les modalités pour formuler les observations (registre d'enquête, courrier, courriel). Les diverses observations formulées ont été régulièrement mises en ligne.

Un problème a été constaté au cours de la dernière permanence du 12 juin, concernant la boîte de réception des courriels: un contributeur ayant fait part de l'envoi d'un courriel qui n'était pas joint au registre, le personnel de l'accueil a fait part de son incapacité à accéder à la boîte mail destinataire des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, le service d'urbanisme étant fermé le mercredi après-midi.

Cet incident a été immédiatement résolu par le rappel de Mr Chevanche, responsable de l'urbanisme, qui a assuré une permanence jusqu'à 17h00, heure de fin de l'enquête: le courrier concerné a été enregistré CI 3 et joint au registre.

Le procès-verbal de synthèse a été remis et commenté le 14 juin à Mr Pierre STEPHANT, adjoint à l'urbanisme et à Mr Sébastien CHEVANCHE, responsable du service de l'urbanisme.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été reçu par mail le mercredi 19 juin, par courrier postal le 24 juin. Suite à une question complémentaire relative aux potentiels réels de logements possibles dans les deux villages, pour prendre en compte le nombre important de bâtiments « étoilés » susceptibles de « changer de destination » (20), le MO a complété ce MER et l'a transmis le 28 juin en maintenant sa date initial de rédaction.



III - Appréciations sur le dossier et le projet:

Dossier:

Le dossier comprend les pièces énumérées au sommaire, requises dans le cadre de l'enquête publique (cf. paragraphe 2.4 du rapport). Il inclut une évaluation environnementale.

La réunion d'examen conjoint a eu lieu le 22 janvier 2024 à la mairie de Plouhinec. Le procès verbal, auquel étaient joints les observations formulées par les organismes ne pouvant pas y participer, était inclus au dossier d'enquête.

Les différentes pièces, avec leurs documents graphiques, sont conformes aux exigences réglementaires et suffisamment détaillées pour une bonne compréhension du public.

La notice de présentation rappelle le contexte et l'objet de la procédure avant de justifier les choix opérés par la municipalité. La compatibilité du projet avec le PADD est explicitée pages 12 à 15.

Le document mentionne aux pages relatives à la modification du règlement graphique les potentiels de logement dans les nouveaux secteur Uh: 5 à 10 pour le village de « Le Magouëro - Kerprat », une dizaine pour celui de « Kerzine - Le Rohigo ». Ces potentiels ne prennent apparemment pas en compte le nombre de logements qui résulteraient des changements de destination, identifiés aujourd'hui ou non. Onze sont identifiés dans le premier, neuf dans le second, ce qui double déjà le potentiel affiché. Dans son MER complété du 28 juin, le MO précise que chaque village a un potentiel global de 20 logements, estimations hautes, et que la possibilité de transformer d'autres bâtiments non identifiés est marginale.

Ce potentiel aura des incidences importantes pour le réseau « EU » notamment et le compte-rendu de la commission d'examen conjoint évoque quelques problèmes soulevés à ce sujet, sans que les réponses de Mme le Maire ne permettent de déterminer si la station d'épuration a des capacités suffisantes pour absorber les besoins nouveaux, si les problèmes signalés par le CRC sont résolus, malgré les travaux engagés.

Mme le Maire y précise que « le mauvais fonctionnement d'une bache de sécurité est notamment à l'origine d'un des incidents évoqués par le CRC, que la cessation d'activité d'un industriel au Bisconte libère de la capacité de charge de la station, et note que le nombre de logements supplémentaires qui pourraient être raccordés au réseau suite à la révision allégée du Plu n'est pas significatif ».

Dans le mémoire en réponse (MER) au procès-verbal de synthèse le maître d'ouvrage développe le problème des eaux parasites, les travaux et leurs objectifs dont l'augmentation de la capacité de la station et les études relatives à la construction d'une nouvelle station d'épuration qui serait opérationnelle en 2028, d'une capacité de « moins » de 10 000EH. Le MER précise que la station d'épuration (type boues activées avec traitement de l'azote et du phosphore, 4 bassins de lagunage) a une capacité organique de traitement de 6485 EH hors période estivale et 7650 EH en période estivale.

Le MER ne répond pas à ma question sur la capacité libérée par la cessation d'activité de l'industriel établi au Bisconte, ce qui conforte l'observation relative à son fonctionnement avec un système autonome: seul les locaux administratifs étaient raccordés au réseau, les locaux industriels ne l'étaient pas et la cessation d'activité n'a que peu d'incidence sur la capacité de la station d'épuration.

Le pourcentage de la charge n'est pas donné; le MO mentionne juste que la station arriverait en limite de capacité aux alentours de 2027. A défaut de chiffres précis sur la capacité disponible de la station d'épuration et vu le potentiel en logements des 2 villages, il peut paraître nécessaire de subordonner effectivement les autorisations d'urbanisme à l'avancement des

travaux sur les réseaux et/ou à la mise en route de la nouvelle station (cf. également l'observation du CRC, infra).

J'estime que l'absence de données sur la charge actuelle de la station d'épuration, non fournies dans le dossier ou dans le mémoire en réponse du MO, nécessite une attention particulière dans la délivrance des autorisations d'urbanisme: ce point fera l'objet de la recommandation n°1.

Projet:

Le projet par lui-même consiste à une mise en compatibilité avec le SCoT du Pays de Lorient suite à sa modification simplifiée n°1 par laquelle il identifie deux villages dans les EPR sur la commune de Plouhinec.

Conformément aux directives du SCoT il appartient au PLU de déterminer les limites de ces villages qui ne pourront pas s'étendre mais uniquement se densifier, ce que propose la révision allégée.

Il s'agit de changements de zonages de secteurs agricoles et naturels vers un zonage Uh, engendrant évidemment une réduction de ces zones A et N.

La compatibilité avec le PADD (p 12 à 15 du dossier) et la procédure engagée ne sont pas remises en cause par les services de l'état qui mentionnent dans le courrier du 18 janvier 2024 qu'il émettent un avis favorable au projet de révision allégée et que la procédure n'appelle pas d'observation particulière.

Règlement écrit

Le règlement écrit de la zone Uh récapitule les secteurs concernés (page 52). Ce secteur a été créé par la MS 2 du PLU suite à la modification simplifiée n°1 du SCoT du Pays de Lorient qui identifiait pour la commune de Plouhinec d'une part un SDU à Kérizéro / Kérallan et d'autre part 2 villages dans les EPR. Cette MS2 ayant fait l'objet d'une réapprobation suite au contrôle de légalité de la préfecture pour écarter les villages de la procédure, ils auraient dû être retirés de la liste. Cette omission ne concerne que le règlement écrit, le règlement graphique (pièces du dossier présentées à l'enquête) faisant apparaître les zonages Na2 ou Aam...

La modification du règlement a pour objet de valider cette liste et d'apporter une modification suite à une observation de la DDTM, consistant en la suppression de la mention « équipements d'intérêt collectif » au chapitre 1 « destination - sous destination ».

Le règlement mentionne Section 1 - Chapitre 3, la mixité fonctionnelle pour toute opération d'aménagement d'ensemble de 10 logements ou plus: ces opérations apparaissent peu réalisables dans des villages ou les potentiels affichés 5 à 10 logements pour l'un, 10 pour l'autre, ou une vingtaine chacun en prenant en compte les possibilités de changement de destination, d'autant plus qu'au chapitre 1 de la section 2 il est mentionné que les constructions ne doivent pas augmenter de manière significative les densités de constructions avoisinantes, que les gabarits de ces constructions avoisinantes doivent être respectés.

Hormis l'anomalie signalée supra sur la liste des secteurs composant la zone Uh, les modifications envisagées correspondent à l'objectif de la révision allégée et incluent l'observation de la préfecture sur les équipements d'intérêt collectif.

Règlement graphique:

La délimitation des zones Uh s'est faite en prenant en compte les critères du SCoT rappelés page 24 du dossier. Pour le village de Kerzine - Le Rohigo il n'a pas été tenu compte de la fiche

4.10.2 - KERZINE



56169 / Kerzine
 45 logements
 Densité : 6 logs/ha



descriptive établie par le SCoT (page 30 du dossier), le document étend le zonage proposé au NO à 2 habitations sur les parcelles ZX 434 et 463. La distance de 50 m est respectée avec la propriété implantée sur la parcelle ZX 898, cependant le zonage Uh inclut une partie non bâtie de la parcelle ZX 91 sur laquelle n'apparaissent que des bâtiments agricoles (page 32 du dossier). Cette bande de terrain non bâtie d'une superficie d'environ 1500 m² ne devrait pas intégrer le zonage Uh.

J'estime que l'intégration d'une partie de la parcelle agricole ZX 91 au périmètre bâti du village de Kerzine - Le Rohigo constitue une extension, contraire aux règles édictées par le SCoT du Pays de Lorient qui n'autorise que la densification du village dans les EPR, principe également rappelé par le MO. Ce point fera l'objet de la recommandation n°2.

Procédure:

La mise en compatibilité avec le SCoT engendre des changements de zonage de secteurs agricole et naturel vers un zonage Uh: « urbanisation correspondant aux villages situés en espace proche du rivage et au secteur déjà urbanisé ».

L'article L153-34 du code de l'urbanisme prévoit la révision « allégée » quand, sans qu'il soit porté atteinte au PADD, la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Dans le cas présent nous avons bien une réduction de zone agricole et une réduction de zone naturelle, il s'agit d'un objet unique consistant à mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT, même s'il s'agit de deux secteurs.

Concernant le PADD du PLU de Plouhinec:

L'axe 1 du PADD mentionne pour objectifs de poursuivre la croissance démographique, de proposer un parc de logements adapté aux besoins de la population: les densifications des deux villages correspondent à ces objectifs.

L'axe 2 du PADD « développer les pôles urbains structurants »: l'introduction rappelle la Loi SRU et précise que la commune de Plouhinec dispose de 2 grands secteurs urbanisés: le bourg et l'agglomération côtière de la Ria d'Etel. L'axe 2 concerne ces deux entités, A - Le Bourg et B - la Ria et énonce ses objectifs pour ces secteurs.

L'introduction mentionne un regroupement de « constructions nouvelles dans des pôles d'urbanisation déjà existants »: Le bourg et La Ria d'Etel sont qualifiés de « pôles urbains structurants » visés par l'axe 2 du PADD mais les pôles d'urbanisation existants ne sont pas listés. Quid d'un secteur de Kerzine - Le Rohigo avec environ 40 logements, d'un secteur du Magouëro - Kerprat avec environ 70 logements: la notice de présentation rappelle que le tribunal administratif de Rennes dans un jugement du 6 décembre 2019 considère que le secteur de Kerzine / Le Rohigo regroupe un nombre et une densité significatifs de constructions et le qualifie de village (cf. dossier page 8)

Le DOO, l'article 1.4.2 concerne la « densification des agglomérations et villages hors centralités » et mentionne Kerzine et Le Magouëro.

L'axe 3 du PADD « Préserver et faire vivre l'espace rural » évoque le recentrage de l'urbanisation autour des secteurs agglomérés sans mention de « pôle urbain structurant ».

Les villages identifiés par le SCoT dans les EPR constituent des secteurs agglomérés qui de par leur positionnement et les prescriptions en vigueur ne peuvent que se densifier, donc sans extension du périmètre bâti. Le zonage Uh envisagé, limité par le bâti existant selon les critères définis et énoncés au dossier, réduit les superficies A et N ce qui peut être envisagé dans le cadre d'une révision allégée.

L'axe 4 du PADD « conforter les activités économiques sur le territoire », mentionne en introduction que la recherche d'un équilibre habitat/emploi est un enjeu fondamental pour l'équilibre communal et la maîtrise des déplacements. Les activités primaires évoqués par l'axe 4, agricoles, maraîchères et conchylicoles, exercées aux abords immédiats de ces 2 villages devraient être préservées sans impact excessif, il s'agit exclusivement de densification de villages au sein d'une enveloppe « bâtie ». La ZA du Bisconte, la ZA portuaire du Magouër, les ports et les zones mouillage ne sont pas impactés.

La maîtrise des déplacements pourra être impactée: les services et équipements sont plutôt concentrés sur le bourg et la Ria, leur développement est également prévu dans ces secteurs (objectif 3 de l'axe 1). Les habitants des secteurs agglomérés, hors « pôles urbains structurants » doivent se déplacer, y compris pour le travail. L'INSEE fait ressortir aujourd'hui que 79% des actifs de plus de 15 ans exercent une activité hors territoire communal (chiffre 2021).

Le schéma de synthèse du PADD mentionne en légende les coupures d'urbanisation sans les faire figurer.

J'estime que le projet concerne des changements de zonage portant réduction de secteurs A et N sans porter atteinte au PADD du PLU communal et qu'il relève bien de la procédure de révision allégée.

IV - Appréciations sur les observations et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage:

Rappel: la MRAe de Bretagne n'a pas pu étudier le dossier dans le délai imparti et n'a donc formulé aucune observation (cf. Information MRAe 2023-011214 du 13 mars 2024).



Le Maître d'Ouvrage ayant répondu à certaines observations ou questions, elles figurent intégralement au rapport (MER - Annexe 2).

4.1 - observations des Personnes Publiques Associées et des organismes consultés (les observations détaillées sont énoncées au rapport paragraphe 4.2-2):

Le dossier comprend, comme prévu, le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint ayant eu lieu à la mairie de Plouhinec le 22 janvier 2024: le grand Site de France « Dunes Sauvages de Gâvres à Quiberon » et le comité régional de la conchyliculture ont participé à cette réunion. La DDTM du Morbihan et la Chambre d'agriculture n'ont pu se rendre disponibles pour y assister.

Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint:

Comité régional de la conchyliculture (CRC): Observation relative au traitement des eaux usées, capacité de la station, problèmes divers

Appréciation du CE: Voir réponse sur le dossier paragraphe III supra.

Grand site de France « Dunes Sauvages de Gâvres à Quiberon »: demande de mise à jour de la liste des espèces invasives

Réponse du MO (cf. compte-rendu): la liste porte sur toute la commune alors que la procédure ne porte que sur les deux villages.

Appréciation du CE: Effectivement, cette liste à jour portant sur l'ensemble du territoire communal pourra être intégrée lors d'une prochaine évolution du PLU.

Préfecture du Morbihan, DDTM : le courrier du 18 janvier 2024 adressé dans le cadre de la réunion d'examen conjoint précise que « la procédure n'appelle pas d'observation particulière » et mentionne: « à partir de l'ensemble des éléments, j'émet un avis favorable à votre projet de révision allégée ».

Appréciation du CE: Le directeur départemental des territoires et de la mer du Morbihan, dans son courrier du 18 janvier 2024, émet un avis favorable à un dossier et une procédure qui n'appellent pas, de la part des services de l'Etat, d'observation particulière.

Le courrier du 26 juin 2023 ayant pour objet le contrôle de légalité de la modification simplifiée n°2 du PLU de Plouhinec qui concernait notamment les 2 « villages » identifiés dans les espaces proches du rivage par le SCoT du Pays de Lorient dans sa propre modification simplifiée n°1, faisait part d'une illégalité quant à cette identification pour le secteur « Le Magouëro - Kerprat ».

Ce courrier rappelait des courriers des 12 octobre 2020 et 6 juillet 2021 portant sur le SCoT et mentionnait: le village de « Le Magouëro / Kerprat » est situé en coupure d'urbanisation dans le SCoT et le PLU: c'est pourquoi cette entité a été zonée Na2 dans le règlement du PLU en février 2020. Cette coupure d'urbanisation du SCoT et du PLU ne permet pas l'identification de « Le Magouëro / Kerprat » comme village par le SCoT, en vertu de la loi Littoral. Ainsi le changement de zonage de « Le Magouëro / Kerprat » de Na2 en Uh dans le PLU est entaché d'illégalité.

Contactés à l'issue de l'enquête publique sur ces courriers, les services préfectoraux ont répondu lors d'un entretien téléphonique le 27 juin que les observations relatives au secteur du Magouëro - Kerprat avaient été abandonnées suite à une étude sur la coupure d'urbanisation tenant compte

des arguments de la municipalité. La mise en compatibilité peut donc concerner les 2 secteurs « villages identifiés par le SCoT du Pays de Lorient dans les EPR ». Ce qui explique la mention portée sur le courrier du 18 janvier 2024: « j'émetts un avis favorable à votre projet de révision allégée » après avoir précisé que « la procédure n'appelle pas d'observation ». La procédure de révision allégée ne pouvant porter atteinte aux orientations définies au PADD, il apparaît donc qu'elles sont respectées par ce projet.

La préfecture n'a exercé aucun recours portant sur la modification simplifiée n°1 du SCoT du Pays de Lorient qui identifie le secteur du Magouëro - Kerprat en « village dans les EPR » tout en évoquant qu'il se situe dans « une coupure d'urbanisation ».

Chambre d'agriculture du Morbihan: Le courrier fait part d'une indisponibilité pour participer à la commission d'examen conjoint, sans émettre un avis sur le projet.

Appréciation du CE: La CA n'émet aucun avis, ne fait aucune observation sur les changements de zonage notamment les réductions affectant les secteurs Aam (-7,3 ha) et Na2 (-6,9 ha).

CDPENAF: La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a rappelé qu'il n'y avait pas lieu de la contacter, la commune étant couverte par un SCoT.

Appréciation du CE: Effectivement l'article L153-16 - 2° ne prévoit la consultation de la CDPENAF qu'en l'absence de SCoT.

CDNPS: La commission départementale de la Nature, des Paysages et des sites, a par mail fait part qu'elle n'avait pas à se prononcer sur la définition des conditions de constructibilité des villages dans le cadre d'une révision allégée.

Appréciation du CE: cf article 42 Loi ELAN.

4.2 - observations du public et réponses du maître d'ouvrage:

Les analyses complètes des observations formulées figurent au rapport, première partie de ce document, paragraphe 5.3.

Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage (MO) - Annexe 2 au rapport: les éléments fournis ne sont repris que s'ils complètent le dossier ou diffèrent de mes appréciations. Le MO a répondu à la plupart des observations formulées, à mes questions.

Observation n°1, courrier C3: Les demandes se rapportent à des changements de zonage, parcelle ZE 147 à Manéguen, parcelle ZS 558 (lot n°7) à Nestellie.

Appréciation du CE: Les parcelles concernées se situent en dehors des secteurs concernés par l'enquête publique. Les demandes doivent être reformulées auprès du service d'urbanisme municipal.

Observations n°2, n°4, courriers C1 et C8, courriels n°1 & 2: observations relatives aux parcelles ZT 679, 488 et 270, village « Le Magouëro - Kerprat », parcelle ZX 557, ZX 858 à 870 à Kerzine.

Appréciation du CE: Ces parcelles figurent en zone Uh, autorisant les constructions après approbation de la révision allégée n°1 du PLU, dans le respect du règlement écrit.

Observation n°3, courriers C2 et C2 bis: Mme Christine Serrec Le Ruyet demande le changement de zonage d'une partie de sa parcelle ZX 578 à Kerzine (partie haute) pour l'inclure à la zone Uh.

Appréciation du CE: La parcelle ZX 578 jouxte immédiatement le secteur Uh proposé par la municipalité et délimité selon des critères définis, elle n'est pas bâtie. Inclure cette parcelle dans la zone Uh constituerait une extension du périmètre bâti ce que le SCoT ne permet pas (voir extrait de la modification simplifiée n°1 du SCoT et extrait géo portail infra - positionnement parcelle). **Avis défavorable**, maintien du zonage actuel Aam.

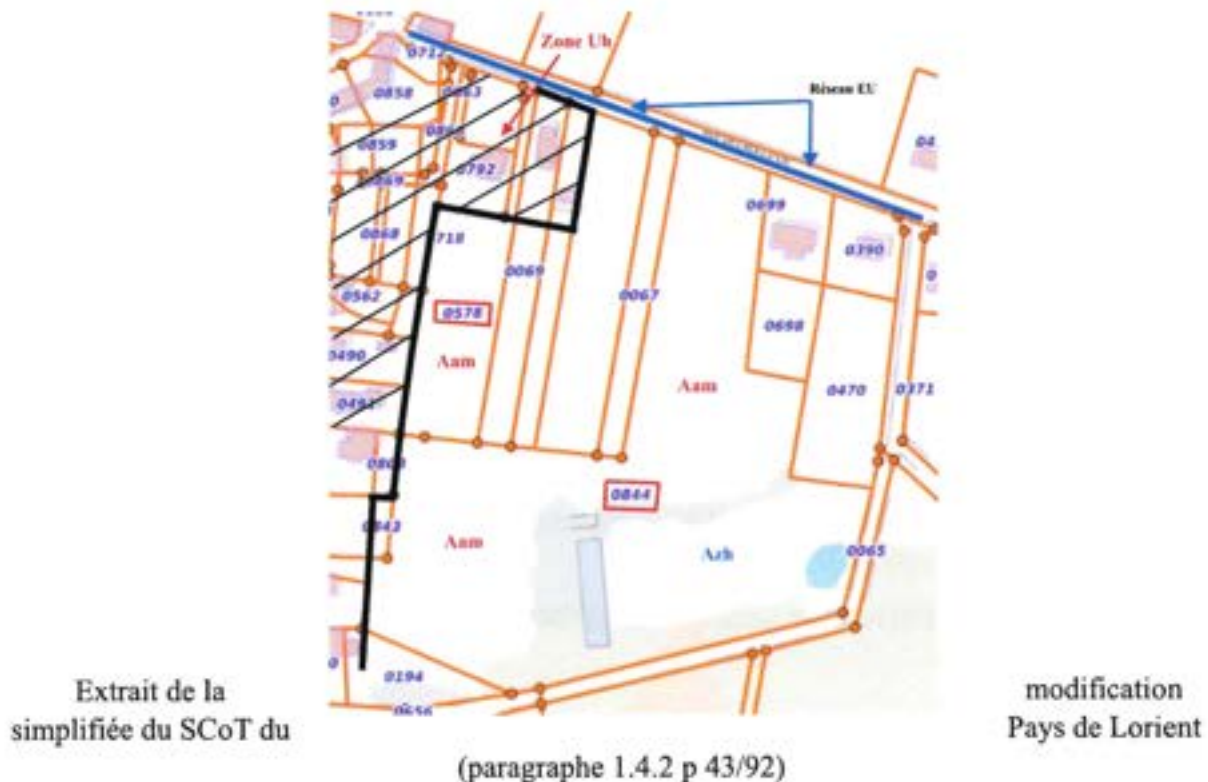
Courrier C4: Mme A. Dréan demande un élargissement de la zone Uh à la partie nord de sa parcelle ZX 844, Kerzine.

Appréciation du CE: Comme pour la demande précédente, la parcelle ZX 844 n'est pas bâtie, jouxte par l'est la zone Uh proposée à Kerzine (au sud de la parcelle ZX 578). Ce changement de zonage, même partiel, constituerait une extension. La délimitation proposée pour la zone Uh tient compte de la fiche de présentation figurant au SCoT.

La parcelle ZX 844 est desservie par le réseau d'eaux usées par le nord, la rue des Blés d'Or ou chemin rural n°62. Au sud-est le terrain présente un secteur humide classé Azh, est longé par un chemin non desservi par le réseau EU. L'extrait géoportail ci-contre montre que le nord de cette parcelle de plus de 2 ha est séparé de la zone Uh par les parcelles non bâties ZX 67, 420.

Mme Dréan évoque une parcelle ZX 807 qui a fait l'objet d'un jugement du TA de Rennes: cette parcelle qui a fait l'objet d'une division parcellaire figure en Uh. Elle évoque également l'article L121-8 du C.U. qui exclut les extensions dans les 100m, les EPR...

Avis défavorable, maintien du zonage actuel Aam.



Observation n°5, courrier C 6 et C 7 de Mme Echard, présidente de l'association ACR 56:

Réponse du MO:

Le SCoT identifie, en sus des agglomérations et villages listés en 1.2.1 et 1.4.1, neuf secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions onze agglomérations et villages pouvant faire l'objet d'une densification, sans extension du périmètre bâti sur le territoire du SCoT, localisés sur la carte ci-dessous :

- Parc Keruhen/Les cinq chemins à Guidel (1)
- Kerlard à Groix (2)
- Quéhello à Groix (3)
- Kerohet à Groix (4)
- Kerguelen à Larmor-Plage (5)
- La zone d'activités de Kervern à Locmiquélic (6)
- La zone d'activités de Kergantic à Ploemeur (7)
- Kerlir à Ploemeur (8)
- Kerzine à Plouhinec (9)
- Le Magouëro à Plouhinec (10)
- Le Moustoir à Sainte-Hélène (12)

- Elle contient bien un objet unique, la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT (notice de présentation page 6). Cette mise en compatibilité conduit à « *définir les conditions de constructibilité des villages* » tel que prévu par la délibération de prescription. Le fait que la mise en compatibilité conduise à classer en zone U deux villages n'est pas en contradiction avec l'objet de la procédure. Ce point relevé par l'association est erroné; le contrôle de légalité de la préfecture n'a pas soulevé ce sujet lors de l'instruction de la délibération du 26.9.23 prescrivant la procédure de révision allégée.

- Elle peut-être utilisée pour créer des villages: réduction d'une zone agricole ou naturelle (art L153-34 CU), ce sont les effets de la procédure, cf. Notice de présentation pages 10, 40.

- Elle ne porte pas atteinte aux orientations du PADD: les potentiels logements réalisables en zone Uh ne se situent pas en zone d'urbanisation diffuse mais à l'intérieur du périmètre bâti de deux villages identifiés par le SCoT et confirmé en 2019 par le TA de Rennes. Le potentiel de logements « très faible », ne compromet pas l'objectif de la commune de renforcer le développement urbain du bourg et de la Ria d'Etel, ne va pas concurrencer l'offre en logements, commerces, services et équipements développée dans les 2 agglomérations du territoire.

- La révision allégée a obtenu un avis favorable de la préfecture: la délibération de prescription de la révision allégée n'a pas été contestée lors du contrôle de légalité opéré par la préfecture. Le Préfet n'a fait aucune observation sur ce dossier et émis un avis favorable, transmis préalablement à l'examen conjoint.

Appréciation du CE: Les réponses du MO concernent les différentes observations formulées par Mme Echard, présidente de ACR 56.

Voir aussi mes appréciations sur le dossier, la procédure (paragraphe III supra) et celles portées sur les autres contributions.

Mme Echard présente un courrier argumenté demandant qu'un avis défavorable soit porté au projet présenté à l'enquête.

Elle rappelle le jugement du tribunal administratif de novembre 2015 (PJ 1) annulant la délibération du conseil municipal approuvant le PLU du 23 octobre 2012. Mme Echard dissocie les 2 villages et parle de 4 lieux-dits: le jugement mentionne (point 8) le lieu-dit « Le Magouëro » comme un secteur caractérisé par une urbanisation diffuse et évoque une méconnaissance de l'article L146-4 su CU (abrogé). Mme Echard mentionne l'article L21-8 CU qui concerne l'extension de

l'urbanisation hors EPR. L'article L121-13 mentionne lui que l'extension limitée de l'urbanisation dans les EPR est justifiée et motivée dans les PLU si elle n'est pas conforme aux prescriptions d'un SCoT. Dans le cas présent c'est le SCoT du Pays de Lorient qui a identifié les 2 villages dans les EPR: il regroupe Kerzine et Le Rohigo dans un village d'environ 40 logements, Le Magouëro et Kerprat dans un village d'environ 70 logements. L'urbanisation est conforme avec les prescriptions du SCoT qui la limite à une densification au sein des enveloppes bâties.

Concernant les atteintes au PADD, Mme Echard se rapporte aux différents axes du PADD et à son schéma de synthèse qui fait apparaître les « limites de l'urbanisation » aux deux pôles urbains structurants. Le MO a répondu sur ce point ci-dessus; *voir mes appréciations, paragraphe III supra (procédure).*

Le schéma de synthèse est limité, ne fait pas apparaître les secteurs agglomérés hors pôles structurants alors que secteurs de 40 et 70 logements disposant par ailleurs de potentiels d'environ 20 logements avec les bâtiments susceptibles de changer de destination n'y sont pas pointés, que la coupure d'urbanisation n'y est pas représentée.

Mme Echard rappelle la demande de l'association ACR 56 pour le retrait de la délibération du 27 mars 2023 approuvant la MS2: cette délibération a été retirée en ce qui concerne les 2 villages, seul le SDU et de Kérizéro-Kérallan a été maintenu dans le zonage Uh créé par la MS2.

Pour Mme Echard, la procédure engagée n'est pas la bonne, outre les atteintes au PADD, elle a plusieurs objets et ne peut être utilisée pour créer des villages, motivation non prévue par l'article L153-34CU. Le MO a répondu sur ce point ci-dessus; *voir mes appréciations paragraphe III supra (procédure).*

L'article L153-34 CU ne prévoit pas expressément la création de villages mais une réduction de superficie d'espace agricole ou naturel, ce qui est bien le cas. Concernant le nombre d'objet je l'ai déjà écrit au paragraphe III, j'estime que l'on peut considérer qu'il n'y en a qu'un seul portant sur 2 secteurs et il s'agit d'une mise en compatibilité avec le SCoT, suite à une identification de villages dans les EPR, issue de la modification simplifiée n°1 du SCoT du Pays de Lorient.

Mme Echard évoque un courrier de 2022 de la préfecture demandant l'engagement d'une procédure de révision: je ne dispose pas de ce courrier mais le courrier du 26 juin 2023 suite au contrôle de légalité de la MS2 du PLU mentionnait une « révision allégée » pour le changement de zonage du village de Kerzine - Le Rohigo. Le MO l'a rappelé, la prescription de la procédure de révision allégée n°1 du PLU n'a fait l'objet d'aucune observation des services de la préfecture et l'étude du dossier avant la réunion d'examen conjoint a donné lieu à un avis favorable au projet.

La révision allégée ne peut engendrer un « mitage » car le SCoT ne permet qu'une densification au sein de l'enveloppe bâtie du village, pas la moindre extension.

Les pièces jointes 2, 3, 4 et 5 sont explicitées au rapport et n'appellent pas de commentaires particuliers.

Concernant l'observation n°5 sur la station d'épuration et celles du CRC, voir mes appréciations sur le dossier (paragraphe III). Dans son courrier C7 remis par Mme Echard, Mr RIGUIDEL, président du syndicat mixte du Grand Site Gâvres Quiberon, a émis des observations sur la MS2 du PLU et propose des « ajustements » qui dépassent cette procédure et seraient de l'ordre de la modification ou de la révision. Mme Echard dit qu'elles sont valables pour la procédure en cours mais il faut noter que le syndicat, représenté lors de la réunion d'examen conjoint n'y a fait état que de la liste

E24000052/35 Révision allégée n°1 PLU Plouhinec 56

des plantes invasives, remarque concernant le territoire communal et qui sera prise en compte lors d'une prochaine évolution du PLU.

Je note que l'association ACR 56 n'a pas participé à la concertation préalable dans le cadre de la révision allégée n°1.

Courrier C 5 de 6 feuillets recto remis par Mr Franz FUCHS et Mme Armande LEANNEC, cosignés par 4 membres du conseil municipal:

Réponse du MO: (le MO répond à la fois aux courriers C5 et C6 (Mme Echard - ACR 56)

- La révision allégée ne compromet pas les orientations du PADD (renvoi aux réponses à Mme Echard):

- La révision allégée ne compromet pas la capacité des équipements épuratoires à traiter les eaux usées (renvoi aux réponses au CRC - réunion d'examen conjoint).

- La révision allégée ne compromet pas la coupure d'urbanisation située entre le bourg et le secteur de la Ria d'Etel: la municipalité ne considère pas le village du Magouëro - Kerprat dans cette coupure et la préfecture, dans son avis n'en tient plus compte.

- La révision allégée respecte le principe de la continuité d'urbanisation prévu par la loi Littoral, il n'est pas remis en cause, aucune construction n'est réalisable en dehors des agglomérations, villages et SDU, tels que prévus par l'article L121-8CU. Le jugement du tribunal administratif de Rennes de 2019 considère que Kerzine - Le Rohigo est un village. Par comparaison (situation, densité, nombre de constructions) le SCoT a ainsi défini Kerzine - Le Rohigo et Le Magoëro - Kerprat comme étant des villages. La révision allégée délimite les zones constructibles de ces villages; le principe de continuité d'urbanisation n'est remis en cause.

- La révision allégée respecte le principe de ne pas étendre l'urbanisation des villages: la délimitation des zones Uh et les critères utilisés sont expliqués page 24 de la notice de présentation. La continuité bâtie, définie notamment par l'application de la zone tampon de 25 m autour des constructions est justifiée.

Appréciation du CE: L'article L121-13 s'applique dans les EPR.

Voir aussi mes appréciations sur le dossier, la procédure (paragraphe III supra) et celles portées sur les autres contributions.

La contribution évoque en premier lieu un courrier préfectoral du 6 février 2023, relatif à la MS 2 et dans lequel la commune était invitée à engager une procédure de « révision » afin de délimiter les périmètres des deux villages. Or le courrier suivant du 26 juin 2023, cité à plusieurs reprises, mentionne bien une révision allégée mais ne concerne que le village de Kerzine - Le Rohigo. Après la prescription de la procédure de « révision allégée » (délibération du 26 septembre 2023) restée sans observation, le courrier du 18 janvier 2024 mentionne que la procédure n'appelle pas d'observation particulière et émet un avis favorable formulé comme suit: « j'émet un avis favorable à votre procédure de révision allégée ».

Point 1: Le courrier rappelle « le recentrage de l'urbanisation autour des secteurs agglomérés » (axe 3 du PADD) sans les différencier des pôles urbains structurants de l'axe 2. Le secteur aggloméré n'est pas précisé (nombre de constructions....).

Le courrier évoque le PADD, mentionné au rapport de présentation du PLU, page 312, et ses objectifs sur la période 2013-2027: + 1300 habitants, + 900 logements, une superficie de 20 ha. Les

données INSEE montrent que la population est passée de 5003 en 2010 à 5354 en 2021, que les logements ont augmenté de 100 / an entre 2010 et 2015 puis de 232 entre 2015 et 2021. Ces objectifs ne sont donc compromis par les possibilités offertes dans les villages pour l'accroissement de la population et du nombre de logements.

Le courrier reprend page 5 un extrait de la page 227 du rapport de présentation qui évoque la volonté de recentrer l'urbanisation sur les secteurs du bourg, de la Ria d'Etel et de la ZA du Bisconte: le but est de réduire considérablement les possibilités d'urbanisation en dehors des agglomérations.... Le choix des zones s'est porté prioritairement sur ces mêmes secteurs: priorité à ces secteurs, réduction ailleurs, ce qui ne signifie pas arrêt total de l'urbanisation sur le reste du territoire communal.

Point 2: Le MO affirme que les capacités de la station ne sont pas compromises par le projet mais ne donne aucune indication chiffrée sur la charge actuelle de la station, aucun pourcentage qui permettrait d'entrevoir la capacité disponible. Il dit uniquement que la limite de capacité serait atteinte aux alentours de 2027. **Ce point aurait dû être éclairci et fera l'objet d'une recommandation.**

Point 3: L'observation porte sur la coupure d'urbanisation mentionnée au SCoT. La municipalité ne situe pas le village du Magouëro - Kerprat dans une coupure d'urbanisation et l'avis de la préfecture n'en fait plus état.

J'estime que le village du Magouëro-Kerprat me paraît hors de la coupure d'urbanisation. En effet le DOO mentionne à l'article 1.4.6: « le SCoT identifie à son échelle des coupures d'urbanisation structurantes du territoire, au sens de la loi Littoral. Il s'agit d'espaces naturels situés entre des espaces urbanisés. L'existence ancienne de constructions isolées, ou d'urbanisation diffuse, ne leur enlève pas le caractère de coupures d'urbanisation ». Il apparaît incohérent de placer ce secteur urbanisé (environ 70 logements) en coupure d'urbanisation. Par ailleurs pour la commune de Plouhinec il identifie une coupure d'urbanisation entre le bourg et la ZA du Bisconte, « perpendiculaire au rivage »: comme le montre la représentation ci-après le village se trouverait hors de l'emprise. Dans sa modification simplifiée n°1 identifiant le village dans les EPR, le SCoT précise que ce village se situe dans une coupure d'urbanisation et que sa densification « n'aura pas d'incidence sur la coupure d'urbanisation ».

La page 206 du rapport de présentation fait apparaître les coupures d'urbanisation du PLU: bandes larges peu précises.

Point 4: Sur la notion de continuité, le MO a répondu à la question en se basant sur l'article L121-8 (hors EPR). L'article L146-4 mentionné par les contributeurs est abrogé. Il n'y a pas atteinte à la continuité car il n'y a qu'une densification au sein d'une enveloppe bâtie.

Point 5: « Sur la notion d'extension du périmètre bâti, le courrier évoque pour certains terrains une coupure physique ne répondant pas aux critères, pour d'autres l'absence de constructions sur un ou plusieurs côtés ». Les contributeurs ne donnent pas d'exemple. L'extension du périmètre bâti n'est pas autorisée.

Il pourrait y avoir une extension du périmètre bâti sur une parcelle ZX 91 à Kerzine, parcelle occupée par une entreprise sans actuellement aucune habitation. Le zonage Uh pourrait y être réduit ce qui automatiquement limiterait le périmètre bâti sur cette parcelle sans nuire aux 2 constructions côté ouest (voir mes appréciations sur ce point au paragraphe III - Règlement graphique et ma question n°5 infra). **Ce point fera l'objet de la recommandation n°2.**

En conclusion les contributeurs évoquent l'absence de données sur le ZAN: en effet il s'agit d'une mise en compatibilité avec le SCoT entraînant automatiquement le basculement de superficies A et N vers U, pour 14,4Ha. Je ne suis pas en mesure de dire comment elle sera prise en compte dans le cadre du ZAN pour la commune.

4.3 - Réponses aux questions complémentaires du commissaire enquêteur induites par le dossier et l'enquête (cf. annexe 1 - procès-verbal de synthèse):

1- 2) Question relative à la pagination du dossier:

Réponse du MO: suite à la compilation du dossier la numérotation n'a pas été revue. Pour la page 76 elle ne manque pas au dossier.

Appréciation du CE: Je prends acte, la page 76 concerne la désignation du CE par le TA, le dossier qui m'a été transmis ne la contenait pas.

3) Le règlement en vigueur pour la zone Uh liste les villages de Kerzine - Le Rohigo et Le Magouëro - Kerprat (règlement papier et numérisé en ligne).

Réponse du MO: Non mis à jour suite à la nouvelle approbation de la modification simplifiée n°2 excluant les villages. Actualisation à l'issue de la révision allégée.

Appréciation du CE: je prends acte de la réponse.

4) Le SCoT prescrit que les droits à construire devront tenir compte des capacités des réseaux et installations: le périmètre bâti affiché en Uh prend-il en compte ces éléments?

Réponse du MO: Les 2 villages sont raccordés au réseau d'assainissement collectif. Voir réponse faite à ce sujet précédemment.

Appréciation du CE: La question ne porte pas sur le raccordement au réseau d'assainissement collectif, ce qui est écrit dans le dossier à plusieurs reprises, mais sur la prise en compte du nombre de logements réalisables et la capacité de la station à absorber des apports complémentaires. *Voir mon appréciation sur le dossier paragraphe III supra.*

5) Le descriptif du village de Kerzine - Le Rohigo au dossier (p 30/83), diffère de celui présenté par le SCoT (MS n°1 - p80/92) au NO et au centre. Quelles sont les justifications?

Réponse du MO: Le SCoT identifie les agglomérations, villages et SDU, le PLU délimite ces espaces urbanisés (différentes échelles). Rappel des critères retenus, plus fins que ceux utilisés pour les identifier: respect de la continuité bâtie formée par le tampon de 25m autour des constructions existantes.

Appréciation du CE: je prends acte des réponses apportées, cependant il n'est pas apporté de justification concernant la bande de terrain non bâtie de la parcelle ZX 91 intégrée au secteur Uh. Cette bande de terrain de 60 m de long et d'environ 1500 m², non inclus dans le descriptif proposé par le SCoT, devrait être retirée, à minima réduite (Voir les appréciations paragraphe III - Règlement graphique). **Ce point fera l'objet de la recommandation n°2.**

6) Pour le village Le Magouëro - Kerprat, le tracé NO est calqué sur le zonage Aam du document graphique, mais pourquoi cette limite pour la zone Uh (parcelles ZT 136, 684, 685, 354, 355, 534, 533... Les indicateurs de la page 24 sont-ils bien respectés?

Réponse du MO: Rappel des critères (p 24) la délimitation des zones Uh s'appuie entre autres sur les zonages N et A existants, les zones Nds ne subissent pas de modification, ils sont strictement préservés.

Appréciation du CE: Effectivement les critères sont bien affichés, cependant la délimitation ouest de la zone Uh aurait pu être affinée, sans toucher aux secteurs classés Nds.

7) Le dossier (p 27) mentionne un potentiel de logement allant de 5 à 10 pour Le Magouëro - Kerprat, une dizaine pour Kerzine - Le Rohigo. Les fiches descriptives du SCoT font apparaître des moyennes respectives de 7 à 6 logements à l'hectare. Ces chiffres correspondent-ils à un potentiel maximum pour tenir compte de la capacité de traitement de la station d'épuration?

Réponse du MO: Le nombre de logements figurant au dossier est une estimation basée sur le bâti résiduel dans les villages (indication du terme « potentiel »).

Le nombre de logements réalisables par nouvelle construction et changement de destination est estimé à une vingtaine pour chaque village, estimation haute dans le cas où tout le foncier résiduel serait utilisé et tous les bâtiments agricoles transformés. Quelques bâtiments agricoles non identifiés initialement pourraient être transformés en logements mais cette possibilité reste marginale.

Appréciation du CE: Le dossier mentionnant une vingtaine de logements pour les 2 villages, j'ai posé le 22 juin la question relative aux bâtiments « étoilés » susceptibles de changer de destination car il suffisait pour doubler le potentiel de logements. Cette question a conduit le MO à transmettre par mail un nouveau MER le 28 juin, ajoutant les éléments du second paragraphe ci-dessus au MER initial: il confirme le doublement du potentiel et n'exclut pas un potentiel supplémentaire lié à des bâtiments non identifiés aujourd'hui comme susceptible de changer de destination, en l'estimant marginal. La question relative au traitement des EU n'est pas évoquée dans cette réponse.

8) Le périmètre bâti donné à titre informatif et ne devant pas figurer au règlement graphique, apparaît avec par endroits des tracés aléatoires (Le Magouëro côté ouest, Kerzine à l'Est et au centre), quelles en sont les raisons?

Réponse du MO: Informatif, ne figurera pas sur les plans de zonage. Il permet de définir les terrains sur lesquels une nouvelle construction ne peut-être réalisée car elle viendrait étendre l'urbanisation du village

Appréciation du CE: Je prends acte de la réponse.

9) courrier du 6 février 2023 relatif à la MS n°2

Réponse du MO: Il correspond à l'avis de la préfecture sur la MS n°2, ce qui n'est pas le sujet de la présente enquête. L'historique de la procédure est expliqué en introduction de la notice de présentation.

Appréciation du CE: Le dossier évoque en introduction le courrier préfectoral du 26 juin 2023 qui n'était pas joint au dossier. C'est en réclamant ce courrier que j'ai reçu le courrier du 6 février précité. L'objet de ma question était de savoir pourquoi la MS n°2 avait été approuvée en mars 2023 sans tenir compte de ce courrier, qui effectivement n'est pas le sujet de la présente procédure. Le courrier du 26 juin 2023 ne m'a été transmis que tardivement, le 4 juin 2024, huit jours avant la clôture de l'enquête.

10) Question relative aux courriers préfectoraux des 6 février, 26 juin 2023 et 18 janvier 2024. Le SCoT a-t-il fait l'objet de recours suite à l'identification du village du Magouëro - Kerprat dans une coupure d'urbanisation? Pouvez-vous me positionner les villages sur l'extrait du DOO du SCoT faisant apparaître les coupures d'urbanisation?

Réponse du MO: Renvoi aux réponses formulées par ailleurs

Appréciation du CE: Au cours de l'entretien téléphonique avec les services de la Préfecture les raisons conduisant au courrier du 18 janvier et à l'avis favorable ont été évoqués, notamment la coupure d'urbanisation à l'origine des réserves émises initialement. Dans son courrier du 20 juillet

2023 en réponse à celui du 26 juin la municipalité précise qu'elle considère que le secteur du Magouëro - Kerprat ne se situe pas dans la coupure d'urbanisation affichée par le SCoT. La préfecture a précisé qu'il n'y avait pas eu de recours sur la MS 1 du SCoT.

11) Le PADD

Réponse du MO: voir réponses précédentes aux contributeurs.

Appréciation du CE: Je prends acte, effectivement le MO a répondu par ailleurs sur la compatibilité du projet avec le PADD.

12) Règlement de la zone Uh, question relative à la mixité fonctionnelle, opérations d'aménagement de 10 logements ou plus....

Réponse du MO: La commune considère malgré le peu de potentiel foncier dans les villages et le SDU de Kérizéro - Kérallan, ces zones constructibles doivent être concernées par les obligations de mixité sociale. En cas de démolition des enveloppes foncières conséquentes pourraient être libérées, permettant la réalisation d'opérations pour lesquelles il serait dommage que des logements aidés (occupés en résidence principale) ne soient pas réalisés.

Appréciation du CE: Je prends acte de la réponse. Néanmoins ces réalisations pour les 2 villages semblent peu cohérentes avec le règlement écrit: emprise au sol limitée à 30%, ne pas augmenter la densité de manière significative, tenir compte des gabarits avoisinants....

13) Eaux Usées: Capacité libérée par la cessation d'activité secteur du Bisconte.

Réponse du MO: renvoi aux réponses formulées par ailleurs.

Appréciation du CE: La question concernait la capacité de traitement libérée par l'entreprise ayant cessé son activité au Bisconte, évoquée par Mme le Maire en réponse aux observations du CRC au cours de la réunion d'examen conjoint. Le MO renvoie à ses autres réponses mais aucun chiffre n'est communiqué. Lors de la remise du PV de synthèse la question du raccordement au réseau collectif avait été soulevée: il semblerait que l'entreprise disposait d'un assainissement autonome pour son activité industrielle et que seuls les bâtiments administratifs étaient raccordés au réseau, donc peu d'incidence sur la capacité globale.

Seule une mention relative à la capacité maximale de traitement par la station apparaît dans les réponses du MO: elle serait atteinte aux environs de 2027. Il n'est donc pas possible de déterminer aujourd'hui la charge supplémentaire pouvant être acceptée sans risque, comme souligné par les contributeurs. Pour ces raisons, les autorisations d'urbanisme devraient être subordonnées à la capacité de traitement de la station. **Ce point fera l'objet de la recommandation n°1.**

V - Conclusions et avis du commissaire enquêteur:

La commune de Plouhinec veut faire évoluer son plan local d'urbanisme approuvé en 2018 pour le mettre en compatibilité avec le SCoT du Pays de Lorient, par le biais de la révision allégée n°1 portant réduction d'un secteur agricole en zone A, d'un secteur naturel classé Na, avec création de secteurs Uh et apportant les modifications adaptées au règlement écrit de cette zone Uh.

J'estime que le dossier d'enquête, les rencontres et contacts avec Mr l'adjoint au Maire, Mme la directrice générale des services et le responsable du service de l'urbanisme, les visites sur le terrain, les éléments transmis par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse complété, permettent d'analyser les dispositions du projet et d'émettre un avis global motivé.



J'estime aussi que l'incident soulevé le 12 juin relatif à la réception des courriels par la mairie n'a pas eu d'incidence sur la participation du public par voie numérisée.

En effet, vu que

- L'enquête publique s'est déroulée conformément aux textes en vigueur.
- L'enquête publique a fait l'objet de la publicité prévue par les textes en vigueur (publicité légale, affichage des avis d'enquête, site internet communal).
- Le dossier d'enquête complet incluant le procès-verbal la réunion d'examen conjoint a été mis à la disposition du public pendant 31 jours du 13 mai au 12 juin 2024 inclus, avec le registre d'enquête.
- Le dossier était consultable sur le site internet de la commune et sur un poste informatique dédié mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie.
- Le procès-verbal de synthèse établi en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement a bien été remis dans les conditions fixées.
- Le Maître d'ouvrage s'est exprimé le 19 mai 2024 dans un mémoire en réponse qui a été analysé.
- Suite à une question sur les potentiels réels de logements le Maître d'ouvrage a complété le 28 juin 2024 le mémoire en réponse initial, apportant des précisions qui ont été également prises en compte et analysées,

Etant donné que

- les contributions du public ont fait l'objet d'analyses et que des réponses ont été apportées supra à l'ensemble des observations formulées
- Que les observations formulées par les PPA et les différents organismes ayant émis un avis ont été prises en compte et fait l'objet des analyses appropriées,
- les PPA ou les organismes consultés n'émettent aucune opposition au projet.
- la Chambre d'Agriculture ne s'est pas prononcée sur réductions de superficies agricoles et naturelles maraîchères
- ce projet consiste à mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT du Pays de Lorient, suite à la modification simplifiée n°1 de ce dernier identifiant deux villages dans les espaces proches du rivage sur le territoire de la commune de Plouhinec .
- le SCoT laisse à la commune la charge de délimiter précisément ces villages
- l'avis de la DDTM souligne que la procédure n'appelle pas d'observation particulière et qu'il est « favorable au projet de révision allégée ».

En rappelant mes appréciations portées aux paragraphes III et IV supra

- le projet ne porte pas atteinte au PADD
- Le projet induit des réductions de zones agricoles et naturelles
- les réductions touchent deux secteurs distincts mais ce projet a en réalité un objet unique résultant de la mise en compatibilité avec le SCoT
- la procédure de révision allégée est adaptée



E24000052/35 Révision allégée n°1 PLU Plouhinec 56

- sur la station d'épuration
- sur l'extension du périmètre bâti constatée au village de Kerzine - Le Rohigo

Tirant le bilan de ces conclusions:

J'émet un **avis favorable** au projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de PLOUHINEC, tel qu'il a été soumis à enquête publique, assorti des deux recommandations suivantes:

- Recommandation n°1: Subordonner les autorisations d'urbanisme à la capacité de traitement de la station d'épuration afin d'éviter les dysfonctionnements et les risques induits pour l'environnement.
- Recommandation n°2: Revoir la délimitation de la zone Uh au niveau de la parcelle ZX 91 du village de Kerzine / Le Rohigo.

Fait à Quimper le 18 juillet 2024

Jean-Jacques LE GOFF, Commissaire Enquêteur



COMMUNE DE PLOUHINEC

DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME 4.1 REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 26 février 2024

Elaboration approuvée le 24 juillet 2018

Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 février 2020

Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 septembre 2023

Modification simplifiée n°3 approuvée le 26 février 2024

Révision allégée n°1 approuvée le 29 juillet 2024

Le Maire,

SOMMAIRE

PARTIE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES p. 4

PARTIE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBANISEES p.24

- Dispositions particulières aux zones Ua p. 25
- Dispositions particulières aux zones Ub p. 31
- Dispositions particulières aux zones Uc p. 38
- Dispositions particulières aux zones Ui p. 43
- Dispositions particulières aux zones UL p. 48
- Dispositions particulières aux zones Uh p. 52

PARTIE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES A URBANISER p. 58

- Dispositions particulières aux zones 1AU p. 59

PARTIE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES p. 66

- Dispositions particulières aux zones A p. 67
- Dispositions particulières aux zones AL p. 76

PARTIE 5 : DISPOSTIONS PARTICULIERES AUX ZONES NATURELLES p. 80

- Dispositions particulières aux zones N p. 81
- Dispositions particulières aux zones NL p. 90
- Dispositions particulières aux zones Ni p. 94
- Dispositions particulières aux zones Nm p. 99

ANNEXES p. 101

- Risque de submersion marine
- Risque de retrait/gonflement des argiles
- Préservation du patrimoine bâti et paysager

PARTIE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

TITRE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PLOUHINEC

TITRE 2- PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe «tableau et plan des servitudes d'utilité publique» du présent PLU, notamment
- Les dispositions des articles L 104-1 à L 104-3 du code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite «Loi d'orientation pour la ville» et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite «Loi sur l'eau» et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,
- Les dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt,
- Les dispositions des articles L 113-8 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur.
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvé depuis moins de 10 ans,
- Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30.05.1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et suivants du Code de l'Urbanisme,

D'autres informations utiles sont mentionnées ci-après :

- Les zones du Droit de Préemption Urbain dans les zones U et AU, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2018.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2018.
- Le changement de teinte des façades est soumis à déclaration préalable sur tout le

territoire communal, par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2018.

- L'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2018.

- Tous travaux sur des éléments identifiés aux planches graphiques comme relevant du patrimoine naturel sont soumis à déclaration préalable, par délibération municipale du 24 juillet 2018.

TITRE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones, qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,

c. Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricole agréées, les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, et certains changements de destinations et aménagements prévus à l'article R 151-23 du Code de l'Urbanisme.

En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions agricoles existantes présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural situées dans les zones agricoles, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricole agréées, les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, et certains changements de destinations et aménagements prévus

à l'article R 151-25 du Code de l'Urbanisme.

En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions agricoles existantes présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural situées dans les zones naturelles, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

TITRE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. De telles adaptations peuvent donc être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

TITRE 5 - DEROGATION

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- L'accessibilité des personnes handicapées.
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments, conformément aux dispositions prévues à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE 6 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, ouvrages de réception des eaux pluviales, panneaux solaires, clôtures présentant un caractère fonctionnel en rapport avec une mission d'intérêt collectif...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.
- De certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans la section 1 des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

TITRE 7 - DEFINITIONS

- **Acrotère** : désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps.

• **Annexe** : Construction secondaire détachée de la construction principale et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de celle-ci (abri de jardin, garage, piscine, remise, etc.), elle ne peut constituer un nouveau logement. Concernant les abris de jardins, leur hauteur au point le plus haut ne pourra pas dépasser 3,00m et leur emprise au sol est limitée à 12m².

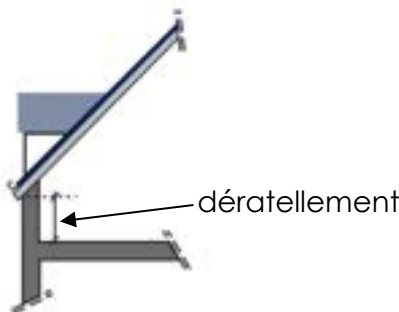
• **Attique** : correspond à un étage supérieur d'un édifice construit avec un retrait significatif par rapport au plan de façade.

• **Bardage** : le bardage est entendu ici comme un élément de revêtement de façade transformant l'aspect initial du bâtiment (bardage bois, ardoise, PVC...). Les revêtements composant la structure d'une construction neuve ne constituent pas un bardage au sens du présent règlement.

• **Construction, ou installation d'intérêt collectif** : construction ou installation accessible au public, exploitée par une autorité publique ou une personne privée, qui est affectée à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels, scolaires, sportifs, sociaux, de santé, de culte, etc.

• **Construction de 2nd rang** : construction se situant à l'arrière d'une construction de 1^{er} rang, et ne présentant pas de façade ou de pignon sur la rue. De ce fait, les constructions de 2nd rang ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

• **Dératellement** : partie du mur de façade compris entre le dernier plancher de la construction et le sommet de la façade.



• **Emprise au sol** : Conformément à l'article R 420-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que 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.

La globalisation du CES est autorisée pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

• Hauteur maximale

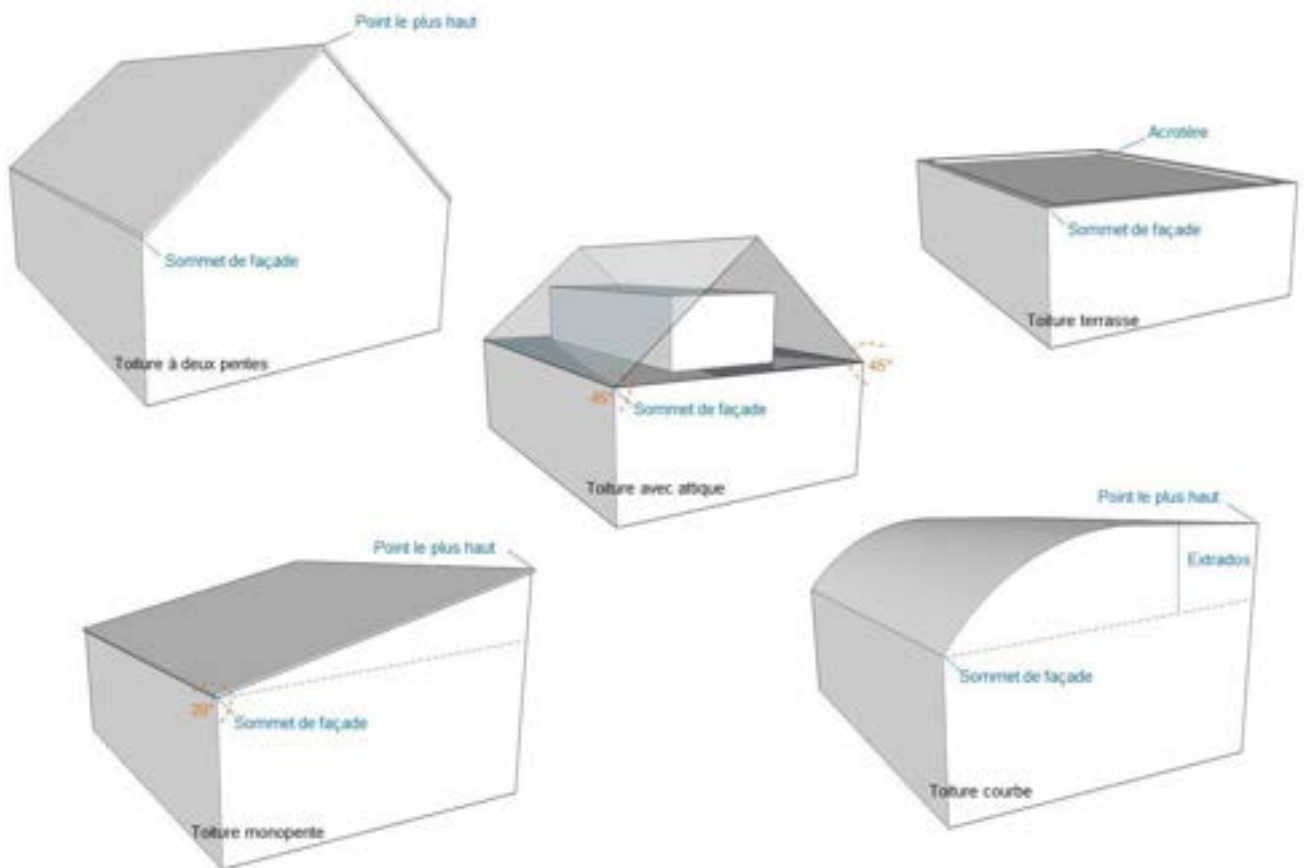
La hauteur maximale d'une construction est la différence d'altitude maximale calculée à partir de points de référence définis comme suit :

- Le niveau du sol, pris au fil d'eau de la voie, au droit de la construction pour les implantations à l'alignement de la voie ;
- Le terrain naturel en tous points de la construction, dans le cas d'un recul par rapport à la voie et pour les parties de la construction situées à plus de 12m de l'alignement ;
- Le sommet de façade : correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point

- L'acrotère : muret situé en bordure de toit pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade. Les garde-corps (pleins ou ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur)
- Le point le plus haut : point le plus haut de la couverture

Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :

- Toiture à deux pentes : les points de références sont le sommet de façade et le point le plus haut, dans ce cas le faîtage.
- Toiture avec attique : le point de référence principal est le sommet de façade. L'attique, qui correspond à un étage supérieur construit en retrait, doit s'insérer dans un volume défini par le sommet de façade et un plan à 45° partant de ce point. L'attique devra être en recul d'au-moins de 1,90m par rapport aux pignons.
- Toiture-terrasse : le point de référence est l'acrotère. La pente de toit ne doit pas excéder 9° et être masquée par l'acrotère.
- Toiture monopente : le point de référence principal est le sommet de façade. La pente de toit doit être comprise entre 9 et 20°.
- Toiture courbe : le point de référence est le sommet de façade. La courbe de toit doit s'inscrire dans un gabarit formé par des angles à 45° par rapport au sommet de façade, sans pouvoir excéder 4m à l'extrados (point le plus haut de la face supérieure de la courbe) par rapport à l'aplomb des façades.



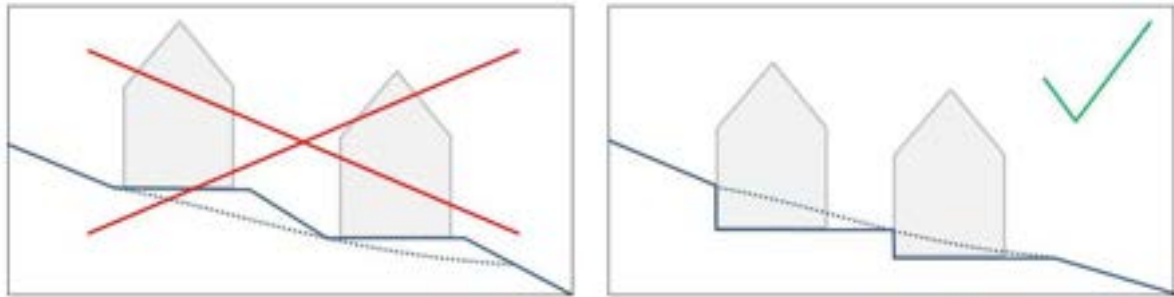
Ces points de référence éventuellement fixés à la section 2 des dispositions particulières à chaque zone, définissent :

- ✓ le plan de façade, entre le sol et le sommet de façade ou acrotère,
- ✓ le volume de toiture, entre le sommet de façade ou acrotère et le point le plus haut. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien

des combles aménagés qu'un volume en attique. Il ne doit pas correspondre à plus d'un étage.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments techniques.

Sur les terrains à forte déclivité, les constructions devront être implantées de manière à s'insérer dans le relief et limiter les modelés de terrain : les remblais pour réaliser les plateformes des constructions seront évités, ces dernières devront s'inscrire en décaissé par rapport à la pente.



• **Limites séparatives** : il s'agit des limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique. Il peut s'agir de limite séparative latérale ou de limite séparative de fond de parcelle.

• **Logement ou habitat individuel** : immeuble à usage d'habitation ne comportant pas plus de 2 logements. Il se décline en plusieurs types :

- ✓ Le type pavillonnaire : maison individuelle construite sur un jardin privé clos, implantée librement sur la parcelle. Ce type comprend également les maisons mitoyennes d'un côté (maisons jumelées). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle.
- ✓ Les maisons de ville : également appelées maisons en bande. Maisons individuelles alignées et mitoyennes. Ces ensembles de maisons peuvent être le résultat d'une opération d'ensemble (toutes construites en même temps) ou de la somme de maisons particulières soumises à des dispositions réglementaires (obligations de s'implanter de limite séparative à limite séparative). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle ou bien de manière commune.

• **Logement ou habitat intermédiaire** : l'adjectif « intermédiaire » désigne ici un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

• **Logement ou habitat collectif** : immeuble à usage d'habitation dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. (Article R*111-18 du Code de la construction et de l'habitation).

• **Opération d'aménagement d'ensemble** : projet d'aménagement qui porte sur la totalité d'un terrain ou d'un secteur afin d'en assurer la cohérence. Les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

• **Surface de plancher** : Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies à l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme.

• **Voies et emprises publiques**

- ✓ **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique, y compris les voies des

lotissements privés. Les chemins d'exploitation, les chemins ruraux ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions spécifiques aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- ✓ **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers, sentiers piétons...

TITRE 8 - PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET URBAIN, ARCHEOLOGIQUE.

Patrimoine naturel :

- **Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent en annexe 3 du présent règlement.

- **Le classement des terrains en Espace Boisé Classé** au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. 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 d'autorisation fixés par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme).

- **Les défrichements des terrains boisés non classés** dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle que soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Patrimoine architectural et urbain :

- **L'édification des clôtures** doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2018.

- **Permis de démolir** : Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2018.

- **Le changement de teinte des façades** est soumis à déclaration préalable sur tout le territoire communal, par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2018.

- Tous travaux sur des éléments identifiés aux planches graphiques comme relevant du patrimoine naturel sont soumis à déclaration préalable, par délibération municipale du 24 juillet 2018.

Patrimoine archéologique :

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du Code du Patrimoine,
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme,
- Article L 122-1 du Code de l'Environnement,
- Article L 322-2, 3ème du Code Pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les

destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

TITRE 9 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES

La commune de PLOUHINEC est assujettie aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite « loi Littoral »). Par conséquent :

- **Sur l'ensemble de la commune** : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi. Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du Code de l'Urbanisme,
- **Dans les espaces proches du rivage** : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 121-13 du Code de l'Urbanisme. La carte des Espaces Proches du Rivage est présentée dans le rapport de présentation, dans la partie relative à l'état initial de l'environnement.
- **Dans les zones où sont repérés des établissements classés** (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

TITRE 10 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

TITRE 11 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de «second rang».
- En application de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- En application de l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme, elle ne s'applique pas :
 - ✓ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - ✓ aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - ✓ aux réseaux d'intérêt public.
- En application de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il comporte une étude

justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

TITRE 12 – CHANGEMENT DE DESTINATION

Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre. Généralement issu d'un changement d'usage, il entraîne un changement de réglementation.

Les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'Urbanisme fixent les cinq destinations et leurs sous-destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

1° Exploitation agricole et forestière : exploitation agricole ; exploitation forestière.

2° Habitation : logements ; hébergements

3° Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail ; restauration ; commerce de gros ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; cinéma.

4° Équipements d'intérêt collectif et service public : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale ; salle d'art et de spectacles.

5° Autres activités du secteur secondaire et tertiaire : industrie ; entrepôt ; bureau ; centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces catégories.

TITRE 13 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Gestion des eaux pluviales à la parcelle

Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe et extension de plus de 12 m² de surface de plancher et inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise de l'aménagement projeté. La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration...). Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre. Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

TITRE 14 – SUBMERSION MARINE

PLOUHINEC est concerné par le risque de Submersion marine.

Le secteur de Kerfaute est concerné par le PPRL Petite Mer de Gâvres, dont le règlement et le zonage réglementaire sont annexés au présent PLU.

Le reste du territoire est couvert par la carte de zone basse qui représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence et elle est reprise sur le règlement graphique. Ce niveau est égal au niveau marin de pleine mer de période de retour centennal augmenté de 60 cm d'élévation du niveau de la mer. En application des articles L 101-2 et R 111-2 du Code de l'Urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme.

La circulaire Xynthia du 7 avril 2010 est figure à l'annexe 1 du présent règlement, complétée par le guide d'application de l'article R III-2 et des cartes de submersion marine +0,20cm et + 0,60cm.

A) contexte général

Le département du Morbihan est soumis aux risques littoraux au travers des phénomènes de submersion marine et d'érosion du trait de côte. Les conséquences de la tempête du 10 mars 2008 et du 28 février 2010, en concomitance avec les forts coefficients de marée ont confirmé la vulnérabilité des enjeux sur le littoral.

B) objectifs de la doctrine de maîtrise de l'urbanisation

L'objectif des mesures de maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque est de ne pas augmenter la vulnérabilité de la population en n'aggravant pas les risques et en ne perturbant pas les écoulements.

Les zones non urbanisées, soumises au risque d'inondation quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable (donc il s'agit de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones non construites situées dans les zones à risque, quel que soit le niveau d'aléa et même s'il existe un ouvrage de protection).

Les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux (en zone d'aléa fort) sont rendus inconstructibles (donc il s'agit de ne pas étendre les secteurs urbanisés situés en zone à risque).

Base juridique :

L'article R111-2 du code de l'urbanisme permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique.

La circulaire du 7 avril 2010 (Xynthia) demande aux maires de ne pas délivrer d'autorisation d'urbanisme dans les zones à risque fort (risquant d'être submergées de plus d'un mètre par rapport au niveau de référence).

Où s'applique cette doctrine ?

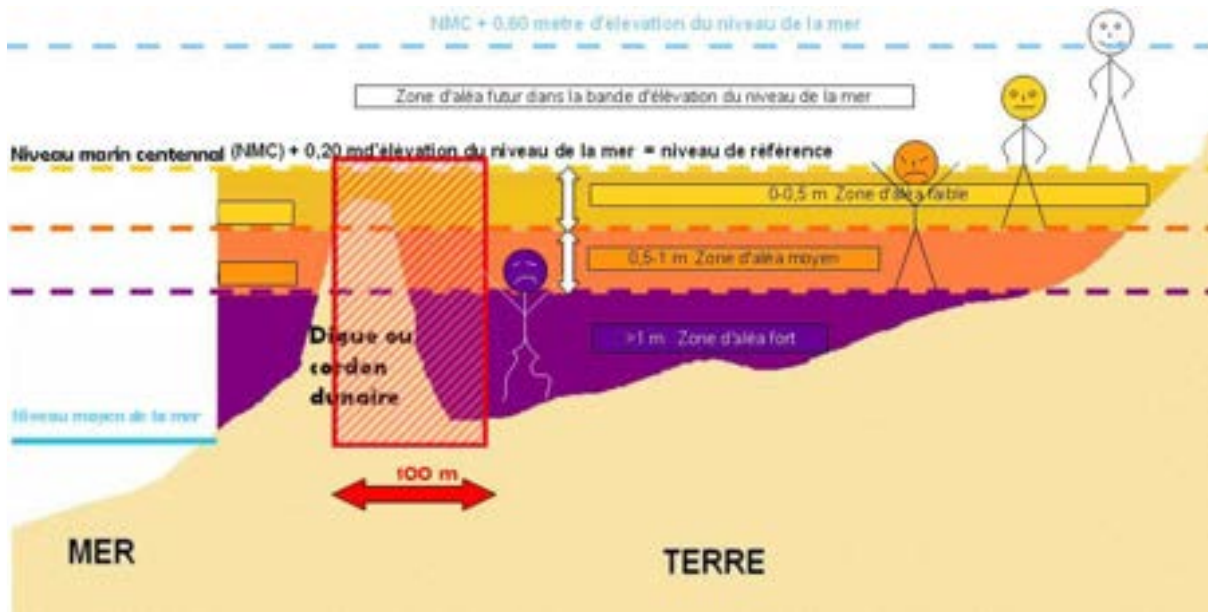
Elle s'applique sur les secteurs identifiés en zones basses figurant sur les cartes des zones basses de submersion marine. Ces cartes présentent les zones situées sous le niveau marin centennal + 20 cm afin de tenir compte, dès maintenant, du changement climatique, comme le précise la circulaire du 27 juillet 2011(cf. notice explicative cartes de zones basses).

C) méthode d'élaboration :

La doctrine proposée dépend du niveau d'aléa actuel basé sur la superposition du niveau marin centennal (NMC) statique + 20 cm (changement climatique actuel) à la topographie du terrain naturel de la frange côtière.

Les aléas sont représentés en 4 classes :

- aléa fort - hauteur d'eau supérieure à 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC)+ 20 cm
- aléa moyen – hauteur d'eau comprise entre 0,5 et 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 20 cm
- aléa faible – hauteur d'eau comprise entre 0 et 0,5 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 20 cm
- aléa futur – dans la bande d'élévation du niveau de la mer de 0,60 mètre.



Ces aléas sont définis par rapport à un niveau statique égal au niveau marin centennal + 20 cm afin de prévoir l'élévation de la mer due au changement climatique (niveau actuel).

Limites de l'étude : les niveaux marins du SHOM sont basés sur des mesures marégraphiques. Les marégraphes étant situés dans les ports (profondeur d'eau élevée et à l'abri), la surcote liée à la houle enregistrée sera généralement bien inférieure (voire nulle) à celle qui pourrait se produire à l'extérieur du port. Par conséquent, ces niveaux marins n'intègrent pas ou peu la composante de la houle.

En résumé, en l'absence de PPRL, les critères pris en compte sont :

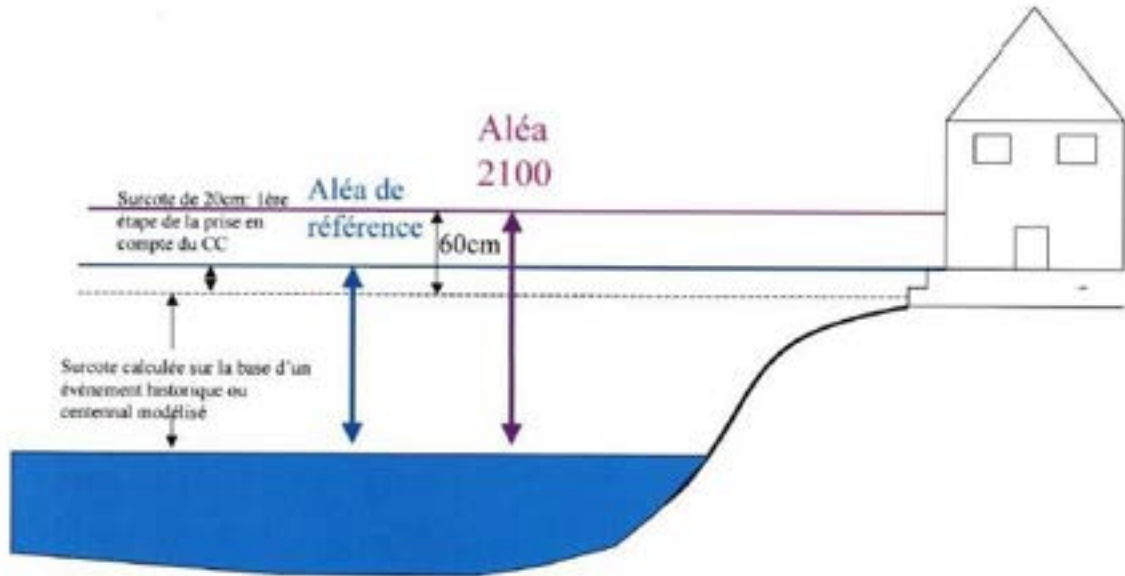
- le niveau marin centennal (NMC) du SHOM en intégrant l'élévation du niveau de la mer conformément à la circulaire du 27 juillet 2011, c'est à dire + 20 centimètres pour l'aléa actuel et + 60 cm pour l'aléa à l'horizon 2100
- la topographie précise (levés topographiques aéroportés d'une précision de 10 cm)
- le caractère urbanisé ou non urbanisé de l'occupation du sol en zone à risque
- les ouvrages de protection contre la mer : digues et cordons dunaires avec zone de dissipation d'énergie - bande forfaitaire 100 mètres à l'arrière des ouvrages selon circulaire du 27 juillet 2011

Comment est intégrée l'élévation du niveau de la mer ?

La circulaire du 27 juillet 2011 a fixé à 20 centimètres le niveau de l'élévation du niveau de la mer pris en compte pour fixer l'aléa actuel. C'est la première étape de prise en compte du changement climatique. C'est la valeur moyenne (hypothèse pessimiste et non extrême) du rapport de l'ONERC (observatoire national sur les effets du réchauffement climatique) qui a été retenue dans la même circulaire pour fixer l'aléa à l'horizon 2100 à une augmentation de 60 centimètres du niveau marin centennal.

Ces niveaux interviennent principalement pour déterminer :

- la nature des enjeux nouveaux autorisés,
- les mesures sur le bâti - prescriptions :
 - cote du premier niveau de plancher et obligation de réaliser une construction à étage dont la cote est imposée,
 - surface au sol limitée des constructions nouvelles et réalisation de vide-sanitaire pour ne pas perturber significativement les écoulements.



Pour mémoire : un aléa fort actuellement le sera de plus en plus et un aléa faible sera, à long terme, fort. Selon la circulaire du 27 juillet 2011, qui intègre les impacts potentiels de l'élévation du niveau de la mer liée au changement climatique, l'observation des aléas entre le scénario de référence actuel et le scénario à l'horizon 2100 respectivement de + 0,20m et de +0,60 m par rapport au niveau marin centennal définit la vision progressive des aléas. La réglementation est conditionnée par le caractère urbanisé ou non de la zone considérée.

TITRE 15 – GONFLEMENT/RETRAIT D'ARGILES

Dans les secteurs identifiés sur la carte d'aléas dans les catégories « aléa faible » ou « aléa moyen », la construction est possible et autorisée si elle respecte les dispositions constructives préconisées par le BRGM. La carte d'aléa sur la commune et les préconisations du BRGM figurent à l'annexe 2 du présent règlement.

TITRE 16 – DECHETS

Les opérations de lotissement et opérations groupées devront comporter un espace suffisant pour assurer la collecte sélective des déchets, conformément au règlement de l'établissement en charge de la collecte des déchets, qui devront figurer au plan de masse des opérations.

De la même façon, les locaux commerciaux et destinés à la restauration devront prévoir les espaces nécessaires à la collecte sélective des déchets.

TITRE 17 – CLOTURES

L'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2018.

TITRE 18 – LISTE DES PLANTES INVASIVES

La liste de plantes indiquées ci-dessous reprend les plantes invasives avérées et invasives potentielles telles qu'elles sont définies par Conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne. Dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement, les plantations invasives sont fortement déconseillées.

Invasives avérées :

- Elodée dense - *Egeria densa* Planch.
- Jussie rampante - *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven
- Jussie à grande fleurs - *Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Hara
- Myriophille du Brésil - *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.
- Baccharis ou séneçon en arbre - *Baccharis halimifolia* L.
- Bident à fruits noirs ou Bident feuillé - *Bidens frondosa* L.

- Figues marines ou Griffes de sorcière - *Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*
- Herbe de la pampa - *Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
- Crassule de Helm - *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne
- Elodée crépue - *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss
- Renouée de l'Himalaya - *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.
- Laurier palme - *Prunus laurocerasus* L.
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica* Houtt.
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis* / *x bohemica*
- Rhododendron des parcs ou Rhododendron pontique - *Rhododendron ponticum* L.
- Cinéraire maritime ou Sénéçon maritime - *Senecio cineraria* DC8.
- Spartine à feuilles alternes - *Spartina alterniflora* Loisel.
- Ail à tige triquètre *Allium* - *triquetrum* L.
- L'Impatience de l'Himalaya - *Impatiens glandulifera* Royle
- Paspale distique ou Chiendent d'eau - *Paspalum distichum* L.

Invasives potentielles :

- Cuscute d'Australie - *Cuscuta australis* R. Br.
- Ailante ou Faux vernis du Japon - *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle
- Buddleia du père David - *Buddleja davidii* Franch.
- Robinier faux acacia - *Robinia pseudoacacia* L.
- Ambrosie à feuilles d'armoise ou herbe à poux - *Ambrosia artemisiifolia* L.
- Cotonéaster horizontal - *Cotoneaster horizontalis* Decne.
- Cotonéaster simonsii Baker
- Hydrocotyle fausse renoncule - *Hydrocotyle ranunculoides* L.f.
- Lindernie fausse-gratiole - *Lindernia dubia* (L.) Pennell
- Anthémis maritime - *Anthemis maritima* L.
- Fougère d'eau - *Azolla filiculoides* Lam.
- Claytonie perfoliée ou Pourpier d'hiver - *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.
- Cotule pied-de-corbeau - *Cotula coronopifolia* L.
- Elodée de Nuttall - *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John
- Impatiens du Tibet - *Impatiens balfouri* Hook.f.
- Impatiente à petites fleurs - *Impatiens parviflora* DC.
- Laurier-sauce ou Laurier vrai - *Laurus nobilis* L.
- Lenticule d'eau minuscule - *Lemna minuta* Kunth
- Lenticule à turion - *Lemna turionifera* Landolt
- Pétaite odorant - *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl
- Pétaite officinal ou Chapeau du diable - *Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*
- Sénéçon de Mazamet ou Sénéçon du Cap - *Senecio inaequidens* DC.

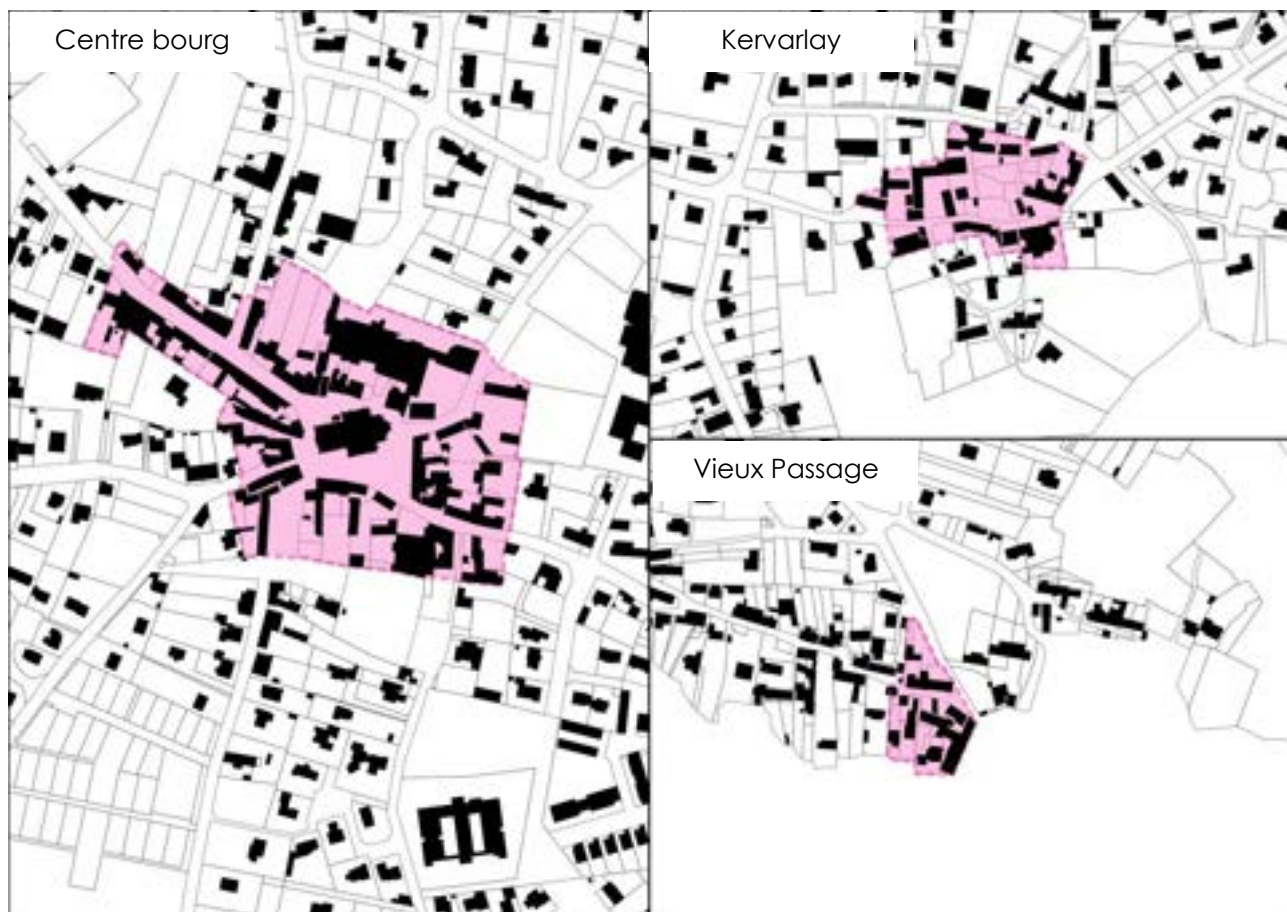
TITRE 19 – STATIONNEMENTS

1- généralités

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions neuves et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées :

- soit sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU ;
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Cas particulier : Dans les périmètres figurant sur les extraits de plan ci-dessous, la réalisation de stationnements n'est pas obligatoire pour la création de nouveaux logements par rénovation, réhabilitation ou changement de destination dans l'enveloppe bâtie des immeubles existants, ainsi que par réalisation de nouvelles constructions.



2- Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

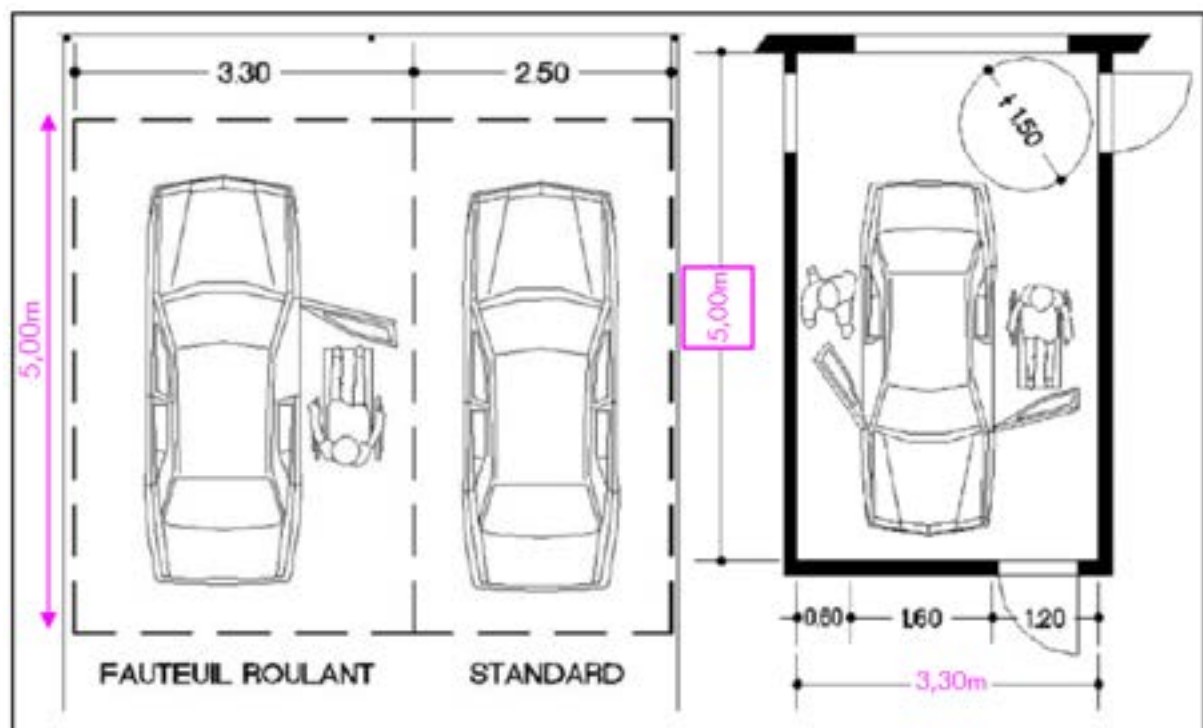
	Destination et sous destination de la construction	Aire de stationnement à prévoir
Habitat	Habitat collectif	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement + 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250m ² de surface de plancher Pour les deux-roues motorisés, 2m ² par logement réalisé dans le bâtiment
	Habitat individuel	2 places de stationnement en aérien par logement + 1 place banalisée pour 4 lots dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, sauf indication contraires portées aux orientations d'aménagement et de programmation. Le stationnement sur lot est obligatoire
	Structures d'hébergement : Foyers, EPHAD ; résidences services, habitat communautaire	1 place pour 5 logements ou chambres + stationnement du personnel à prévoir
	Résidence de tourisme	1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir Pour les deux-roues motorisés, 2m ² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs
	Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L151-35 du CU)	1 place par logement au minimum
Commerces et activités de services	Commerces de détail	Commerces de 0 à 50m ² de surface de vente : 1 place minimum Commerces de 50 à 150m ² de surface de vente : 2 places minimum Commerces de plus de 150m ² de surface de vente : 3 places minimum
	Commerces de gros	30% de la surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
	Hébergement touristique et hôteliers	1 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 5 places assises
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	60% de la surface de plancher
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	Etablissement industriel ou artisanal	30% de la surface de plancher
	Entrepôts	30% de la surface de plancher

Equipement d'intérêt collectif et service public	Equipements sportifs <i>Stade, terrains de sports, salle de sports</i>	10% de la surface du terrain ou de la surface de plancher de l'édifice. Il pourra être accepté un nombre de places moindre à condition que le nombre de place proposé soit adapté à la nature de l'équipement et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Etablissement du 1 ^{er} degré : 1 place par classe Etablissement du 2 nd degré : 2 places par classe Etablissement hospitalier et clinique (court séjour) : 50% de la surface de plancher
	Salle d'art et de spectacle	1 place pour 5 places assises
	Lieu de culte	1 place pour 15 places assises
	Autres lieux recevant du public	50% de la surface de plancher

3- Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80 m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.

Les emplacements réservés sont signalés et situés au plus près de l'établissement qu'ils desservent.



4- Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos :

L'article R 111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose :

Lorsque les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R 311-

1 du Code de la Route.

Tout collectif doit prévoir des espaces dédiés aux cycles, poussettes selon les règles prévues aux articles R 111-14- et 111-14-5 du code de la construction, présentant les caractéristiques minimales suivantes:

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.
- Pour les autres constructions, chaque projet devra prévoir également un espace dédié aux cycles, proportionnel à la fréquentation et à l'activité de l'établissement.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

5- Recours à la mutualisation

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprise, activités de loisirs ou équipements, logements, activités diurnes ou nocturnes, etc.).

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ; un complément peut toutefois être exigé.

Le pétitionnaire devra justifier, au moment de sa demande, les conditions extérieures qui justifient un recours à la mutualisation, notamment :

- Conditions de circulation ;
- Transports publics ;
- Parcs de stationnements existants ;
- Complémentarité avec une structure existante (diurne/nocturne, etc.).
- Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'une opération groupée ou d'un lotissement, dont le parti d'aménagement le justifie, il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou à une partie de l'opération (gestion à l'îlot, parc de stationnement commun, etc.).

6- Etablissements Recevant du Public :

Pour tout Établissement Recevant du Public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanées ou non, les conditions de sécurité des voies qui les desservent directement ou indirectement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public et de desserte par les transports en commun. La convergence de ces critères peut dispenser certains établissements de création de places de stationnement.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les deux roues.

TITRE 20 – ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI PROTEGE au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous travaux sur des éléments identifiés aux planches graphiques comme relevant du patrimoine naturel sont soumis à déclaration préalable, par délibération municipale du 24 juillet 2018. Les dispositions s'appliquant à ces éléments figurent en annexe 3 du présent PLU.

TITRE 21 – SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET

L'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme autorise dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Secteur concerné : le secteur de Parc Person est concerné par un périmètre de servitude d'attente de projet, figurant aux planches du règlement graphique.

Dans ce secteur qui ne comporte pas de construction existante, les constructions ou installations dont l'emprise au sol est supérieure à 30m² d'emprise au sol ou de surface de plancher sont interdites.

TITRE 22 – MIXITE SOCIALE

Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant un programme de 10 logements ou plus devra comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux.

Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant un programme de 20 logements ou plus devra comporter au minimum 25% de logements en accession aidée.

Dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation, des prescriptions différentes peuvent être données selon les secteurs.

TITRE 23 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Cependant, les OAP du PLU de PLOUHINEC prévoient des dispositions concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements. Ces dispositions se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire. L'opposabilité des autorisations d'urbanisme se manifeste en termes de conformité avec ces dispositions. Pour tout élément de définition, il convient de se reporter aux dispositions générales du règlement écrit.

Les périmètres concernés par les OAP sont cartographiés sur les planches graphiques du règlement et présentés dans les dispositions particulières ci-après.

Il peut s'agir de secteurs se trouvant à l'intérieur du tissu urbain existant (zones U) ou de secteurs situés en extension d'urbanisation (zones AU). La vocation principale des secteurs est donnée par le règlement écrit et graphique et précisée dans les dispositions particulières présentées ci-après.

Le périmètre d'un secteur soumis à OAP n'est pas tributaire du zonage : dans certains cas, les OAP peuvent concerner plusieurs types de zonages en même temps.

Le PLU de Plouhinec identifie 2 types d'orientations d'aménagement et de programmation :

Les OAP thématiques : elles portent soit sur la densité de logements attendue sur certains secteurs, soit sur des prescriptions paysagères.

Les OAP aménagement d'ensemble : elles portent à la fois sur les principes d'aménagement, les programmes de construction et la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des secteurs à aménager.

PARTIE 2 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ua

Urbanisation correspondant au secteur aggloméré du bourg de PLOUHINEC

Uaa : centre ancien étendu, secteur d'urbanisation dense et continue

Uab : périphérie principalement pavillonnaire du centre bourg de PLOUHINEC

Ces secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation thématiques qui définissent une densité moyenne de logements. Les conditions et méthode de calcul d'application de ces dispositions sont détaillées dans le document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

Le secteur du Parc Person est concerné par une servitude d'attente de projet. Se référer aux titre 21 des dispositions générales pour connaître les modalités d'aménagement de ce secteur.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Chapitre 1 : Destination et sous-destination

Les zones Uaa et Uab sont des zones de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;

2.2. Sont autorisés sous réserve

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars est limité à une unité par terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (hors bâti).

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

- Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées ;
- Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant un programme de 10 logements ou plus devra comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux.
- Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant un programme de 20 logements ou plus devra comporter au minimum 25% de logements en accession aidée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTORALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
 - Les constructions doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit en alignement des constructions existantes composant un ensemble bâti. Les sens de faitage principaux du corps principal de bâtiment doivent être les mêmes.
 - Toutefois, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble. Un recul peut être autorisé pour améliorer l'ensoleillement des constructions situées côté Nord d'une voie.
 - L'implantation des équipements d'intérêt public n'est pas réglementée.
- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
 - Les constructions peuvent être implantées sur au moins une limite séparative. De l'autre côté, en cas d'absence de mitoyenneté, une distance de 0,90m devra être respectée.
 - Toutefois, l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'intégration au contexte urbain environnant.
 - L'implantation des équipements d'intérêt public n'est pas réglementée.
 - L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.
- **Coefficient d'emprise au sol**

En secteur Uaa : l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

En secteur Uab : l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Toutefois, dans le cas où les constructions existantes ont une emprise au sol déjà égale ou supérieure à 60%, un CES supérieur pourra être accepté dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, à la date d'approbation du PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

En tous secteurs :

- La hauteur maximale des équipements d'intérêt public n'est pas limitée ;
- La hauteur des annexes ne devra pas être supérieure aux constructions principales ;
- La hauteur des annexes de moins de 12m² d'emprise au sol est limitée à 3,00m

En secteur Uaa : la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

9m au sommet de façade / 10m à l'acrotère / 12m au point le plus haut

En secteur Uab : la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

6m au sommet de façade / 7m à l'acrotère / 9m au point le plus haut

- **Densités de construction**

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent la densité de logements

minimum attendue sur ces secteurs.

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2018.
- Le changement de teinte des façades est soumis à déclaration préalable.
- Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.
- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture.
- La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus des deux tiers de la longueur du faitage du toit qu'elles éclairent.
- Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.
- Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.
- Toutefois, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine générale.

- **Aspect des 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 pré-existantes 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 aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

En limite d'espace naturel ou agricole : les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères et/ou de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 2,00m.

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

En limite de voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1,50m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, sauf ceux ayant l'aspect de matériaux naturels
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparent (parpaing...)
- Les bâches plastiques et textiles
- L'utilisation du PVC, sauf dans le cas de lisses surmontant un mur maçonné
- Les grillages non doublés de végétation.

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

3.1. Espaces à planter

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200m² de terrain.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

3.2. Plantations existantes

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul de 5,00m minimum est imposé par rapport à la limite des EBC. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir

la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.

Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques :** les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable :** toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales :** les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les

aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ub

Urbanisation correspondant aux secteurs agglomérés de la Ria d'Etel

Uba : centres anciens de Kervarlay, Vieux Passage, Loquenin et le Magouer

Ubb : périphérie principalement pavillonnaire des secteurs agglomérés de la Ria d'Etel, situés en espaces proches du rivage

Ubc : périphérie principalement pavillonnaire des secteurs agglomérés de la Ria d'Etel, situés hors espaces proches du rivage

Ces secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation thématiques qui définissent une densité moyenne de logements. Les conditions et méthode de calcul d'application de ces dispositions sont détaillées dans le document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

Ces secteurs peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 14 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Chapitre 1 : Destination et sous-destination

Les zones Uba, Ubb et Ubc sont des zones de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public ;
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;

2.2. Sont autorisés sous réserve

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars est limité à une unité par terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (hors bâti).

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

- Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées ;
- Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant un programme de 10 logements ou plus devra comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux.
- Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant un programme de 20 logements ou plus devra comporter au minimum 25% de logements en accession aidée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur Uba : Les constructions doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit en alignement des constructions existantes composant un ensemble bâti. Les sens de faîtage principaux du corps principal de bâtiment doivent être les mêmes.

En secteur Ubb et Ubc : les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

Toutefois, en tous secteurs, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble. Un recul peut être autorisé pour améliorer l'ensoleillement des constructions situées côté Nord d'une voie.

L'implantation des équipements d'intérêt public n'est pas réglementée.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur Uba : Les constructions peuvent être implantées sur au moins une limite séparative. De l'autre côté, en cas d'absence de mitoyenneté, une distance de 0,90m devra être respectée.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée.

En secteur Ubb et Ubc : Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins 1,90m.

Toutefois, en tous secteurs, l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'intégration au contexte urbain environnant.

L'implantation des équipements d'intérêt public n'est pas réglementée.

L'implantation des abris de jardin n'est pas réglementée

• Coefficient d'emprise au sol

En secteur Uba et Ubc : l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU. Toutefois, dans le cas où les constructions existantes ont une emprise au sol déjà égale ou supérieure à 60% du terrain, un CES supérieur pourra être accepté dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, à la date d'approbation du PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

En secteur Ubb : l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain

d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement prévu annexé au présent PLU. Toutefois, dans le cas où les constructions existantes ont une emprise au sol déjà égale ou supérieure à 30% du terrain, un CES supérieur pourra être accepté dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, à la date d'approbation du PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

En secteur Uba : les hauteurs des constructions peuvent atteindre au sommet de façade ou au point le plus haut la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter ou situés immédiatement à droite et/ou à gauche. Dans le cas contraire, la hauteur au sommet de façade du corps principal du bâtiment ne pourra excéder de 0,75m en plus ou en moins la hauteur de la construction qu'elle viendrait jouxter ou située immédiatement à droite et/ou à gauche.

En secteur Ubb et Ubc : la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

6m au sommet de façade / 7m à l'acrotère / 9m au point le plus haut

- **Densités de construction**

Dans les zones Uba et Ubb, les constructions ne doivent pas augmenter de manière significative les densités de constructions environnantes. Les gabarits des constructions avoisinantes devront être respectés.

Dans les zones Ubc, les orientations d'aménagement et de programmation thématiques définissent la densité de logements minimum attendue sur ces secteurs.

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2018.
- Le changement de teinte des façades est soumis à déclaration préalable.
- Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.
- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.

- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture.
- La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus des deux tiers de la longueur du faitage du toit qu'elles éclairent.
- Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.
- Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.
- Toutefois, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine générale.

- **Aspect des 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 pré-existantes 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 aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

En limite d'espace naturel ou agricole : les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères et/ou de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 2,00m.

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

En limite de voies et emprises publiques :

En secteur Uba : les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut (pierres appareillées ou agglomérés enduits) n'excédant pas 0,80m de hauteur moyenne, et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, claustras, etc.) n'excédant pas 0,70m de hauteur. Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale.

En tous secteurs : la hauteur des clôtures est limitée à 1,50m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la

mise en œuvre de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, sauf ceux ayant l'aspect de matériaux naturels
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparent (parpaing...)
- Les bâches plastiques et textiles
- L'utilisation du PVC, sauf dans le cas de lisses surmontant un mur maçonné
- Les grillages non doublés de végétation.

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

3.1. Espaces à planter

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200m² de terrain.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

3.2. Plantations existantes

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul de 5,00m minimum est imposé par rapport à la limite des EBC. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.

Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques :** les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable :** toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales :** les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées :** sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement

autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Uc

Urbanisation correspondant aux secteurs de renforcement de l'urbanisation du tissu existant.

Ces secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation générales qui définissent des principes d'aménagement et des programmes de construction. Les conditions d'application de ces dispositions sont détaillées dans le document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

Ces secteurs peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 14 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Chapitre 1 : Destination et sous-destination

Les zones Uc sont des zones de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;

2.2. Sont autorisés sous réserve

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars est limité à une unité par terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (hors bâti).

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

- Les constructions et installations dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées ;
- Les opérations d'aménagement et de programmation donnent les prescriptions en matière de production de logements aidés.
-

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTORALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions concernant les futures constructions sont données par les orientations d'aménagement et de programmation.

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

- Le changement de teinte des façades est soumis à déclaration préalable.
- Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.
- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture.
- La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus des deux tiers de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.
- Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.
- Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.
- Toutefois, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine générale.

- **Aspect des 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 pré-existantes 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 aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

En limite de voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1,50m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, sauf ceux ayant l'aspect de matériaux naturels
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparent (parpaing...)
- Les bâches plastiques et textiles
- L'utilisation du PVC, sauf dans le cas de lisses surmontant un mur maçonné
- Les grillages non doublés de végétation.

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

3.1. Espaces à planter

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200m² de terrain.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

3.2. Plantations existantes

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul de 5,00m minimum est imposé par rapport à la limite des EBC. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de

l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.

- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.

Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques :** les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable :** toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales :** les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter

au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ui

Secteur d'urbanisation destiné à l'accueil des activités économiques, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat.

Uia : zone d'activité économique du Bisconte

Uip : chantier naval du Magouer

Uipm : zones de mouillage pour la plaisance, situées sur le Domaine Public Maritime

Ces secteurs peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 14 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Chapitre 1 : Destination et sous-destination

La zone Uia est destinée à l'accueil des entreprises artisanales, industrielles et hôtelières, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat.

La zone Uip est destinée aux activités portuaires et maritimes, nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

La zone Uipm est destinée aux zones de mouillages pour la plaisance, situées sur Domaine Public Maritime.

Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

En secteur Uia :

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;
- Les aménagements relevant de l'article R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme : parc d'attraction, dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes ;
- L'ouverture de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, groupées et isolées (à l'exception des entreprises les commercialisant) ;
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée (à l'exception des entreprises les commercialisant) ;
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux ou aux activités aquacoles ;

En secteur Uip et Uipm : Toutes les occupations et utilisations du sol sauf cas prévus au chapitre

2.2 de la présente section.

2.2. Sont autorisés sous réserve

En secteur Uia :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Les constructions à usage professionnel répondant aux besoins des activités artisanales, du bâtiment et des travaux publics, sous réserve d'un usage économe de l'espace et qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activités;
- Les activités économiques liées au nautisme et à la plaisance ;
- Les activités tertiaires, de services aux professionnels, sous réserve qu'elles soient liées aux activités de la zone et qu'elles soient limitées en nombre ;
- Les constructions à usage de loge de gardien (35m² de surface de plancher maximum), de bureaux et de services destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur, et sous réserve qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activités ;
- Les installations classées ou soumises à autorisation, sous réserve qu'elles respectent les normes de rejet dans l'environnement ;

En secteur Uip :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Les constructions à usage de chantier naval, à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, sous réserve d'assurer l'intégration paysagère dans leur environnement ;
- Les constructions à usage de loge de gardien (35m² de surface de plancher maximum), de bureaux et de services destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur, et sous réserve qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activités ;
- Les installations classée ou soumises à autorisation, sous réserve qu'elles respectent les normes de rejet dans l'environnement ;

En secteur Uipm : les aménagements légers en lien direct avec l'usage de la zone en tant que zone de mouillage

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sous réserve du respect des marges de recul des routes départementales portées au document graphique, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite, ou en recul d'au moins 1,90m.

Les installations soumises à déclaration au titre des installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 20m par rapport aux limites des secteurs à usage d'habitation et de 50m par rapport aux habitations existantes. Toutefois, dans ces marges d'isolement pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités, ainsi que les aires de stationnement.

- **Coefficient d'emprise au sol**

En zone Uia :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, sous réserve de respecter les dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

En zone Uip :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées n'est pas réglementée.

- **Densités de construction**

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement et d'une gestion économe de l'espace.

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions dans la zone doivent présenter des volumes adaptés aux activités qu'elles hébergent.

Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'enduit ou de peinture, de teintes susceptibles de faciliter leur intégration dans leur environnement.

Toute nouvelle construction doit s'insérer avec sobriété dans son environnement bâti, tant en volume qu'en couleurs et percement.

Les nouvelles constructions, ainsi que le traitement de leurs abords et des clôtures doivent concourir à la création d'un paysage homogène, notamment le long des axes routiers.

Les dépôts de matériaux et matériels doivent être réalisés en dehors des marges de recul.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures aux franges de la zone doivent être constituées d'une haie végétale formant un écran.

Sauf nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement, les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages noyés ou non dans de la végétation, elles n'excéderont pas 2m

de hauteur.

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

3.1. Espaces à planter

- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et d'essences locales formant un écran.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétique ou sonores) doivent être entourées par une haie formant un écran
- Les dépôts et décharges seront entourés d'une haie végétale opaque, en particulier en limite d'espace naturel.

3.2. Plantations existantes

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul de 5,00m minimum est imposé par rapport à la limite des EBC. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.

Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés

de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques :** les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable :** toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales :** les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées :** sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.
Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UL

Urbanisation correspondant aux activités économiques d'hébergement de loisirs.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Chapitre 1 : Destination et sous-destination

La zone UL correspond au camping du Moteno.

Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

2.2. Sont autorisés sous réserve

- Les terrains aménagés pour le camping et le caravanning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme), et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salle d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, piscine, etc.) ;
- Les constructions à usage de loge de gardien (35m² de surface de plancher maximum), destinée aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur, et sous réserve qu'elle soit intégrée dans le même volume que le bâtiment d'activités ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions et installations autorisée n'est pas réglementée.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5,00m par rapport aux limites séparatives.

• Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

• Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée comme suit :

3,00 au sommet de façade / 4m à l'acrotère / 6m au point le plus haut.

La hauteur maximale des habitations légères de loisirs est fixée comme suit :

2,50m au sommet de façade / 4m au point le plus haut.

Les habitations légères de loisirs ne comporteront qu'un seul niveau.

- **Densités de construction**

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement et d'une gestion économe de l'espace.

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions dans la zone doivent présenter des volumes adaptés aux activités qu'elles hébergent.

Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'enduit ou de peinture, de teintes susceptibles de faciliter leur intégration dans leur environnement.

Toute nouvelle construction doit s'insérer avec sobriété dans son environnement bâti, tant en volume qu'en couleurs et percement.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures aux franges de la zone doivent être constituées d'une haie végétale formant un écran.

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages noyés ou non dans de la végétation, elles n'excéderont pas 2m de hauteur.

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

3.1. Espaces à planter

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200m² de terrain.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

3.2. Plantations existantes

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul de 5,00m minimum est imposé par rapport à la limite des EBC. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les

sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.

- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.

Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques :** les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable :** toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales :** les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage

d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Uh

Urbanisation correspondant aux villages situés en espace proche du rivage et au secteurs déjà urbanisés.

Elle concerne les secteurs de Kerizéro/Kerallan, Kerzine/Le Rohigo, Le Magouëro/Kerprat

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Chapitre 1 : Destination et sous-destination

La zone Uh est réservée aux destinations « habitat » et « services publics », telles que définies par l'article R-151-20 du code de l'urbanisme.

Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les destinations et sous-destination non autorisées au chapitre 1 ;
- Les constructions nouvelles, relevant des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone, situées en dehors du périmètre bâti, c'est-à-dire en dehors du périmètre défini par le contour des constructions périphériques existantes et formant un ensemble continu dans un noyau bâti (au mur près de ces constructions). Ce périmètre bâti est susceptible d'évoluer dans le temps, au fur et à mesure des extensions des constructions périphériques existantes.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.

2.2. Sont autorisés sous réserve

- Les constructions et installations relevant des destinations mentionnées à l'article 1, si elles n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.
- Le stationnement de caravanes et camping-cars est limité à une unité par terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (hors bâti).

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant un programme de 10 logements ou plus devra comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTORALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

Toutefois, en tous secteurs, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble. Un recul peut être autorisé pour améliorer l'ensoleillement des constructions situées côté Nord d'une voie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins 1,90m.

Toutefois, en tous secteurs, l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'intégration au contexte urbain environnant.

L'implantation des équipements d'intérêt public n'est pas réglementée.

L'implantation des abris de jardin ne devra pas conduire à étendre le périmètre bâti de la zone.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU. Toutefois, dans le cas où les constructions existantes ont une emprise au sol déjà égale ou supérieure à 30% du terrain, un CES supérieur pourra être accepté dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, à la date d'approbation du PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

6m au sommet de façade / 7m à l'acrotère / 9m au point le plus haut

- **Densités de construction**

Dans les zones Uh, les constructions ne doivent pas augmenter de manière significative les densités de constructions environnantes. Les gabarits des constructions avoisinantes devront être respectés.

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2018.

Le changement de teinte des façades est soumis à déclaration préalable.

Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture.

La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus des deux tiers de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.

Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

Toutefois, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine générale.

- **Aspect des 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 pré-existantes 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 aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

En limite d'espace naturel ou agricole : les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères et/ou de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 2,00m.

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour

atteindre la hauteur d'origine.

En limite de voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1,50m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, sauf ceux ayant l'aspect de matériaux naturels
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparent (parpaing...)
- Les bâches plastiques et textiles
- L'utilisation du PVC, sauf dans le cas de lisses surmontant un mur maçonné
- Les grillages non doublés de végétation.

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

3.1. Espaces à planter

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200m² de terrain.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

3.2. Plantations existantes

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul de 5,00m minimum est imposé par rapport à la limite des EBC. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.

Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques :** les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable :** toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales :** les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées :** sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une

étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

.

PARTIE 3 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE 1AU

Secteurs de la commune à caractère naturel, situés en extension du tissu urbain, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

1AUa : zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles

1AUe : zones à vocation d'équipement d'intérêt collectif

1AUi : zones à vocation d'activités économiques

1AUL : zones à vocation d'activités de loisirs

1AUp : zone destinée à la préservation des paysages

Ces secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation générales qui définissent des principes d'aménagement et des programmes de construction. Les conditions d'application de ces dispositions sont détaillées dans le document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

Ces secteurs peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 14 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Chapitre 1 : Destination et sous-destination

Les zones 1AUa sont des zones de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat, en extension du bourg et des secteurs agglomérés de la Ria d'Etel.

La zone 1AUi est destinée à l'accueil des entreprises artisanales, industrielles et hôtelières, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat. Elle se situe en extension de la zone d'activités du Bisconte.

Les zones 1AUe sont destinées à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif : city-park, aire de stationnement en centre bourg, aire de stationnement pour camping-car.

Les zones 1AUL sont destinées à l'aménagement de zones de loisirs et à l'extension du camping du Moteno.

La zone 1AUp n'a pas vocation à être urbanisée.

Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

En tous secteurs :

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;

En secteur 1AUa :

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de

service public ;

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;

En secteur 1AUi :

- Les constructions à usage d'habitation sauf cas prévus pour la zone 1AUi au chapitre 2.2 de la présente section ;
- Les aménagements relevant de l'article R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme : parc d'attraction, dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, groupées et isolées (à l'exception des entreprises les commercialisant) ;
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée (à l'exception des entreprises les commercialisant) ;
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux ou aux activités aquacoles ;

En secteur 1AUe, 1AUL et 1AUp :

Toute construction ou installation, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

2.2. Sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation

En secteur 1AUa :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars est limité à une unité par terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (hors bâti).

En secteur 1AUi :

- Les constructions à usage professionnel répondant aux besoins des activités artisanales, du bâtiment et des travaux publics, sous réserve d'un usage économe de l'espace et qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activités ;
- Les activités économiques liées au nautisme et à la plaisance ;
- Les activités tertiaires, de services aux professionnels, sous réserve qu'elles soient liées aux activités de la zone et qu'elles soient limitées en nombre ;
- Les constructions à usage de loge de gardien (35m² de surface de plancher maximum), de bureaux et de services destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur, et sous réserve qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment

d'activités ;

- Les installations classées ou soumises à autorisation, sous réserve qu'elles respectent les normes de rejet dans l'environnement ;

En secteur 1AUe :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général.

En secteur 1AUL :

- Les terrains aménagés pour le camping et le caravanning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme), et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salle d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, piscine, etc.) ;
- Les constructions à usage de loge de gardien (35m² de surface de plancher maximum), destinée aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur, et sous réserve qu'elle soit intégrée dans le même volume que le bâtiment d'activités ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs ;

En secteur 1AUp :

- 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, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, réseau d'assainissement....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérieuse.
- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général.

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Les dispositions en matière de mixité fonctionnelle et de mixité sociale sont données par les orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions concernant les futures constructions sont données par les orientations d'aménagement et de programmation.

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

En secteur 1AUa :

- Le changement de teinte des façades est soumis à déclaration préalable.
- Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.
- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture.
- La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus des deux tiers de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.
- Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.
- Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.
- Toutefois, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine générale.

En secteur 1AUi, 1AUe, 1AUL et 1AUp : les dispositions sont données par les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Aspect des clôtures**

En secteur 1AUa :

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 pré-existantes 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 aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

En limite d'espace naturel ou agricole : les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères et/ou de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 2,00m.

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

En limite de voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1,50m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, sauf ceux ayant l'aspect de matériaux naturels
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparent (parpaing...)
- Les bâches plastiques et textiles
- L'utilisation du PVC, sauf dans le cas de lisses surmontant un mur maçonné
- Les grillages non doublés de végétation.

En secteur 1AU_i, 1AU_e, 1AUL et 1AU_p : les dispositions sont données par les orientations d'aménagement et de programmation.

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

3.1. Espaces à planter

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200m² de terrain.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

3.2. Plantations existantes

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul de 5,00m minimum est imposé par rapport à la limite des EBC. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à

autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.

- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.

Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques :** les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable :** toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales :** les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.
Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

En secteur 1AUa et 1AUi :

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

En secteurs 1AUe, 1AUL, 1AUp :

Non réglementé.

PARTIE 4 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE A

Secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, économique et biologique des terres agricoles et forestières, ainsi qu'aux espaces dédiés aux productions aquacoles.

Aa : parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles, forestières et extractives, situées en dehors des espaces proches du rivage.

Aam : Parties du territoire affectées aux activités de maraîchage, situées en espace proche du rivage.

Ab : Parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles, forestières et extractives où toute construction ou installation est interdite à l'exception des cas expressément prévus.

Ac : Parties du territoire affectées exclusivement aux activités des exploitations aquacoles situées sur le domaine terrestre.

Ao : Parties du territoire affectées exclusivement aux activités des exploitations aquacoles situées sur le Domaine Public Maritime.

Azh : Parties du territoire destinées à la préservation des zones humides.

As : Partie du territoire destinée à recevoir des déchets inertes.

Ces secteurs peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 14 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Chapitre 1 : Destination et sous-destination

En tous secteurs : Exploitation agricole, forestière ou aquacole. Interdiction de toute urbanisation, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

En secteur As : stockage de déchets inertes.

Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

En tous secteurs :

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public ;
- les affouillements et exhaussements non liés à l'activité de la zone ;
- Les logements locatifs autres que les gîtes ruraux liés à l'exploitation agricole ;
- Les aires de camping en dehors des exploitations agricoles, à l'exception des aires naturelles ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou

isolées ;

- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;

En secteur Aam et Ab :

- Les installations et les constructions, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'implantation d'éoliennes ;

En secteurs Ac et Ao :

- Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation prévus au chapitre 2.2 de la présente section. ;
- Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer et aux activités de la mer ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- L'implantation d'éoliennes ;

En secteurs Azh :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - ✓ comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - ✓ création de plans d'eau,
 - ✓ travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
 - ✓ boisement, tel que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptible de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

Les articles visés au paragraphe 2.2. de la présente section ne sauraient être autorisés dans des zones humides dont l'intérêt écologique est reconnu comme exceptionnel.

En secteur As :

- Toute construction non liée et non nécessaire au stockage des déchets inertes, à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section

2.2. Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site et à condition de ne pas apporter de contraintes nouvelles aux activités principales de la zone :

Dans les communes littorales, en dehors des espaces proches du rivage et à l'exclusion des zones Aam, les constructions ou installations liées aux activités agricoles et forestières peuvent être autorisées avec l'accord du Préfet après avis de la CDNPS (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages) et de la CDPENAF.

En secteurs Aa, Aam et Ab :

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone :

- Sans changement de destination, la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des

murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural, sous réserve qu'ils soient identifiés comme tels au plan de zonage du présent PLU, dans le respect de l'article L111-3 du code rural. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ;
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :
 - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ✓ que le bâtiment existant ait une emprise au sol minimum de 30m² à la date d'approbation du PLU
 - ✓ que l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du présent PLU
 - ✓ que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars est limité à une unité par terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (hors bâti).

En secteur Aa, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- Les constructions ou installations agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :
 - ✓ être en dehors des espaces proches du rivage
 - ✓ avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages) ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - ✓ qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
 - ✓ que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation. En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas 50m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires) ;
 - ✓ que l'implantation de la construction ne favorise, en aucun cas, la dispersion de l'urbanisation ni apporte pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation agricole et forestière que celles citées ci-dessus.

- Les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en

extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

- Les installations et changements de destination de bâtiments existants présentant un intérêt architectural et repérés aux planches graphiques du présent règlement, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole et forestière, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles et forestières de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
- L'ouverture de carrières et de mines ainsi que les installations nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

En secteur Aam sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions et installations nécessaires et strictement liées aux activités de maraîchage ;
- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer
- Les retenues d'irrigation permises dans le cadre de la Loi sur l'Eau.

En secteur Ab sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer ;
- Les retenues d'irrigation permises dans le cadre de la Loi sur l'Eau.

En secteur Ac :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ;
- Un local de permanence intégré dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 20m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité aquacole et sous réserve que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction. Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction ;
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - ✓ Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, mise en marché et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune,

- ✓ des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

En secteur Ao :

- Les cales ;
- Les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants ;
- Les bassins submersibles ;
- Les bassins insubmersibles si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée ;
- La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles et pour les bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU ;
- Les extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU ;

Sous réserve de démontrer l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre :

- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - ✓ Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune ;
 - ✓ des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10 % de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

En secteur Azh, sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, qui, pour des impératifs techniques ne pourraient être situés dans d'autres zones (lagunages). La réalisation de ces ouvrages devra faire l'objet d'une étude d'impact approfondie, et la destruction éventuelle de zones humides liées à ces aménagements devront obligatoirement faire l'objet de mesures compensatoires ;
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - ✓ Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et flore,
 - ✓ Les mesures nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteur As : Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone Aa, Aam, Ab et As :

- Les constructions à usage d'activité doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf marges de recul plus importantes portées au plan de zonage ou pour assurer le respect des conditions d'implantation des annexes autorisées par rapport à la construction principale ;

En zone Ac et Ao :

- Les constructions à usage d'activité doivent respecter les marges de recul des routes départementales ;

En tous secteurs :

- Les autres constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies, sauf marges de recul plus importantes portées au plan de zonage ou pour assurer le respect des conditions d'implantation des annexes par rapport à la construction principale.
- Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- Dans les marges de recul figurant au plan de zonage, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.
- Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant au plan de zonage, l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée ;
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés ;
- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages, etc.) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant ;
- Toutefois, des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées au vu du respect des dispositions dominantes.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U et AU proches.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 1,90m.

• Coefficient d'emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage d'activités autorisées n'est pas limitée.
- L'emprise au sol maximum des autres constructions est définie au chapitre 2.2 de la section 1.

• Hauteurs maximales autorisées

En tous secteurs et sous réserve d'une bonne intégration paysagère :

- La hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Les extensions des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

En secteur Aa et Aam :

- La hauteur maximale des logements de fonction est fixée comme suit :
3m au sommet de façade / 4m à l'acrotère / 6m au point le plus haut.
- La hauteur des bâtiments utilitaires est limitée à 10m au point le plus haut.

En secteur Ac et Ao :

- La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation autorisés est fixée comme suit :
5m au sommet de façade / 6m à l'acrotère / 9m au point le plus haut.
- La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

- **Densités de construction**

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement de l'existant et d'une gestion économe de l'espace.

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2018.
- Le changement de teinte des façades est soumis à déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage cartographié sur les planches du règlement graphique du présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et doivent respecter les prescriptions figurant à l'annexe 3 du présent règlement.
- Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.
- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- En cas de covisibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des secteurs d'urbanisation, des écrans végétaux sous forme de haies bocagères doivent être impérativement plantés afin de masquer la construction. Des vues peuvent cependant être ménagées depuis les ouvertures éclairant les pièces principales

- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture.
- La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus des deux tiers de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.
- Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.
- Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

- **Aspect des 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 pré-existantes 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 aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

En limite d'espace naturel ou agricole : les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères et/ou de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 2,00m et/ou de muret traditionnel de pierres sèches (non maçonnées).

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

En limite de voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1,50m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, sauf ceux ayant l'aspect de matériaux naturels
- Les murs avec une maçonnerie d'agglo apparent (parpaing...)
- Les bâches plastiques et textiles
- L'utilisation du PVC, sauf dans le cas de lisses surmontant un mur maçonné
- Les grillages non doublés de végétation.

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

3.1. Espaces à planter

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations

permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.

- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200m² de terrain.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

3.2. Plantations existantes

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul de 5,00m minimum est imposé par rapport à la limite des EBC. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.

Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.

- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques :** les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable :** toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales :** les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées :** sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE AL

La zone AL correspond aux terrains de loisirs de Saint-Cornély.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Chapitre 1 : Destination et sous-destination

La zone AL est réservée à l'hébergement de loisirs.

Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

En tous secteurs :

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf cas expressément prévu au chapitre 2.2 de la présente section. L'extension et/ou l'implantation de nouvelle construction et installation est interdite.

2.2. Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site et à condition de ne pas apporter de contraintes nouvelles aux activités principales de la zone :

- Les travaux nécessaires à la préservation des constructions et des installations existantes et au respect des normes.

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions et installations ne doit pas être modifiée.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions et installations ne doit pas être modifiée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas être modifiée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas être modifiée.

- **Densités de construction**

Sans objet.

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

• Aspect extérieur des constructions

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2018.
- Le changement de teinte des façades est soumis à déclaration préalable.
- Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.
- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

• Aspect des 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 pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les clôtures aux franges de la zone doivent être constituées d'une haie végétale formant un écran.

Sauf nécessité impérative, les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages noyés ou non dans la végétation. Elles n'excéderont pas 2,00m de hauteur.

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

3.1. Espaces à planter

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200m² de terrain.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

3.2. Plantations existantes

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à

protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul de 5,00m minimum est imposé par rapport à la limite des EBC. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.

Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques :** les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable :** toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales :** les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Eaux usées** : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé

PARTIE 5 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE N

Secteurs de la commune destinés à être protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétiques, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Na : Parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

Na2 : Parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages, situées dans les espaces proches du rivage.

Nds : Espaces terrestres et marins (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 (articles L121-23 à L121-25 et R121-4 du code de l'urbanisme).

Nzh : Parties du territoire destinées à la préservation des zones humides.

Ces secteurs peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 14 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Chapitre 1 : Destination et sous-destination

En tous secteurs : secteurs à caractère naturel et paysager. Interdiction de toute urbanisation, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

En tous secteurs :

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public ;
- Toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI) ;
- 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 et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - ✓ Tout remblaiement, comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - ✓ La destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,

En secteurs Nzh :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - ✓ comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - ✓ création de plans d'eau,
 - ✓ travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
 - ✓ boisement, tel que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptible de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

Les articles visés au paragraphe 2.2. de la présente section ne sauraient être autorisés dans des zones humides dont l'intérêt écologique est reconnu comme exceptionnel.

2.2. Sont autorisés sous réserve

Dans les communes littorales, en dehors des espaces proches du rivage et à l'exclusion des zones Aam, les constructions ou installations liées aux activités agricoles et forestières peuvent être autorisées avec l'accord du Préfet après avis de la CDNPS (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages) et de la CDPENAF.

En secteurs Na et Na2 :

- 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, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, réseau d'assainissement....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone :

- Sans changement de destination, la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural, sous réserve qu'ils soient identifiés comme tels au plan de zonage du présent PLU, dans le respect de l'article L111-3 du code rural. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS ;
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :
 - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ✓ que le bâtiment existant ait une emprise au sol minimum de 30m² à la date d'approbation

du PLU

- ✓ que l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du présent PLU
- ✓ que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars est limité à une unité par terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (hors bâti).

En secteur Na :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

En secteur Na2 :

- L'extension mesurée des bâtiment d'exploitation agricole.

En secteurs Nds, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables.
- Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'approbation des projets de construction des ouvrages, mentionnée au 1° de l'article L 323-11 du code de l'énergie, est refusée si les canalisations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. »
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
 - ✓ A la sécurité maritime et aérienne,
 - ✓ A la défense nationale,
 - ✓ A la sécurité civile,
 - ✓ Au fonctionnement des aérodrômes,
 - ✓ Au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
 - ✓ Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- En application de l'article L121-25 du code de l'urbanisme, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisés, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du Code de l'Energie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leur jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.
- Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de

distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'approbation des projets de construction des ouvrages, mentionnée au 1^o de l'article L 323-11 du code de l'énergie, est refusée si les canalisations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

- 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 agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ainsi que dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé ;
- En application de l'article L121-26 du code de l'urbanisme, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement
- En application de l'article L121-24 du code de l'urbanisme, des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public :
 - ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers 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 ;
 - ✓ Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie).

Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement dans les cas visés au 1^o du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.

En secteur Nzh :

- Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, qui, pour des impératifs techniques ne pourraient être situés dans d'autres zones (lagunages). La réalisation de ces ouvrages devra faire l'objet d'une étude d'impact approfondie, et la destruction éventuelle de zones humides liées à ces aménagements devront obligatoirement faire l'objet de mesures compensatoires ;
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :

- ✓ Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et flore,
- ✓ Les mesures nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à usage d'activité doivent respecter une marge de recul de 10m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf marges de recul plus importantes portées au plan de zonage ou pour assurer le respect des conditions d'implantation des annexes autorisées par rapport à la construction principale ;
- Les autres constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies, sauf marges de recul plus importantes portées au plan de zonage ou pour assurer le respect des conditions d'implantation des annexes par rapport à la construction principale.
- Les extensions peuvent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.
- Dans les marges de recul figurant au plan de zonage, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.
- Sauf interdiction liée aux marges de recul des constructions figurant au plan de zonage, l'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée ;
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés ;
- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages, etc.) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant ;
- Toutefois, des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées au vu du respect des dispositions dominantes.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U et AU proches.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être

implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 1,90m.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage d'activités autorisées n'est pas limitée.

L'emprise au sol maximum des autres constructions est définie au chapitre 2.2 de la section 1.

En espaces proches du rivage, pour toute construction et installation, l'emprise au sol devra être adaptée de manière à assurer une densification limitée, conformément aux articles L121-13 à L121-15 du code de l'urbanisme.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Les extensions des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient juxter.

- **Densités de construction**

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement de l'existant et d'une gestion économe de l'espace.

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2018.
- Le changement de teinte des façades est soumis à déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage cartographié sur les planches du règlement graphique du présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et doivent respecter les prescriptions figurant à l'annexe 3 du présent règlement.
- Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.
- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- En cas de covisibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des secteurs d'urbanisation, des écrans végétaux sous forme de haies bocagères doivent être impérativement plantés afin de masquer la construction. Des vues peuvent cependant être ménagées depuis les ouvertures éclairant les pièces principales
- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

- Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture.
- La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus des deux tiers de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.
- Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.
- Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

- **Aspect des 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 pré-existantes 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 aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

En limite d'espace naturel ou agricole : les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères et/ou de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 2,00m et/ou de muret traditionnel de pierres sèches (non maçonnées).

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

En limite de voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1,50m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, sauf ceux ayant l'aspect de matériaux naturels
- Les murs avec une maçonnerie d'agglom apparent (parpaing...)
- Les bâches plastiques et textiles
- L'utilisation du PVC, sauf dans le cas de lisses surmontant un mur maçonné
- Les grillages non doublés de végétation.

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

3.1. Espaces à planter

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du

zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200m² de terrain.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

3.2. Plantations existantes

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul de 5,00m minimum est imposé par rapport à la limite des EBC. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.

Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie

communale.

Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques :** les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable :** toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales :** les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées :** sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE NL

Secteurs correspondant aux zones résidentielles de loisirs légalement autorisées.

Les zones NL est divisée en deux sous-secteurs :

NL1 : correspondant aux zones résidentielles de loisirs de la Mare aux Canard et de la Lande du Bélier, seules zones de ce type ayant bénéficié d'une autorisation réglementaire.

NL2 : correspondant aux terrains de sports situés à KERABUS.

Ces secteurs peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 14 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Chapitre 1 : Destination et sous-destination

Secteur à caractère naturel et paysager. Interdiction de toute urbanisation à l'exception des cas indiqués au chapitre 2.2 de la présente section.

Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

Toute occupation et utilisation du sol sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

2.2. Sont autorisés sous réserve

En zone NL1 :

- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités d'hébergement de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs à l'année, ainsi que la construction d'un seul bâtiment pour abri de jardin d'une surface maximum de 12m² d'emprise au sol.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL), sous réserve que les terrains puissent revenir à l'état naturel.

En zone NL2 :

- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs.

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées en limite de voie et emprise publique.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5,00m par rapport aux limites séparatives.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 15% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

- **Hauteurs maximales autorisées**

En tous secteurs :

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée comme suit :

3,00 au sommet de façade / 4m à l'acrotère / 6m au point le plus haut.

En zone NL1 :

La hauteur maximale des habitations légères de loisirs est fixée comme suit :

2,50m au sommet de façade / 4m au point le plus haut.

Les habitations légères de loisirs ne comporteront qu'un seul niveau.

- **Densités de construction**

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement de l'existant et d'une gestion économe de l'espace.

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions dans la zone doivent présenter des volumes adaptés aux activités qu'elles hébergent.

Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'enduit ou de peinture, de teintes susceptibles de faciliter leur intégration dans leur environnement.

Toute nouvelle construction doit s'insérer avec sobriété dans son environnement bâti, tant en volume qu'en couleurs et percement.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures aux franges de la zone doivent être constituées d'une haie végétale formant un écran.

Sauf nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement, les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages noyés ou non dans de la végétation, elles n'excéderont pas 2m de hauteur.

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

3.1. Espaces à planter

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200m² de terrain.

- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

3.2. Plantations existantes

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul de 5,00m minimum est imposé par rapport à la limite des EBC. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.

Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques :** les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable :** toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales :** les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées :** sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ni

Secteurs correspondant à des entreprises installées en dehors des secteurs agglomérés.

A titre exceptionnel, la zone NL permet l'extension mesurée des bâtiments d'activités économiques dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces secteurs peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 14 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Chapitre 1 : Destination et sous-destination

La zone est destinée à l'évolution de bâtiments d'activités hôtelières et commerciales, situées en dehors des secteurs agglomérés du bourg et de la Ria d'Etel.

Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

Toute construction ou installation sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

2.2. Sont autorisés sous réserve

L'extension mesurée des bâtiments d'activité ne pouvant pas excéder 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone :

- Sans changement de destination, la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement ;
- Le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural, sous réserve qu'ils soient identifiés comme tels au plan de zonage du présent PLU, dans le respect de l'article L111-3 du code rural. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS ;
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :
 - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ✓ que le bâtiment existant ait une emprise au sol minimum de 30m² à la date d'approbation du PLU
 - ✓ que l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du présent PLU
 - ✓ que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau ;

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées doivent être implantées à au moins 5,00m de la limite d'emprise des voies.

Lorsque la construction d'origine est située à moins de 5m de la voie et de l'emprise publique, les extensions de cette construction sont autorisées dans cette marge de recul de 5,00m.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes autorisées. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 1,90m.

• Coefficient d'emprise au sol

Les dispositions du chapitre 2.2 de la section 1 réglementent l'emprise au sol des constructions.

• Hauteurs maximales autorisées

Les extensions des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

• Densités de construction

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement de l'existant et d'une gestion économe de l'espace.

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

• Aspect extérieur des constructions

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2018.
- Le changement de teinte des façades est soumis à déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage cartographié sur les planches du règlement graphique du présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et doivent respecter les prescriptions figurant à l'annexe 3 du présent règlement.
- Au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.

- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- En cas de covisibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des secteurs d'urbanisation, des écrans végétaux sous forme de haies bocagères doivent être impérativement plantés afin de masquer la construction. Des vues peuvent cependant être ménagées depuis les ouvertures éclairant les pièces principales
- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture.
- La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus des deux tiers de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.
- Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.
- Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise. A valider
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

- **Aspect des 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 pré-existantes 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 aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

En limite d'espace naturel ou agricole : les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères et/ou de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 2,00m et/ou de muret traditionnel de pierres sèches (non maçonnées).

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m

En limite de voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1,50m

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, sauf ceux ayant l'aspect de matériaux naturels
- Les murs avec une maçonnerie d'aggloméré apparent (parpaing...)
- Les bâches plastiques et textiles

- L'utilisation du PVC, sauf dans le cas de lisses surmontant un mur maçonné.
- Les grillages non doublés de végétation.

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

3.1. Espaces à planter

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200m² de terrain.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

3.2. Plantations existantes

- Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul de 5,00m minimum est imposé par rapport à la limite des EBC. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.
- Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.
- La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.

Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

- **Réseaux électriques :** les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eau potable :** toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Eaux pluviales :** les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.
- **Eaux usées :** sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.
La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Nm

Secteur réservé à l'exercice d'activités militaires dangereuses et aux installations liées

Ces secteurs peuvent être concernés par le risque de submersion marine. Se référer au titre 14 des dispositions générales du présent règlement. Les cartes d'aléa ainsi que la circulaire Xynthia et son guide d'application sont annexés au présent règlement écrit.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Chapitre 1 : Destination et sous-destination

Activités militaires dangereuses et installations liées.

Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

Toute construction ou installation sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section.

2.2. Sont autorisés sous réserve

- Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, qui pour des impératifs techniques ne pourraient être situés dans d'autres zones (lagunage). La réalisation de ces ouvrages devra faire l'objet d'une étude d'impact approfondie, et la destruction éventuelle de zones humides liées à ces aménagements devront obligatoirement faire l'objet de mesures compensatoires.
- Les constructions et modes d'occupation des sols liés aux activités militaires.

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé

- **Coefficient d'emprise au sol**

Non réglementé

- **Hauteurs maximales autorisées**

Non réglementé

- **Densités de construction**

Non réglementé

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

Non réglementé

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Non réglementé

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

3.1. Espaces à planter

Non réglementé

3.2. Plantations existantes

Non réglementé

Chapitre 4 : Stationnement

Non réglementé

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

Non réglementé

Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

Non réglementé

2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE 1 : RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Cette annexe est composée de :

- La circulaire Xynthia du 7 avril 2010
- Le guide d'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine.
- Les cartes des zones exposées au risque de submersion marine (niveau +0,60cm).

Textes généraux

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER,
EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES
ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR,
DE L'OUTRE-MER
ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

*Direction générale
de la prévention des risques*

Service des risques naturels et hydrauliques

Circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010

NOR : IOCK1005597J

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Résumé : ces premières instructions suite à la tempête Xynthia fixent le cadre général et initient la coordination des processus de mise en œuvre du plan annoncé les 1^{er} et 16 mars derniers par le Président de la République concernant la prévention des submersions marines et les digues. En premier lieu, la circulaire précise les conditions d'identification des zones où une délocalisation des constructions doit être envisagée lorsqu'il existe un risque extrême pour les vies humaines sans qu'il y ait possibilité de réduire la vulnérabilité des bâtiments. Dans le même esprit, des précisions sont apportées pour recenser et donner un avis sur la possibilité de maintien ou non des campings et parcs résidentiels de loisirs concernés par le risque de submersion marine.

Catégorie : directive adressée par le ministre aux services chargés de leur application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles.

Domaine : écologie, développement durable.

Mots clés liste fermée : énergie – environnement – logement – construction – urbanisme.

Mots clés libres : prévention des submersions marines – digues – plans de prévention des risques naturels – Xynthia – tempête.

Références :

Code de l'environnement ;
Code de l'urbanisme.

Pièce annexe : identification des zones à risques fort dans lesquelles il doit être fait application de l'article R. 111-2 du code de l'environnement.

Publication : BO ; site circulaires.gouv.fr.

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, et, le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales à Messieurs les préfets de région du littoral métropolitain ; Mesdames et Messieurs les préfets de département du littoral métropolitain (pour exécution) ; Messieurs les préfets des départements d'outre-mer ; Messieurs les préfets coordonnateurs de bassin (pour information).

La stratégie nationale de gestion des risques d'inondation et la stratégie nationale de gestion du trait de côte constitueront la base de la politique de prévention des risques de submersion marine. L'examen, en cours au Parlement, de la LENE doit fournir, en transposant la « directive inondation », de nouvelles bases pour cette politique fondée sur une approche globale des enjeux et des aléas de submersion. Dès l'adoption de cette loi, des instructions seront transmises pour organiser le recueil des données nécessaires et pour engager les concertations permettant la mise en œuvre de cette nouvelle approche intégrée.

Néanmoins, les événements dramatiques récents survenus le 28 février 2010, qui ont affecté une partie très importante de la façade atlantique, de la Manche et de la mer du Nord, imposent de prendre dès maintenant des mesures de sauvegarde en anticipant les processus d'évaluation, de concertation et de planification qui seront mis en œuvre à plus long terme.

Les premières instructions ci-après ont pour objet de fixer le cadre général et d'initier la coordination des processus de mise en œuvre du plan annoncé les 1^{er} et 16 mars derniers par le Président de la République concernant la prévention des submersions marines et les digues et, en particulier, la détermination des zones à risque d'extrême danger dans lesquels une relocalisation des bâtiments est à envisager. Des instructions complémentaires seront élaborées sur la base du rapport définitif de la mission d'inspection conjointe suite à la tempête Xynthia ordonnée par les ministres de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat et la secrétaire d'Etat à l'écologie.

Ces instructions sont données sans préjudice de celles qui parviendront prochainement aux préfets de département et de région pour le contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques et l'organisation des services de l'Etat pour cette mission.

1. Préparation du plan « prévention des submersions marines et digues »

Dans le cadre de ses responsabilités en matière de prévention des risques majeurs, le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer a confié dans l'urgence au directeur général de la prévention des risques, délégué aux risques majeurs, le soin de constituer une mission chargée du pilotage national du plan concernant la prévention des submersions marines et les digues. Elle associera les services compétents des ministères impliqués (MEEDDM, MIOMCT, MBCPRE, MINEIE). Le service des risques naturels et hydrauliques de la direction générale de la prévention des risques (DGPR/SRNH) assurera le support de cette mission qui coordonnera l'action régionale et départementale décrite plus bas.

2. Détermination des zones d'extrême danger

Des instructions particulières sont données aux préfets de Charente-Maritime et de Vendée, départements les plus touchés par la tempête. Il vous est demandé de faire remonter le recensement de telles zones où une délocalisation devrait être envisagée car présentant un risque d'extrême danger pour la vie humaine sans possibilité de réduire la vulnérabilité des bâtiments, sur la base des critères provisoires ci-après :

- plus d'un mètre de submersion lors de la tempête Xynthia ;
- habitation construite à moins de 100 m derrière une digue ;
- lorsque la cinétique de submersion lors de la tempête Xynthia a présenté un danger pour les personnes ;

Pour chacune de ces zones, il sera précisé le nombre approximatif d'habitations concernées.

Ces informations sont attendues sous un mois sous le double timbre DGPR/SRNH et direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature/direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DGALN/DHUP).

Ce recensement servira ensuite de base à une étude approfondie, en lien étroit entre les préfets concernés et le ministère, pour statuer sur la décision de délocalisation ou pas et sur l'organisation du relogement des habitants concernés, processus qui s'inscrirait alors dans les dispositifs prévus à cet effet, en particulier l'acquisition amiable ou l'expropriation financées par le fonds de prévention des risques naturels majeurs.

3. Recensement des campings des zones à risques

Les préfets de département examineront dans le même esprit la situation des campings et des parcs résidentiels de loisirs situés dans les communes exposées au risque de submersion marine, notamment en ce qui concerne les pratiques d'occupation permanente ou quasipermanente de tout ou partie de leurs emplacements.

Leur recensement sera effectué pour le 1^{er} juin 2010. Il précisera, pour ceux d'entre eux qui seraient exposés au risque, le type d'autorisation (en particulier en cas d'implantation sur le domaine public maritime), le nombre d'emplacements dont ceux occupés de façon permanente ou quasipermanente (étudiants...) et la réglementation de sécurité mise en place. Les préfets de département donneront un avis sur l'opportunité ou non de leur maintien.

4. Recensement des systèmes de protection contre les submersions

La parfaite connaissance des ouvrages de protection est un préalable indispensable à leur sûreté, à la gestion du risque de submersion et à la sécurité des personnes et des biens. Il est donc indispensable que vous acheviez ou mettiez à jour leur recensement.

Pour ce faire, il a été décidé la mise en place d'une équipe d'assistance au recensement (y compris saisie des informations dans la base de données Bardigues). Pilotée sur le plan méthodologique par le CETMEF, elle réunira les CETE Nord-Picardie, Ouest, Sud-Ouest et Méditerranée afin d'apporter toute aide opérationnelle aux directions départementales des territoires et de la mer (DDTM) chargées de ce recensement.

Les modalités de financement de cette équipe seront gérées par l'administration centrale (DGPR).

Au regard du premier retour d'expérience de la tempête Xynthia, il convient que vous recensiez également les cordons dunaires naturels qui participent à une fonction de protection des populations contre ces phénomènes de submersion. A cette occasion, le recensement inclura également les aménagements côtiers de protection par des méthodes alternatives telles que le rechargement de plage, le confortement dunaire, le drainage de plage ou le *by-pass*. Le recensement des types d'aménagements côtiers fera référence à une typologie commune.

Sur la base de ce recensement et d'instructions ministérielles à venir, il conviendra de déterminer quels sont les ouvrages qui participent réellement à une fonction de protection des populations et des biens et qui relèvent à ce titre de la réglementation relative aux ouvrages hydrauliques (décret n° 2007-1735 du 11 décembre 2007).

5. Réparations des ouvrages d'endiguement endommagés par la tempête Xynthia

5.1. Comblement des brèches et autres actions urgentes à réaliser immédiatement

Dans la mesure où des brèches causées par la tempête ne seraient aujourd'hui pas comblées, les préfets de département demanderont aux responsables d'ouvrages concernés de le faire.

Afin de préparer une éventuelle gestion de crise, il est impératif et urgent de contrôler les opérations de comblement réalisées afin de connaître à quel événement les digues ainsi réparées dans l'urgence peuvent faire face, notamment au regard des prochaines marées de fort coefficient qui auront lieu à la fin du mois de mars. D'une façon générale, il est nécessaire d'identifier les autres ouvrages susceptibles d'avoir été fragilisés et qui, de ce fait, nécessiteraient également une surveillance renforcée en cas de nouvelle sollicitation.

Dans l'attente de la réorganisation du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques (circulaire du 31 juillet 2009) actuellement prévue pour le 1^{er} janvier 2011, cette mission de contrôle incombe aux DDTM. Elle donnera lieu à des comptes rendus formalisés qui seront adressés en copie au préfet de région (direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement – DREAL). Par anticipation de la réforme précitée, les DDTM trouveront un appui auprès des DREAL dans la limite des moyens déjà en place et disponibles. La DGPR a mis en place le cadre d'une assistance par les experts de l'appui technique aux services du contrôle (cf. § spécifique). Ceux-ci sont prêts à intervenir sur simple demande des DDTM (copie DREAL et DGPR) dès le 22 mars 2010.

5.2. Travaux de réparations d'urgence

La réparation des dommages causés aux digues par la tempête Xynthia constitue naturellement une urgence et doit être entreprise dans les meilleurs délais.

Les ouvrages qui ont été affectés par la tempête Xynthia (brèches ou ouvrages fragilisés) devront faire l'objet d'une procédure dite de « révision spéciale » (art. R. 214-146 du code de l'environnement et art. 8 de l'arrêté du 29 février 2008 modifié). Cette procédure comporte à la fois un diagnostic sur les garanties de sûreté de l'ouvrage et les dispositions qui sont proposées pour remédier aux insuffisances de l'ouvrage, de son entretien ou de sa surveillance.

Naturellement la mise en œuvre de cette procédure incombe au propriétaire ou au gestionnaire de l'ouvrage. En revanche, il appartient au préfet de département de la prescrire et de s'assurer du respect des échéances ainsi fixées.

Compte tenu de leur urgence, les travaux entrant dans le cadre de cette procédure peuvent bénéficier des dispositions dérogatoires prévues par l'article R. 214-44 du code de l'environnement qui permet de se dispenser des procédures d'autorisation préalable usuelles.

Les préfets de départements veilleront à se faire communiquer le compte-rendu prévu par l'article R. 214-44 afin que le service chargé du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques puisse procéder au récolement des travaux effectués.

Les préfets de département s'assureront que seuls les travaux d'urgence visant à rétablir les ouvrages existants dans leur état antérieur seront ainsi réalisés selon ces procédures simplifiées.

En effet, les procédures d'urgence ne sauraient conduire à la construction d'ouvrages nouveaux, voire au rehaussement d'ouvrages existants. La mission d'inspection apportera prochainement des éclairages complémentaires sur ces sujets.

5.3. Situations de déshérence ou de carence des responsables

Les préfets de département se substitueront pour toutes les actions urgentes précitées liées à la tempête, en cas de déshérence des ouvrages ainsi qu'en cas de carence de leur responsable. Dans

ce dernier cas, il pourra éventuellement être fait application des dispositions de l'article L. 216-1 du code de l'environnement en vue d'obliger le propriétaire ou le gestionnaire de la digue à consigner les sommes correspondant aux travaux effectués par l'Etat en substitution entre les mains d'un comptable public.

5.4. Appui technique aux services chargés du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques

Tant pour le contrôle des comblements de brèches que pour le contrôle de la bonne exécution des réparations d'urgence, les préfets de département pourront faire appel aux experts de l'appui technique mis en place par la DGPR et notamment les équipes du CETMEF Brest, CEMAGREF Aix-en-Provence et CETE Méditerranée pour assister les services chargés du contrôle de la sécurité des ouvrages hydrauliques. Il importe en effet que les services ayant participé à la réalisation de ces projets ne soient pas impliqués dans leur contrôle. La DGPR apportera toute assistance pour la mobilisation de ces experts. Les modalités financières de cette mobilisation seront prises en charge par la DGPR.

5.5. Eligibilité au financement de l'Etat

L'aide financière de l'Etat annoncée par le Président de la République devra être réservée pour la réparation des ouvrages protégeant des zones urbanisées.

Des instructions particulières, qui préciseront en particulier les modalités d'articulation des différentes sources de financement, vous seront diffusées très prochainement.

6. Conditions de constructibilité dans les zones exposées aux risques littoraux (dont les zones situées derrière les digues)

Dans les zones qui ont été touchées par la tempête Xynthia mais aussi sur d'autres zones qui se trouvent dans une situation d'exposition à un risque de nature similaire, il convient de limiter les autorisations de construction dans l'attente d'une évaluation globale et complète des causes des dégâts constatés.

6.1. Application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme

A cette fin et sans attendre l'approbation ou la prescription de plans de prévention des risques naturels prévisibles, il est instamment demandé aux préfets de département de s'opposer à la délivrance d'autorisations d'urbanisme dans les zones à risque fort (dont les zones d'extrême danger), et notamment dans les bandes de sécurité situées derrière les ouvrages de protection, sur la base des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Cet article permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique. On trouvera en annexe I un rappel des règles méthodologiques à appliquer pour identifier ces zones de risque fort.

Ainsi, les préfets de département seront tout particulièrement attentifs à ce que, dans le cadre du contrôle de légalité, il soit fait usage de cet article dans les zones à risque fort précédemment identifiées, y compris en cas de demande de reconstruction après sinistre. Ils demanderont donc au maire de retirer ou de soumettre à prescription les permis accordés et ils déféreront le permis concerné devant le tribunal administratif en cas de refus. Les préfets de département s'appuieront pour l'exercice de cette mission sur la circulaire du 1^{er} septembre 2009 relative au contrôle de légalité en matière d'urbanisme.

De plus, le recours à la procédure de référé suspension en application de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales peut accompagner utilement les déférés préfectoraux. Dans ce cas, la demande de suspension doit être présentée dans les dix jours suivant la réception de l'acte soumis au contrôle de légalité, cette demande provoquant, pour un mois au plus, la suspension de son exécution. Au-delà de ce délai, si le juge des référés ne s'est pas prononcé, l'acte redevient exécutoire.

Le cas échéant, vous pourrez recourir à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme dans des zones « bleues » de PPRN approuvés qui se sont révélées très vulnérables. Il est aussi rappelé que, cette disposition étant d'ordre public, elle est applicable à la fois en présence et en l'absence d'un document d'urbanisme.

Vous voudrez bien rendre compte sous six mois de l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme de votre département.

6.2. Porter à connaissance. Intégration de la prévention des risques dans les documents d'urbanisme

Par ailleurs, vous veillerez à ce que l'ensemble des études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques naturels soit porté à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents en matière d'urbanisme comme l'exige l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme. Toute omission sera rectifiée sans délai.

A ce titre, il convient de s'assurer de la diffusion des atlas de zones inondables (AZI) et de zones submersibles, éventuellement après leur mise à jour. Ces documents seront parallèlement transmis par le biais du porter à connaissance.

A l'occasion de la révision ou de l'élaboration des documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme, cartes communales), vous vous attacherez à vérifier la prise en compte des risques dans la conception de ces documents, à la fois sous l'angle de la prise en compte des risques dans la délimitation des zones constructibles et sous celui de la recherche des espaces de développement en dehors des zones à risques.

L'annexe II rappelle les principaux moyens à votre disposition pour faire respecter l'obligation de l'intégration de la prévention des risques dans les documents d'urbanisme.

6.3. Plans de prévention des risques naturels prévisibles « littoral »

Des instructions complémentaires parviendront ultérieurement pour la mise à jour des PPRN existants et pour l'établissement des PPRN futurs à l'aune du retour d'expérience complet de la tempête Xynthia, une fois rendu le rapport définitif de la mission d'inspection en cours.

L'objectif est de couvrir par un PPRN approuvé l'ensemble des zones basses exposées à un risque fort de submersion marine, sous trois ans. Ce programme ambitieux nécessitera de prioriser la réalisation des documents de prévention au regard, d'une part, du niveau de risque, d'autre part, des données disponibles ou à acquérir.

Le MEEDDM fournira dans les tous prochains jours le contour des zones basses et une identification des enjeux qui y sont situés (bâtiments, infrastructures de transport, exploitations industrielles, sites d'intérêt écologique), issus de l'étude réalisée conjointement par le CETMEF et les CETE Méditerranée et Ouest. Les préfets de région mèneront un approfondissement des connaissances. Les préfets de départements avec l'appui des préfets de régions établiront un zonage des communes littorales sur lesquelles un PPRN « littoral » est à établir en priorité suivant les directives de l'annexe III. Les préfets de département prescriront dans ces zones prioritaires l'élaboration d'un PPRN « littoral » submersion marine et érosion, à l'échelle des bassins de risque ou des bassins de vie autant que possible, d'ici le 30 juillet 2010, et en lanceront d'ores et déjà la préparation en vue d'une approbation dans un délai de trois ans.

En outre, les préfets de département devront poursuivre les travaux d'élaboration des PPRN prescrits, en intégrant d'ores et déjà les premiers retours d'expérience de la tempête Xynthia.

Concernant les PPRN pour lesquels le zonage réglementaire et le règlement sont prêts, il convient de recueillir l'avis du préfet de région (DREAL) et :

- en cas d'avis favorable, au regard en particulier du retour d'expérience de la tempête Xynthia (entre autres sur la qualification de l'aléa et la pertinence du règlement [constructibilité]) :
- d'approuver les PPRN en retour d'enquête publique dans les meilleurs délais, ce qui ne doit pas empêcher de réglementer si besoin les constructions de manière plus sévère si l'analyse de la récente tempête indique d'ores et déjà que le risque est plus élevé que celui pris comme référence dans le PPRN ;
- d'apprécier l'opportunité d'appliquer par anticipation les PPRN préparés, si l'analyse de l'aléa n'est pas invalidée par le premier retour d'expérience de la tempête Xynthia ;
- en cas d'avis défavorable du préfet de région, il conviendra de reprendre les travaux d'élaboration.

Des premières orientations méthodologiques sont données en annexe III.

6.4. La reconstruction après sinistre

Si le code de l'urbanisme pose le principe du droit à reconstruire à l'identique après sinistre pour les constructions régulièrement édifiées, l'interdiction de reconstruction à l'identique après sinistre peut cependant être autorisée par le législateur et le juge administratif.

L'annexe IV détaille ces cas.

7. Coordination de l'action départementale et régionale

Dans un contexte qui demande d'assurer une cohérence interdépartementale sur les ouvrages littoraux, les préfets de région des régions présentant une façade maritime, en s'appuyant sur les DREAL, veilleront à l'homogénéité de l'action des départements et leur apporteront tout l'appui nécessaire, notamment en tant que responsable des budgets opérationnels de programmes.

La DREAL, en liaison si besoin avec la DREAL coordinatrice de bassin, apportera un appui technique pour l'élaboration des PPRN en cours, en particulier ceux qu'il est opportun d'appliquer par anticipation.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT
ET DE LA MER

Envoyé en préfecture le 01/08/2024
Reçu en préfecture le 01/08/2024
Publié le 01/08/2024
ID : 056-215601691-20240801-202429JUIL22REG-DE

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Premier ministre
DIRECTION
DE L'INFORMATIQUE
LÉGALE
ET ADMINISTRATIVE

La DREAL pourra solliciter l'appui du CETE Méditerranée et du CERTU pour toutes les questions concernant la prise en compte des risques dans l'urbanisme et la construction ou l'élaboration des PPRN. La DGPR sera tenue informée des demandes d'intervention.

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat.

Fait à Paris, le 7 avril 2010.

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable et de la mer,
en charge des technologies vertes
et des négociations sur le climat,*

JEAN-LOUIS BORLOO

*Le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer
et des collectivités territoriales,*

BRICE HORTEFEUX



ANNEXE I

IDENTIFICATION DES ZONES À RISQUES FORT DANS LESQUELLES IL DOIT ÊTRE FAIT APPLICATION DE L'ARTICLE R. 111-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones dans lesquelles il doit être fait application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme sont celles pour lesquelles au moins une des deux conditions suivantes est remplie :

- les zones submergées qui ont été submergées par au moins un mètre d'eau lors d'une submersion ou qui seraient submergées par au moins un mètre d'eau, sans tenir compte des ouvrages de protection, par un événement d'occurrence centennale incluant les phénomènes de surcotes météorologiques calculé à pleine mer sur les littoraux sujets à marée ;
- la zone située derrière un ouvrage de protection contre les submersions sur une largeur de 100 mètres.



ANNEXE II

RAPPEL DES PRINCIPAUX MOYENS À DISPOSITION POUR ASSURER L'INTÉGRATION DE LA PRÉVENTION DES RISQUES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Les préfets peuvent utiliser les outils suivants :

L'annexion des PPR aux PLU

Les PPR approuvés, qui constituent des servitudes d'utilité publique, doivent être annexés aux plans locaux d'urbanisme (PLU), en application de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme, de même que les éventuels arrêtés rendant opposables de façon anticipée certaines dispositions. Les préfets veilleront à mettre les maires et les présidents des établissements publics compétents en demeure de procéder à cette annexion. A défaut d'exécution dans le délai de trois mois prévu par l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme, il y sera procédé d'office.

La modification d'un PLU

Si le préfet considère que la prévention des risques est insuffisamment prise en compte par le PLU, il lui appartient de solliciter sa modification avant qu'il ne devienne exécutoire (art. L. 123-12 du code de l'urbanisme). A défaut le PLU n'est pas exécutoire.

La procédure de PIG

Par la procédure de PIG le préfet peut obliger une commune à modifier son PLU, afin de tenir compte d'un risque d'inondation. Un atlas des zones inondables peut par exemple servir de base à un PIG (CAA de Lyon du 3 mai 2005).

ANNEXE III

PREMIÈRES ORIENTATIONS MÉTHODOLOGIQUES POUR L'ACCÉLÉRATION DES PPRN « LITTORAL »

1. Identification des zones à couvrir prioritairement par un PPRN « littoral »

L'objectif est de couvrir par un PPRN approuvé l'ensemble des zones basses exposées à un risque fort de submersion marine, sous trois ans. Ce programme ambitieux nécessite de prioriser la réalisation des documents de prévention au regard, d'une part, du niveau de risque, d'autre part, des données disponibles ou à acquérir.

Les critères de priorité à retenir concernent d'abord le risque pour la vie humaine.

Méthodologie proposée

La DGPR communiquera aux DREAL, avec le contour des zones basses (cf. § 7.3), une note définissant les incertitudes de la méthode. Les DREAL fourniront un appui aux DDTM pour la réalisation des étapes ultérieures, en particulier le recensement des informations disponibles sur les risques de submersion.

Sur la base des secteurs susceptibles de connaître une submersion pour un niveau marin « extrême centennal plus un mètre » (cf. carte des zones basses communiquées par la DGPR), il sera établi localement les secteurs prioritaires pour l'établissement des PPRN à partir des critères suivants :

- cinétique de l'inondation : risque de caractère brutal en particulier par suite de présence de digues ;
- vulnérabilité des populations (nombre de personnes potentielles, habitat de plain-pied...) ;
- pression foncière et emprise des zones urbanisées ou urbanisables.

Le croisement de ces informations permettra aux préfets de département d'établir une priorisation pour l'établissement des PPRN « littoral ». Cette priorisation sera présentée en CAR dans un souci d'harmonisation. Ces PPRN « littoral » seront à réaliser par unités cohérentes au plan hydro-sédimentaire qui constituent un bassin de risque vis-à-vis de l'occupation des sols. Ils devront traiter simultanément des aléas érosion et submersion.

Le calendrier de prescription résultera de ces priorités et de la disponibilité des informations nécessaires à l'élaboration des PPRN « littoral ». A défaut d'information nécessaire pour définir précisément l'aléa de référence sur les zones prioritaires, la DGPR passera commande d'informations de topographie et de bathymétrie, pour le calcul des surcotes locales et l'établissement des cartes d'aléas.

2. Eléments méthodologiques pour l'élaboration des PPRN « littoral »

Ces éléments sont à ce stade :

- le guide méthodologique « plans de prévention des risques littoraux (PPR) » 1997 ;
- guide d'élaboration des plans de prévention des risques submersion marine – Languedoc-Roussillon – octobre 2008.

Une révision du guide méthodologique du guide PPR littoral est en outre programmée pour la fin 2010.

Aléa de référence

Dans l'attente des prochaines instructions ministérielles pour la définition de l'aléa de référence, ce dernier sera défini à titre provisoire et conservatoire sur la base de la zone submergée par le niveau d'eau le plus élevé entre celui des plus hautes eaux connues, dont celui atteint lors de la tempête Xynthia le 28 février 2010, et un aléa d'occurrence centennale incluant les phénomènes de surcotes météorologiques, calculé à pleine mer sur les littoraux sujet à marée. Une majoration d'un mètre sera appliquée, pour prendre en compte les conséquences du changement climatique à la cote atteinte ainsi définie au niveau du littoral.

Néanmoins, dans les prochains mois, une décision sera prise au niveau ministériel pour fixer le niveau de surélévation à prendre en compte pour intégrer les effets du changement climatique, la valeur qui sera retenue étant à fixer, à ce stade des réflexions et des connaissances, entre 0,6 et 1 m,

donc en tout état de cause le PPRN qui sera élaboré ne pourrait qu'être revu, le cas échéant, dans le sens d'un élargissement (modéré) des possibilités de construction, ce qui est plus facile que l'inverse.

Zonage réglementaire

Toute zone d'aléa fort fera l'objet d'une interdiction de construction, sauf conditions prévues par le guide méthodologique PPRN Littoraux en vigueur (*cf.* tableau 5 p. 31 de ce guide).

A ce stade des réflexions, les dérogations ne pourront être mises en œuvre que par décision ministérielle après demande étayée du préfet (cas des centres urbains, ports par exemple, sous conditions).

ANNEXE IV

LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme pose le principe du droit à reconstruire à l'identique après sinistre, pour les constructions régulièrement édifiées (autorisées par un permis de construire).

Interdire la reconstruction à l'identique après sinistre constitue en effet une atteinte au droit de propriété. Une telle mesure est toutefois autorisée par le législateur et le juge administratif.

Le législateur autorise le maire par l'intermédiaire du PLU ou de la carte communale à interdire la reconstruction en zone inondable après sinistre.

L'article L. 111-3 prévoit en effet que le principe du droit à reconstruire à l'identique peut être limité par le PLU ou la carte communale. Le maire peut donc s'opposer à la reconstruction sur le fondement de ces dispositions.

Le juge administratif reconnaît au préfet par l'intermédiaire du PPRN la faculté d'interdire la reconstruction en zone inondable.

Le Conseil d'Etat a expressément admis dans un arrêt du 17 décembre 2008 (n° 305409 publié au recueil Lebon) qu'un PPRN peut faire obstacle au droit de reconstruire à l'identique après sinistre : « L'autorisation de reconstruction à l'identique après sinistre n'a ni pour objet ni pour effet de faire obstacle à l'application de celles des dispositions d'urbanisme qui ont pour but d'éviter aux occupants du bâtiment, objet d'une demande de reconstruction, d'être exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Les prescriptions des plans de préventions des risques naturels prévisibles, qui doivent être annexés aux plans locaux d'urbanisme, précisent la nature des risques, les zones dans lesquelles ils sont susceptibles de se réaliser et les prescriptions qui en découlent, opposables aux demandes d'utilisation des sols et aux opérations d'aménagement, sont, par suite, au nombre des dispositions d'urbanisme susceptibles de faire obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre. »

Sur la base de cette jurisprudence, le préfet peut s'appuyer sur le PPRN pour le contrôle des permis de reconstruire.

**Guide d'application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme,
pour assurer la sécurité des personnes et des biens
exposés au risque de submersion marine
(principes fondamentaux + grilles d'interprétation détaillées)**

1. Rappels sur l'article R111-2 du Code l'urbanisme

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R111-2 du code l'urbanisme précise que : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Cet article vise à réglementer des projets portant notamment atteinte à la sécurité publique du fait même de leur situation en zone exposée à un risque. Relèvent de la **sécurité publique** toutes les mesures et tous les moyens mis en oeuvre par l'Etat et les maires pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont concernés les projets de construction, d'aménagement, d'installations et de travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones soulève donc la question de la sécurité des personnes et de la protection des biens et il mérite une attention particulière des services en charge de l'instruction des projets, sur la base de cet article R111-2.

2. Objectifs du guide et contenu

Le présent guide constitue un outil d'aide à la décision pour l'instruction des projets présentés au titre de l'urbanisme sur les territoires exposés au risque de submersion marine. Il s'appuie sur les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme et de la circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre en compte suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010.

Ce guide est applicable à tout territoire exposé au risque de submersion marine, excepté lorsqu'il est couvert par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) **approuvé**. Lorsque, postérieurement à l'approbation du PPRL, des connaissances nouvelles sont disponibles sur l'exposition au risque du territoire, les éléments de ce guide sont de nouveau pris en considération pour les appliquer sur la carte d'aléas alors portée à connaissance.

Les préconisations de ce guide diffèrent en fonction du projet concerné et du niveau d'aléa auquel ce projet est exposé.

Le guide énumère des principes fondamentaux (précisés au 4. ci-dessous), applicables à tous les projets, et fournit **des grilles d'interprétation détaillées** (annexées au présent guide) reposant sur ces principes, afin d'aider à l'élaboration d'un avis (interdiction du projet ou son autorisation, le cas échéant assortie de prescriptions) dans la plupart des cas rencontrés. En cas de difficulté d'application de la grille à un projet donné, il convient de se reporter aux principes fondamentaux listés ci-après.

Les préconisations de ce guide ne préjugent pas des contraintes générées par d'autres réglementations applicables.

Les principes fondamentaux et les grilles d'interprétation détaillées du présent guide ne sont ni exhaustifs, ni normatifs : ils renvoient dans tous les cas à une appréciation locale.

DDTM 56

18/06/2012

3. Modalités d'application

Pour l'application des principes fondamentaux rappelés au 4. ci-dessous et des grilles d'interprétation détaillées, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine dans leur dernière version, portées à la connaissance des communes en application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à leurs notices techniques d'accompagnement. Y sont notamment définies et représentées les zones d'aléa fort, les zones d'aléa moyen, les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus et les zones d'aléa lié au changement climatique (dites « zones d'aléas futur »).

4. Les principes fondamentaux

L'application de l'article R111-2 doit dans tous les cas conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants.

1. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa ou le degré d'urbanisation, peuvent être autorisés :
 - les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable, comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès pour permettre l'évacuation ;
 - les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
 - les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.
2. Dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus ou d'aléa fort, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés, exceptés les projets d'extension de bâtiments existants autres que les établissements « sensibles » visés au 3. ci-dessous. Sur les parcelles dites en « dents creuses » soumises à ces niveaux d'aléa, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements sensibles.
3. Les projets d'établissements « sensibles » ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements ou toutes leurs voies d'accès en zone inondable dans les zones de dissipation d'énergie figurant en hachures rouges sur les cartes et dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen¹. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.
4. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sols et de parkings souterrains sont interdits. Toutefois les projets de parkings collectifs sont autorisés en zone d'aléa futur² uniquement et lorsque les deux conditions suivantes sont réunies : tous les accès au parking sont implantés à la cote NMC + 0,80 m et l'étanchéité des points d'infiltration est de nature à empêcher tout remplissage du parking.

¹ Pour mémoire et conformément à la notice technique d'explication des cartes :

- la zone d'aléa fort est une zone située au moins 1 mètre sous le Niveau Marin Centennal (NMC) +20 cm

- la zone d'aléa moyen est une zone située entre 0 et 1 mètre sous le NMC+20 cm

² la zone d'aléa futur est une zone située entre 0 et 0,40 mètre au dessus du NMC +20 cm

DDTM 56

18/06/2012

5. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :

- le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ;
- la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion.

Nota : Il est recommandé au service instructeur d'informer le pétitionnaire (annexe à l'arrêté par exemple) de dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments ou d'éviter de causer des dommages à l'environnement, comme par exemple les mesures suivantes (liste non limitative et à adapter en fonction de la nature du projet) :

- des mesures constructives analogues à celles visées ci-dessus pour les prescriptions sur le bâti ;
- l'absence de volets électriques au premier niveau (ouverture manuelle demandée) ;
- la surélévation des équipements tels que le compteur électrique, les réseaux électriques, la chaudière, la cuve à fioul ;
- l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs ;
- l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- concernant les stockages de polluants : le stockage en récipients ou citernes étanches, l'assujettissement des récipients à une fondation ou à une structure fixe, l'ancrage des citernes enterrées et le lestage ou l'arrimage des autres types de citernes, le débouché de tuyaux d'évent à une cote hors d'eau.

Ces mesures de réduction de la vulnérabilité pourront par exemple être fournies dans une fiche accompagnant l'arrêté d'autorisation du projet.

Annexe - Grille détaillée d'application de l'article R111-2

Les tableaux suivants précisent les modalités d'application de l'article R111-2 aux principaux cas de projets d'urbanisme rencontrés. Elles sont déclinées par typologie de projet : les habitations individuelles ou collectives, les bâtiments d'activité, les établissements « sensibles » recevant du public ou stratégiques, les autres établissements recevant du public et les projets divers ne relevant pas de ces quatre catégories.

Dans la suite du document :

- les dispositions constructives suivantes, formulées sous la forme de prescriptions ou d'informations, traduisent les demandes d'aménagement exposées ci-après :
 - *1^{er} niveau plancher à NMC + 0,40 m* (ou NMC + 0,80 m*)* : placer le premier niveau de plancher à 0,40 m (ou à 0,80 m) au-dessus du niveau marin centennal, en créant un vide sanitaire ;
 - *pièces de sommeil à NMC + 0,40 m* (ou NMC + 0,80 m*)* : placer les planchers de toutes les pièces de sommeil à 0,40 m (ou à 0,80 m) au-dessus du niveau marin centennal, en prévoyant un accès possible des services de secours pour l'évacuation des personnes (balcon, fenêtre,...) ;
 - *niveau refuge à NMC + 0,40 m* (ou NMC + 0,80 m*)* : créer un niveau refuge positionné à 0,40 m (ou à 0,80 m) au-dessus du niveau marin centennal, facile d'accès pour les occupants et permettant l'évacuation par les services de secours (balcon, fenêtre,...) ; ce niveau refuge doit être correctement dimensionné pour abriter l'ensemble des personnes occupant habituellement le bâtiment ;
- les surfaces d'extension désignent les valeurs limites de l'emprise au sol des projets d'extension ;
- les zones de dissipation de l'énergie désignent les zones de dissipation de l'énergie située à l'arrière des systèmes de protection connus en cas de rupture brutale de ces derniers ;
- les changements de destination concernent les projets visant à faire évoluer l'usage initial d'un bâtiment vers celui faisant respectivement l'objet du tableau a), b), c) et d)

* Nota :

La cote [NMC + 0,40 m] correspond au niveau marin centennal (NMC) défini par le SHOM, auquel sont ajoutés :

- une marge de 0,20 m constituant la première étape de prise en compte du changement climatique sur le niveau de la mer (non pris en compte dans le niveau marin centennal du SHOM),
- et une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

La cote [NMC + 0,80 m] correspond au niveau marin centennal (NMC) défini par le SHOM, auquel sont ajoutés :

- une marge de 0,60 m pour la prise en compte de l'impact de réchauffement climatique sur le niveau de la mer à l'horizon 2100 (élévation correspondant aux hypothèses pessimistes de l'Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique),
- et une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

a) Habitations individuelles ou collectives

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création	Interdiction	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 ^{er} niveau de plancher à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	
Extension	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire, si surface du projet limitée à 40% de l'emprise au sol du bâti existant sans excéder 50 m ² et sous réserve de l'application des prescriptions des autres documents d'urbanisme (retenir les prescriptions les plus restrictives) 1°) Prescriptions : -- 1 ^{er} niveau de plancher à [NMC + 0,40 m] (ou à défaut création d'un niveau refuge à cette même cote, sauf si niveau refuge déjà existant et accessible) -- et, pas de pièce de sommeil dans les pièces situées sous la cote [NMC + 0,40 m], lorsque le 1 ^{er} niveau de plancher n'atteint pas cette cote 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire	Autorisation avec information du pétitionnaire Informations : - 1 ^{er} niveau de plancher ou pièces de sommeil à [NMC + 0,80 m] - mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet
Changement de destination : - habitat individuel → habitat collectif, - autre bâtiment d'activité → habitat	Interdiction	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 ^{er} niveau de plancher à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	
Reconstruction à l'identique (après destruction ou sinistre non lié à submersion marine)	Examen au cas par cas sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité si autorisation : prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 ^{er} niveau de plancher à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet		

b) Bâtiments d'activité

Sont concernés les bâtiments (immeubles de bureaux, atelier artisanal ou industriel, bâtiments agricoles, ...), autres que ceux visés au c) et au d) ci-après.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création	Interdiction, sauf pour les bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs (à justifier) : autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : niveau refuge à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 ^{er} niveau de plancher à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	
Extension sans augmentation de la vulnérabilité des personnes	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire, si surface du projet limitée à 30% de l'emprise au sol du bâti existant 1°) Prescriptions : 1 ^{er} niveau de plancher à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet		Autorisation avec information du pétitionnaire Informations : - 1 ^{er} niveau de plancher (ou à défaut niveau refuge) à [NMC + 0,80 m] - et, mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet
Changement de destination - établissement sensible → bâtiment d'activité - ERP → bâtiment d'activité - habitation → bâtiment d'activité	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 ^{er} niveau de plancher (ou à défaut niveau refuge) à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet		
Reconstruction à l'identique (après destruction ou sinistre non lié à submersion marine)	Examen au cas par cas sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité si autorisation : prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 ^{er} niveau de plancher (ou à défaut niveau refuge) à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 ^{er} niveau de plancher (ou à défaut niveau refuge) à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	

c) Etablissements « sensibles »

Sont notamment concernés :

- 1°) les établissements difficilement évacuables : les établissements sanitaires et sociaux tels que les crèches, cliniques, hôpitaux et les structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées, les établissements scolaires, les prisons, etc....
- 2°) les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise : les bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la production et la distribution publique de l'énergie ; les bâtiments indispensables à la sécurité civile, la Défense nationale et le maintien de l'ordre public ; les bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; les établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ; les centres météorologiques, ...

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création	Interdiction	Interdiction	Interdiction
Extension avec augmentation de la capacité d'accueil	Interdiction	Interdiction	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire, si accès à l'établissement non situés en zone submersible 1°) Prescriptions : 1 ^{er} niveau de plancher à [NMC + 0,80 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet
Extension sans augmentation de la capacité d'accueil	Interdiction, sauf si le projet permet de réduire la vulnérabilité des personnes exposées ou s'il concerne des locaux techniques ne pouvant être implantés ailleurs Prescriptions à adapter	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire, si surface du projet limitée à 30% de l'emprise au sol du bâti existant 1°) Prescriptions : 1 ^{er} niveau de plancher à [NMC + 0,80 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 ^{er} niveau de plancher à [NMC + 0,80 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet
Changement de destination : bâtiment d'activité → établissement sensible	Interdiction	Interdiction	Interdiction
Reconstruction après démolition ou sinistre (non lié à submersion marine)	Interdiction	Interdiction	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 ^{er} niveau de plancher à [NMC + 0,80 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet

d) Autres établissements recevant du public (établissements non « sensibles »)

Sont concernés les établissements recevant du public facilement évacuables, en particulier ceux qui ne sont pas listés au c) ci-avant.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création	Interdiction de principe (examen au cas par cas)	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 ^{er} niveau de plancher à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	Autorisation avec information du pétitionnaire Informations : - 1 ^{er} niveau de plancher (ou à défaut niveau refuge) à [NMC + 0,80 m] - mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet
Extension	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire, si extension non destinée à accueillir du public et surface du projet limitée à 40% de l'emprise au sol du bâti existant sans excéder 50 m ² et sous réserve de l'application des prescriptions des autres documents d'urbanisme (retenir les prescriptions les plus restrictives) 1°) Prescriptions : 1 ^{er} niveau de plancher à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire, si surface du projet limitée à 40% de l'emprise au sol du bâti existant sans excéder 50 m ² et sous réserve de l'application des prescriptions des autres documents d'urbanisme (retenir les prescriptions les plus restrictives)	
Changement de destination → ERP non sensible	ERP non sensible comprenant de l'habitation : interdiction – cf. a) ERP non sensible comprenant des commerces, activités diverses : cf. prescriptions du b) « changement de destination)	ERP non sensible comprenant de l'habitation : cf. prescriptions du a) ERP non sensible comprenant des commerces, activités diverses : cf. prescriptions du b) « changement de destination)	

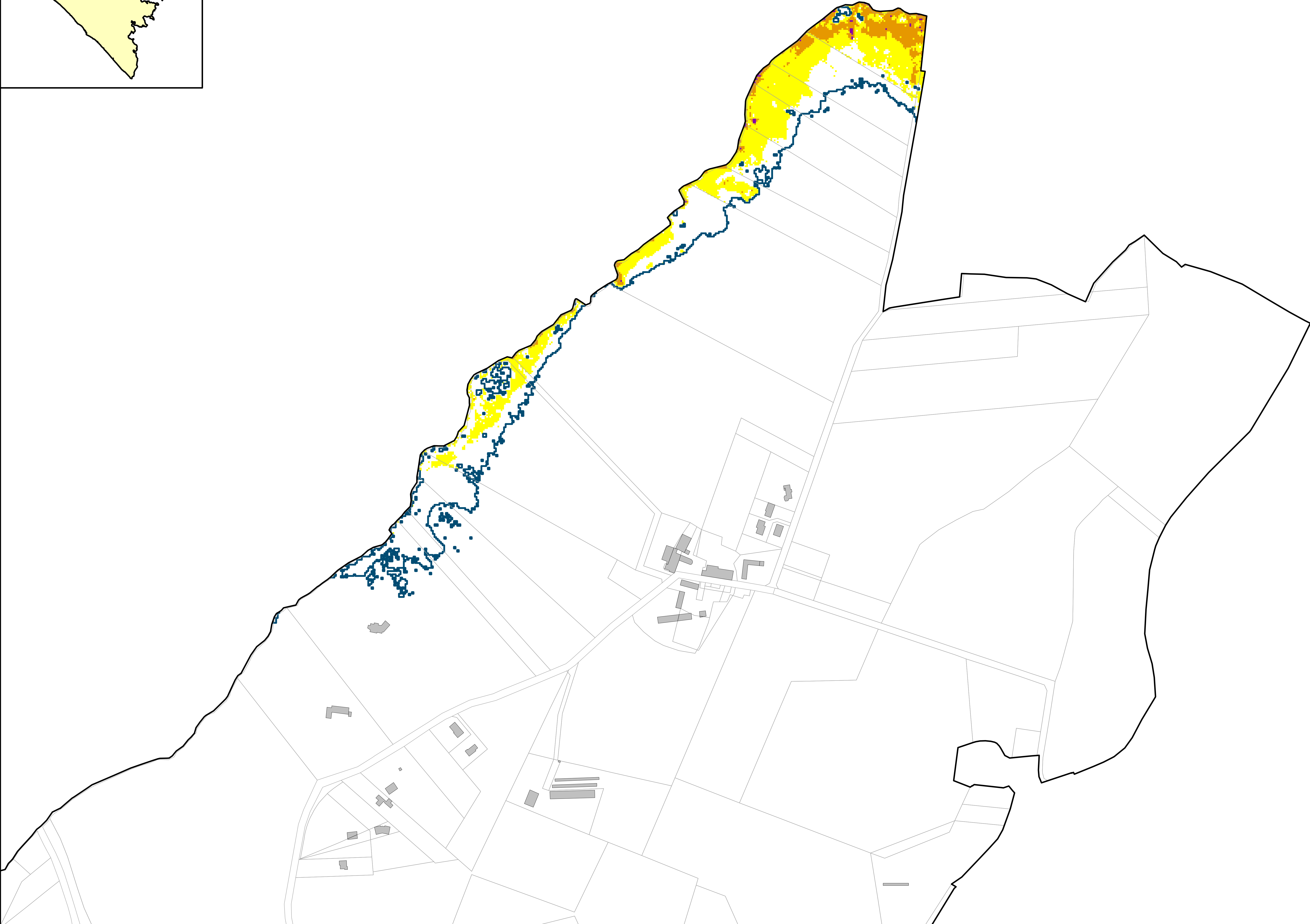
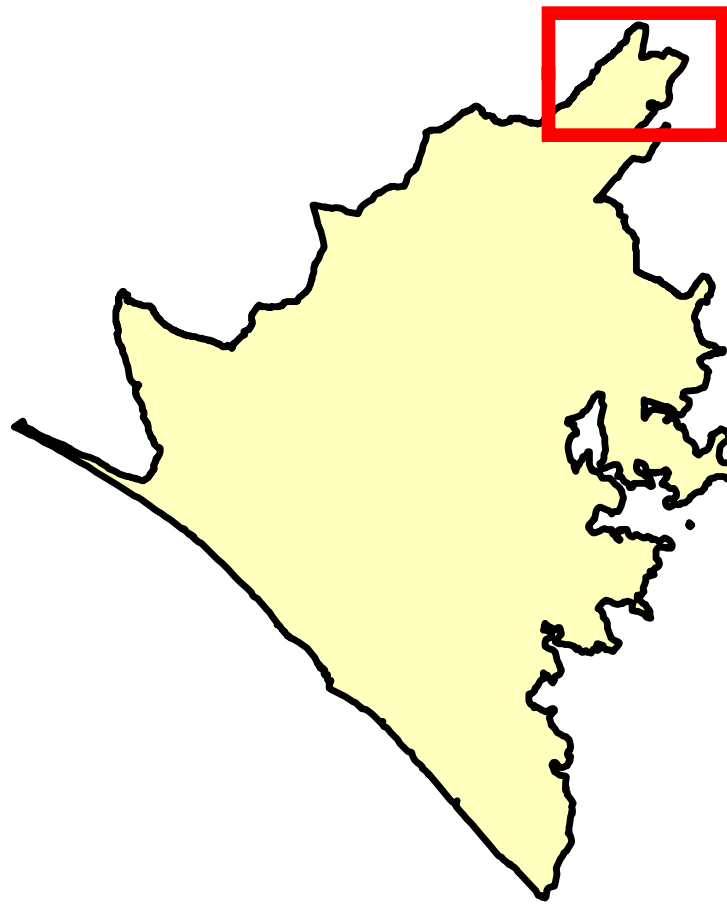
Reconstruction après démolition ou sinistre (non lié à submersion marine)	Examen au cas par cas sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité . Si autorisation : prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 ^{er} niveau de plancher (ou à défaut niveau refuge) à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	Autorisation avec prescriptions et information du pétitionnaire 1°) Prescriptions : 1 ^{er} niveau de plancher (ou à défaut niveau refuge) à [NMC + 0,40 m] 2°) Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet

e) Autres cas

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Camping (création)	Interdiction de création de nouveaux campings et de nouveaux emplacements sur les campings existants		Autorisation de création de camping et de nouveaux emplacements sur les campings existants, avec information du pétitionnaire <i>Informations : voie d'accès hors d'eau et zone refuge à la cote [NMC + 0,80 m]</i>
Camping : Aménagement de camping existant (sans nouvel emplacement)	Autorisation avec information du pétitionnaire, uniquement pour les projets portant sur des locaux techniques et sanitaires <i>Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet</i>		Autorisation avec information du pétitionnaire <i>Informations : mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet</i>
Création d'un parking souterrain	Interdiction		Autorisation avec prescriptions <i>Prescriptions :</i> --- <i>implanter les voies d'accès à la cote [NMC + 0,80 m],</i> -- <i>assurer l'étanchéité des points d'infiltration pour éviter un remplissage</i>
Infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics (ex : transformateurs électriques)	Autorisation avec prescriptions, uniquement lorsque l'infrastructure ne peut être implantée ailleurs (à justifier) <i>Prescriptions à adapter selon la nature du projet</i>		

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

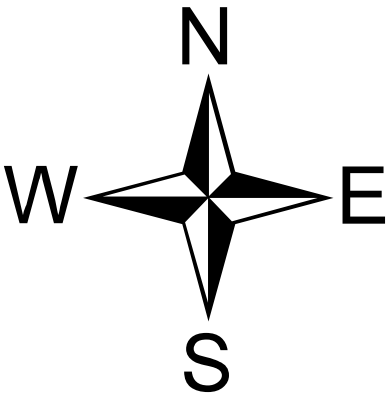
- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")



Événement ayant entraîné
une submersion marine avec
son année d'occurrence
(cf. document "Localisation des tempêtes")



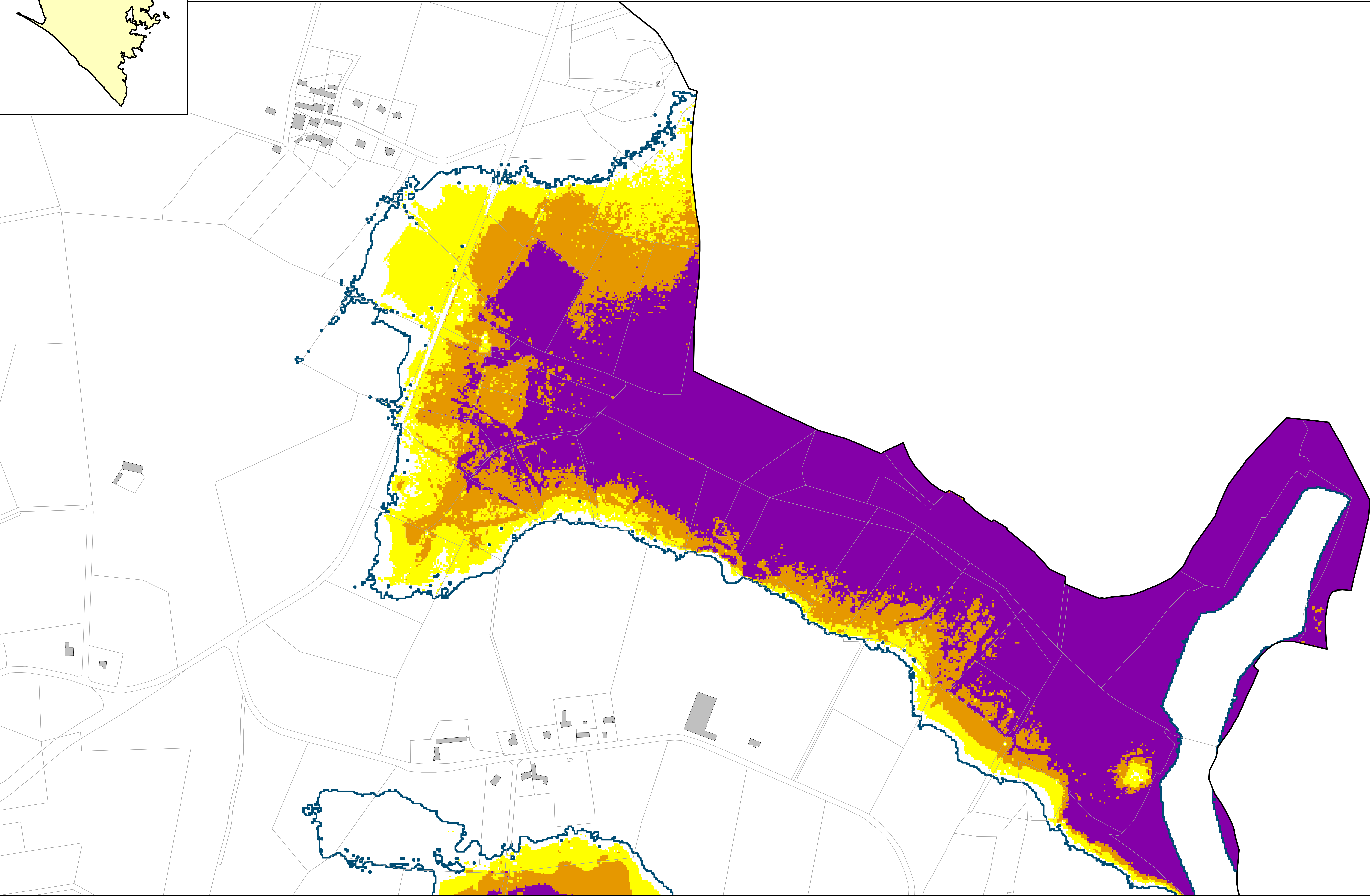
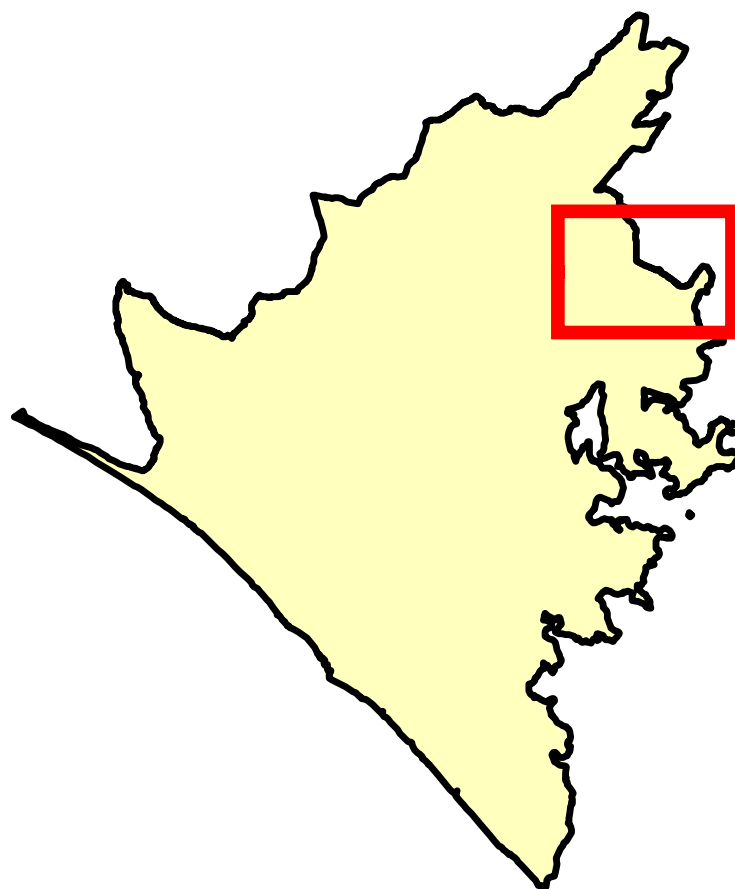
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastre : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

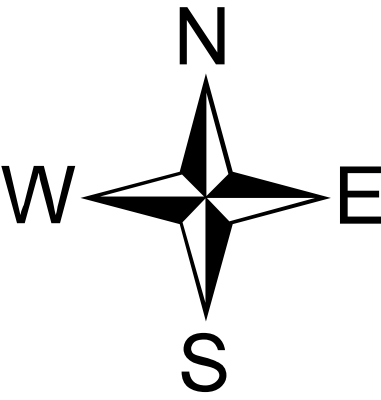
- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")



Événement ayant entraîné
une submersion marine avec
son année d'occurrence
(cf. document "Localisation des tempêtes")



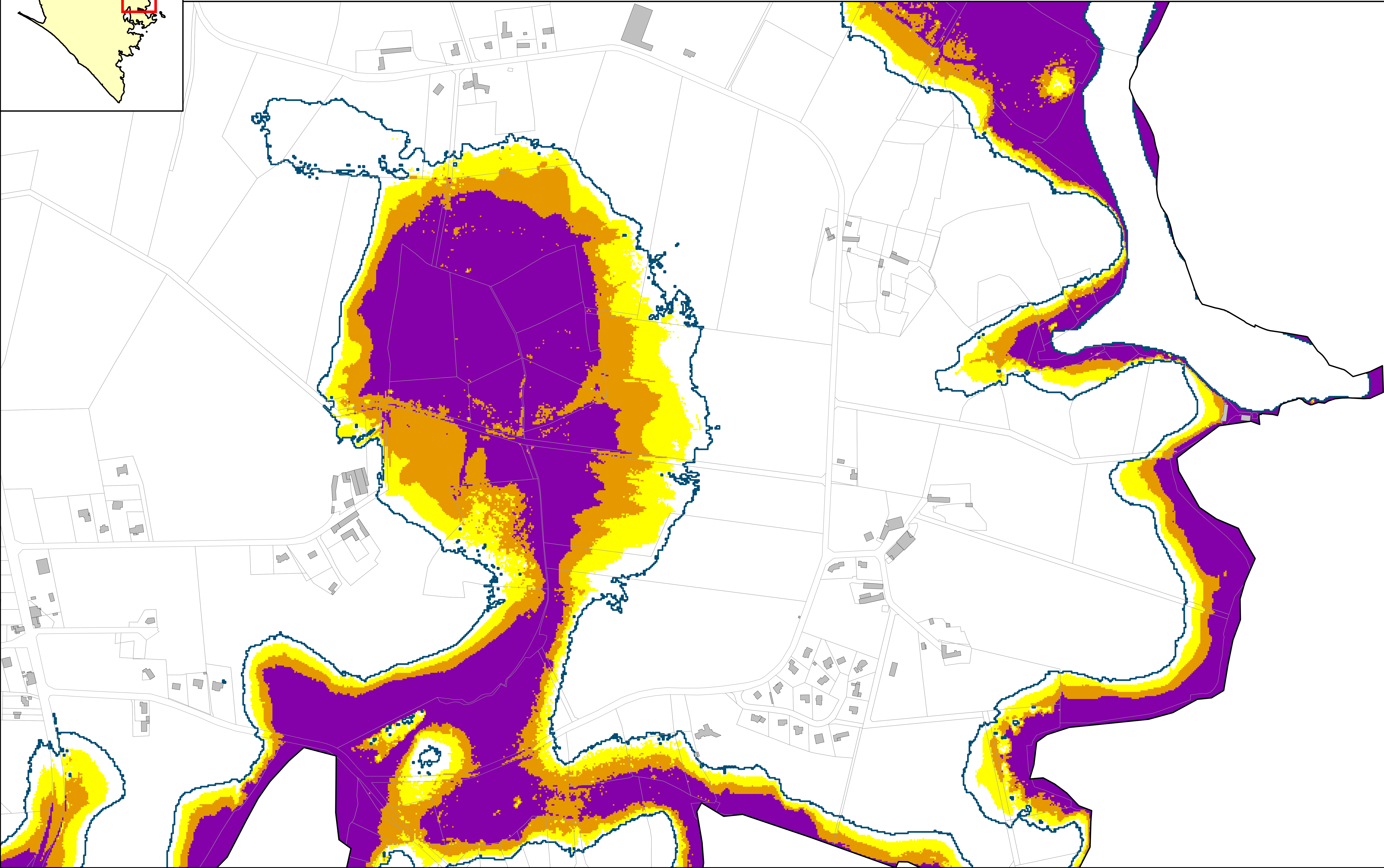
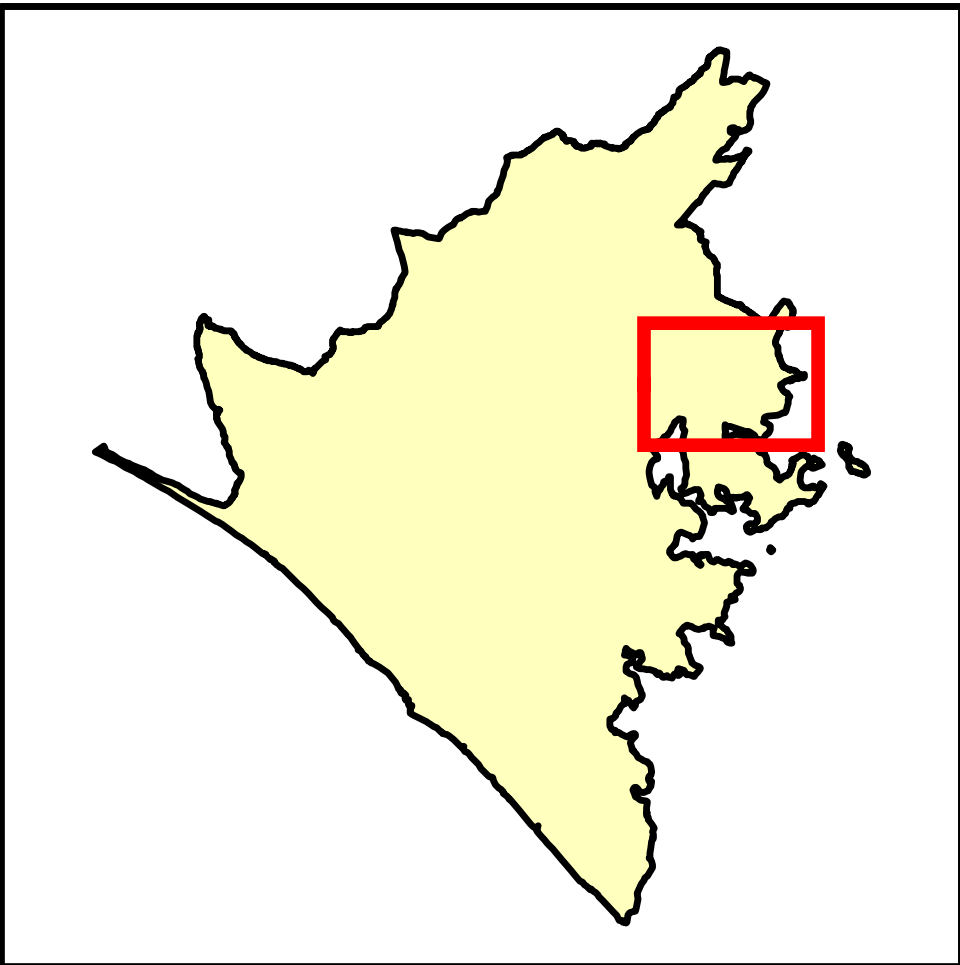
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

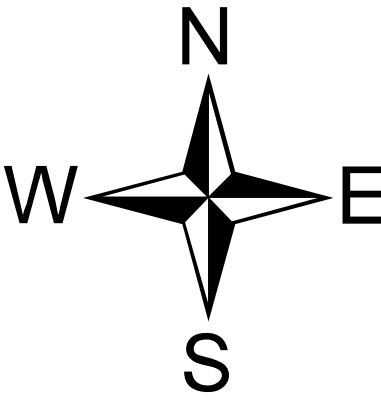
- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")



Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



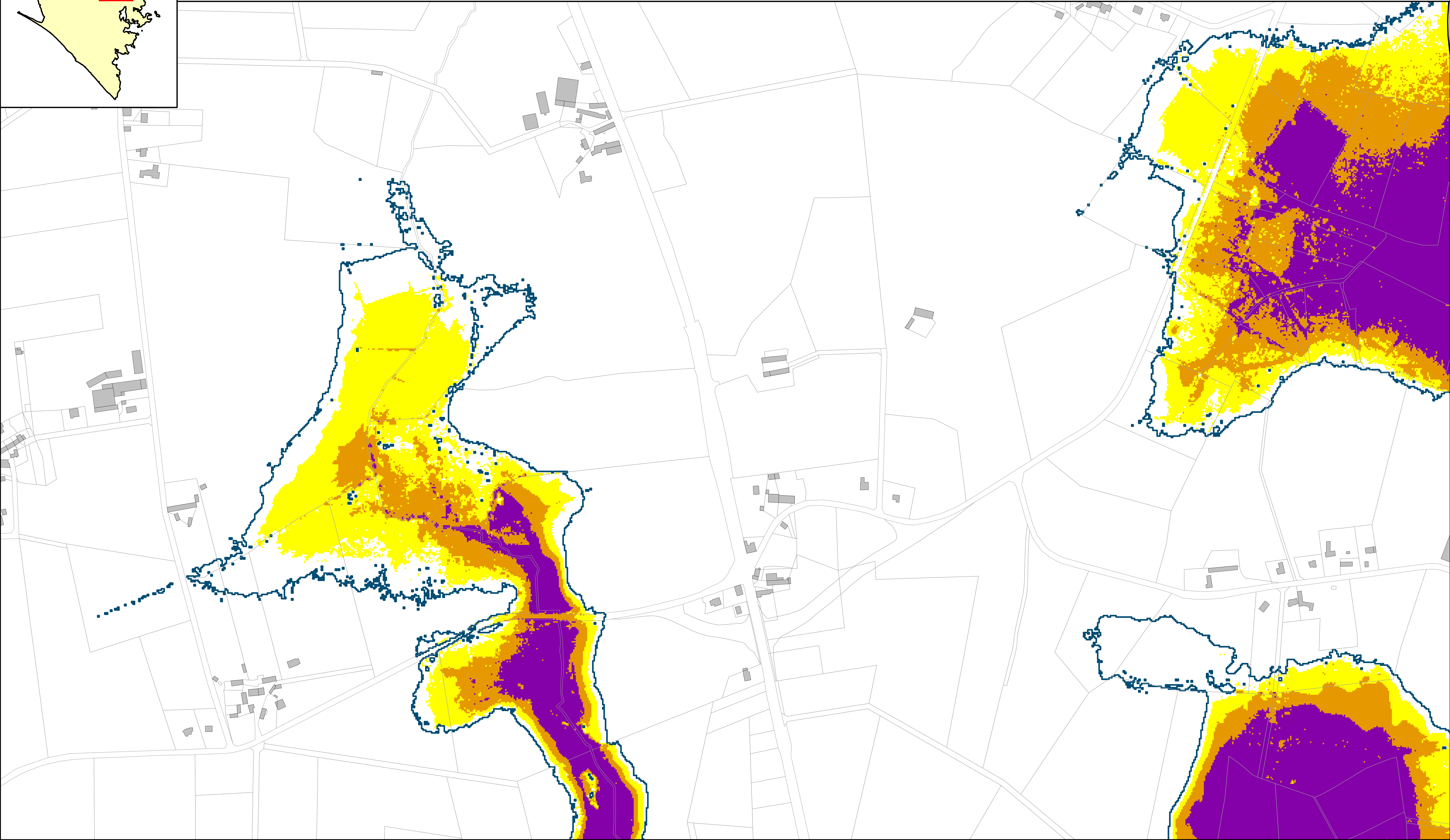
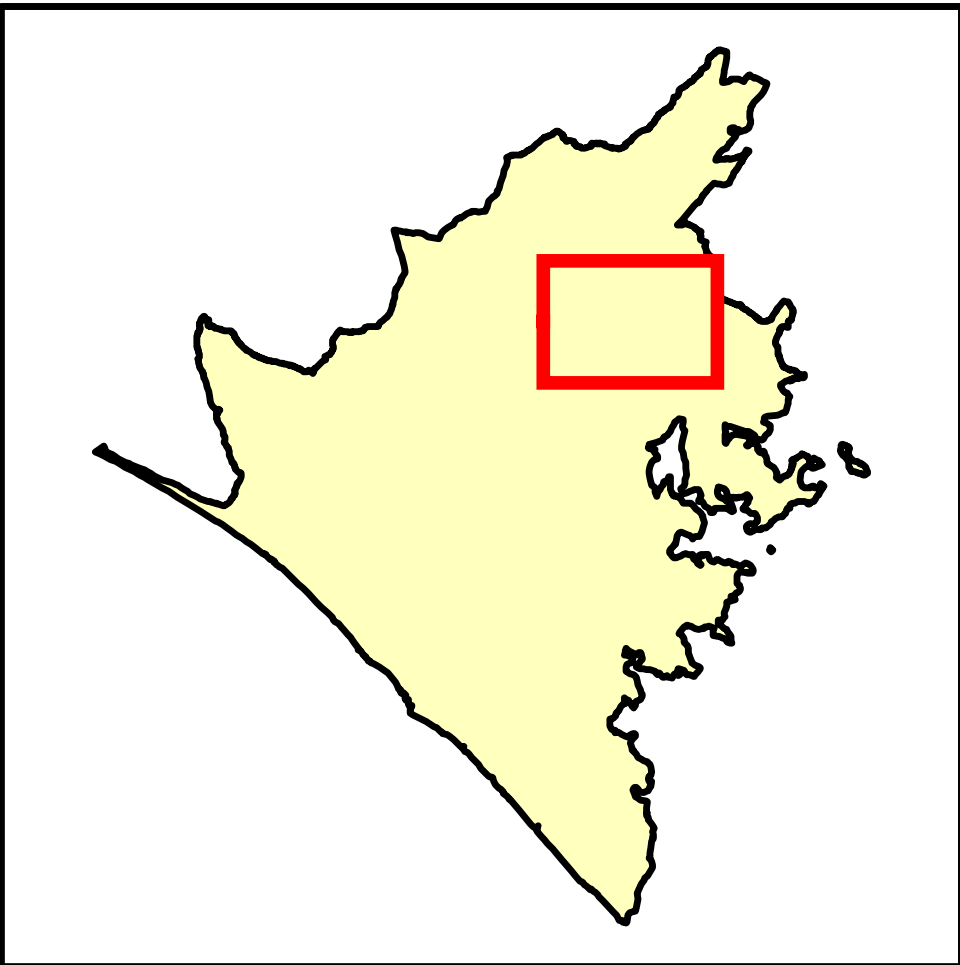
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastre : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

W N E S

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Morbihan

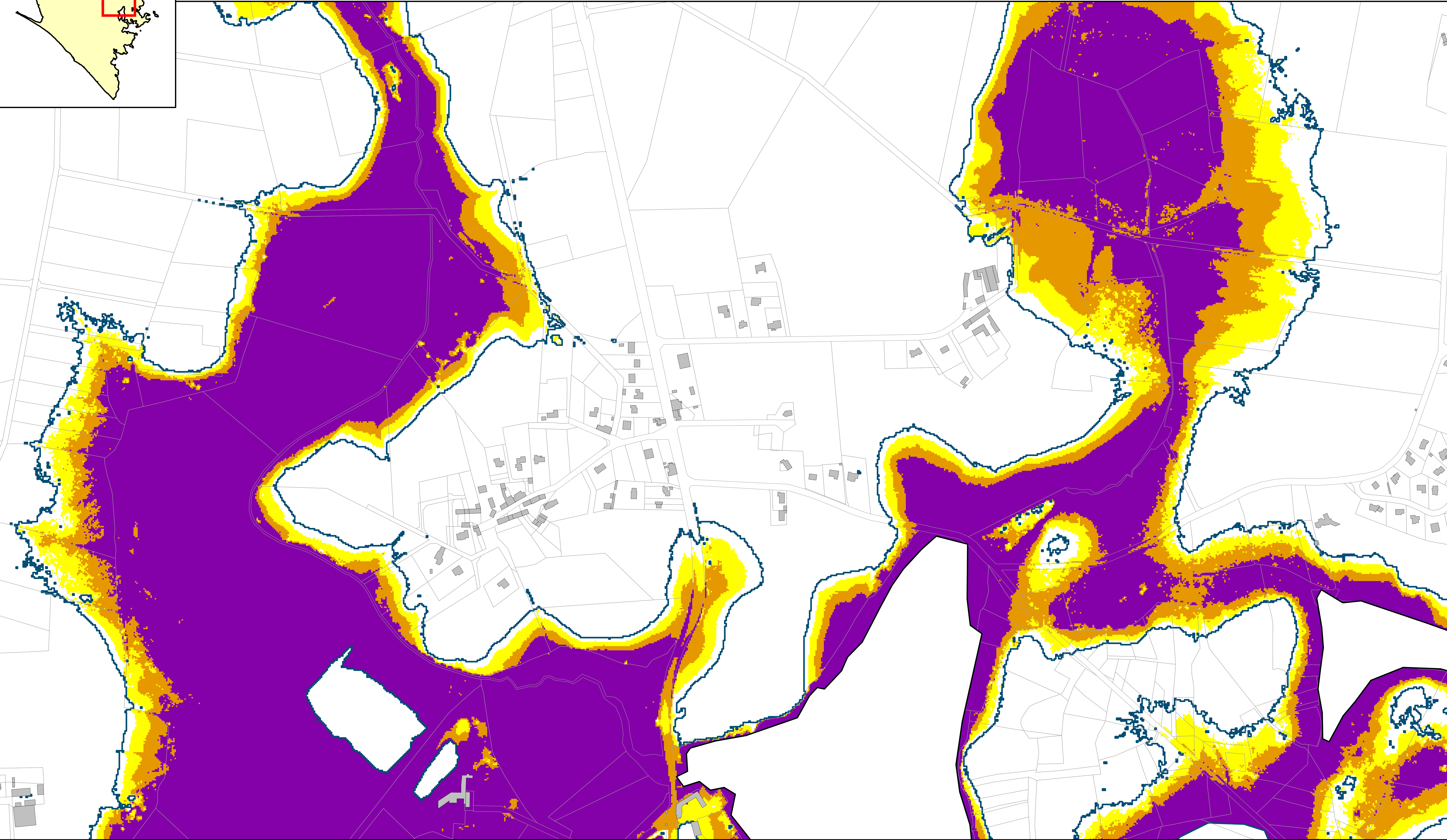
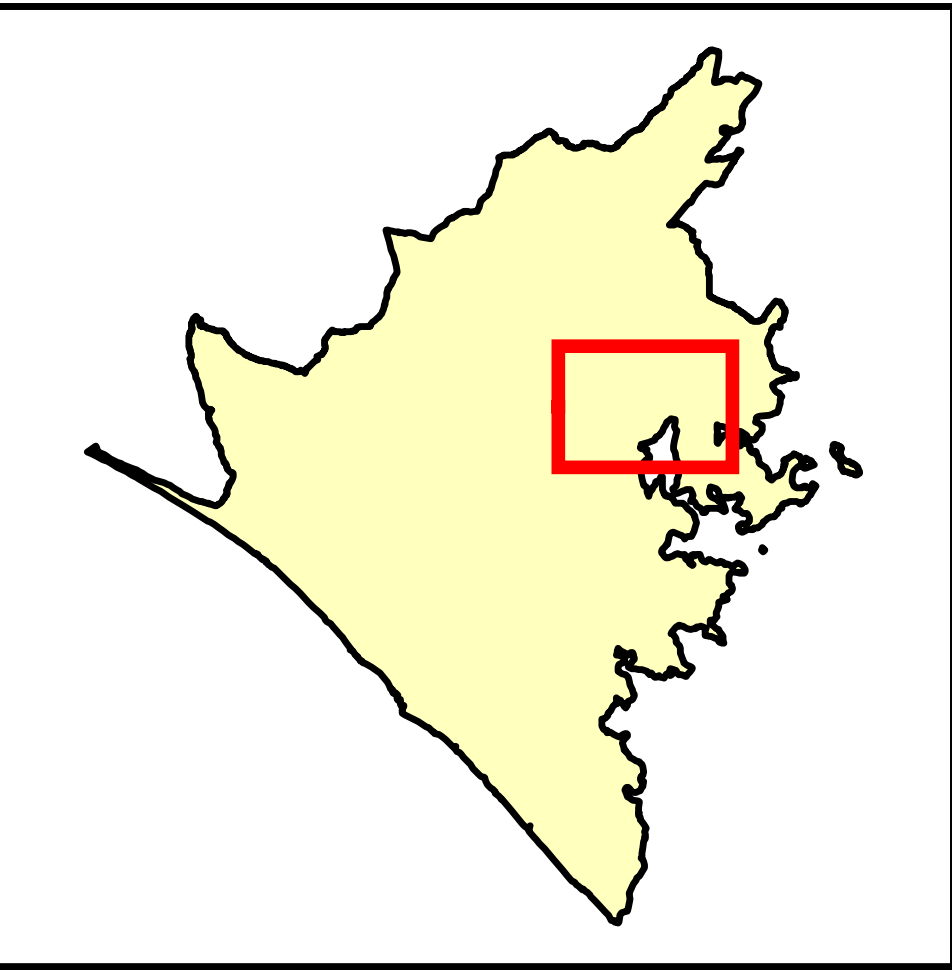
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

W N E S

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Morbihan

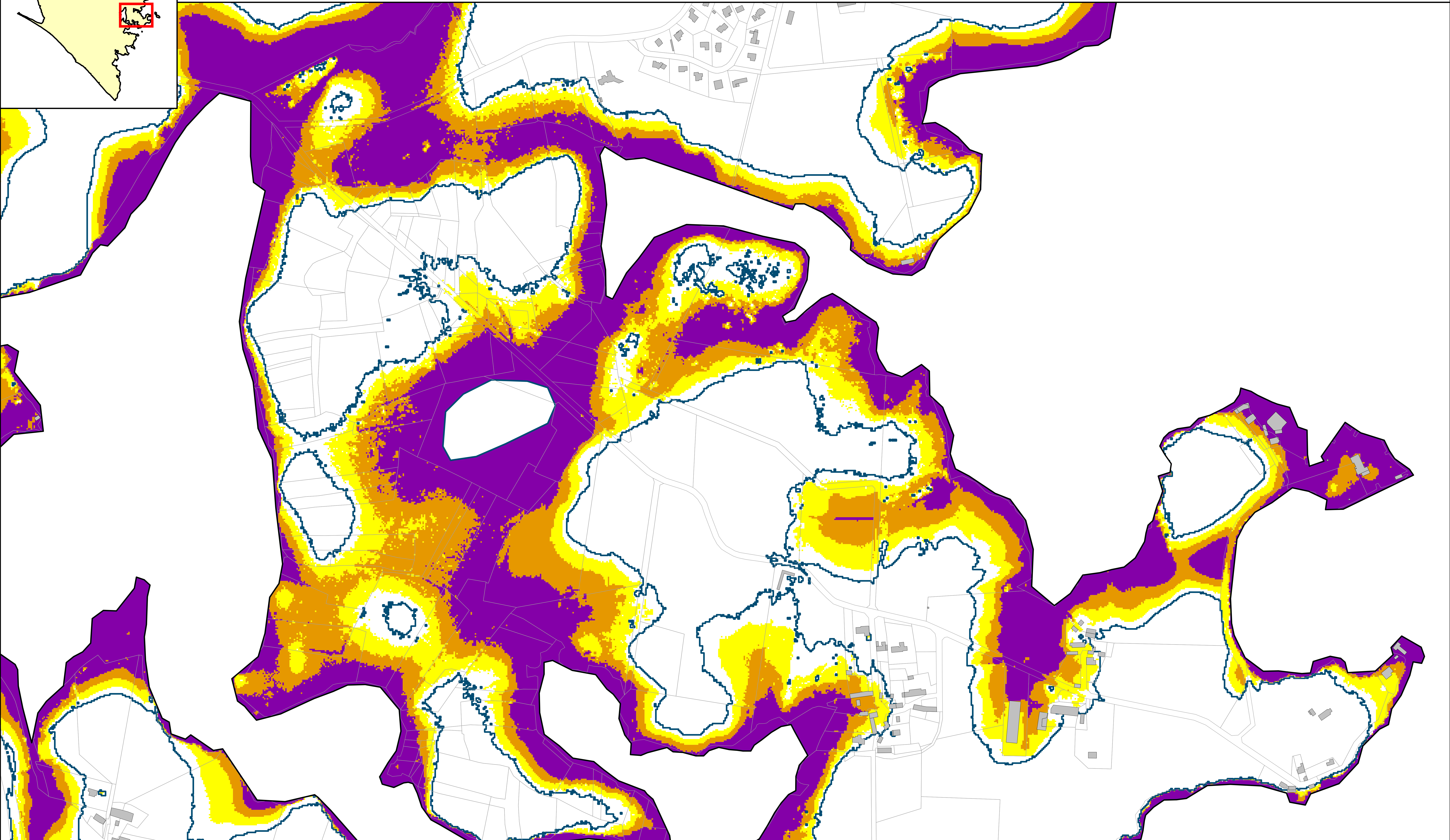
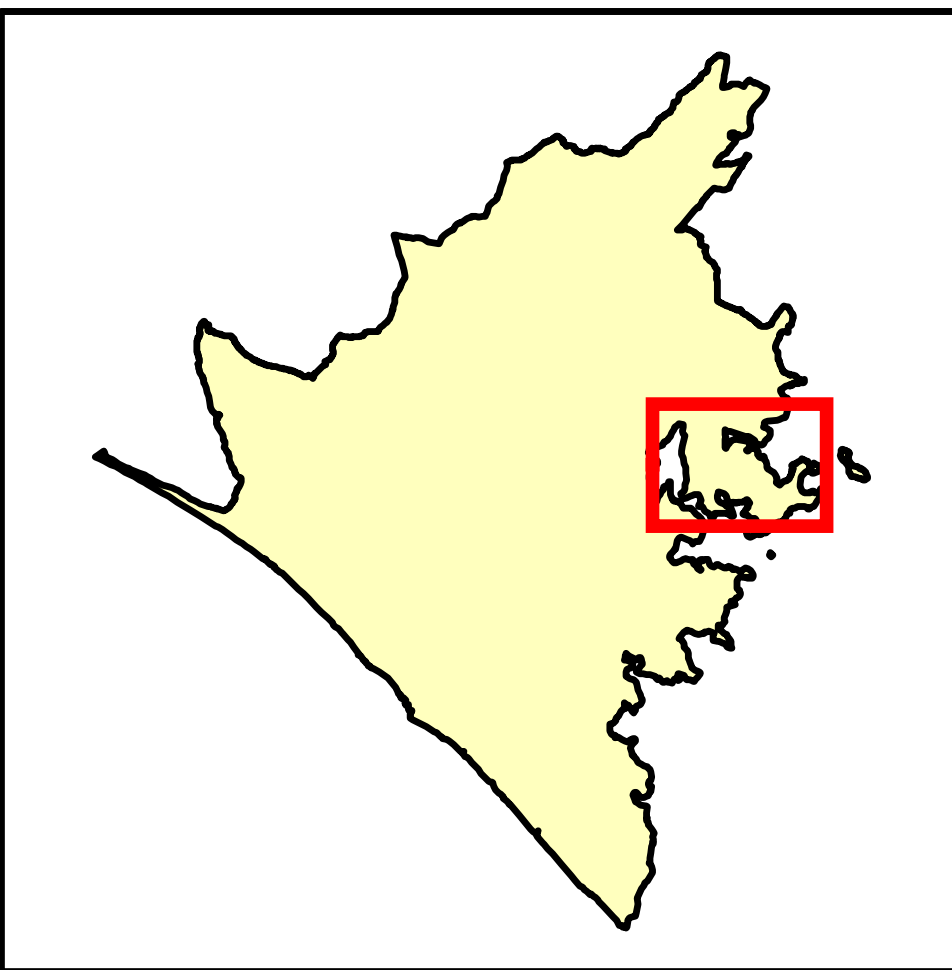
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

W N E S

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Morbihan

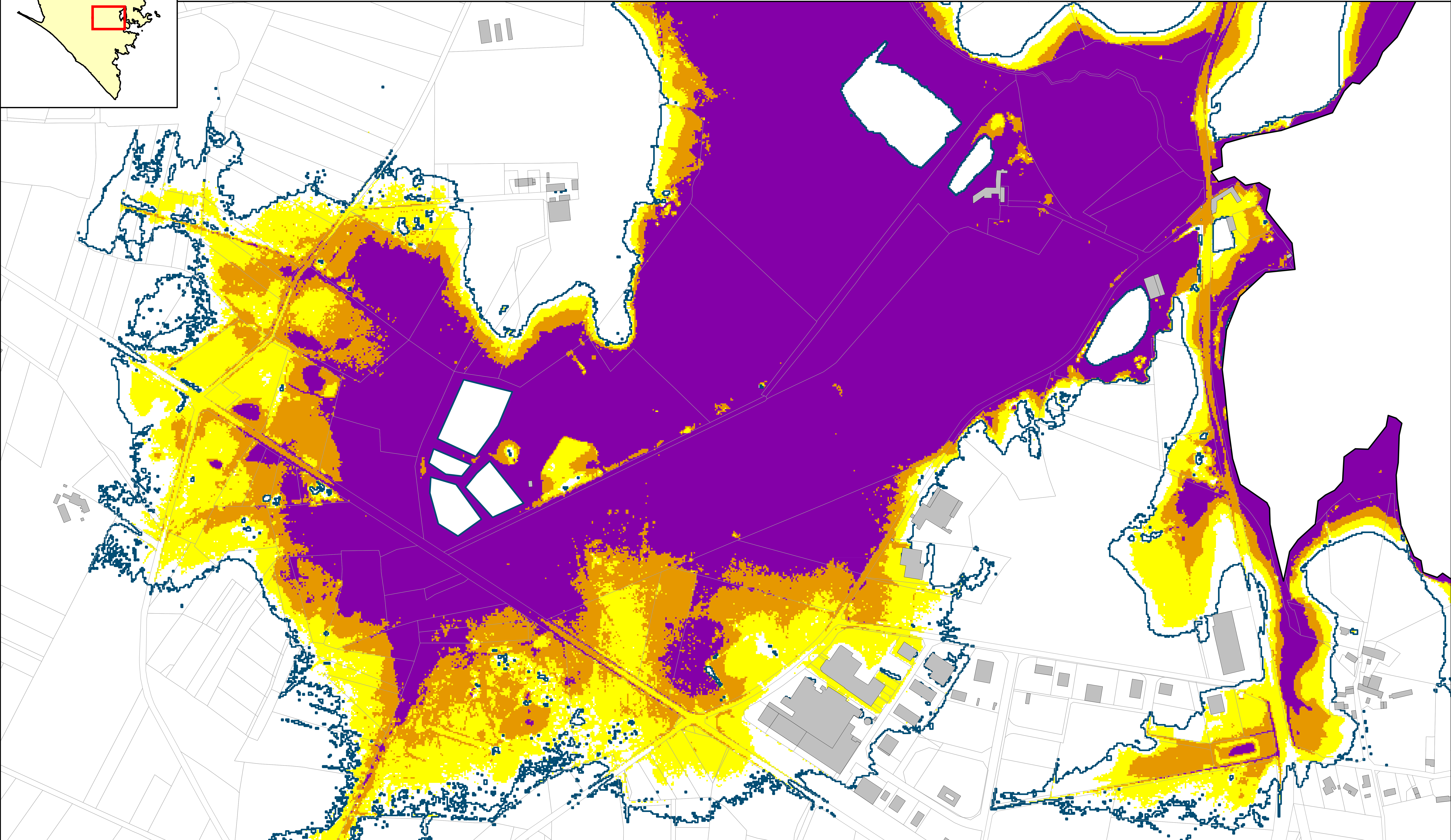
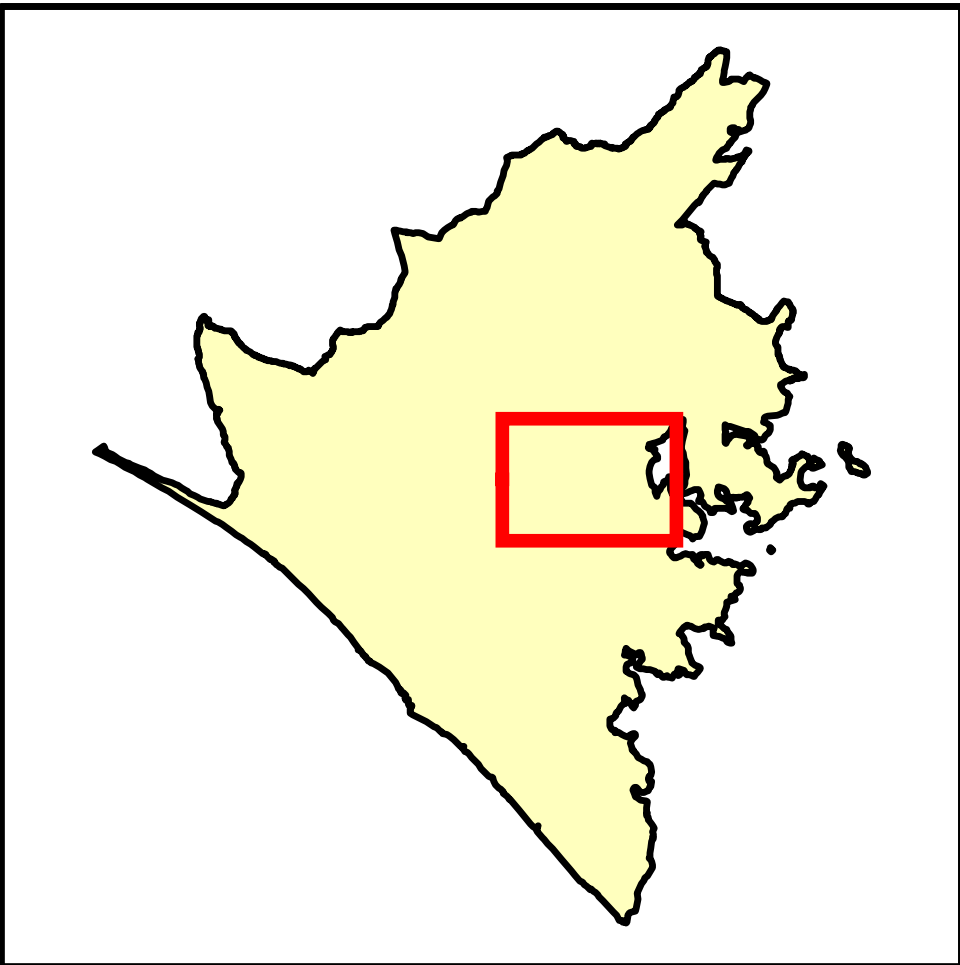
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

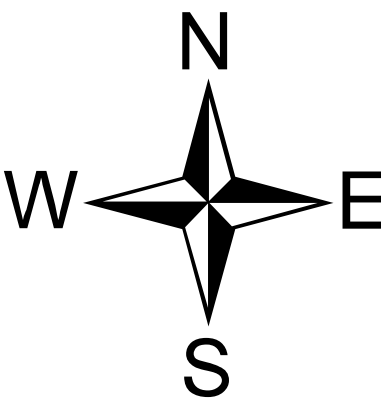
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



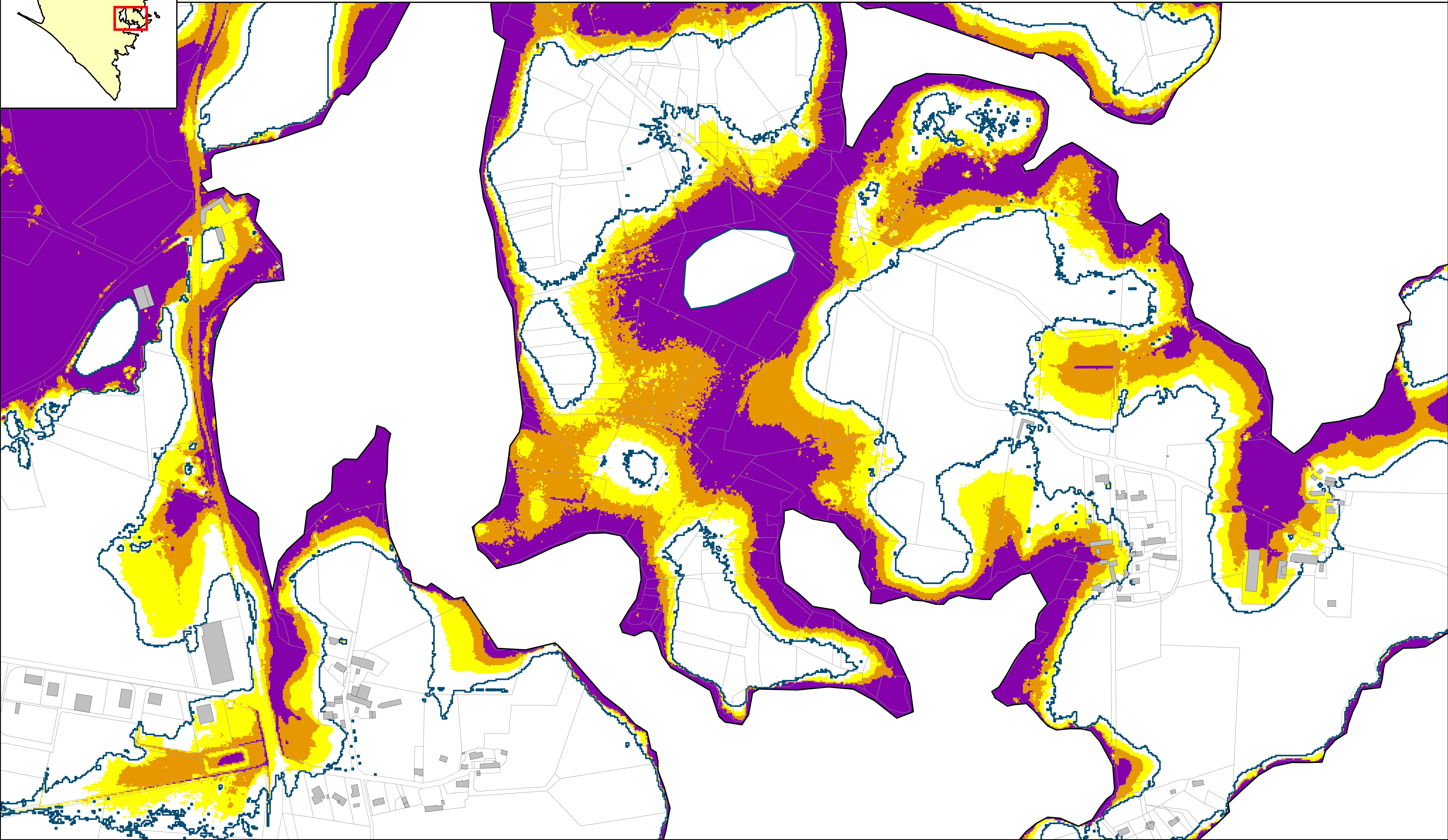
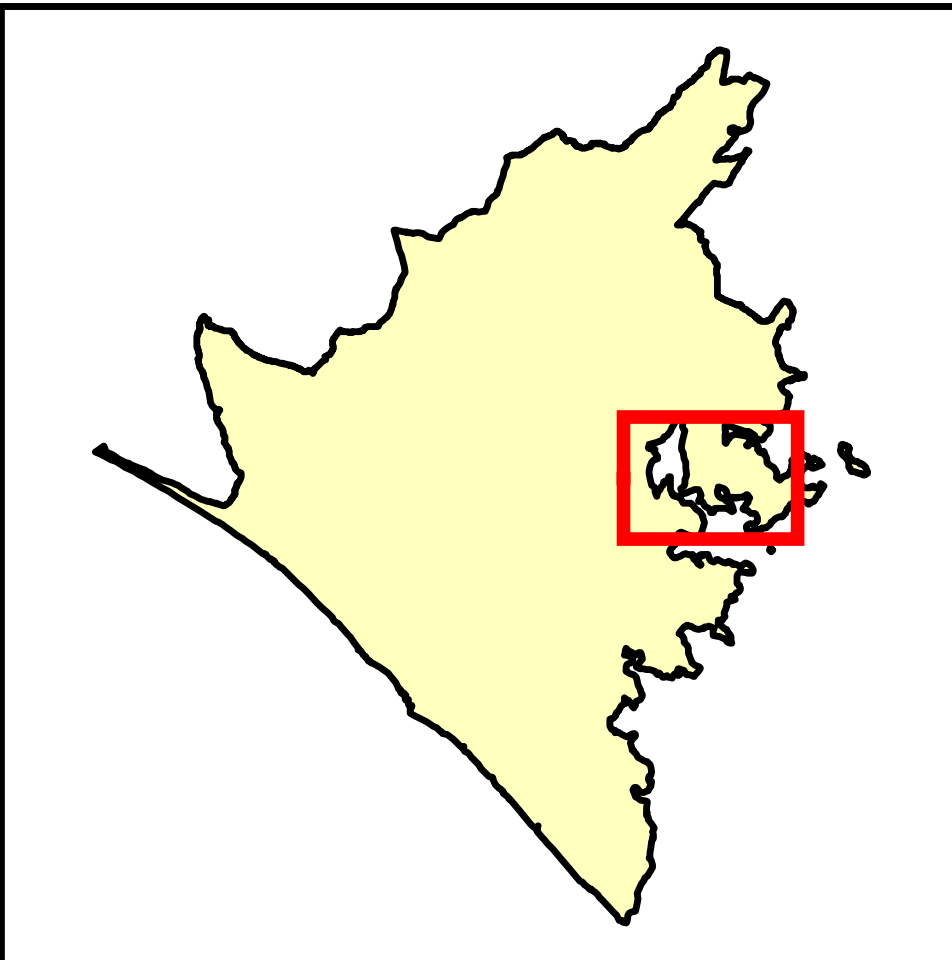
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastre : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

W N E S

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Morbihan

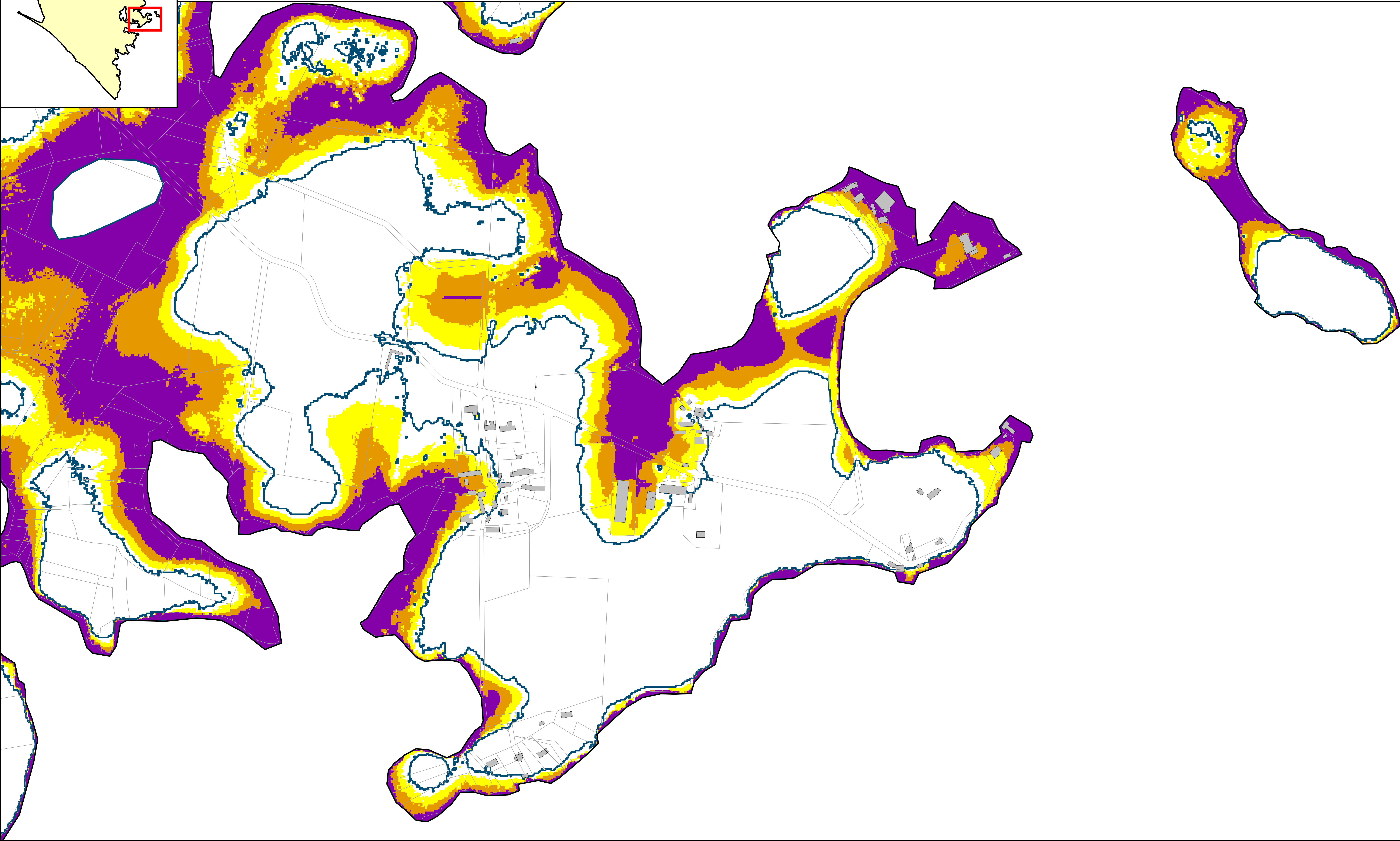
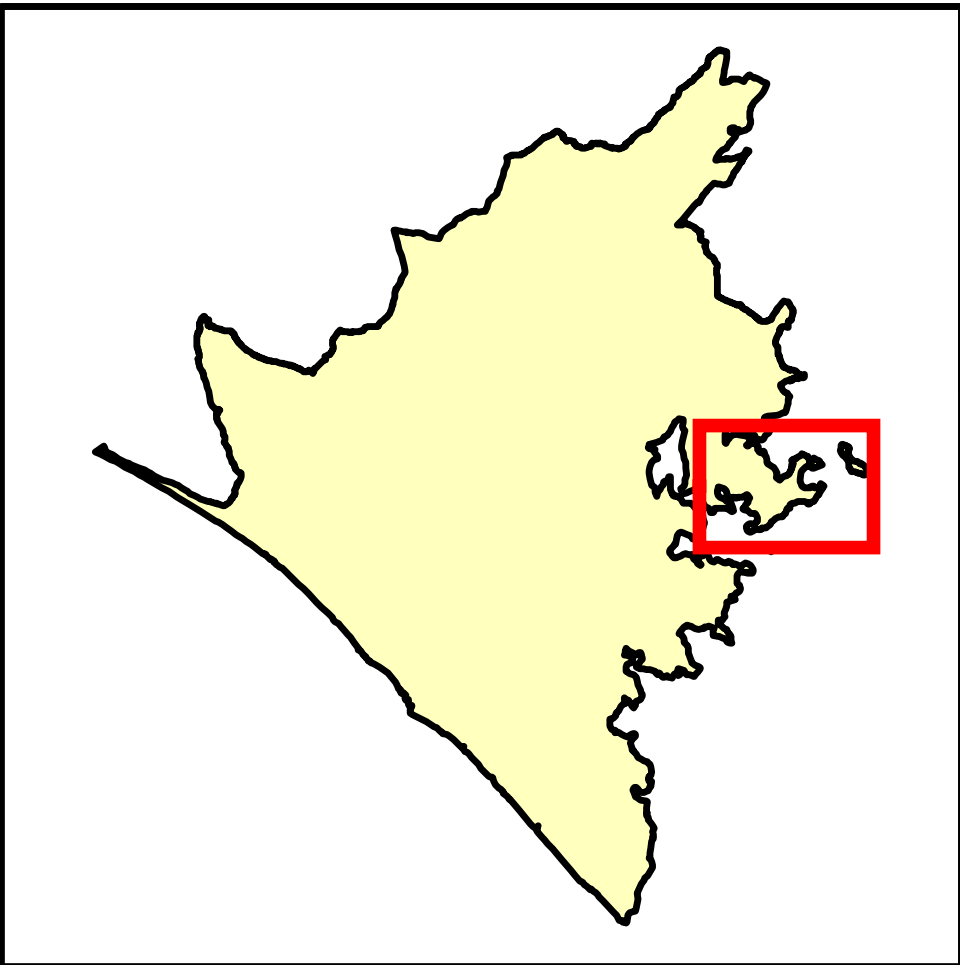
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

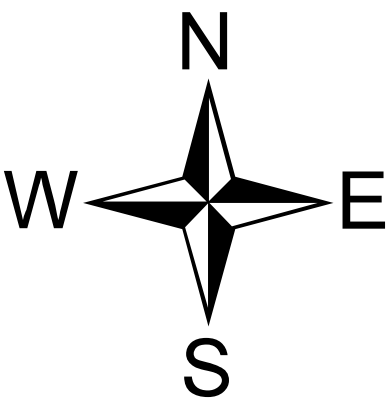
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



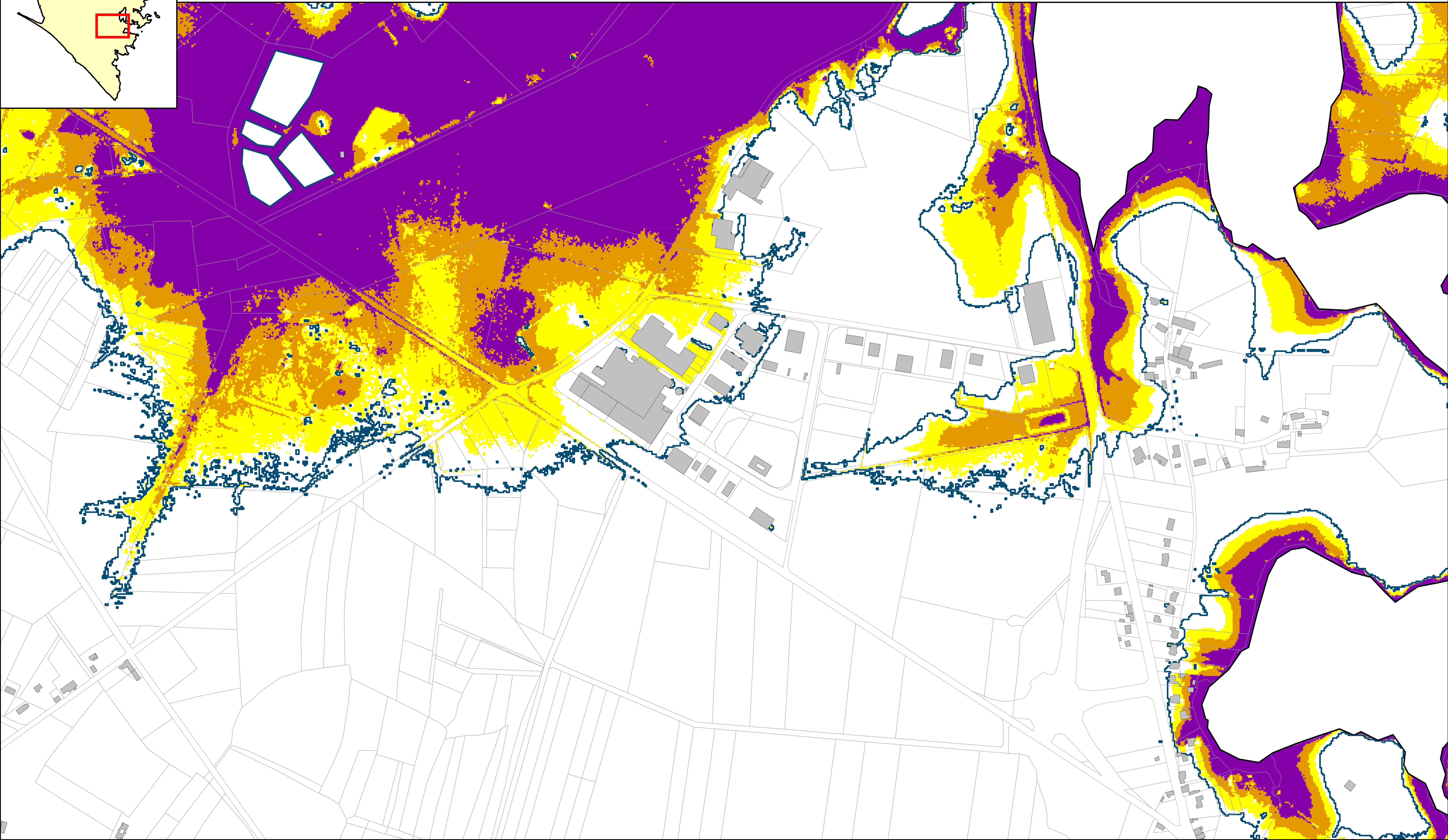
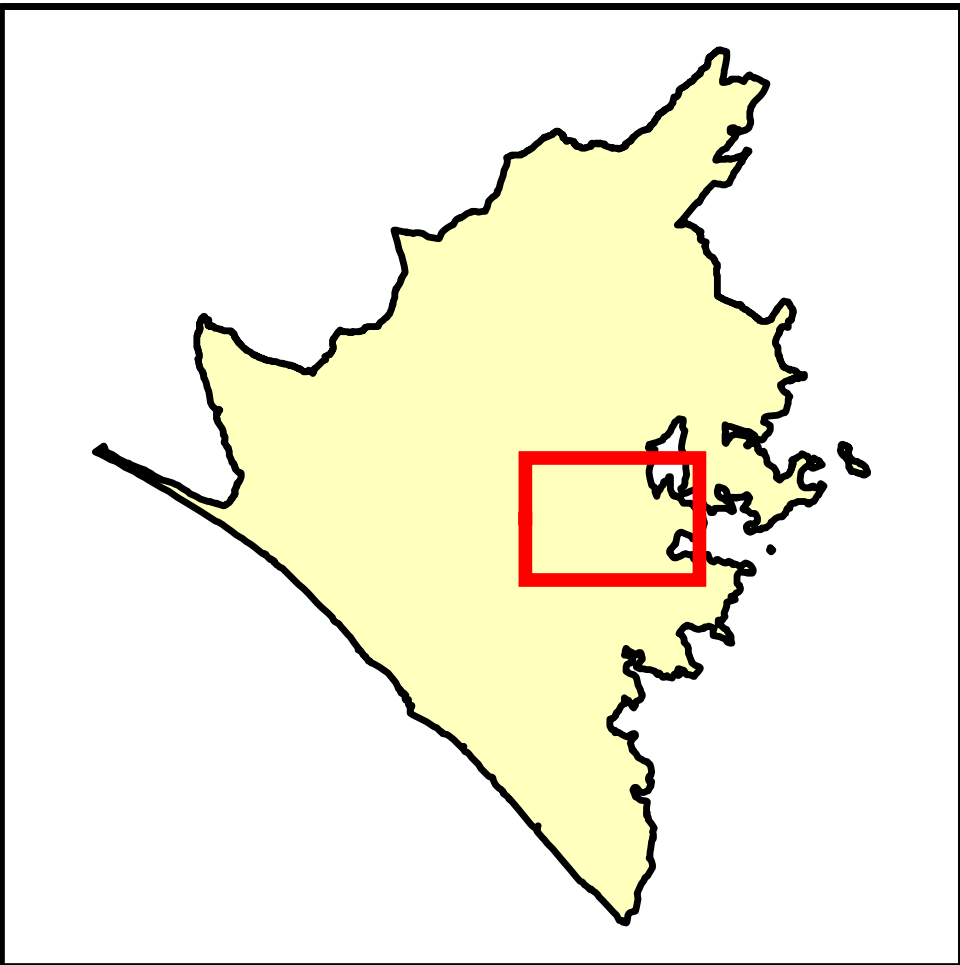
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

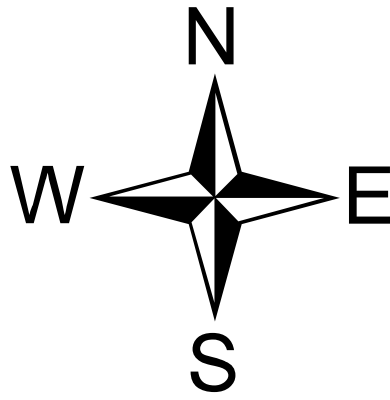
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

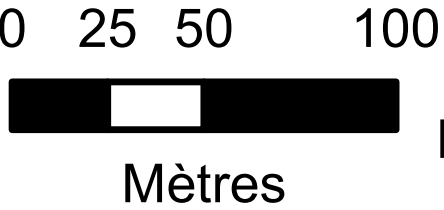
- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

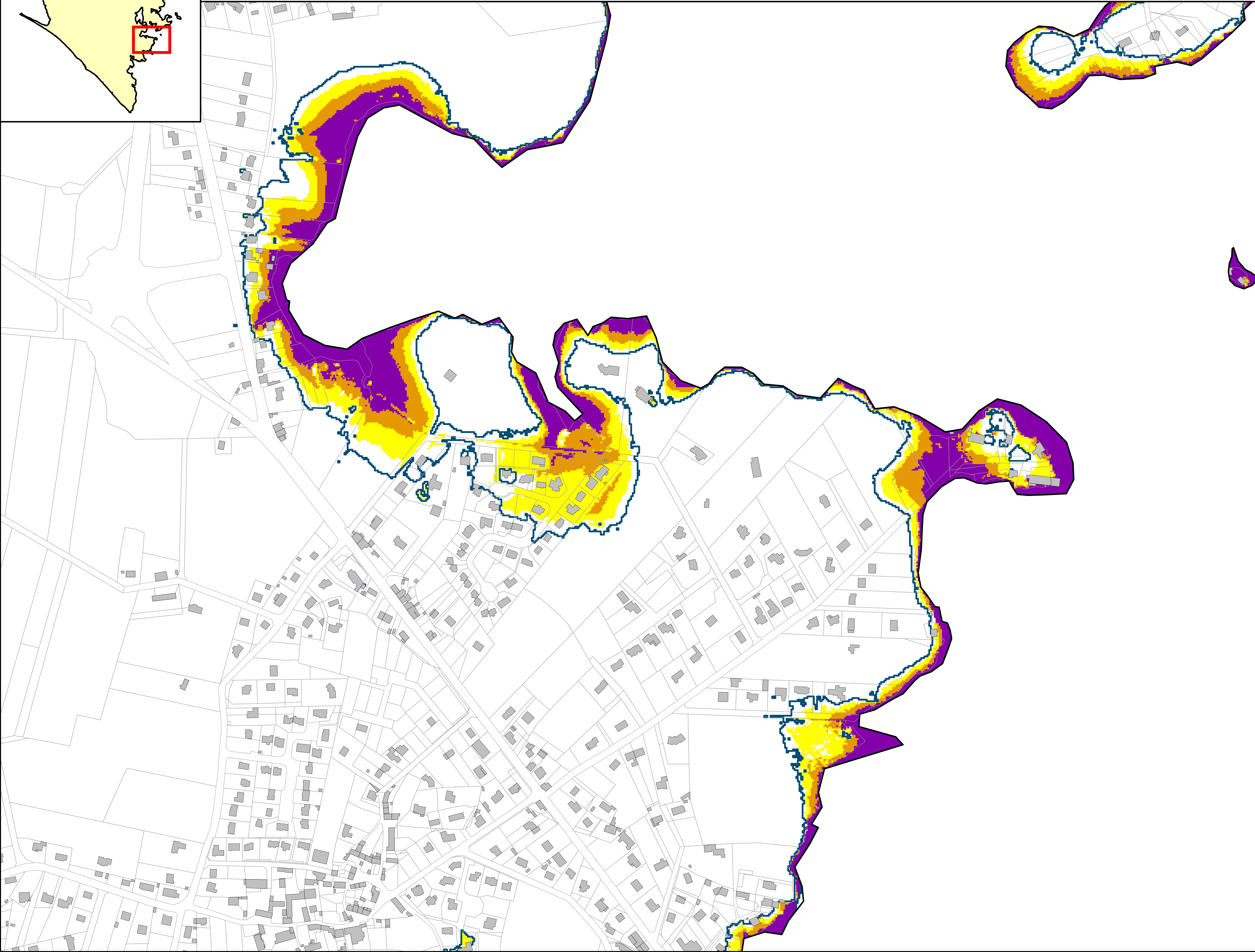
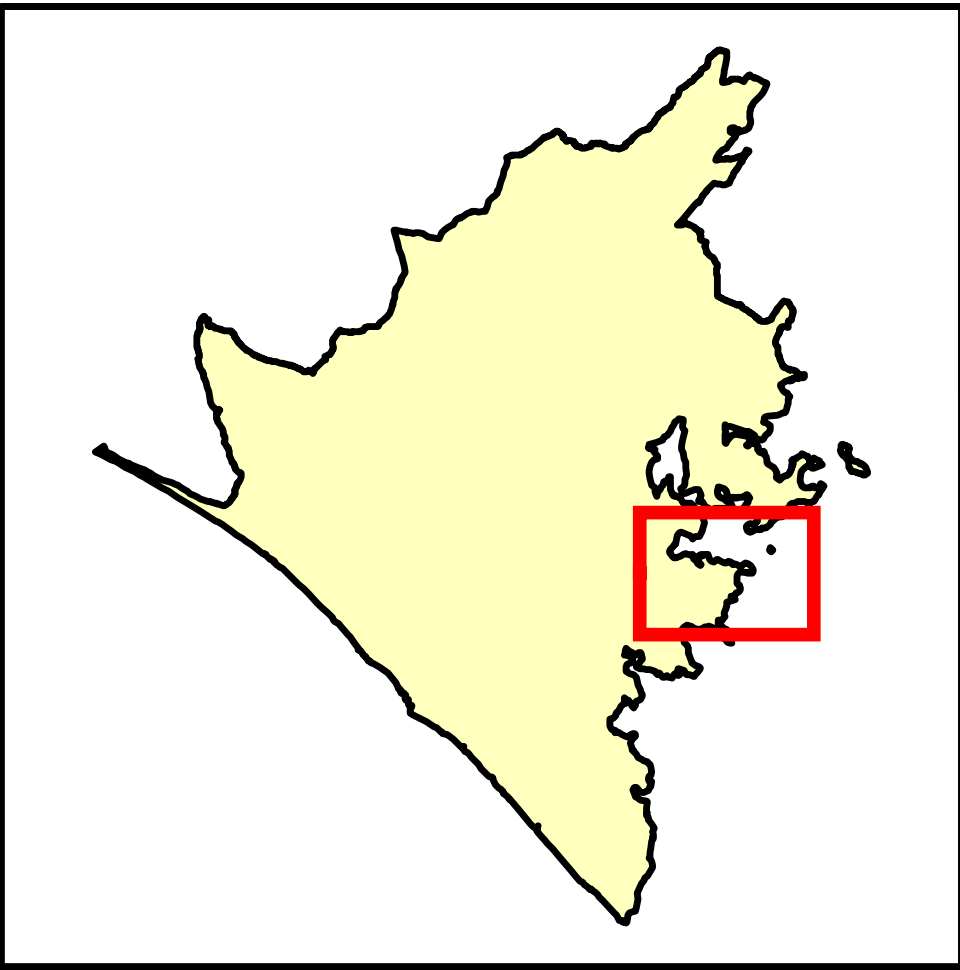


Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56
Conception : DHI
Date : Septembre 2011



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

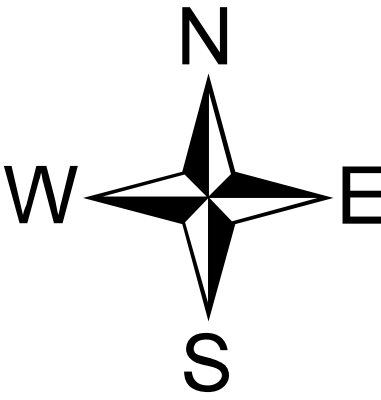
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

Événement ayant entraîné
une submersion marine avec
son année d'occurrence
(cf. document "Localisation des tempêtes")



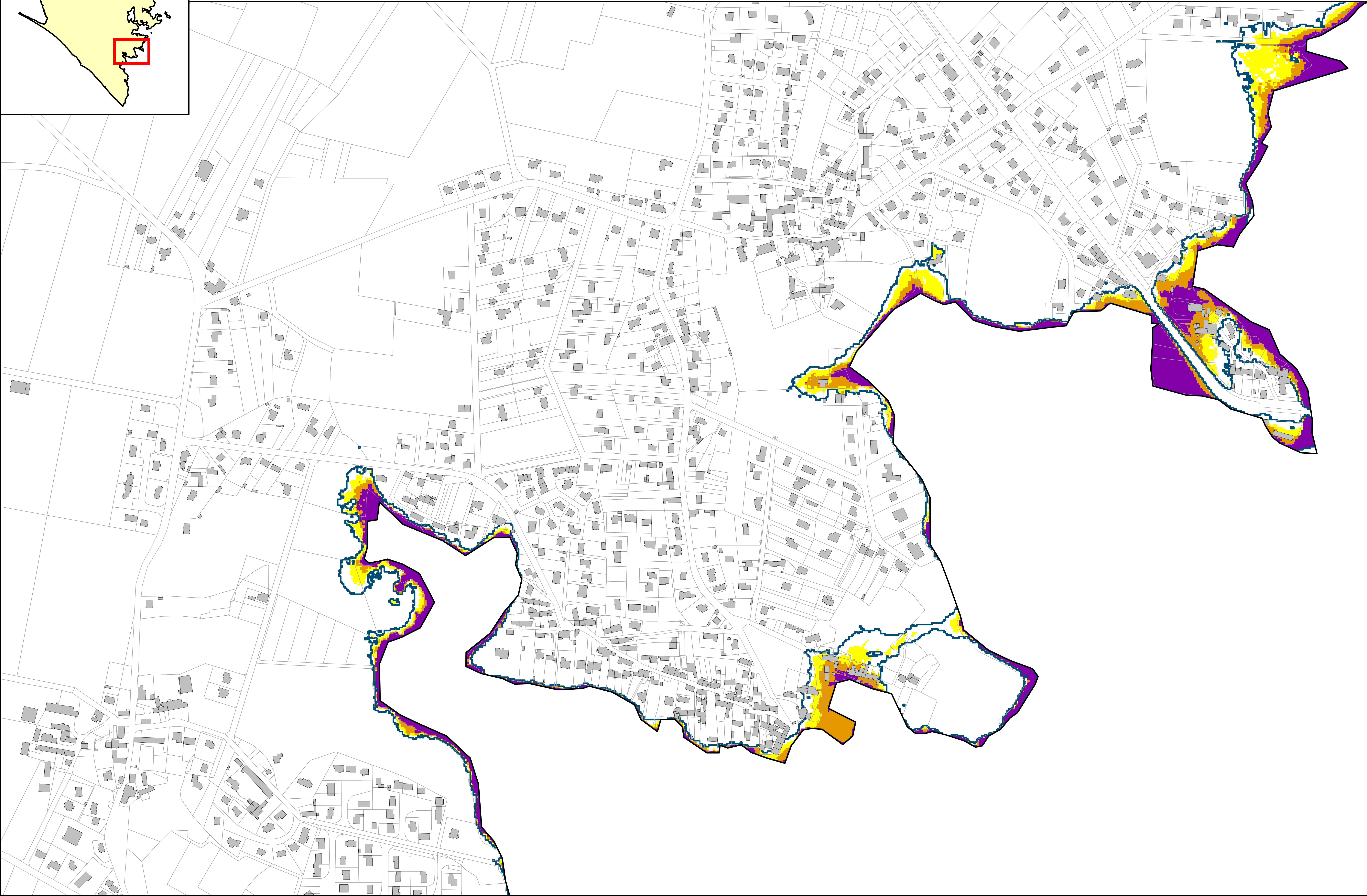
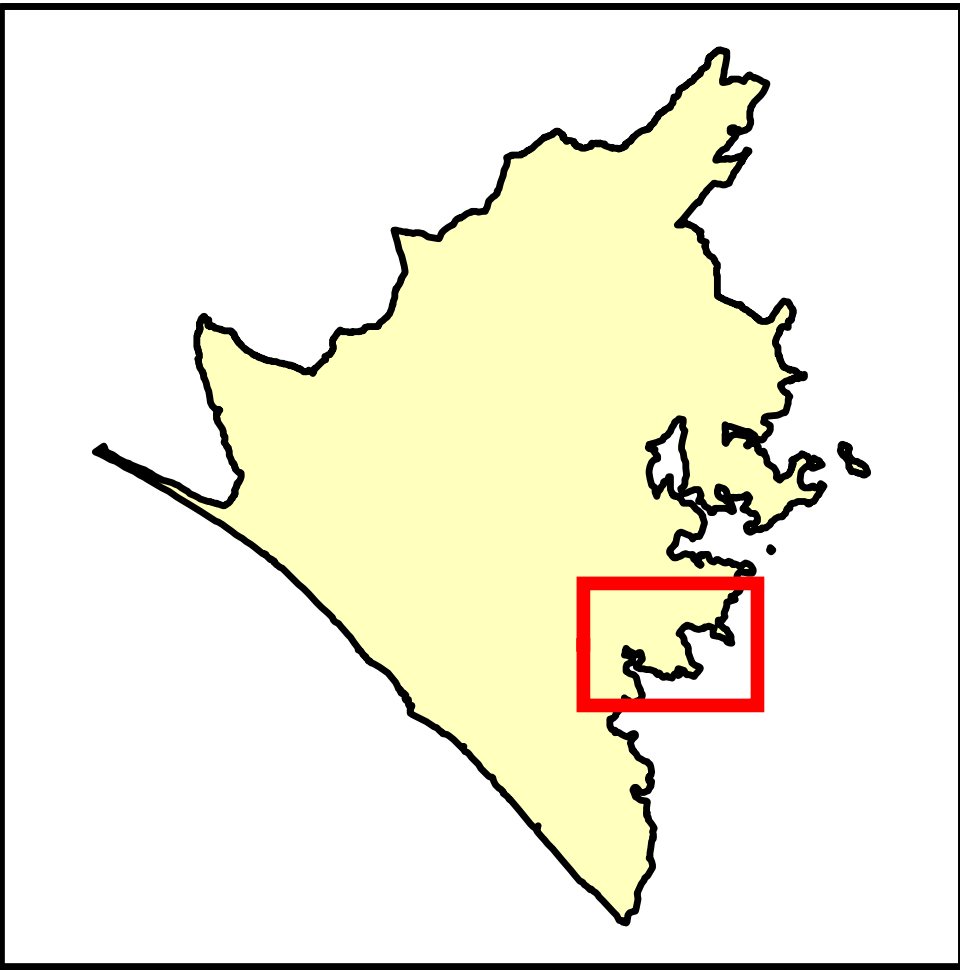
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

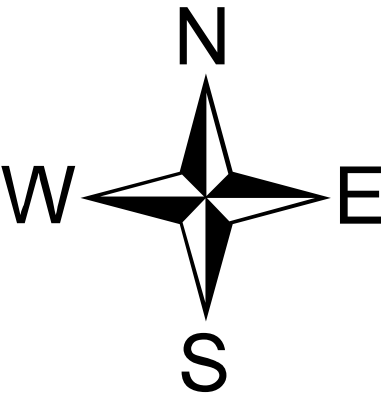
- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")



Événement ayant entraîné
une submersion marine avec
son année d'occurrence
(cf. document "Localisation des tempêtes")



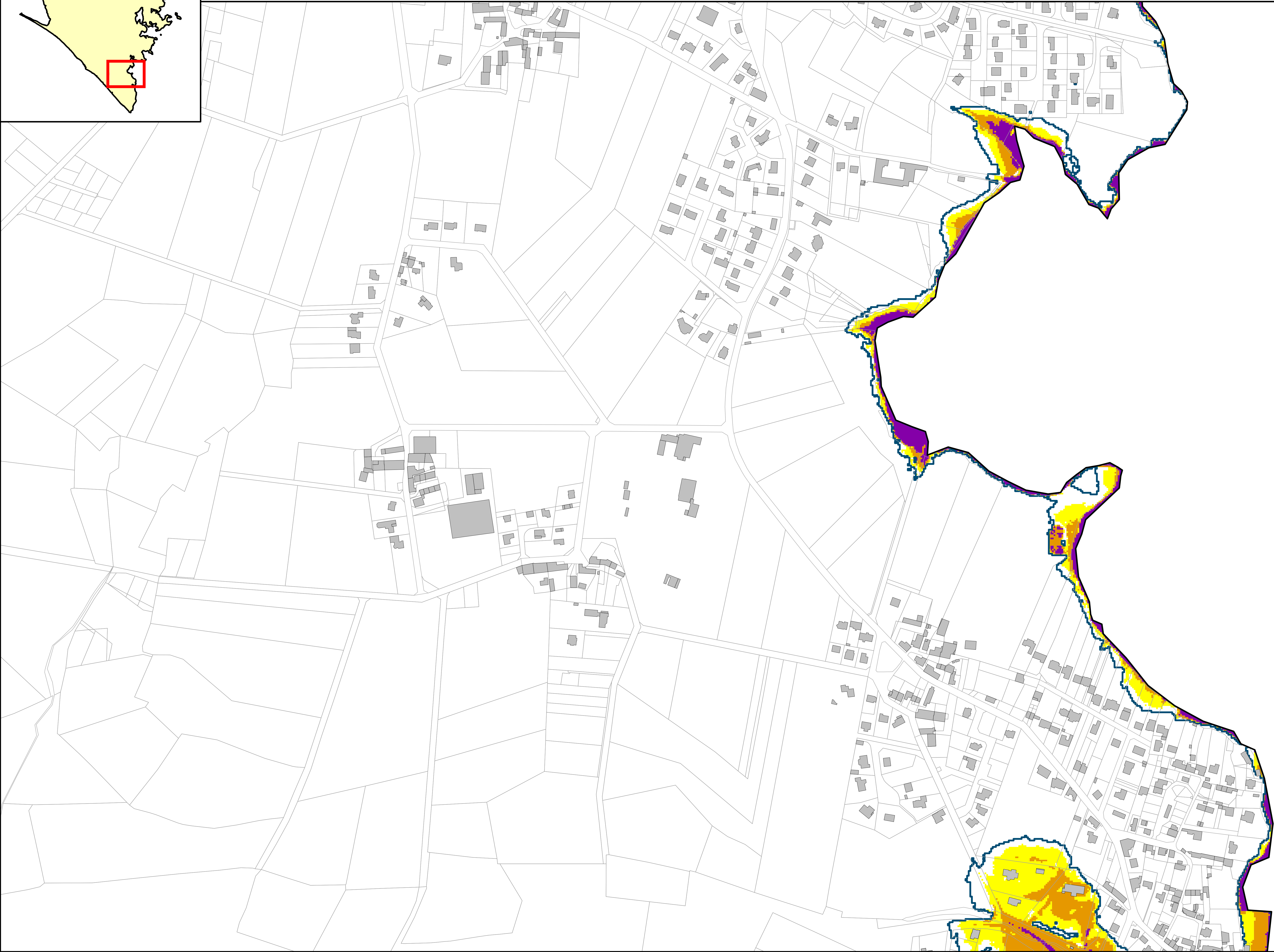
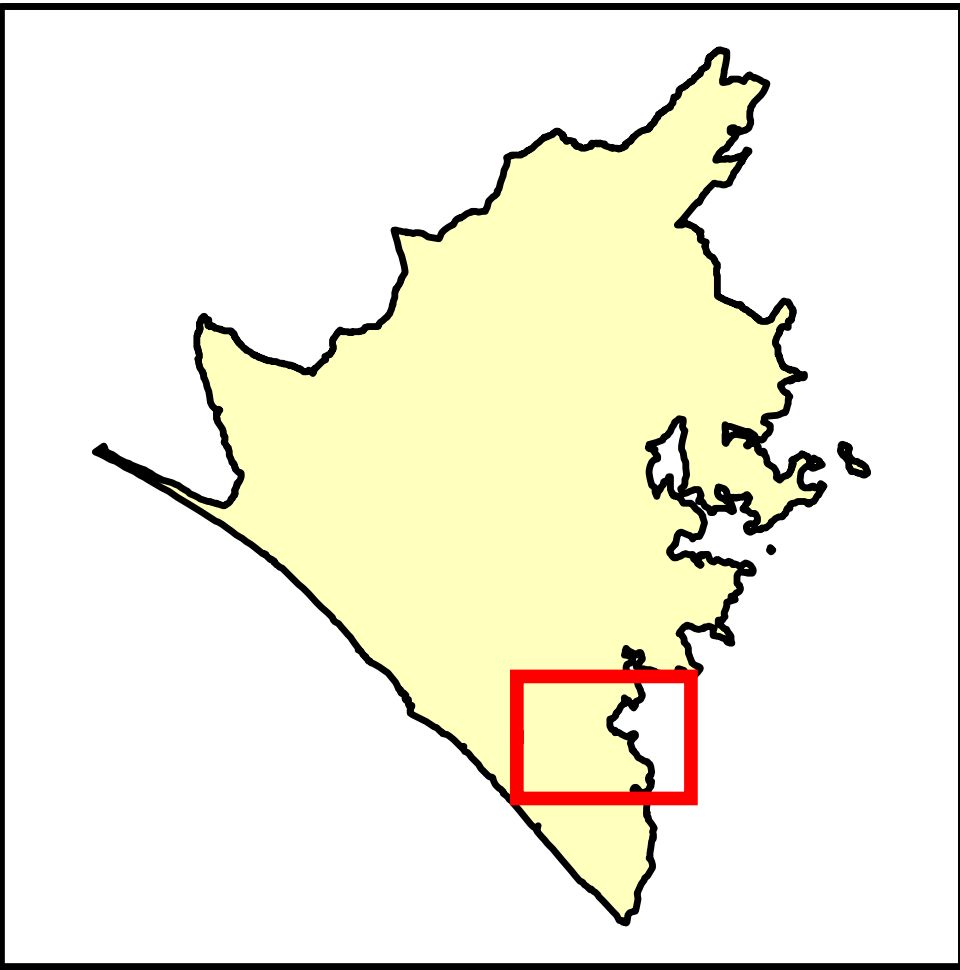
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastre : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

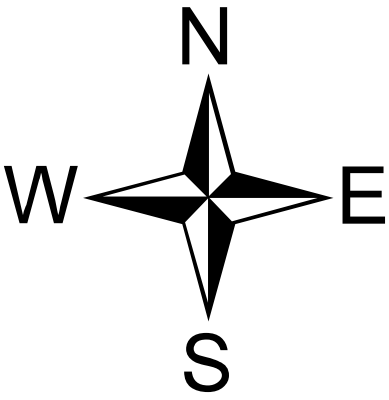
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

Événement ayant entraîné
une submersion marine avec
son année d'occurrence
(cf. document "Localisation des tempêtes")



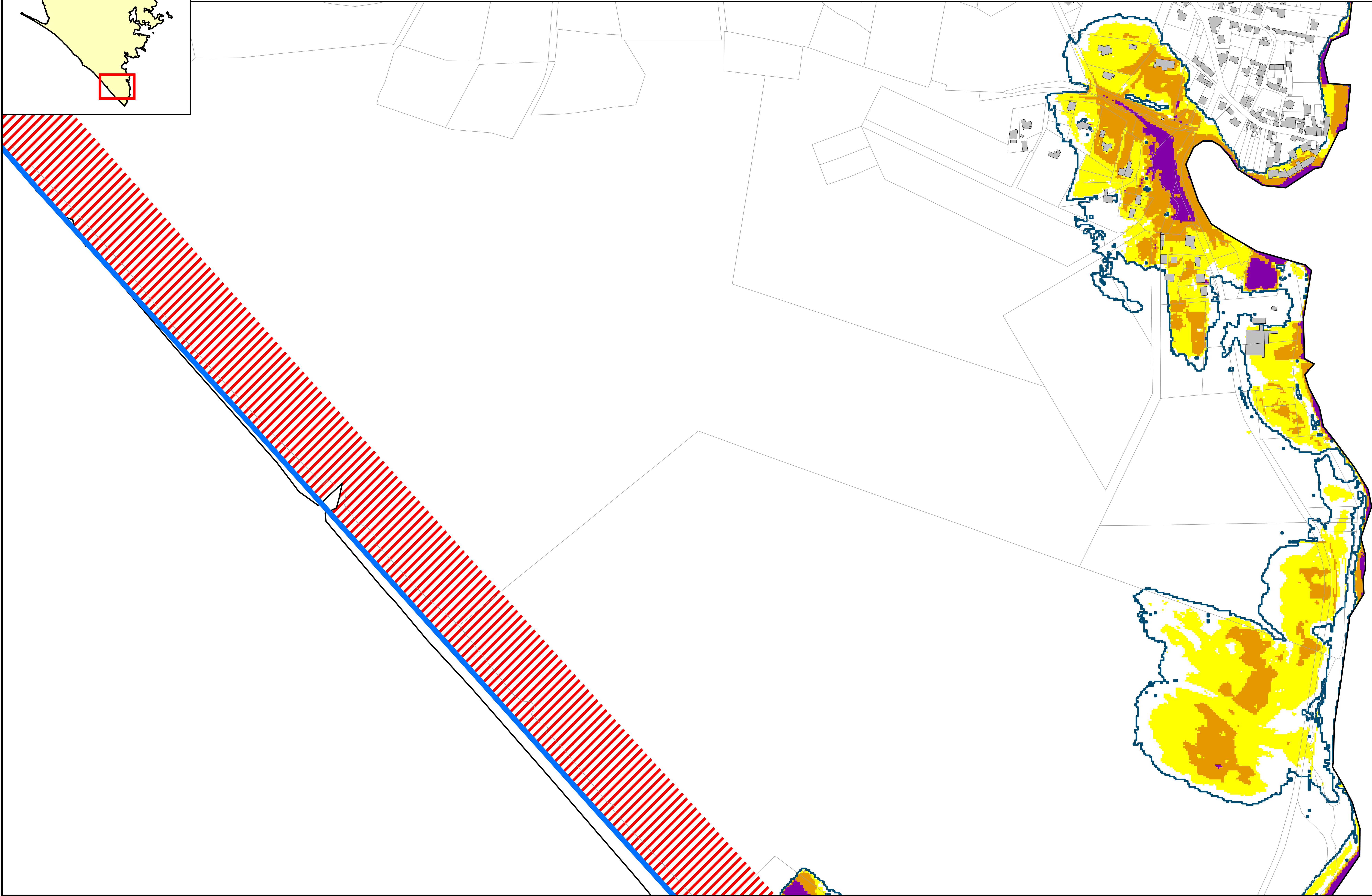
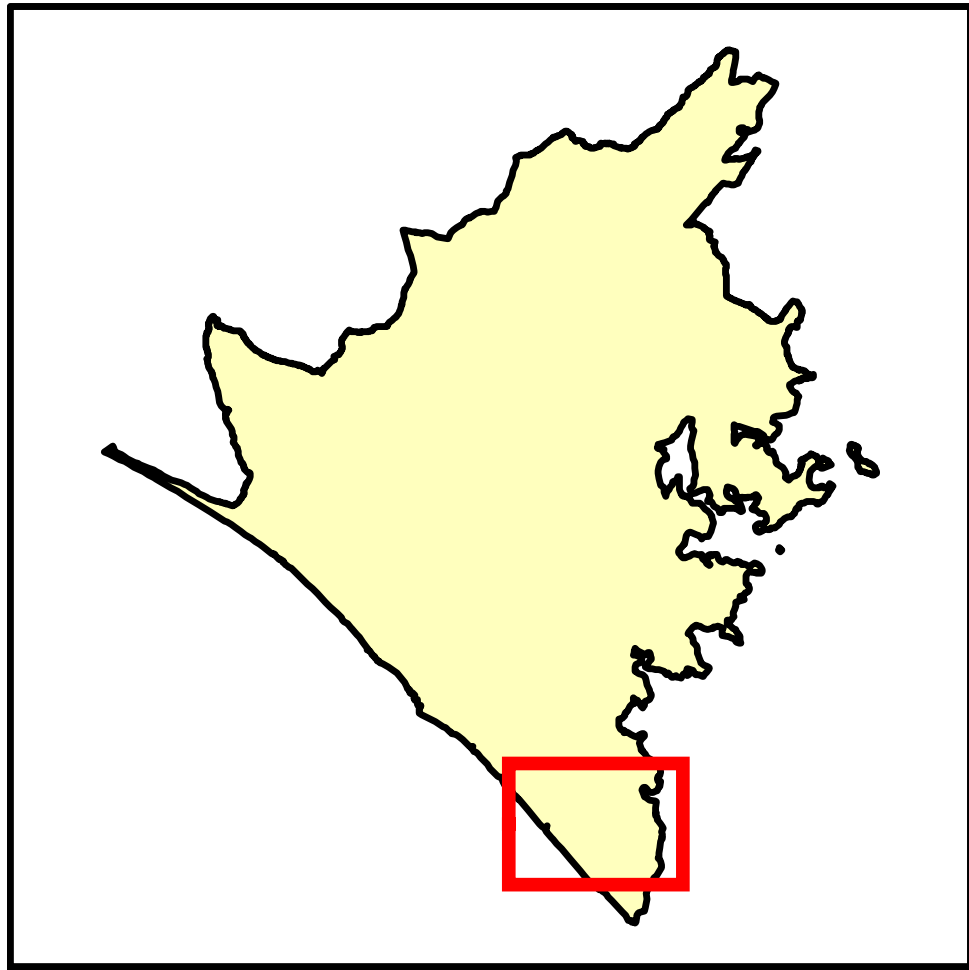
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastre : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

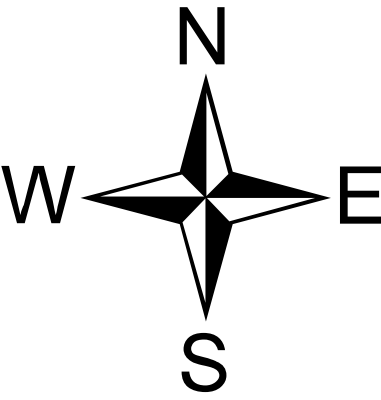
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

Événement ayant entraîné
une submersion marine avec
son année d'occurrence
(cf. document "Localisation des tempêtes")



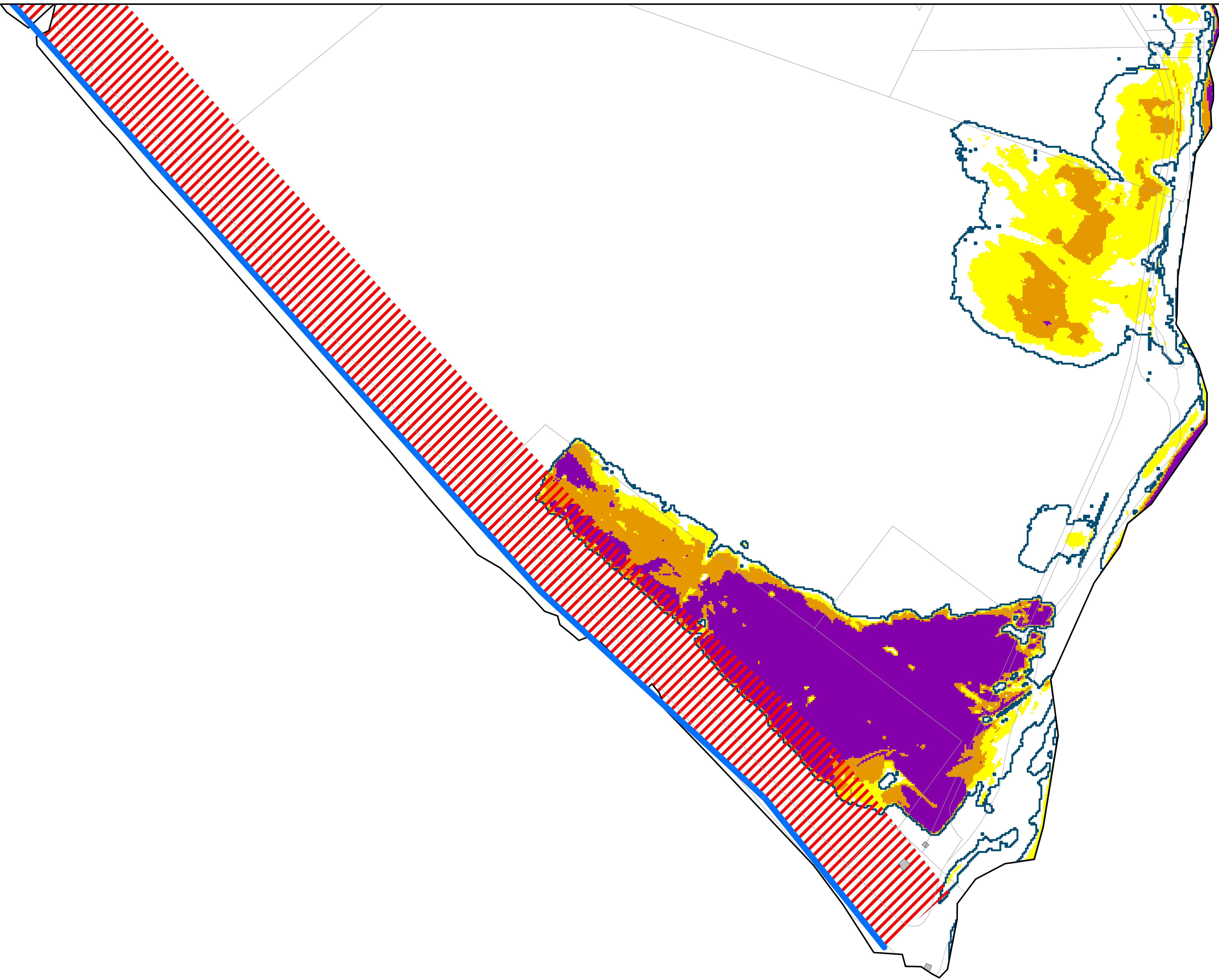
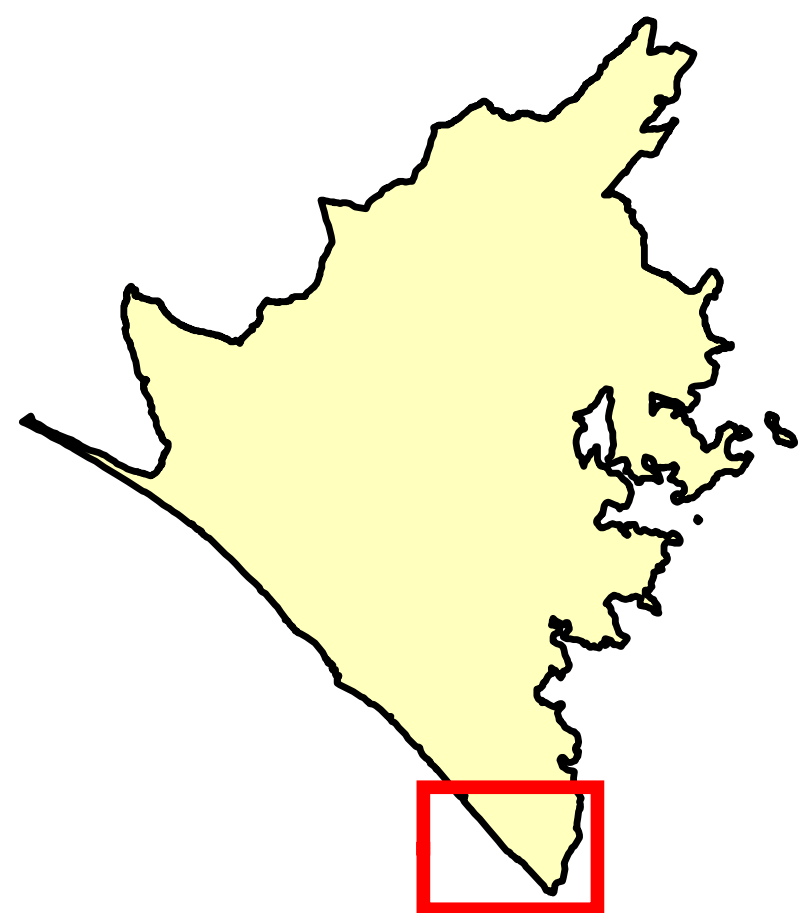
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

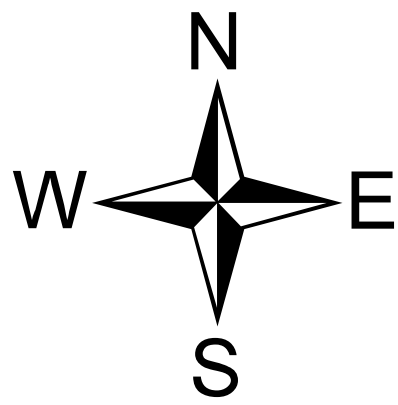
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

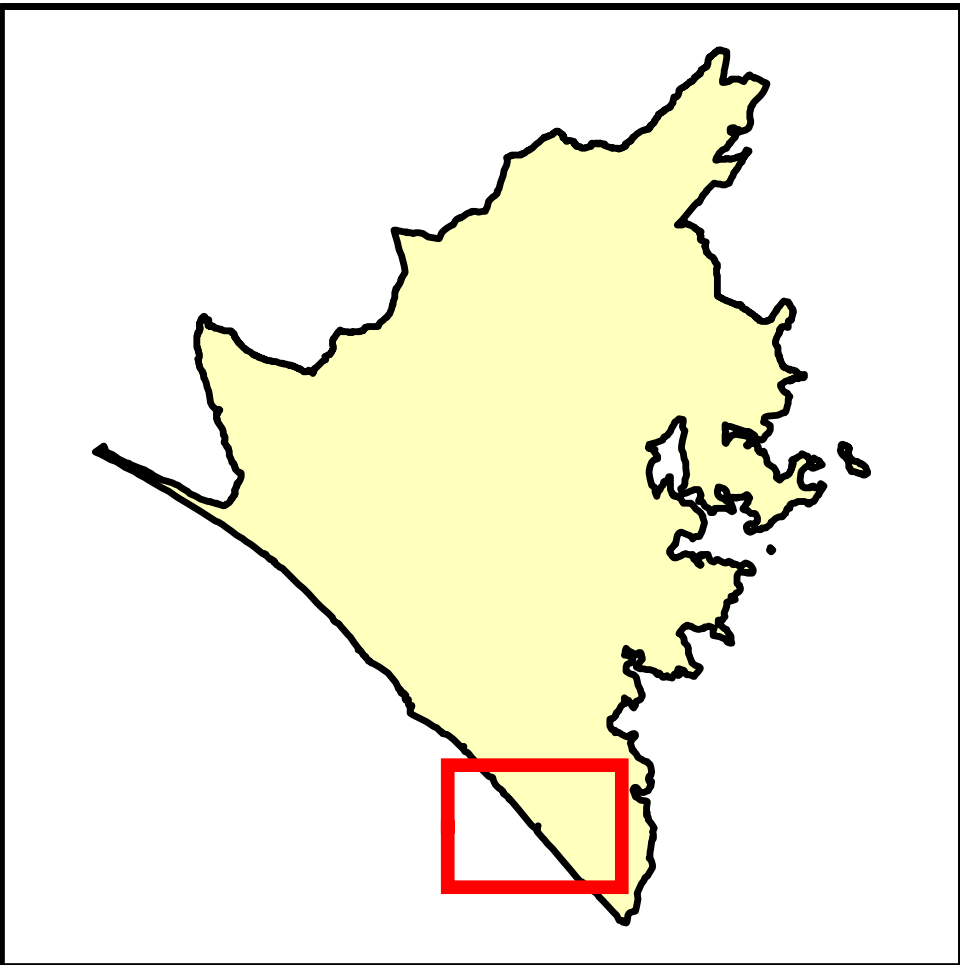
Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56

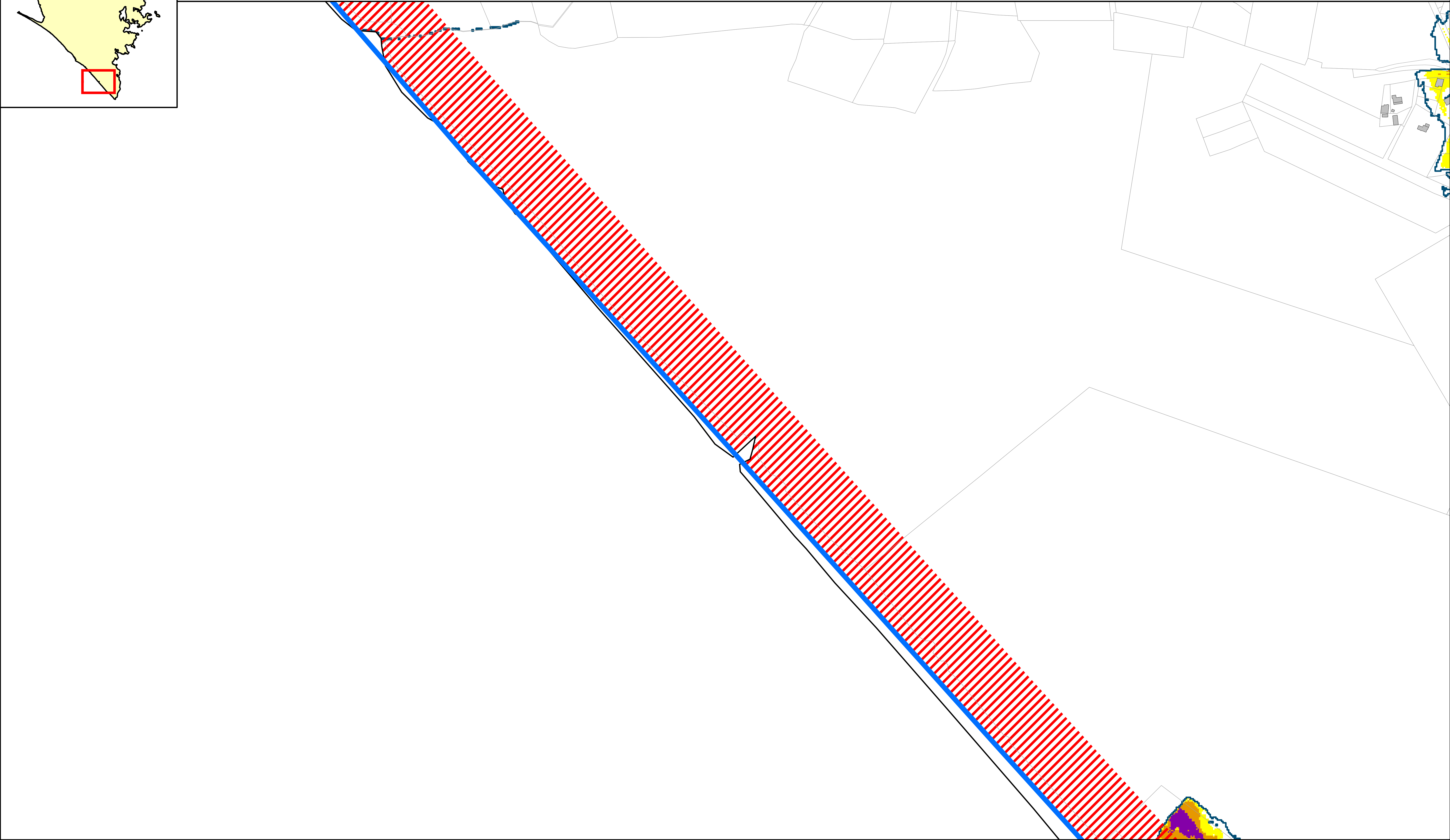
0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

W N E S

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Morbihan

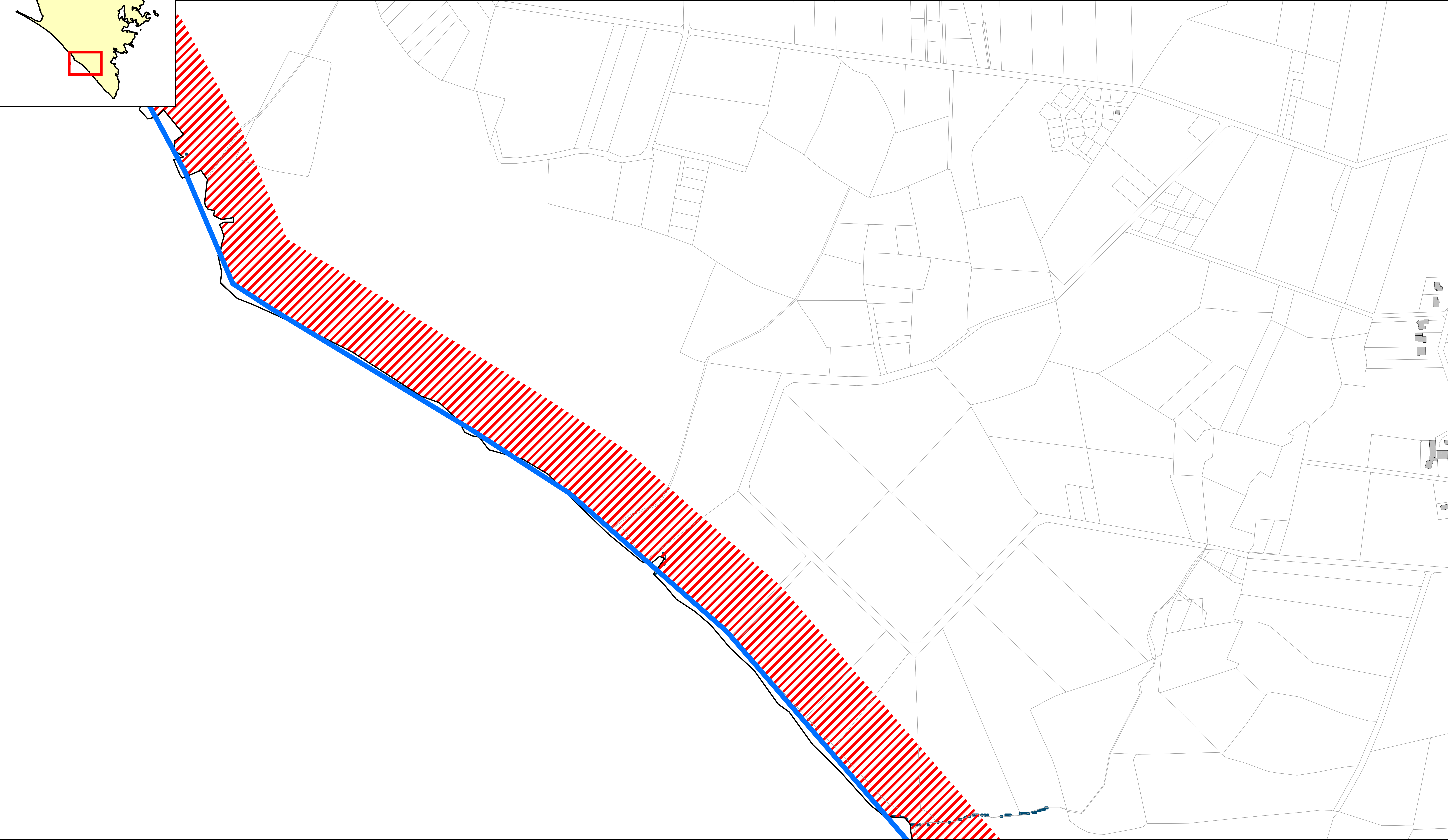
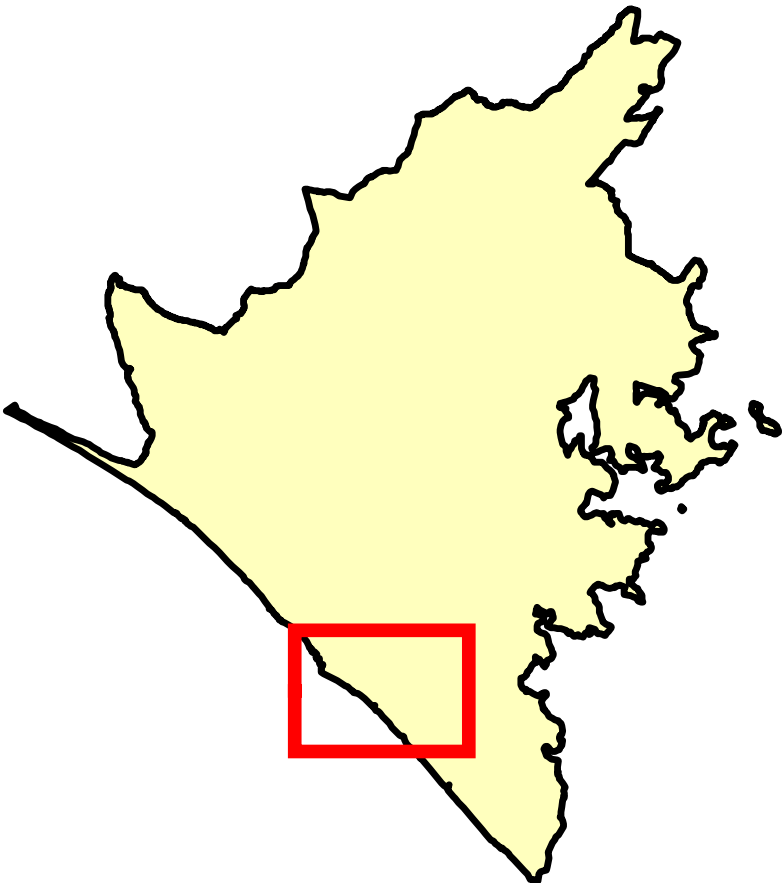
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Faible

Moyen

Fort

Cordon dunaire

Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

W N E S

Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Morbihan

02550100

100

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010

Cadastre : DDTM56

02550100

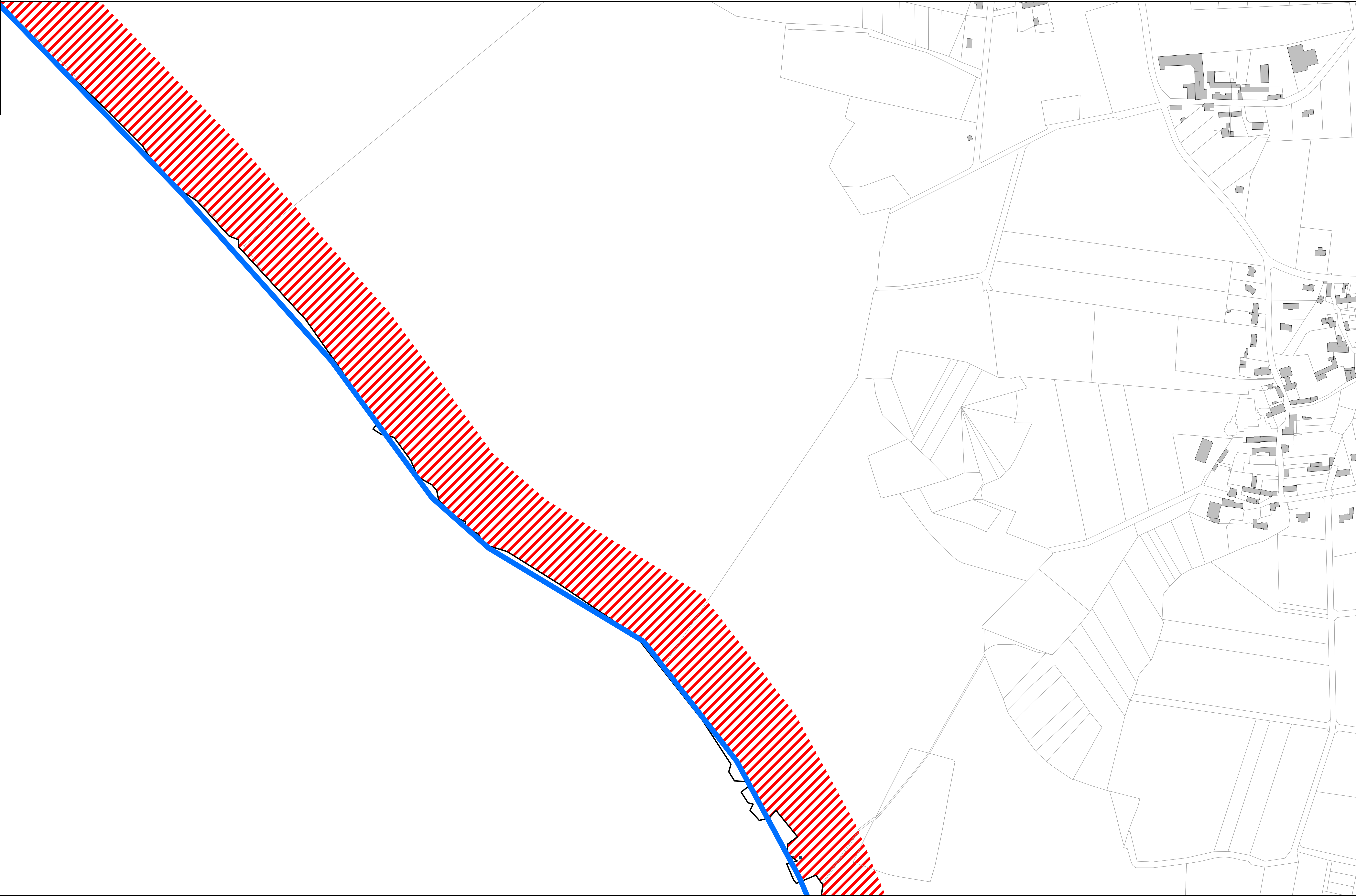
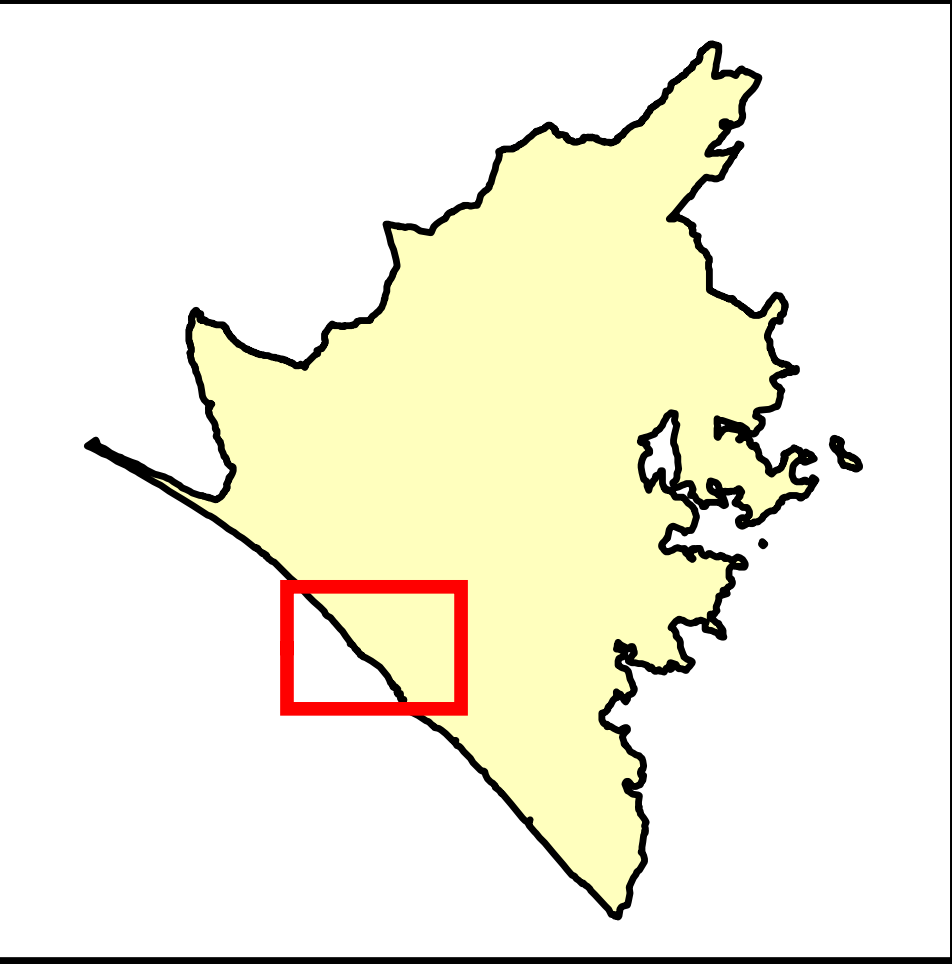
100

Conception : DHI

Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

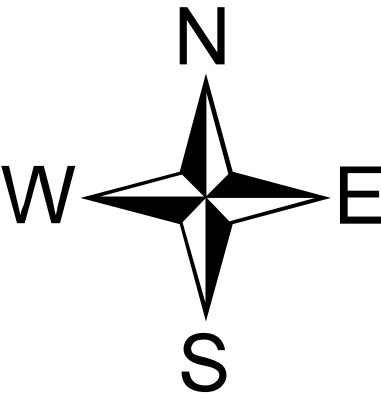
- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")



Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



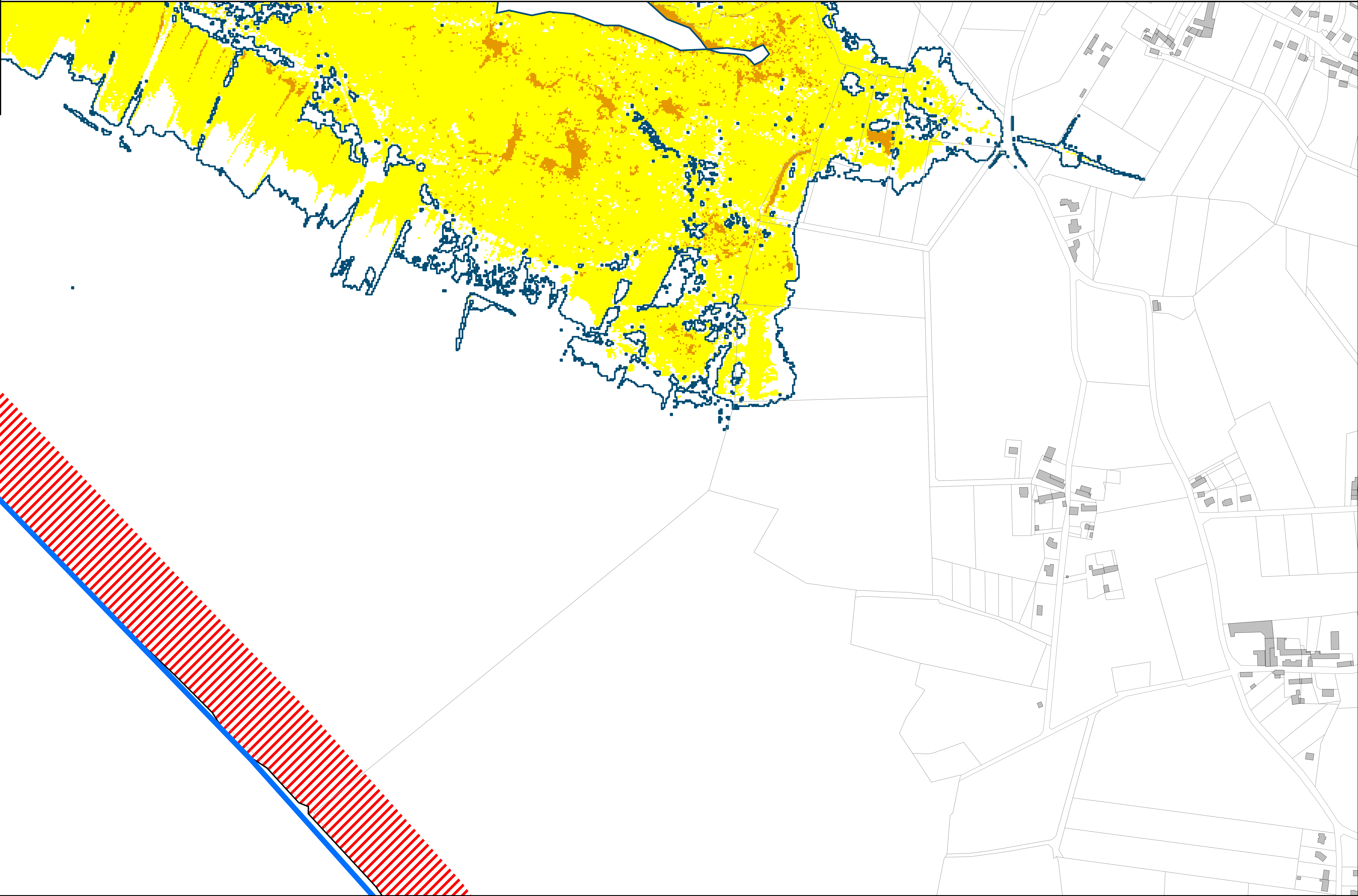
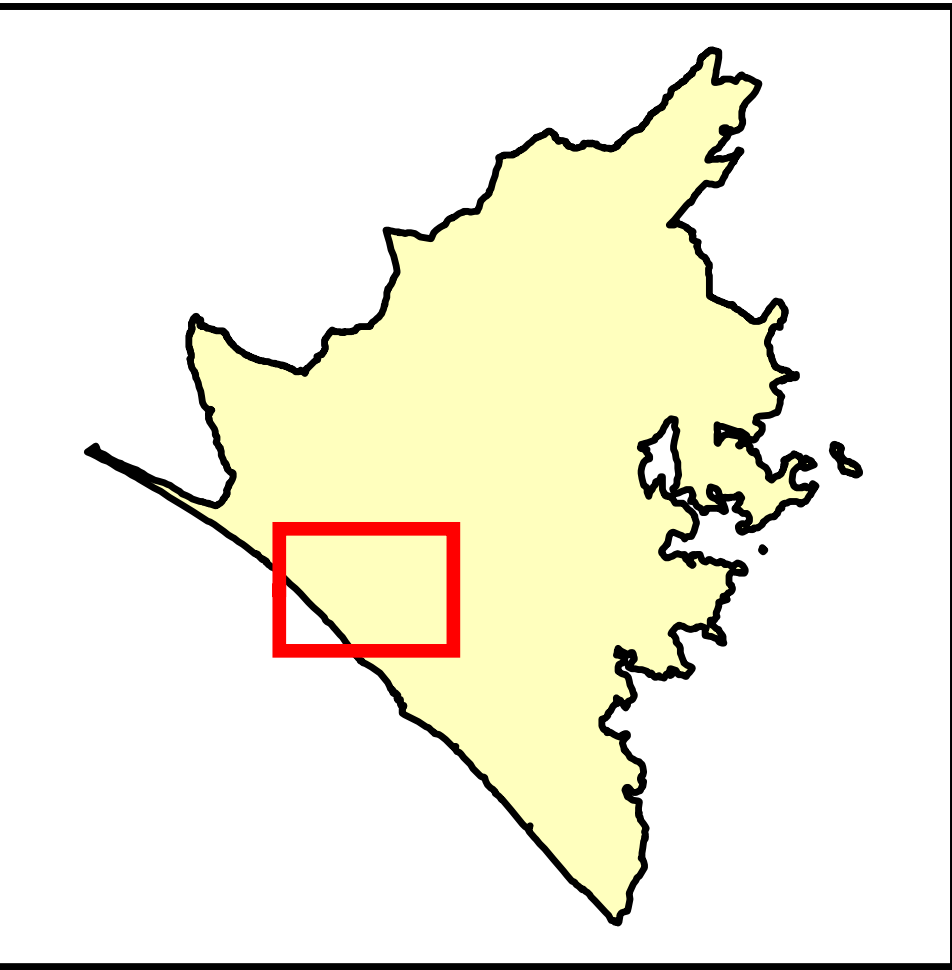
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

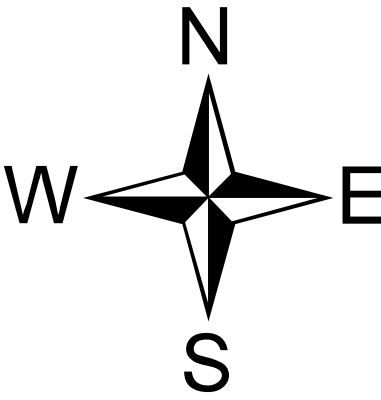
- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")



Événement ayant entraîné
une submersion marine avec
son année d'occurrence
(cf. document "Localisation des tempêtes")



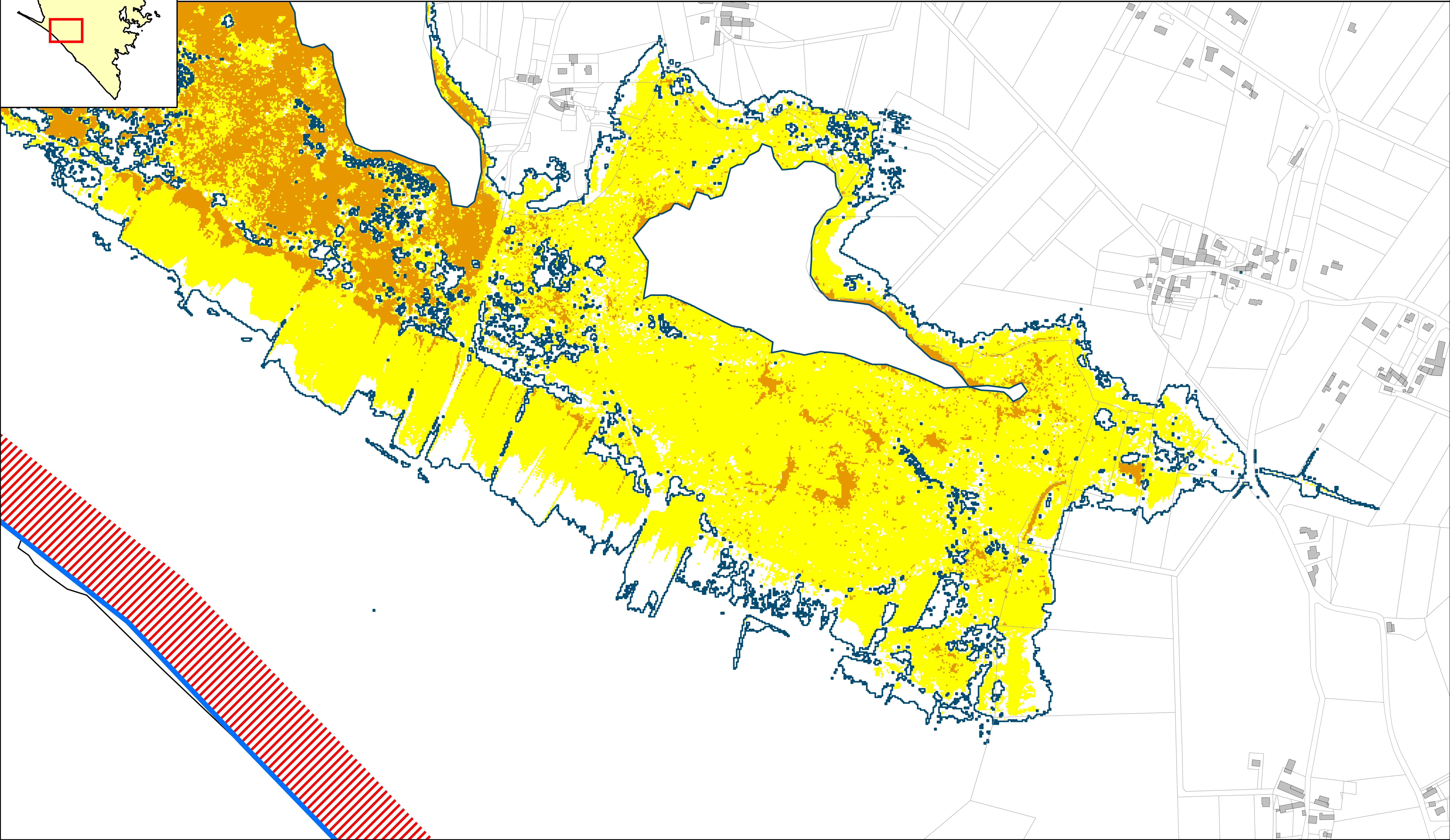
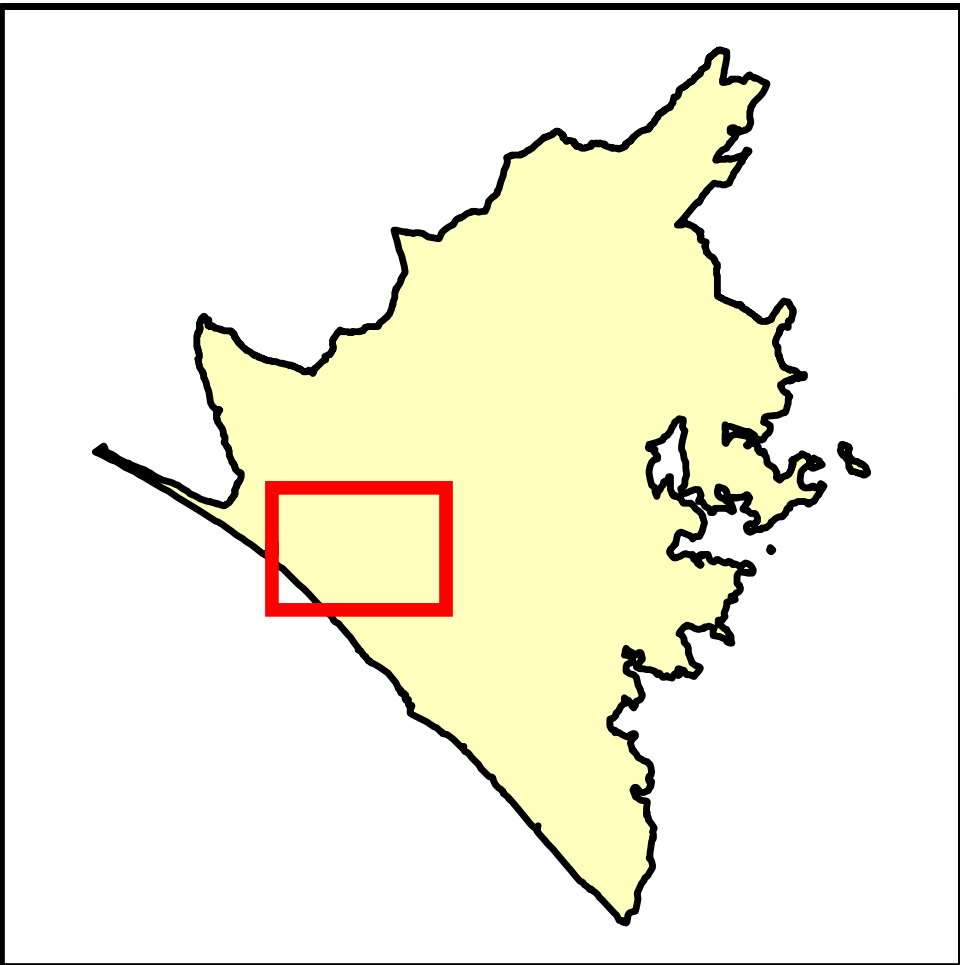
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastre : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

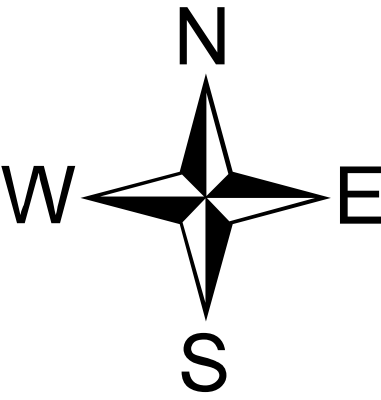
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

Evénement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



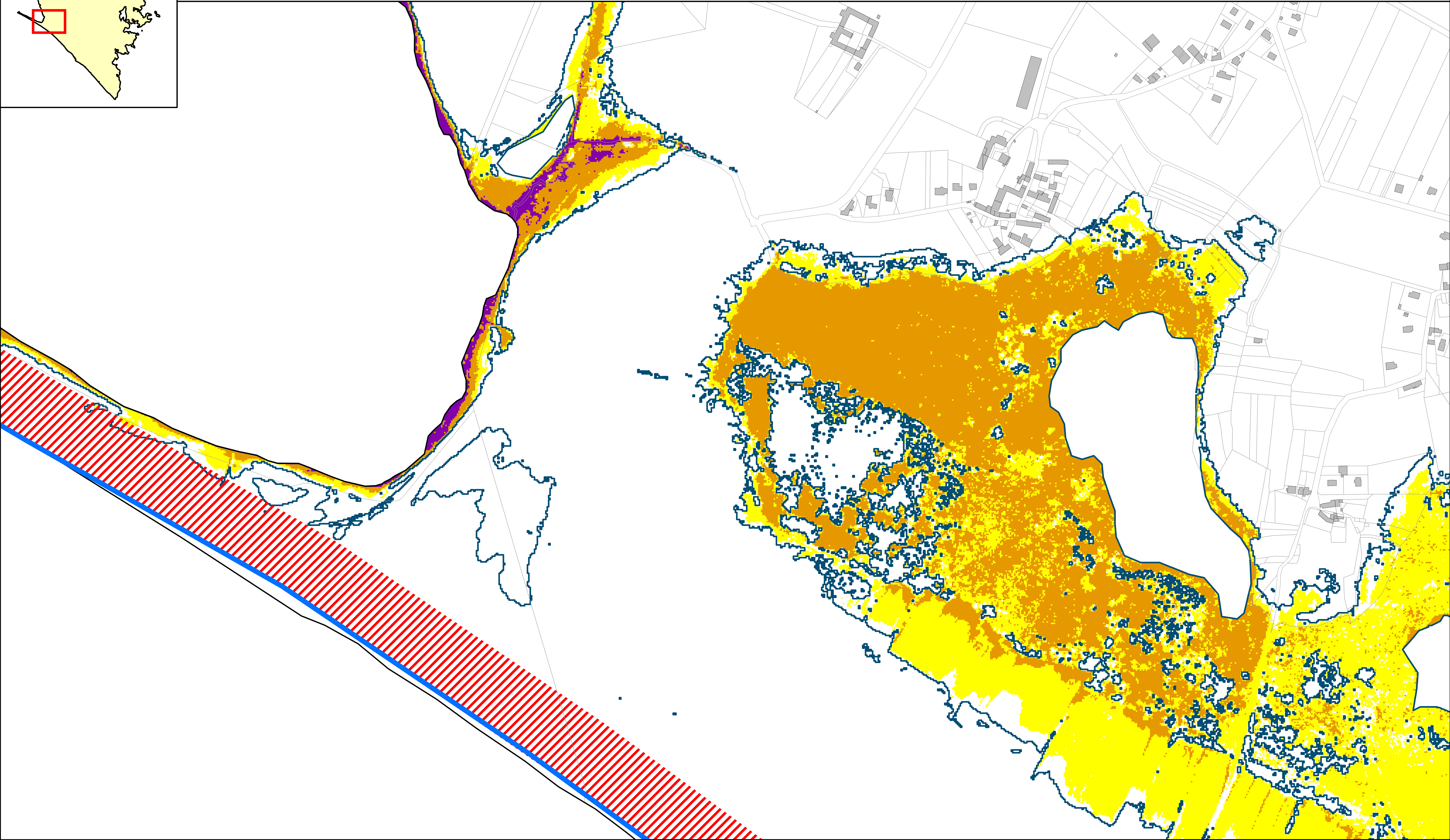
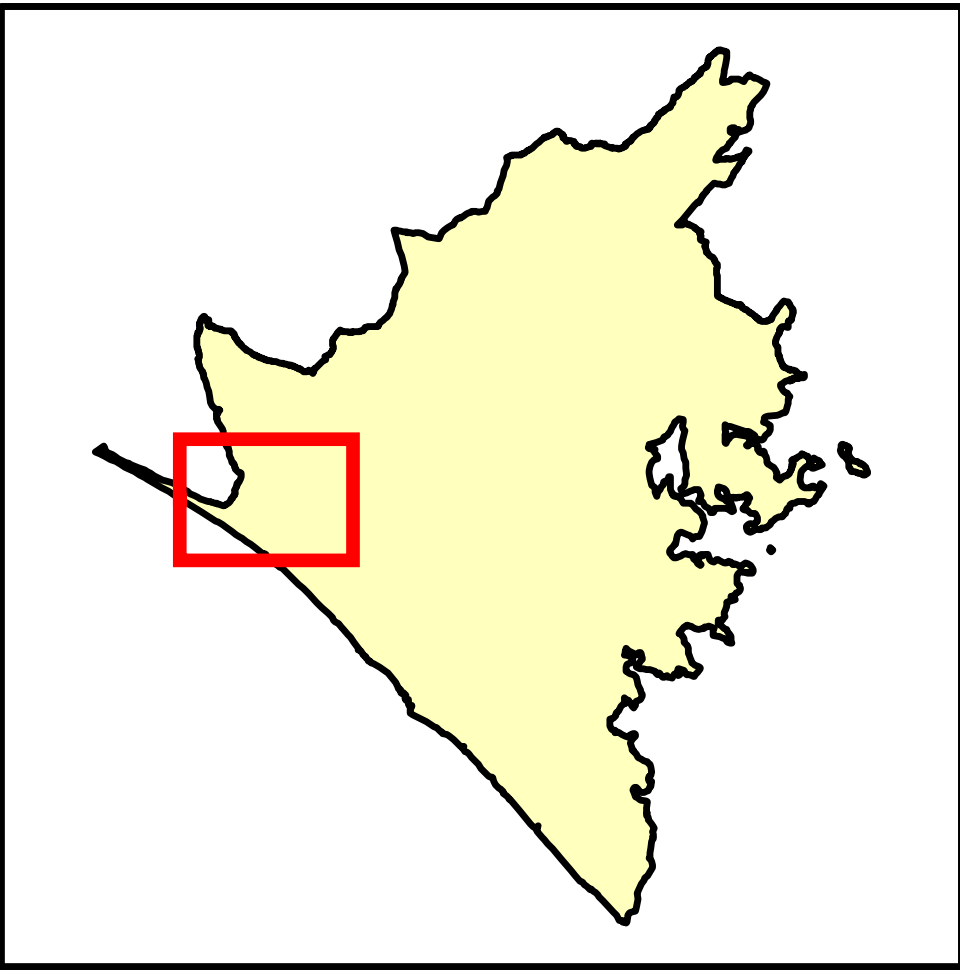
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

W N E S

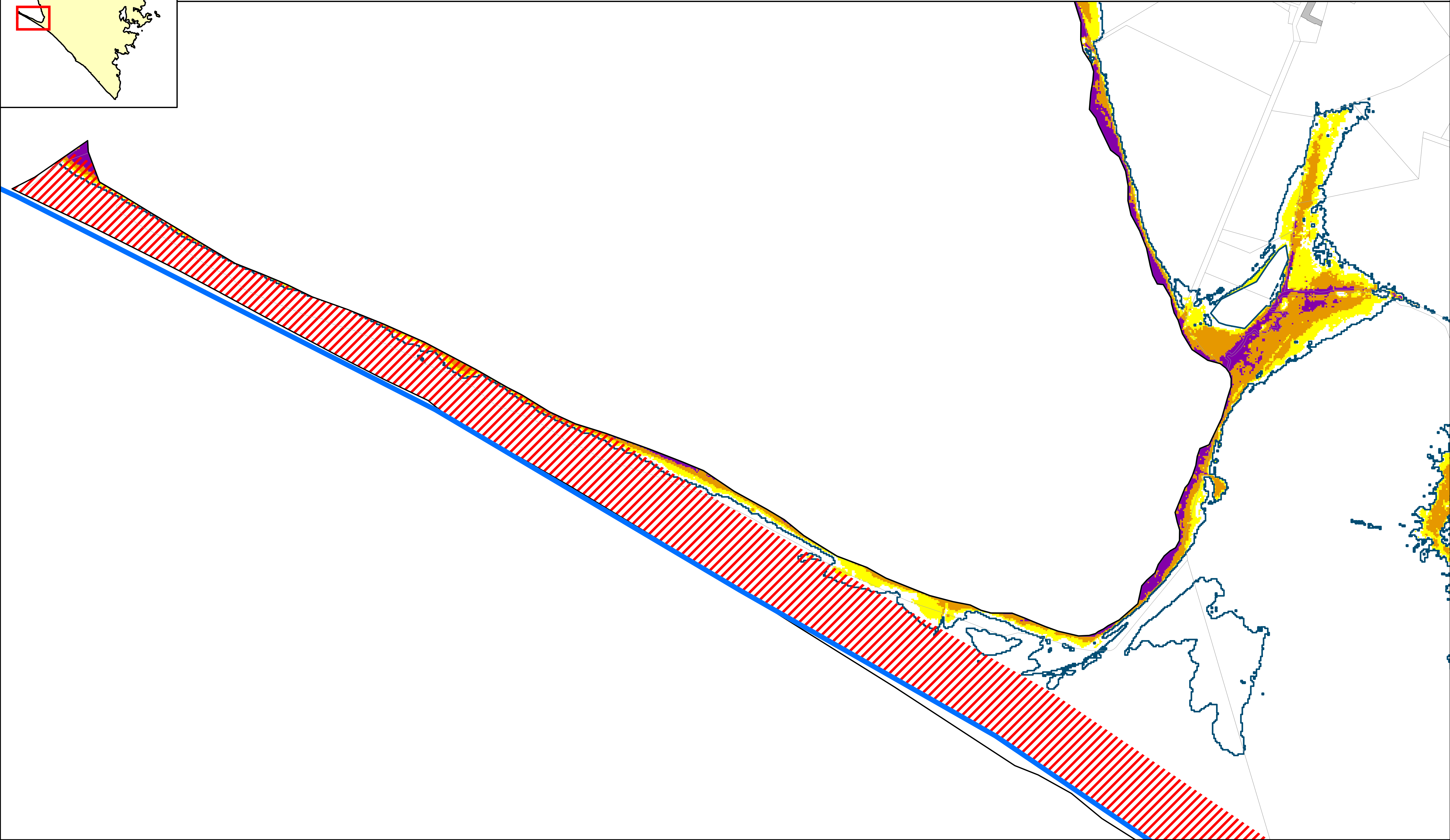
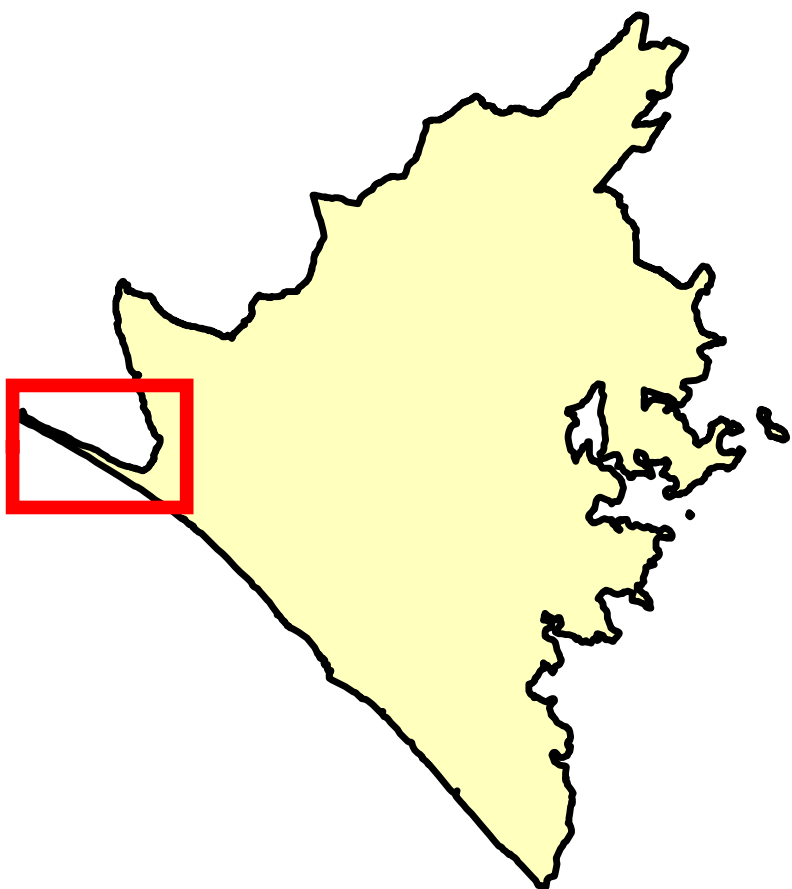
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Morbihan

Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres
Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

W

N

E

S

Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Morbihan

Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56

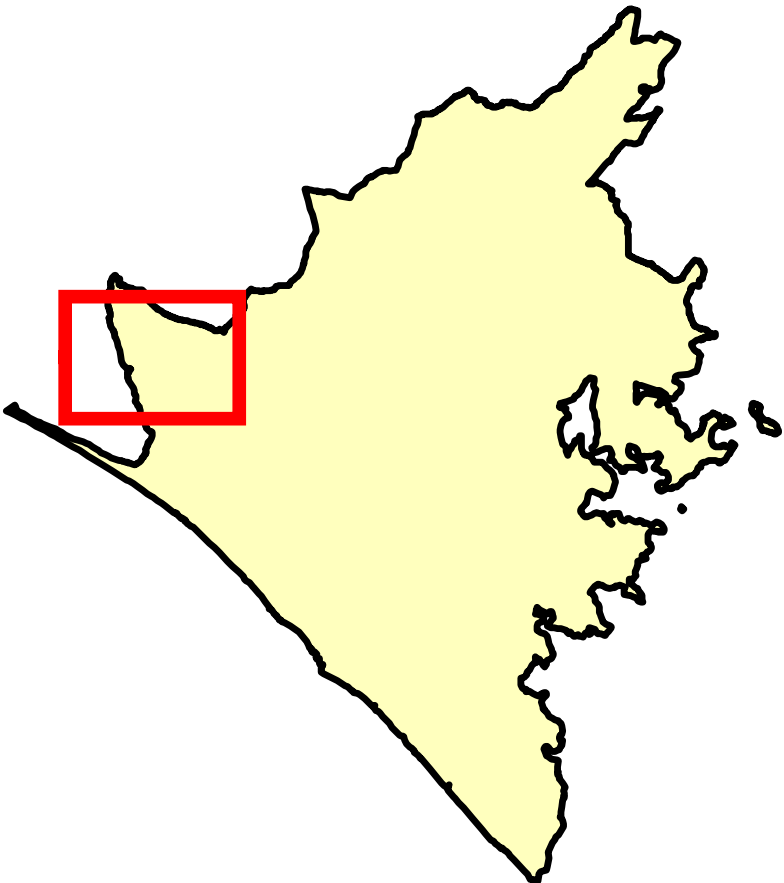
02550100

Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

W N E S

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Morbihan

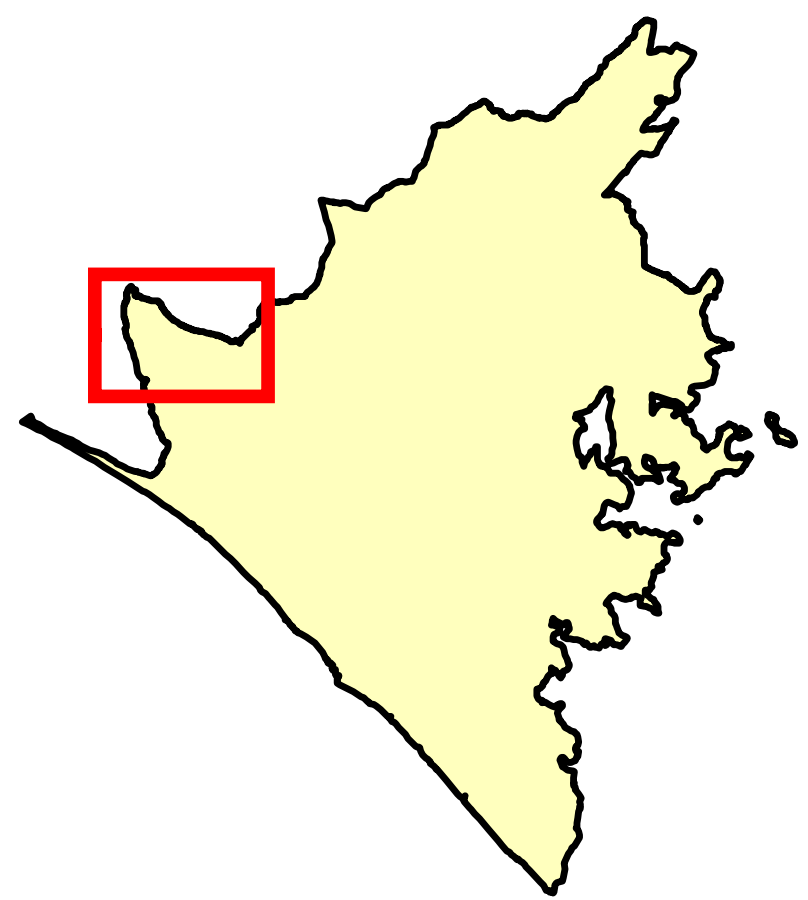
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadaastre : DDTM56

0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 20 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 20 cm

- Faible
- Moyen
- Fort

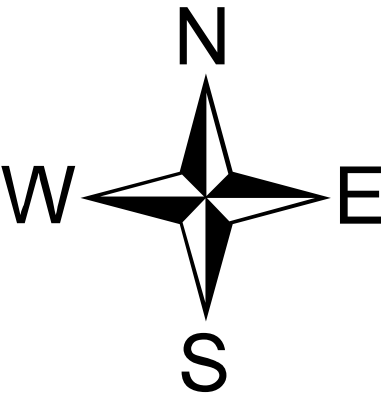
Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

- Cordon dunaire
- Digue
- Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

- Parcelle
- Bâtiment
- Limite de l'aléa centennal + 60 cm

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

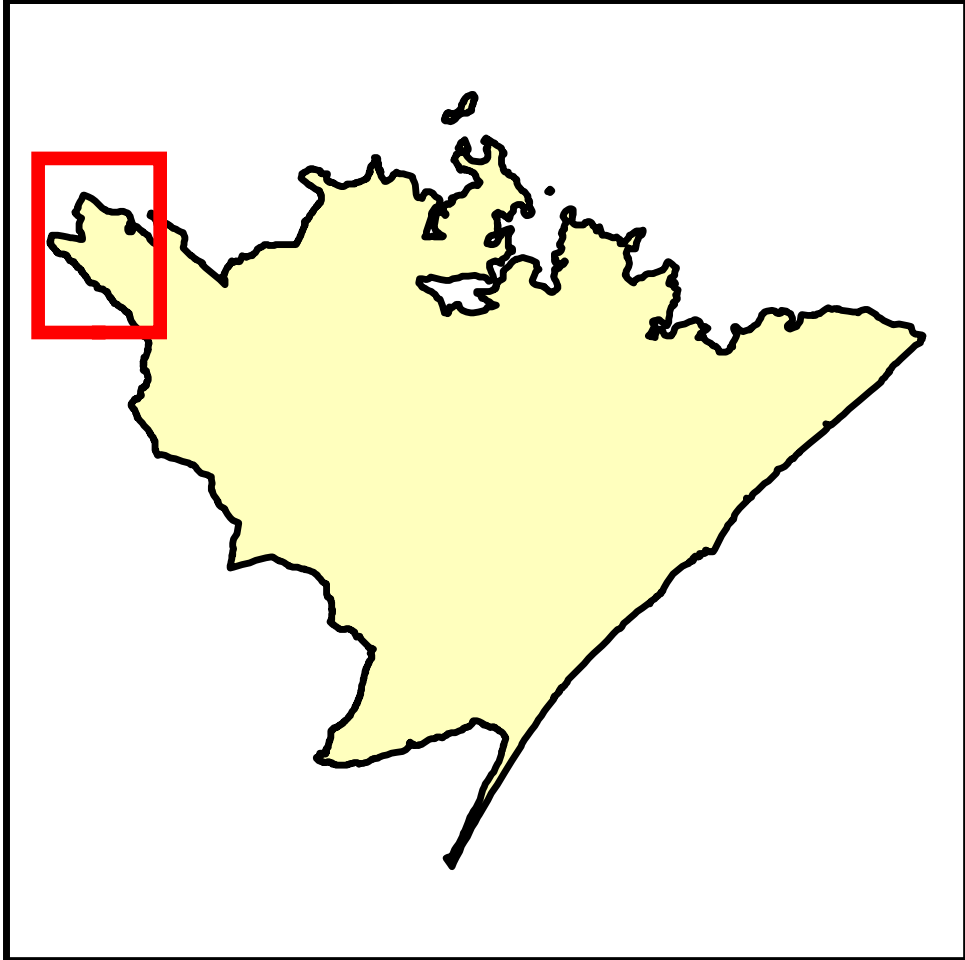
Événement ayant entraîné
une submersion marine avec
son année d'occurrence
(cf. document "Localisation des tempêtes")



Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010
Cadastré : DDTM56

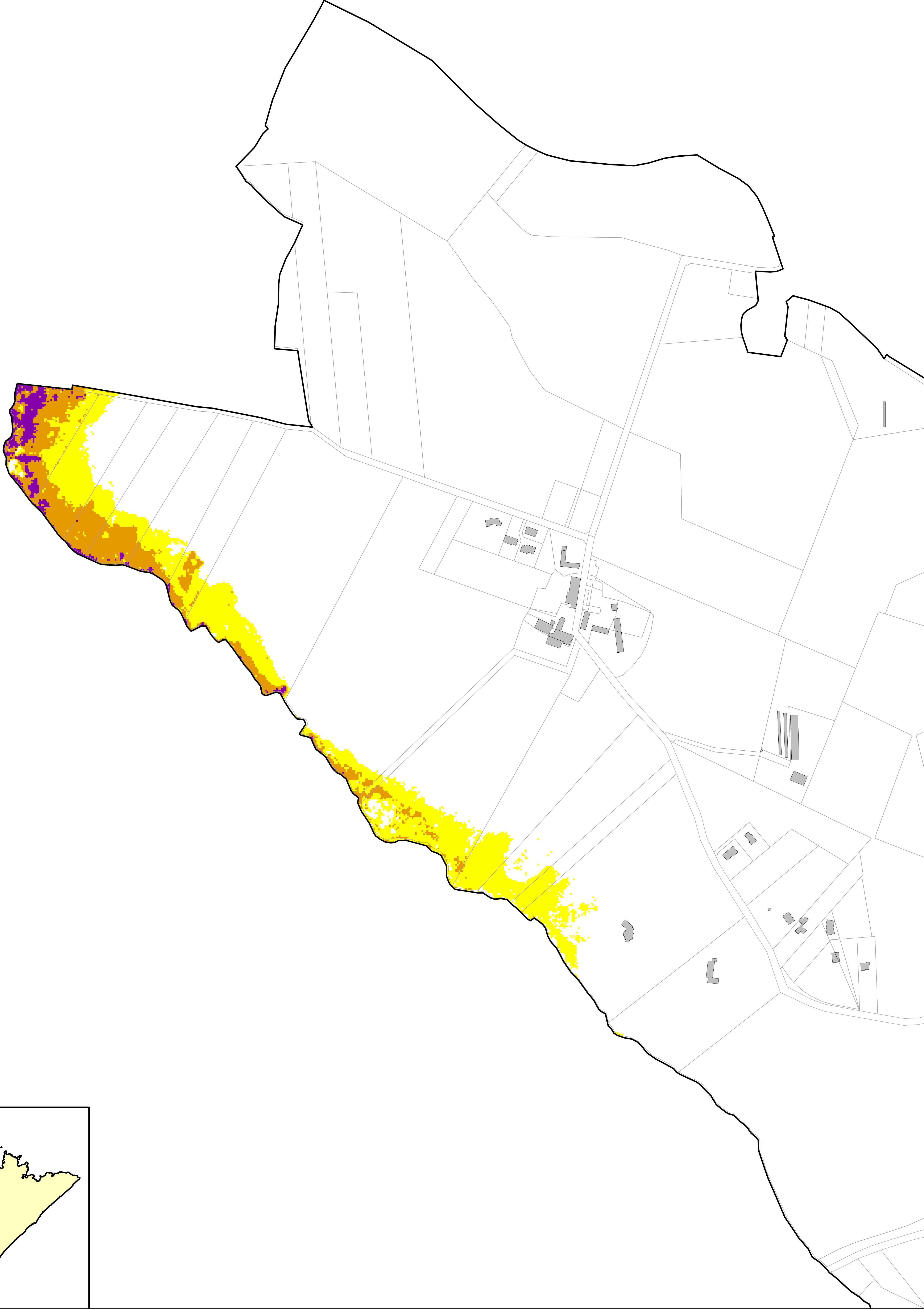
0 25 50 100
Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 60 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

Digue

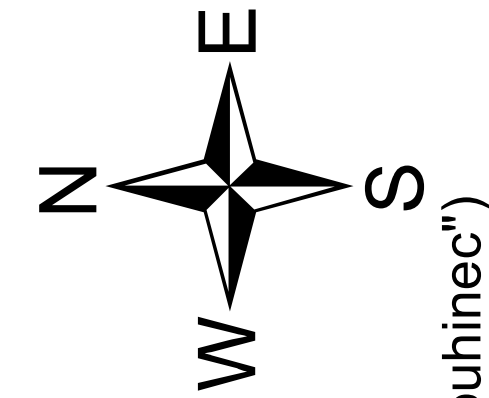
Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

●

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2014

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010

Cadastré : DDTM

02550100

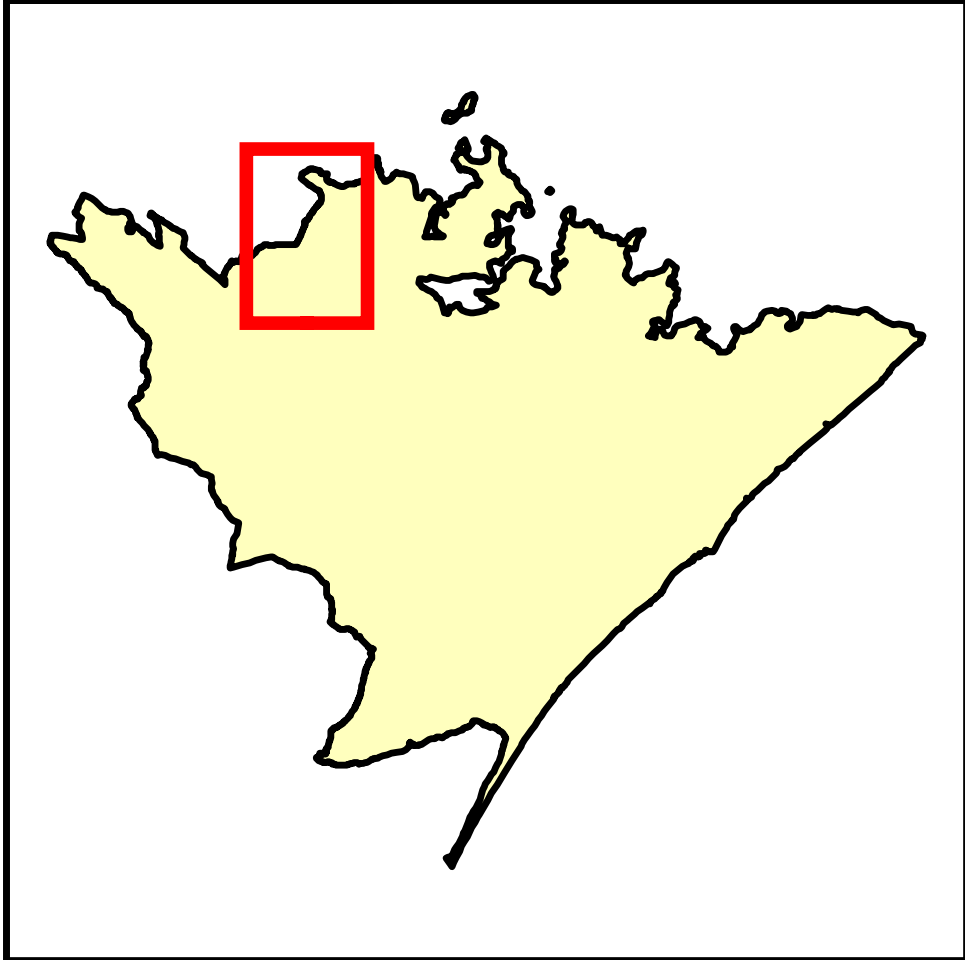
050

100

Mètres

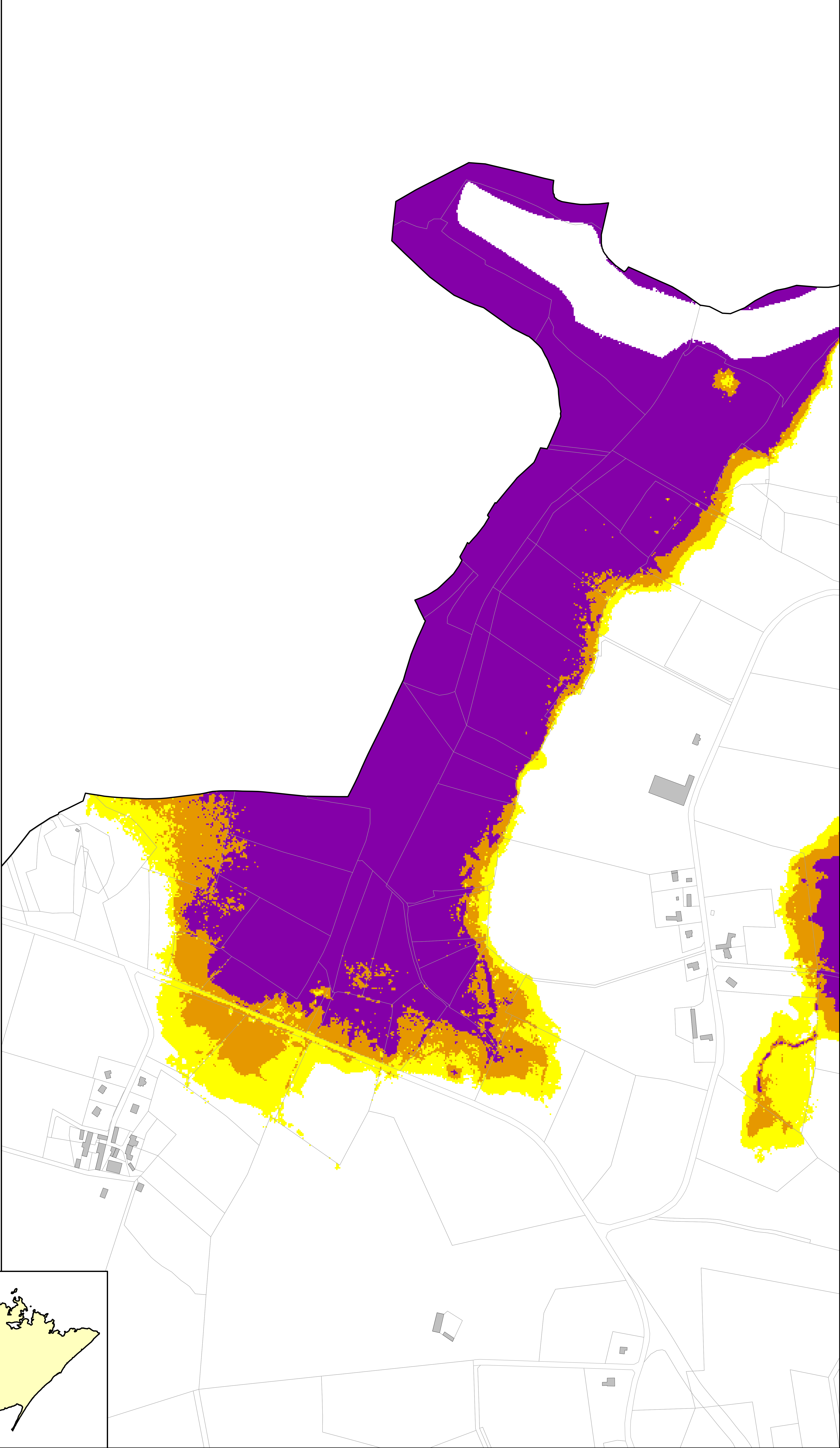
Conception : DDTM

Date : Septembre 2024



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 60 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF (IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec"))

Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 20
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 20
Cadastre : DDTM

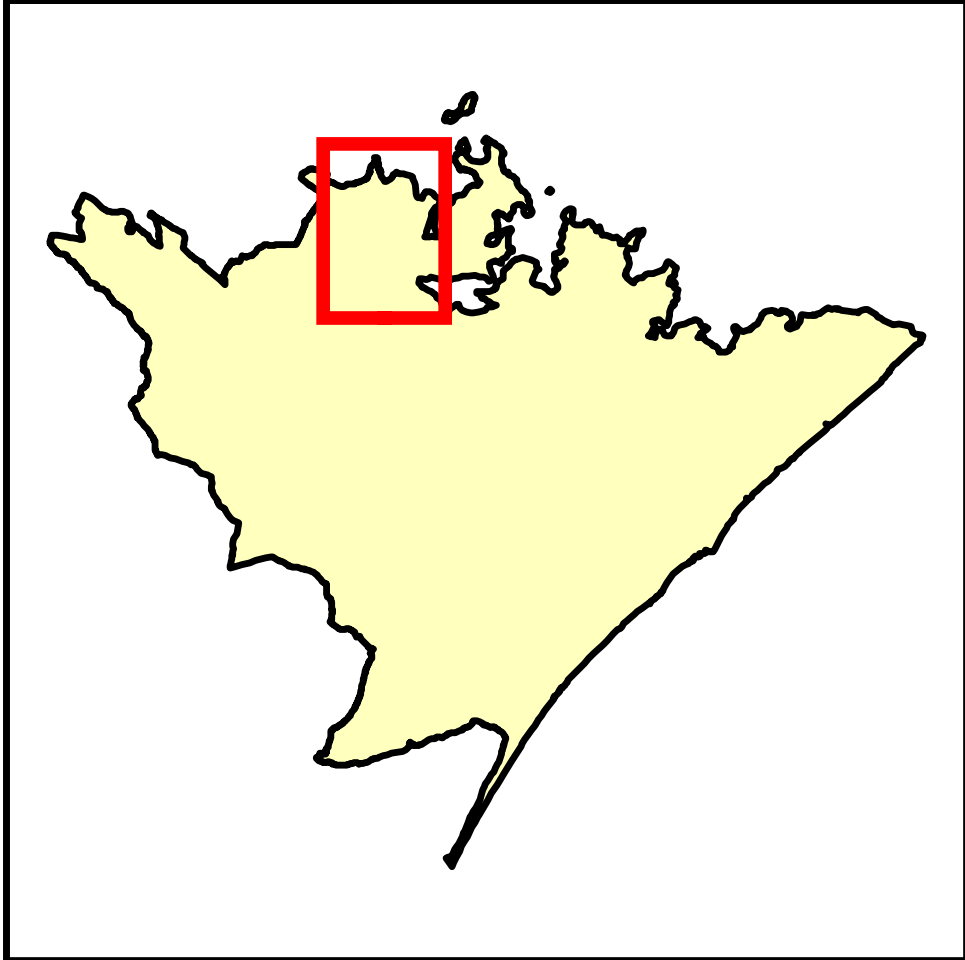
0 25 50 100
Mètres

Conception : D
Date : Septembre 20

Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale
des Territoires
et de la Mer
Morbihan

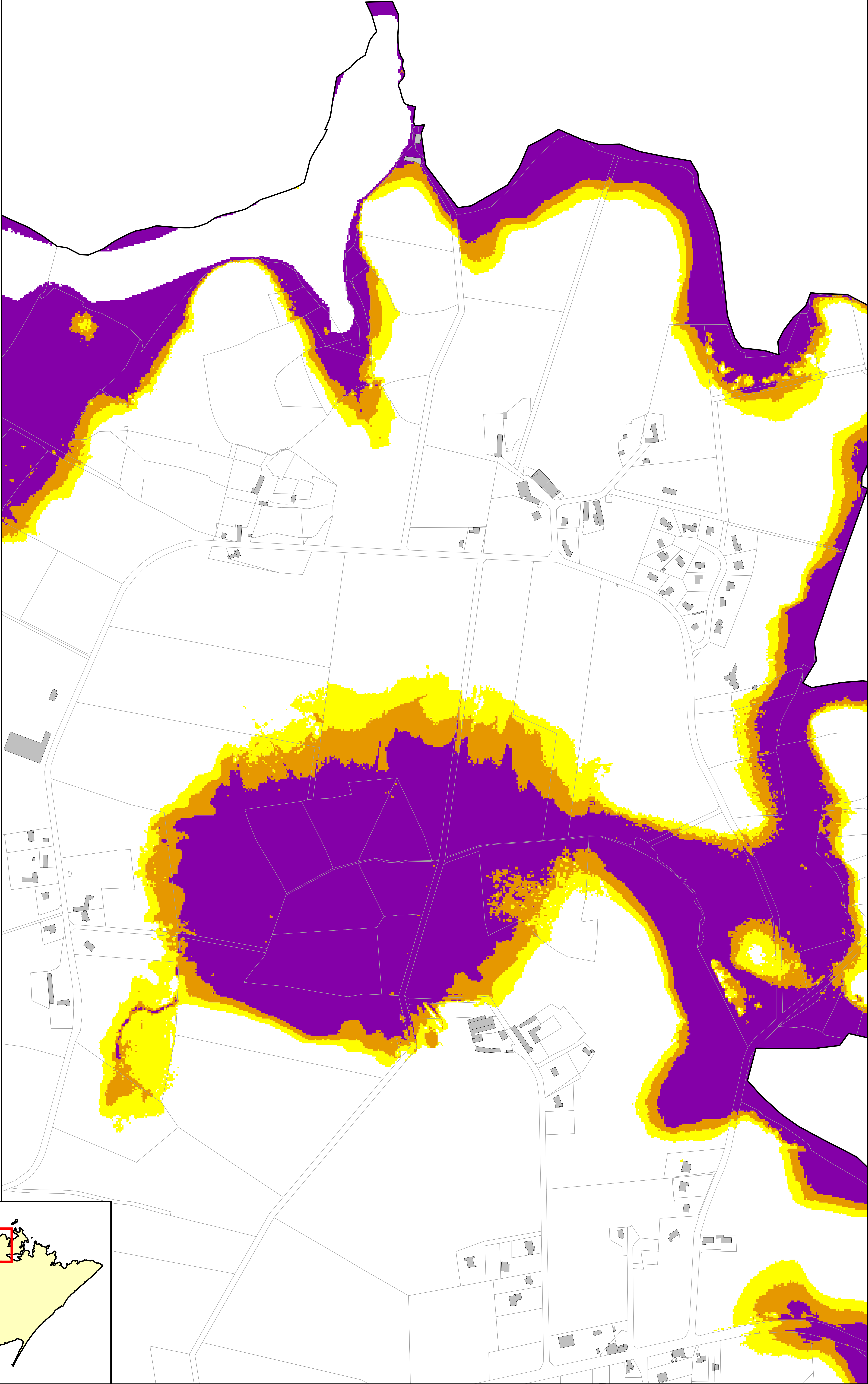
N
W
E
S

Envoyé en préfecture le 03/09/2024
Reçu en préfecture le 03/09/2024
Publié le 04/09/2024



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 60 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

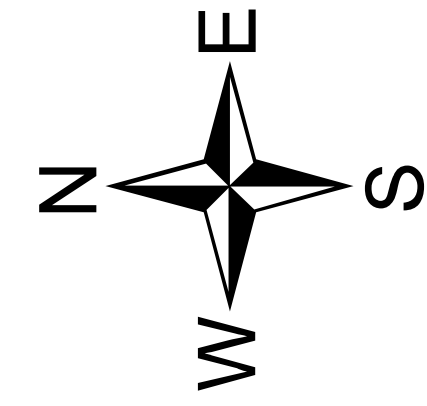
Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2014

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2014

Cadastré : DDTM

02550

50

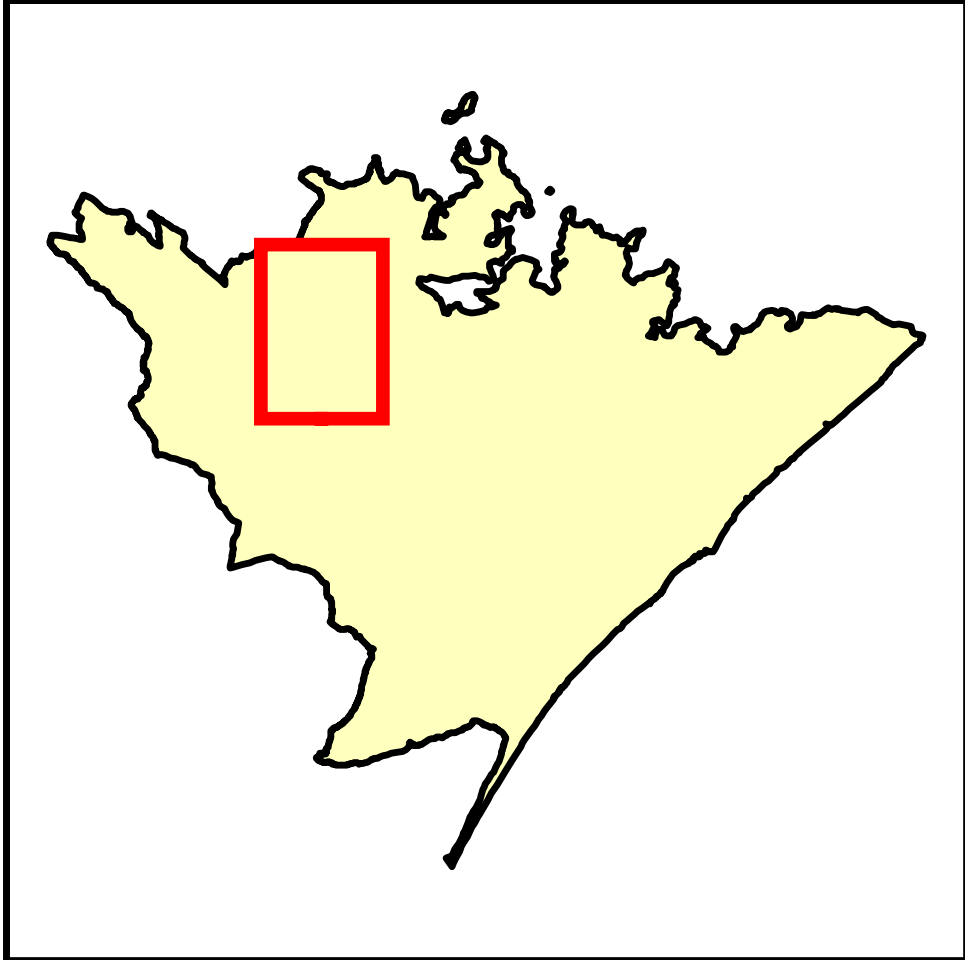
100

Mètres

Conception : DDTM

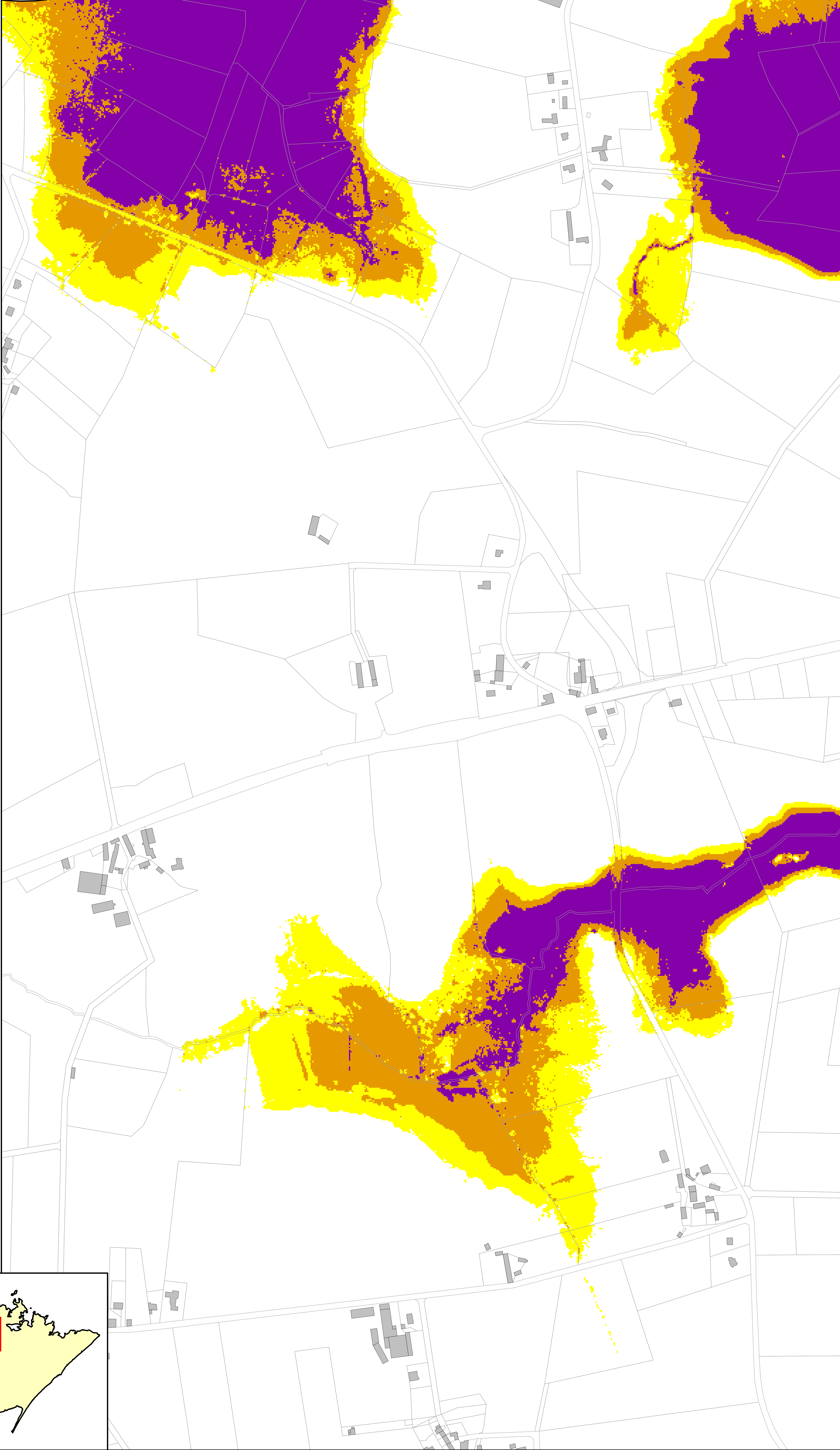
Date : Septembre 2024

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

Digue

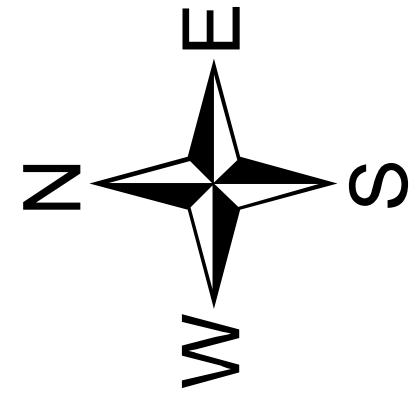
Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF (IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec"))



Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2014

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2014

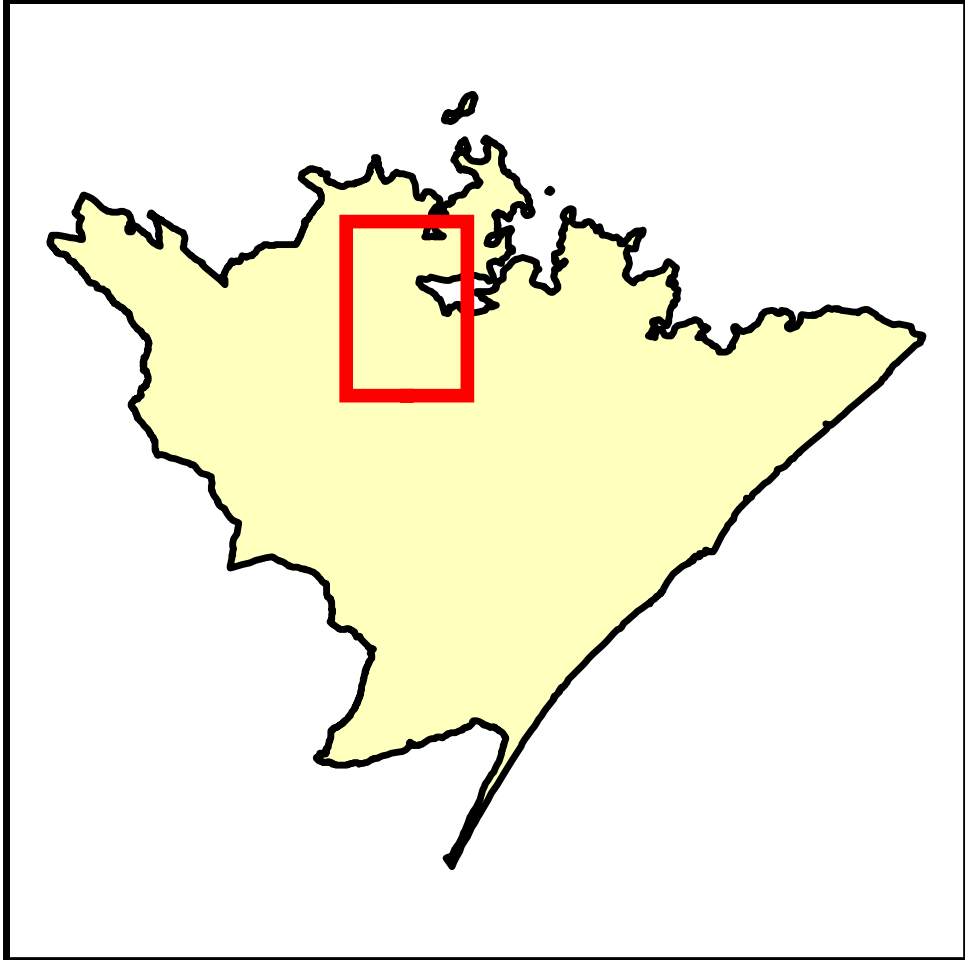
Cadastre : DDTM

0 25 50 100

Mètres

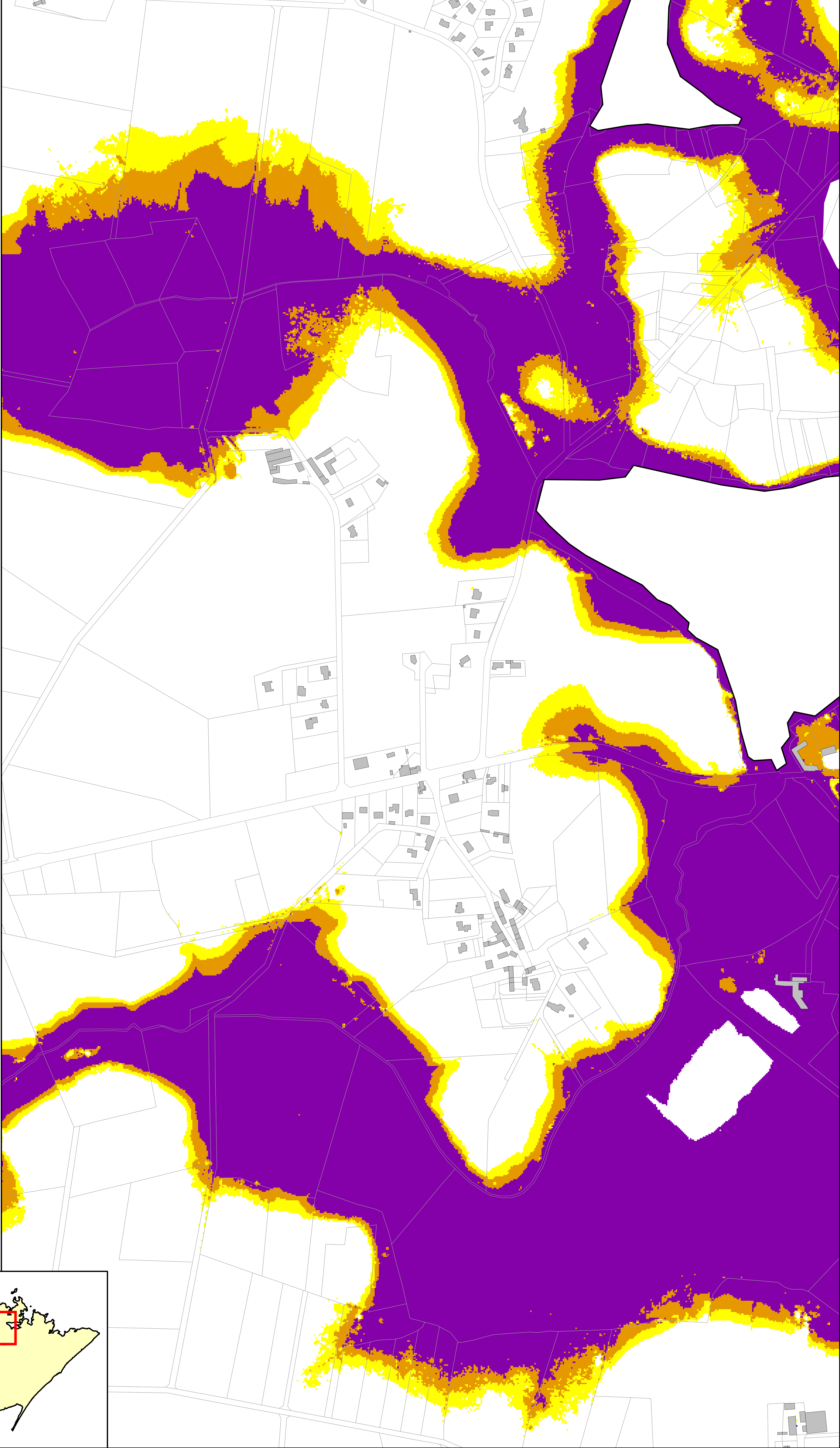
Conception : DDTM

Date : Septembre 2014



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 60 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

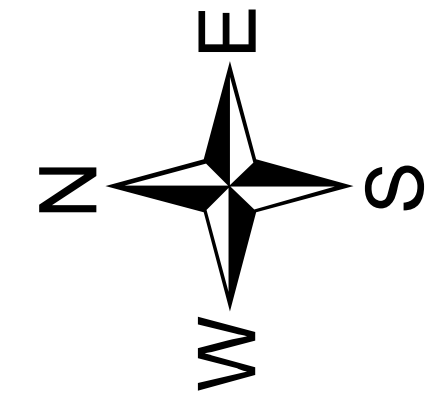
Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2010

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2010

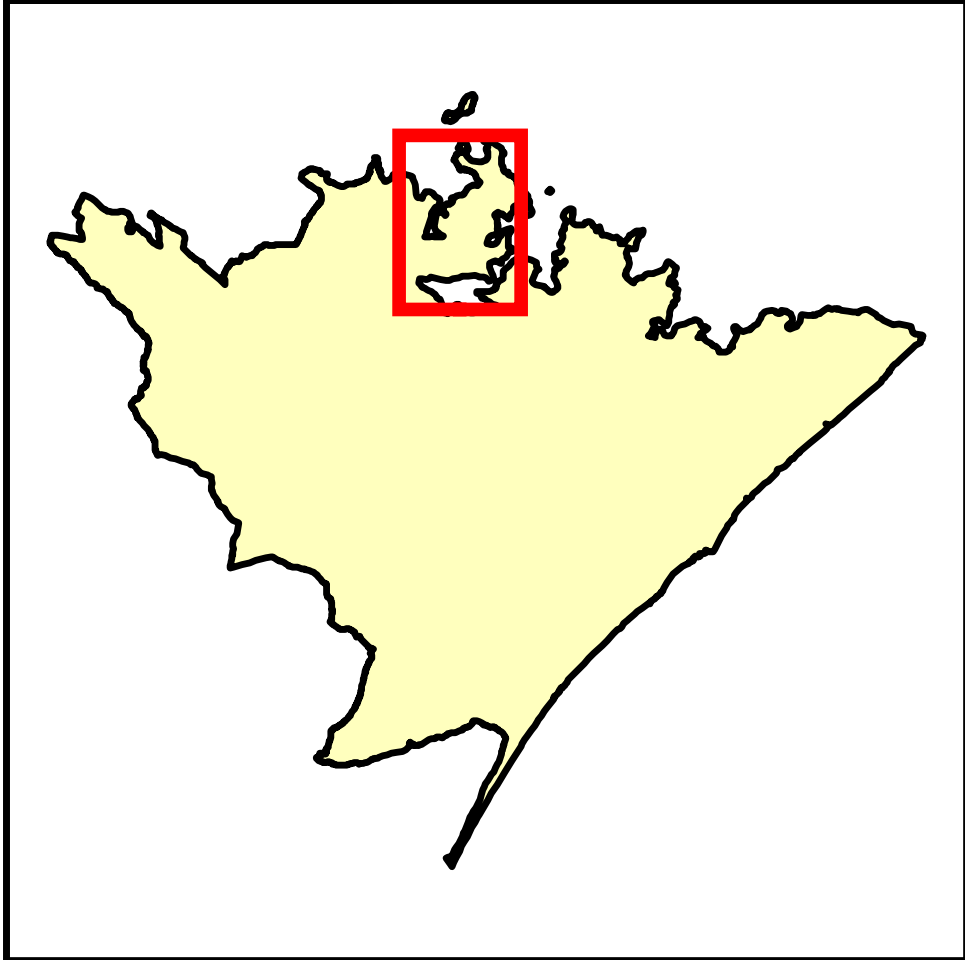
Cadastre : DDTM

0 25 50 100

Mètres

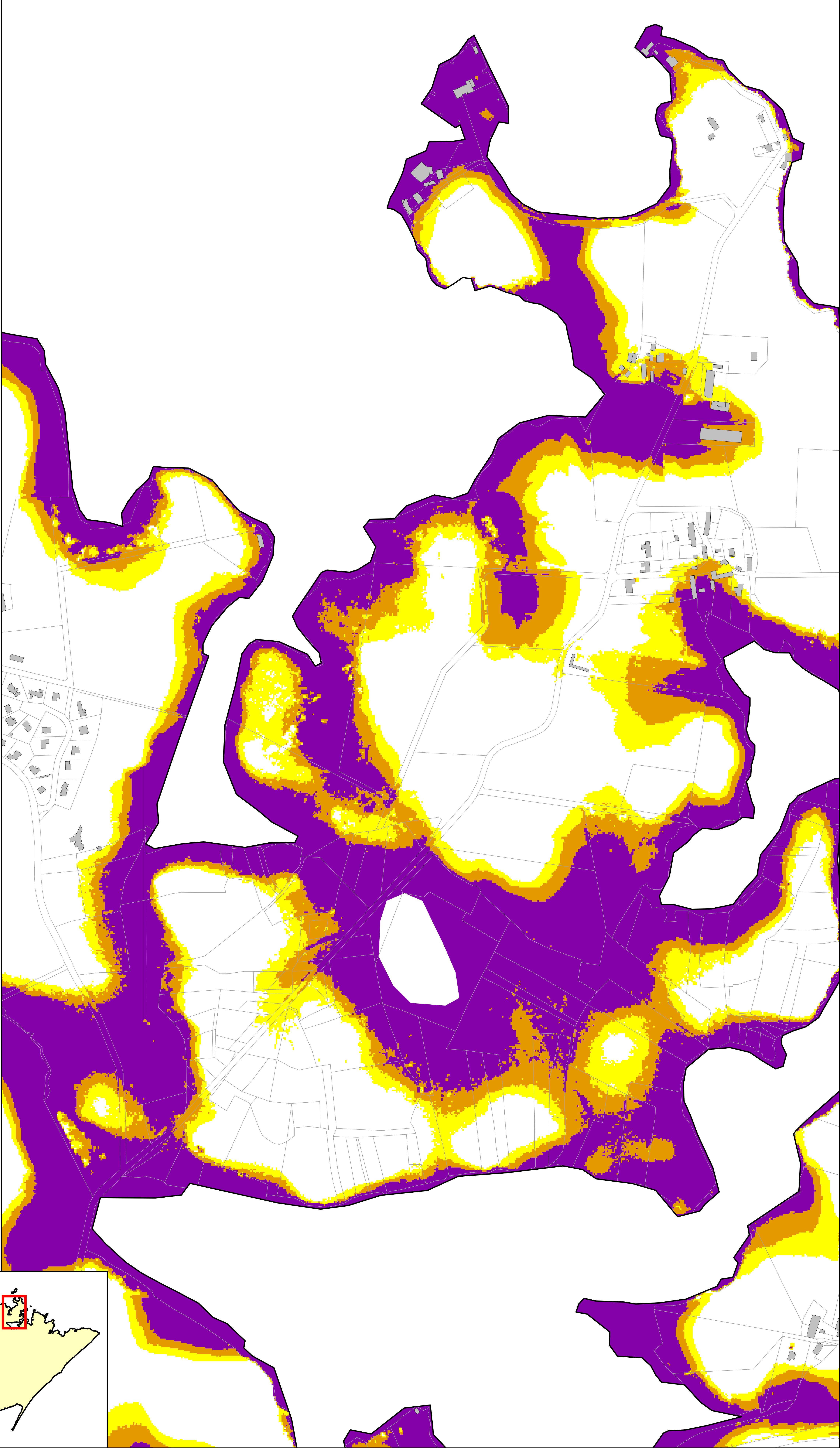
Conception : DDTM

Date : Septembre 2024



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 60 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Morbihan

N

W

E

S

0

25

50

100

Mètres

Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2014

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2014

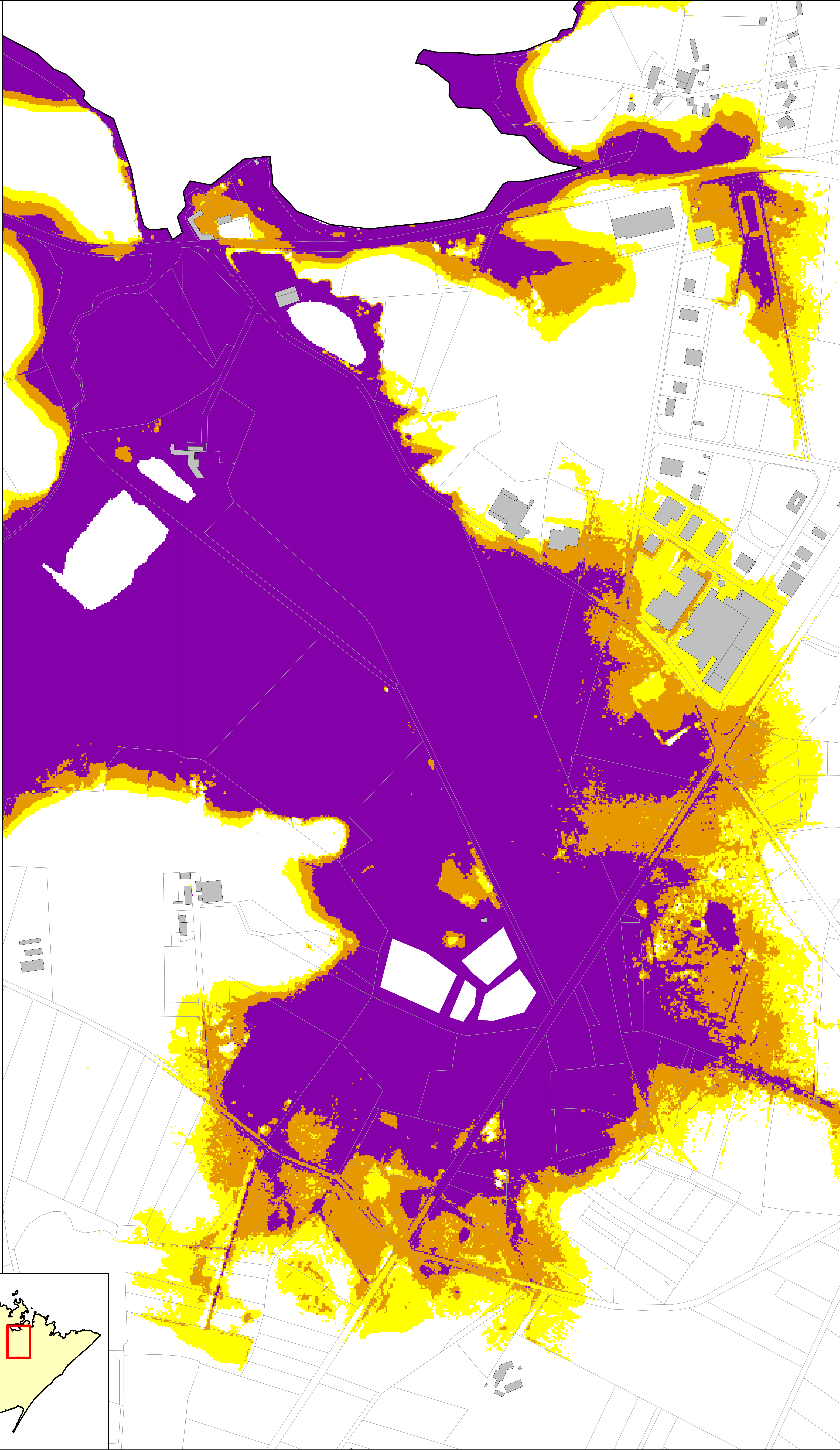
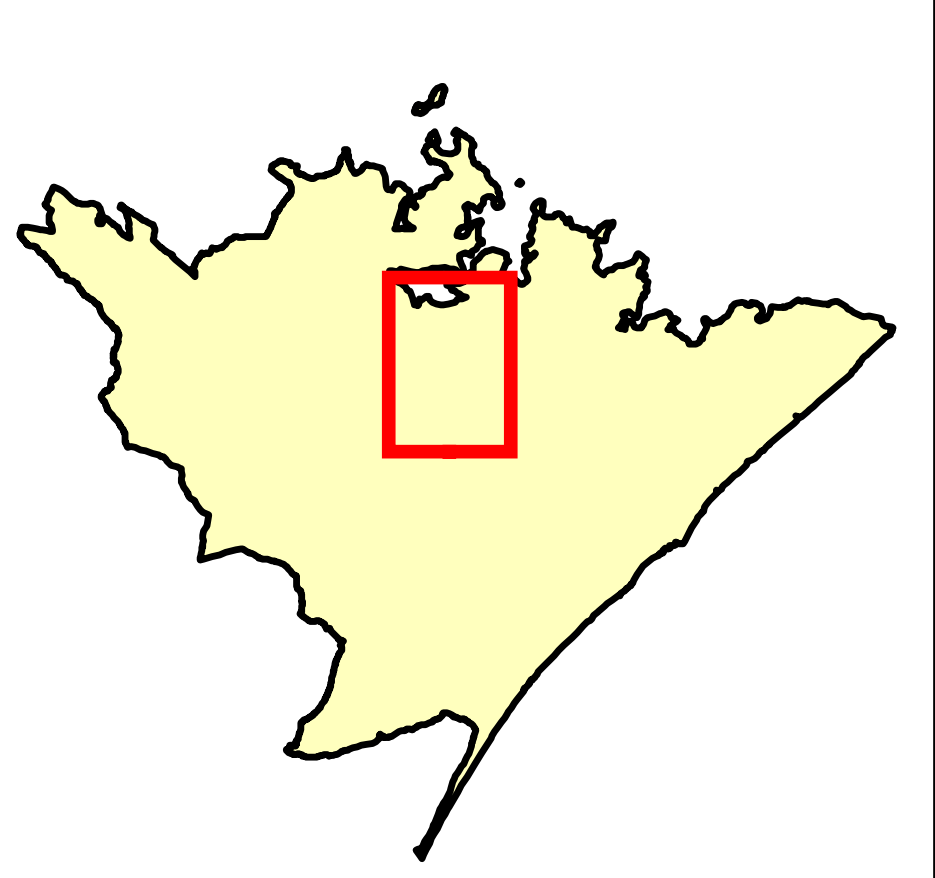
Cadastré : DDTM

Conception : DDTM

Date : Septembre 2014

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 60 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon d'unaire

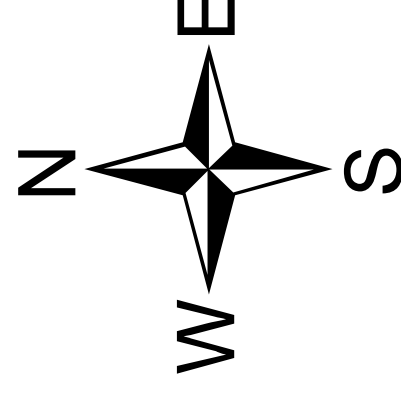
Dique

Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

□

1000000

Événement ayant entraîné
une submersion marine avec
son année d'occurrence
(cf. document "Localisation des tempêtes")



Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 20

Cadastre : DDTM

Conception : D

Date : Septembre 20

Mètres

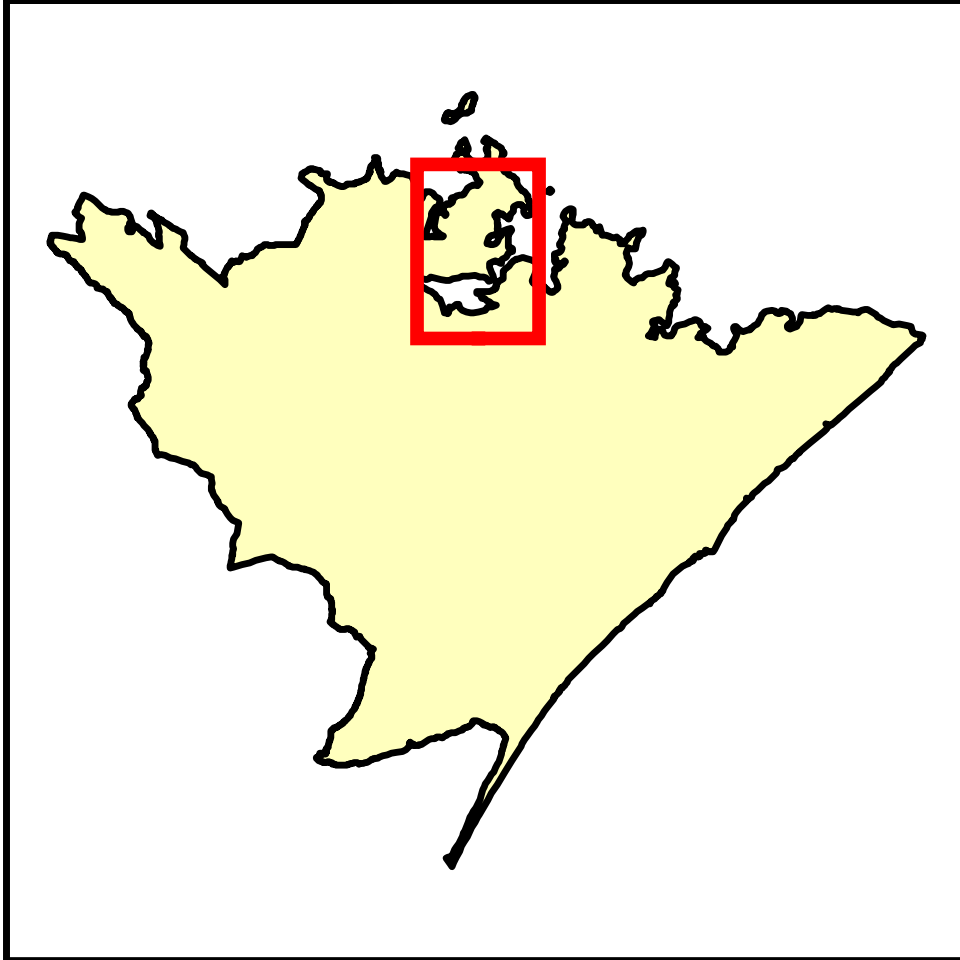
Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")

Date : Septembre 2019

Date : Septembre 20

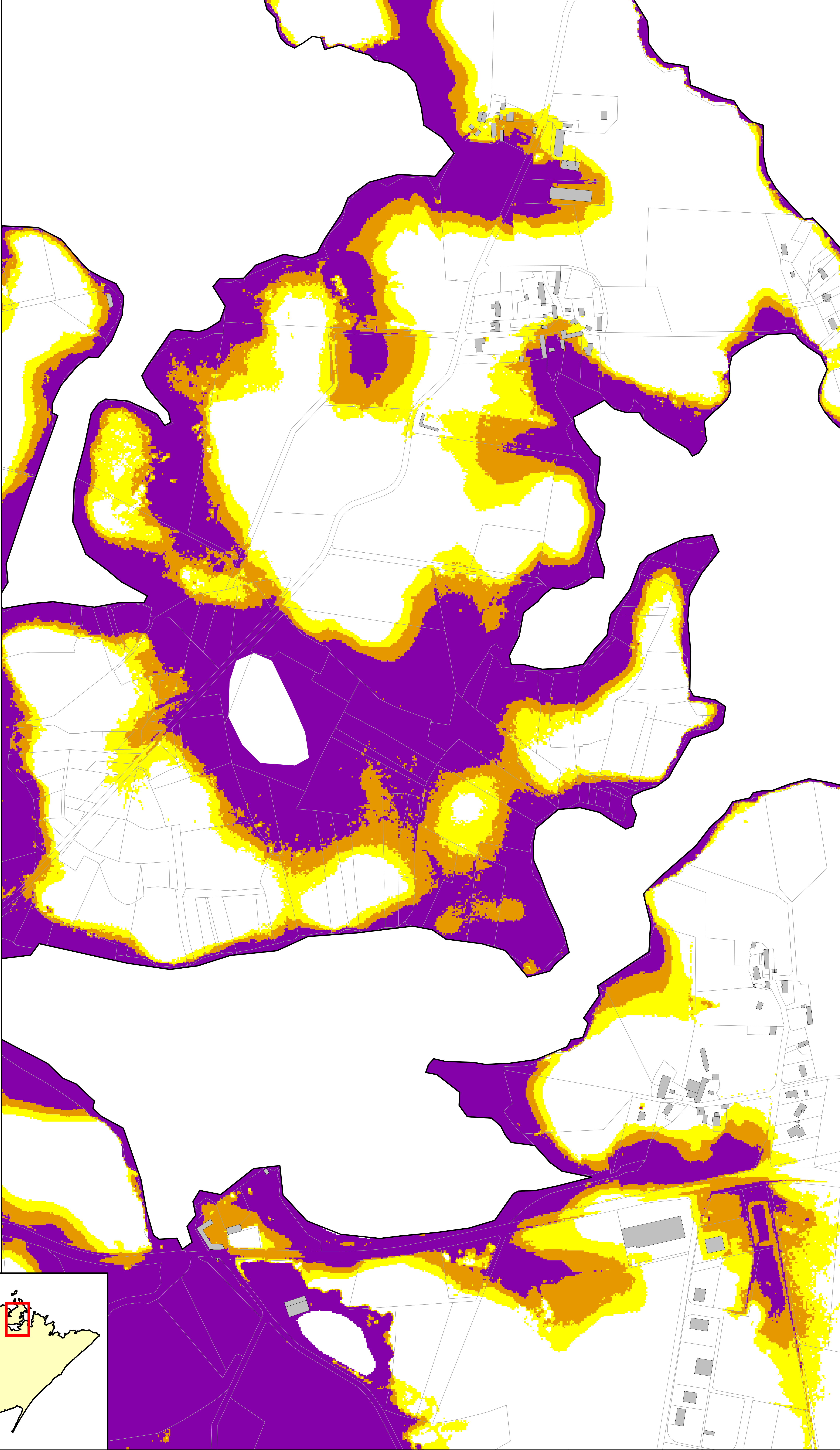
Mètres

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 60 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

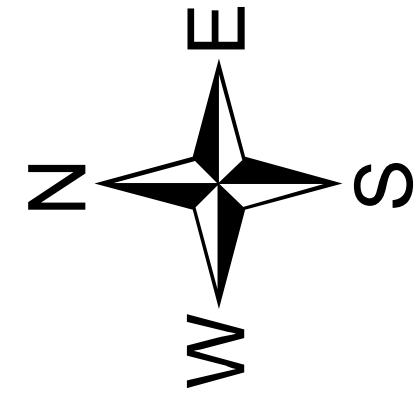
Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2014

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2014

Cadastré : DDTM

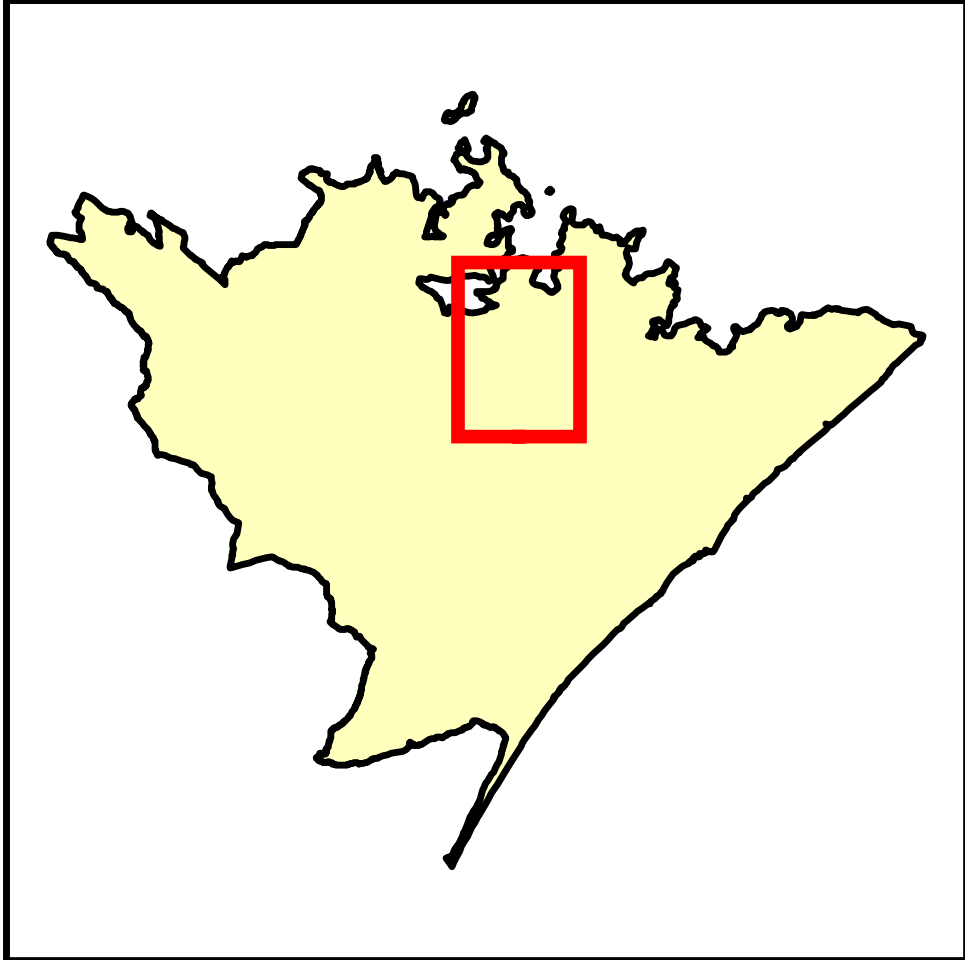
0 25 50 100

Mètres

Conception : DDTM

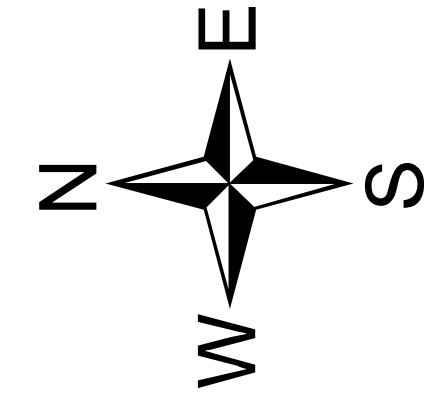
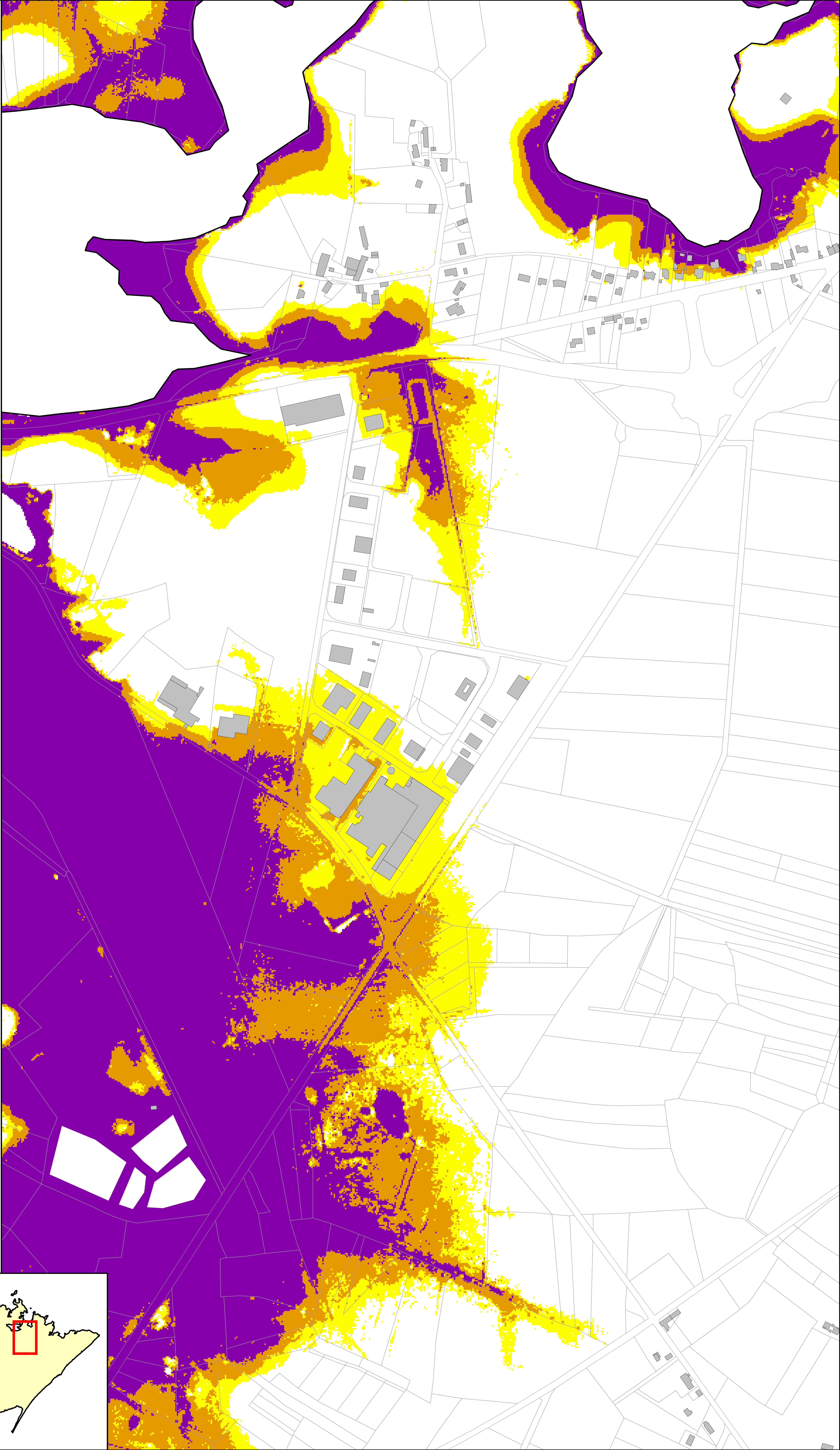
Date : Septembre 2014

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Événement ayant entraîné
une submersion marine avec
son année d'occurrence
(cf. document "Localisation des tempêtes")



Parcelle
Bâtiment

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

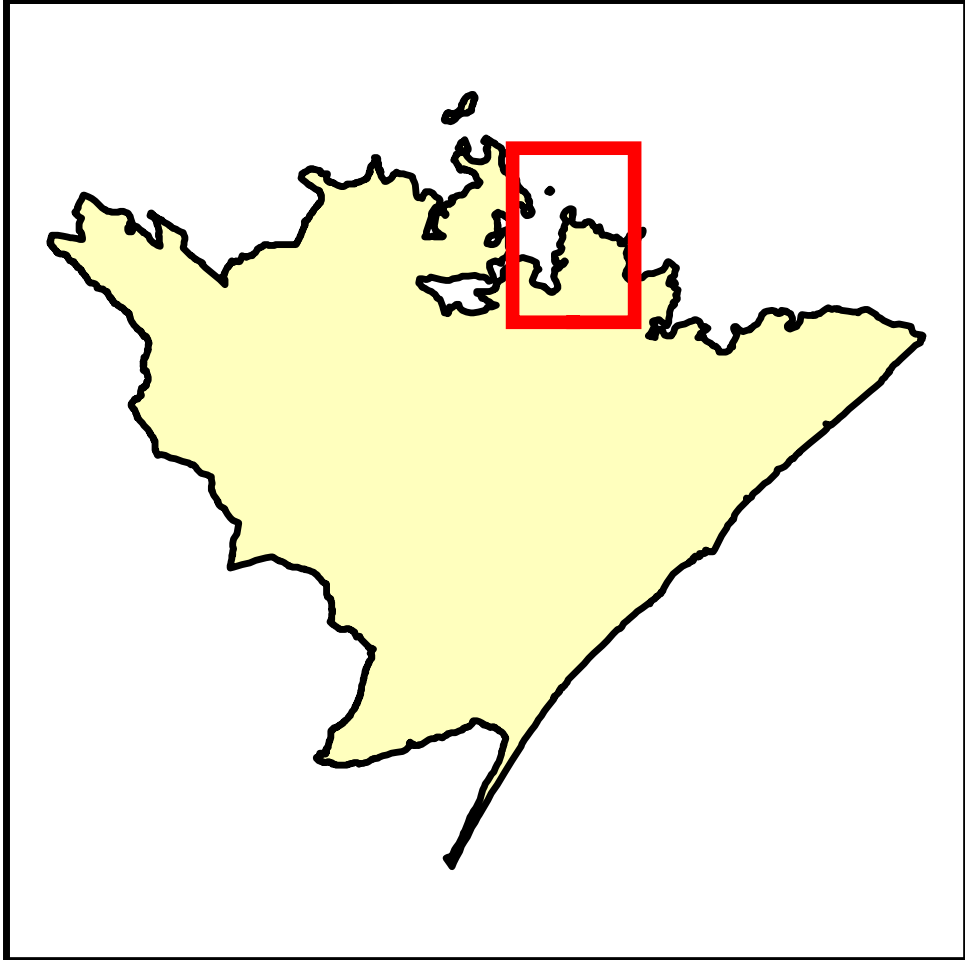
Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Aléa centennal + 60 cm
Faible
Moyen
Fort

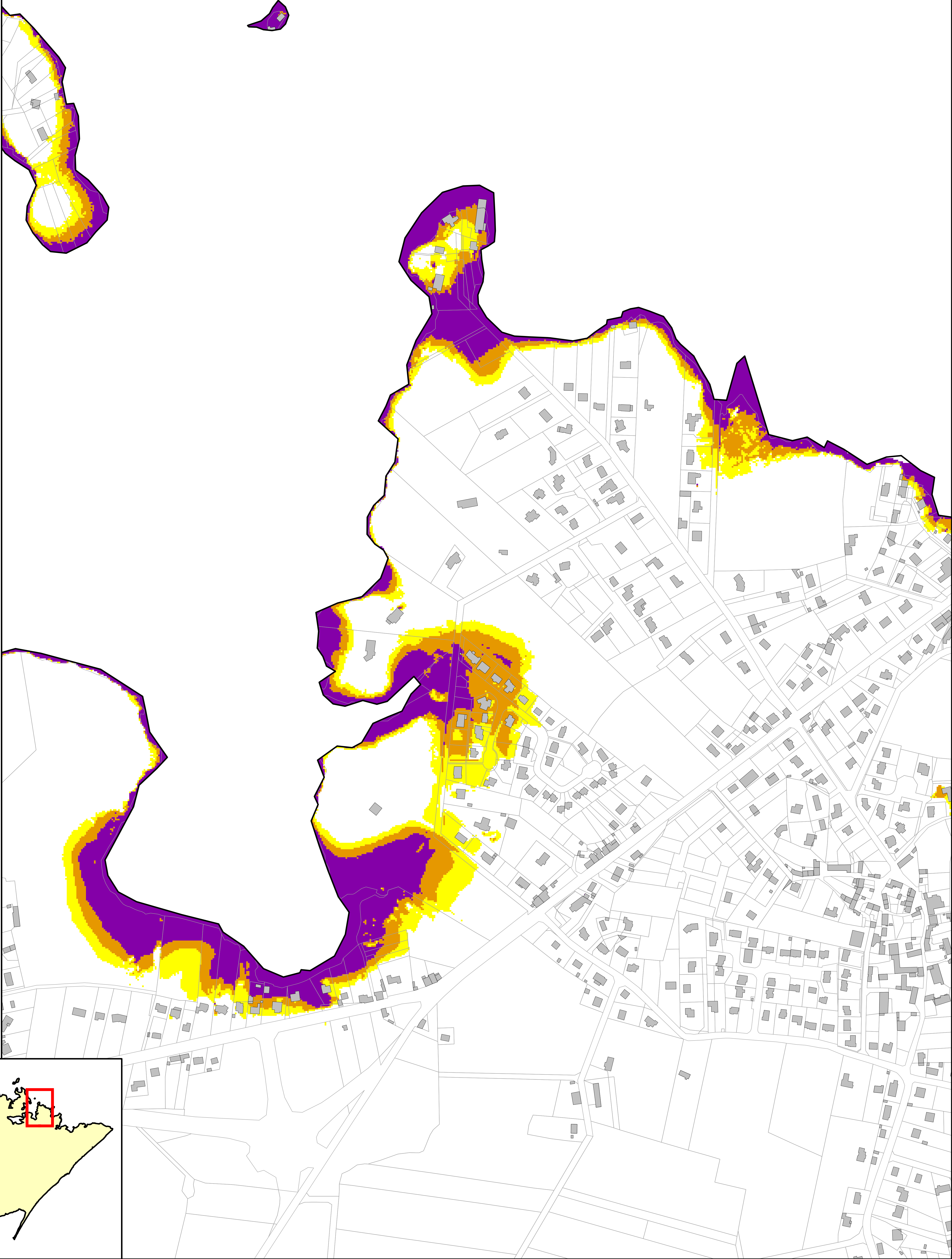
Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 20
Topographie : MNT 2*2m MESURIS 20
Cadastre : DDTM
0 25 50 100
Mètres
Conception : D
Date : Septembre 20

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF (GN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec"))



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 60 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

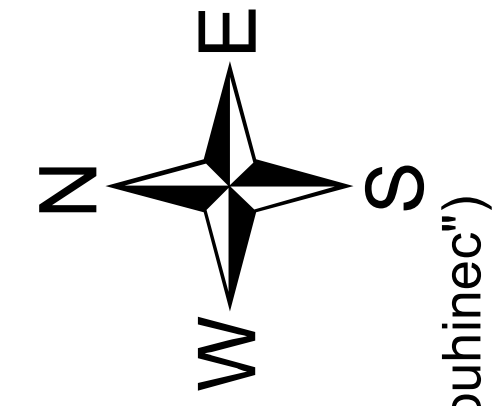
Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2014

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2014

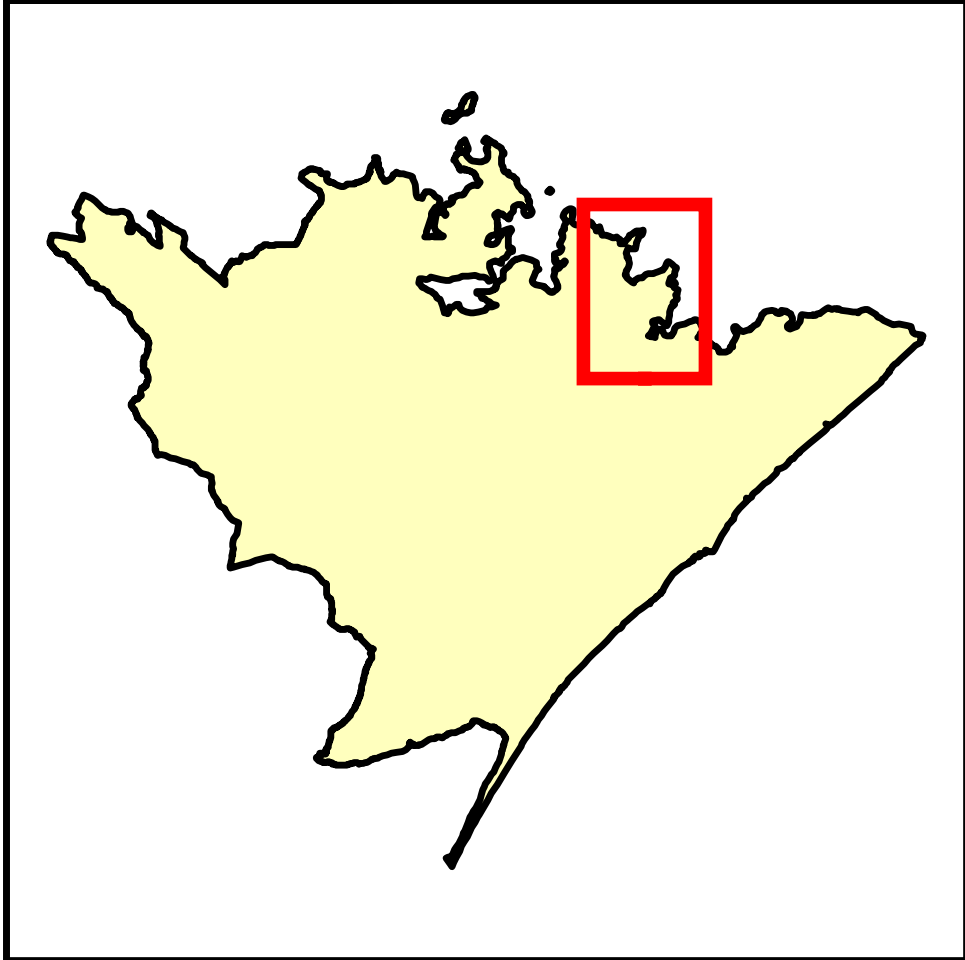
Cadastre : DDTM

0 25 50 100

Mètres

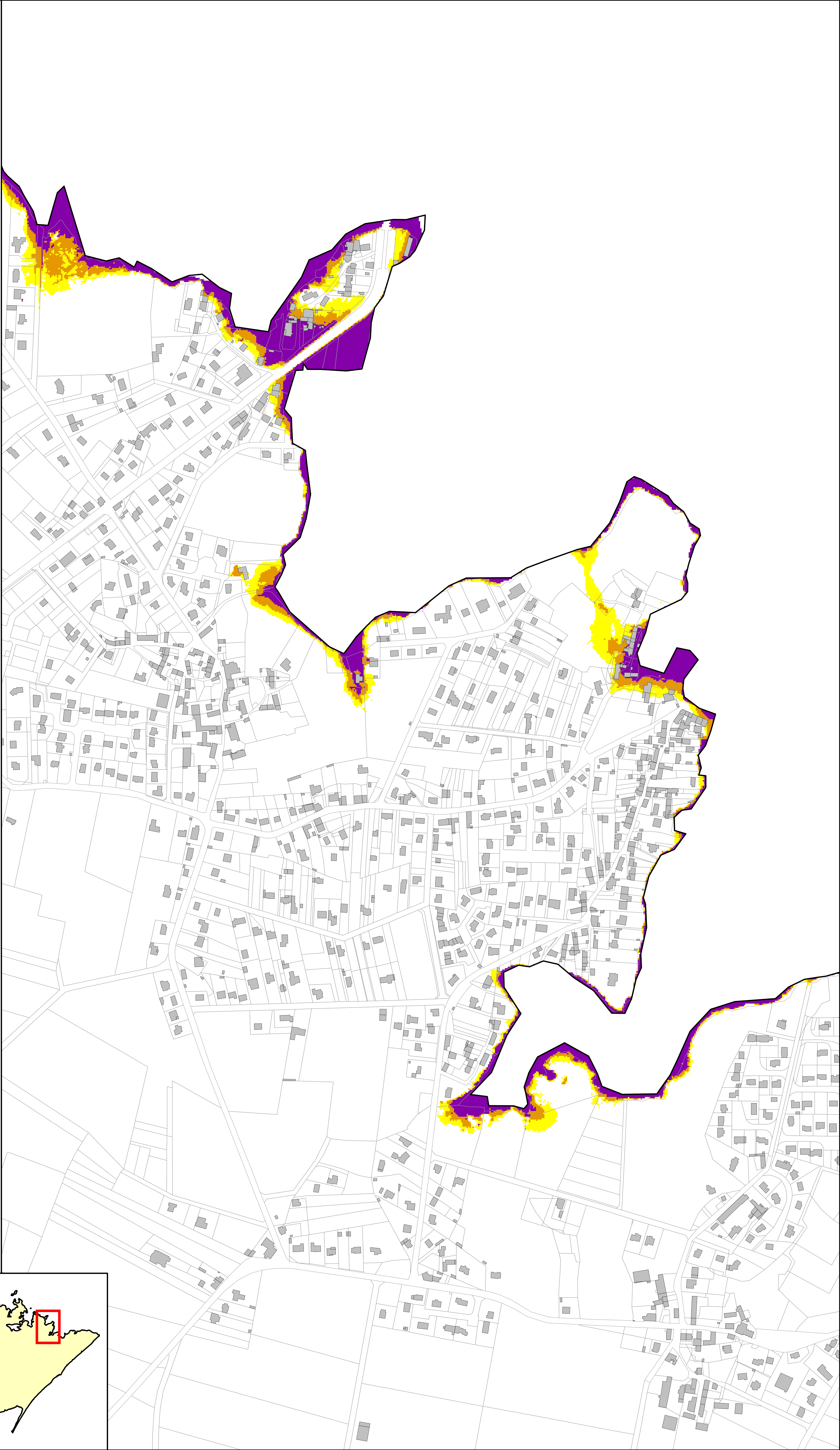
Conception : DDTM

Date : Septembre 2024



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 60 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

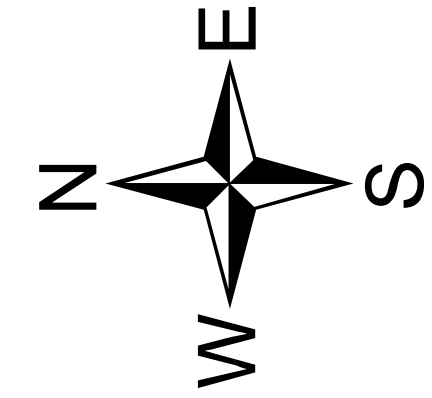
Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2014

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2014

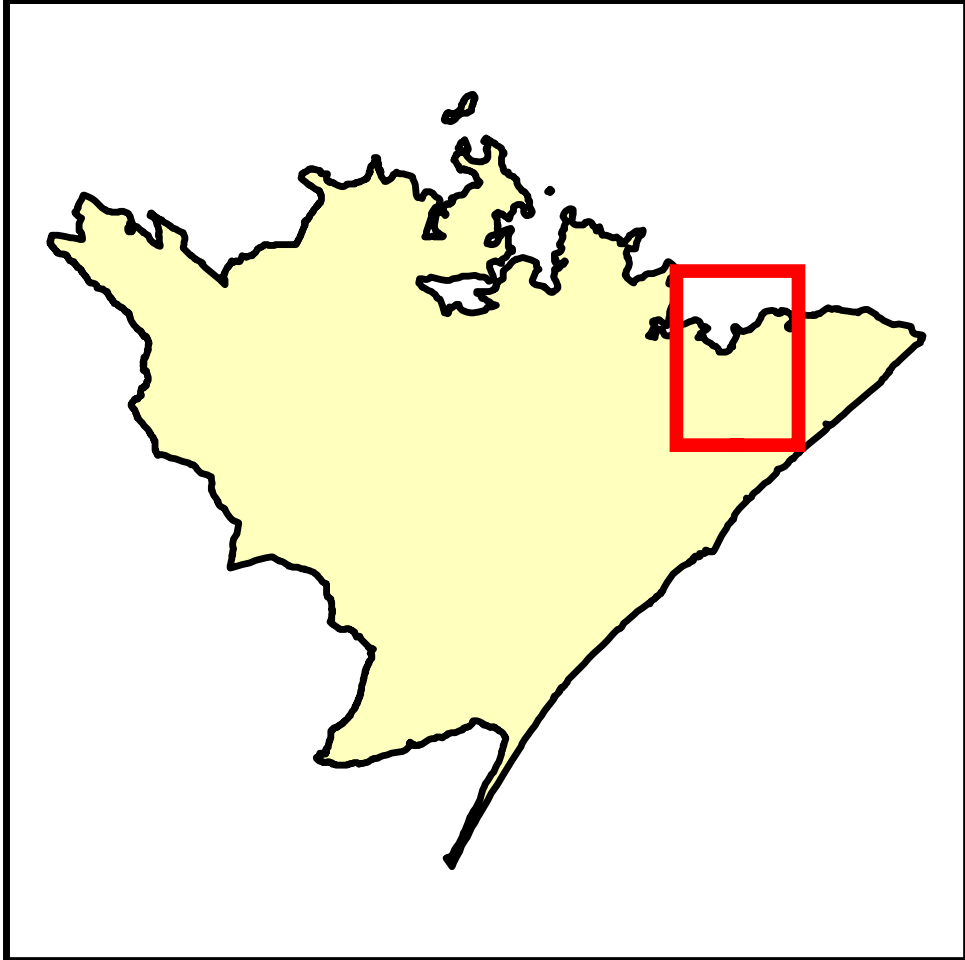
Cadastre : DDTM

0 25 50 100 Mètres

Conception : DDTM

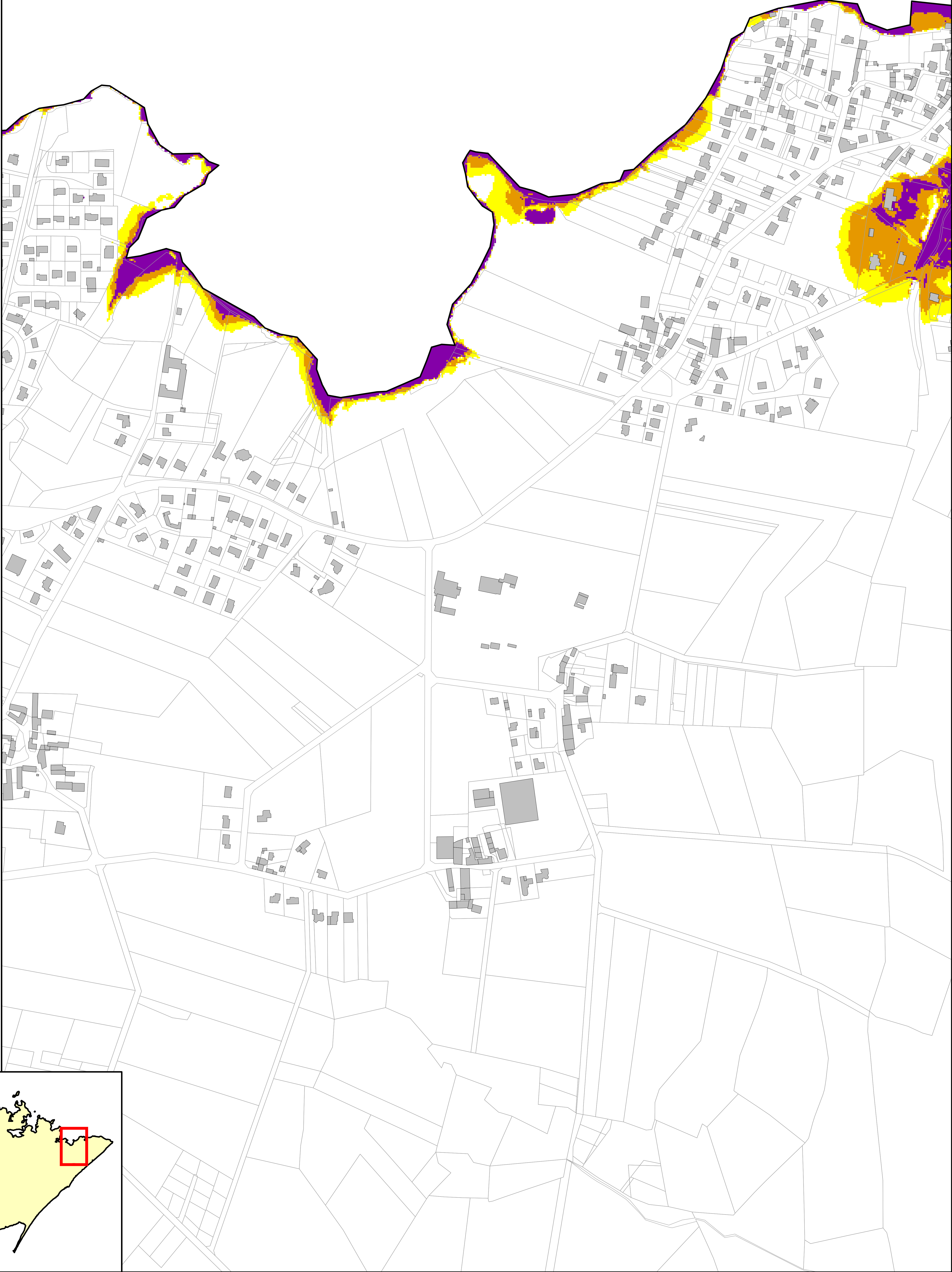
Date : Septembre 2014

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

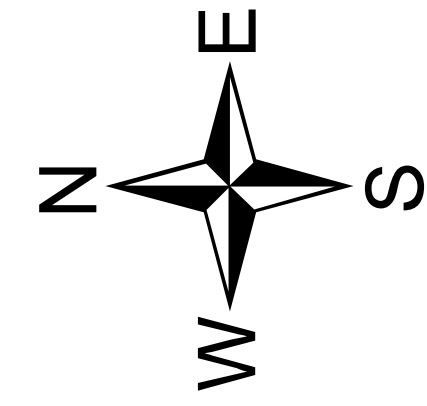
Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2014

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2014

Cadastre : DDTM

02550100

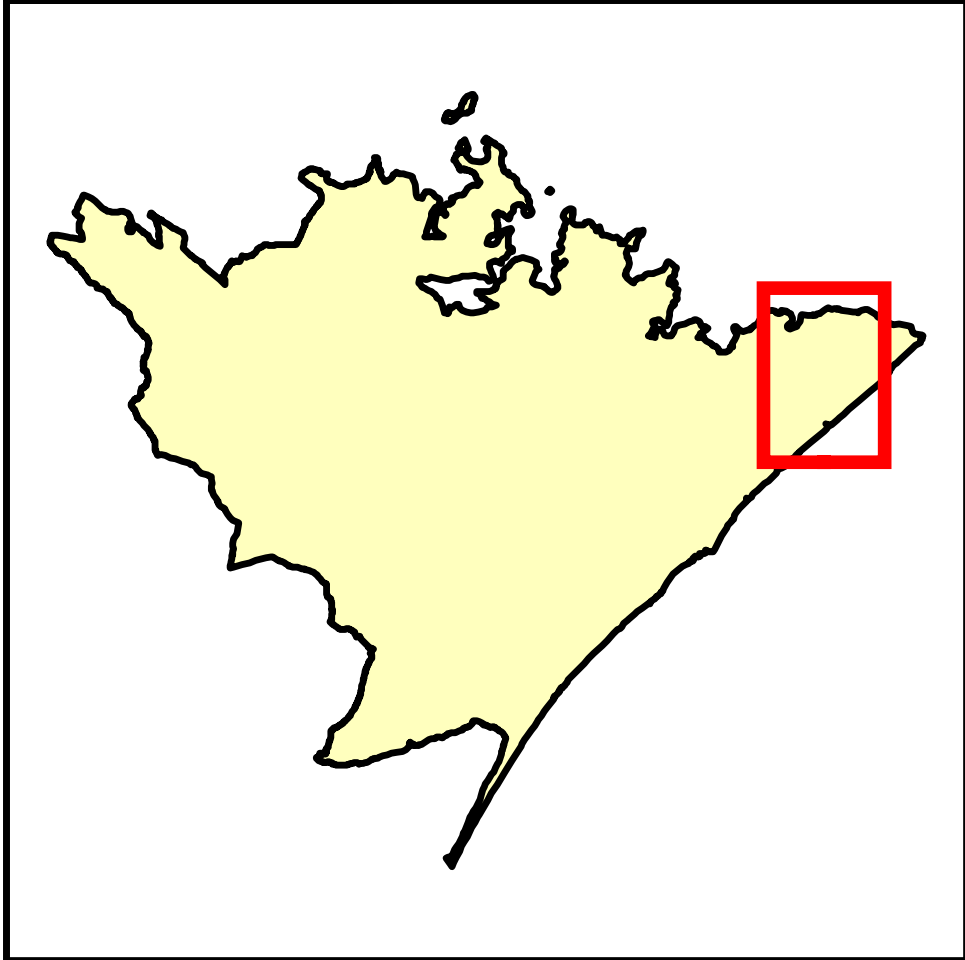
0 25 50 100

Mètres

Conception : DDTM

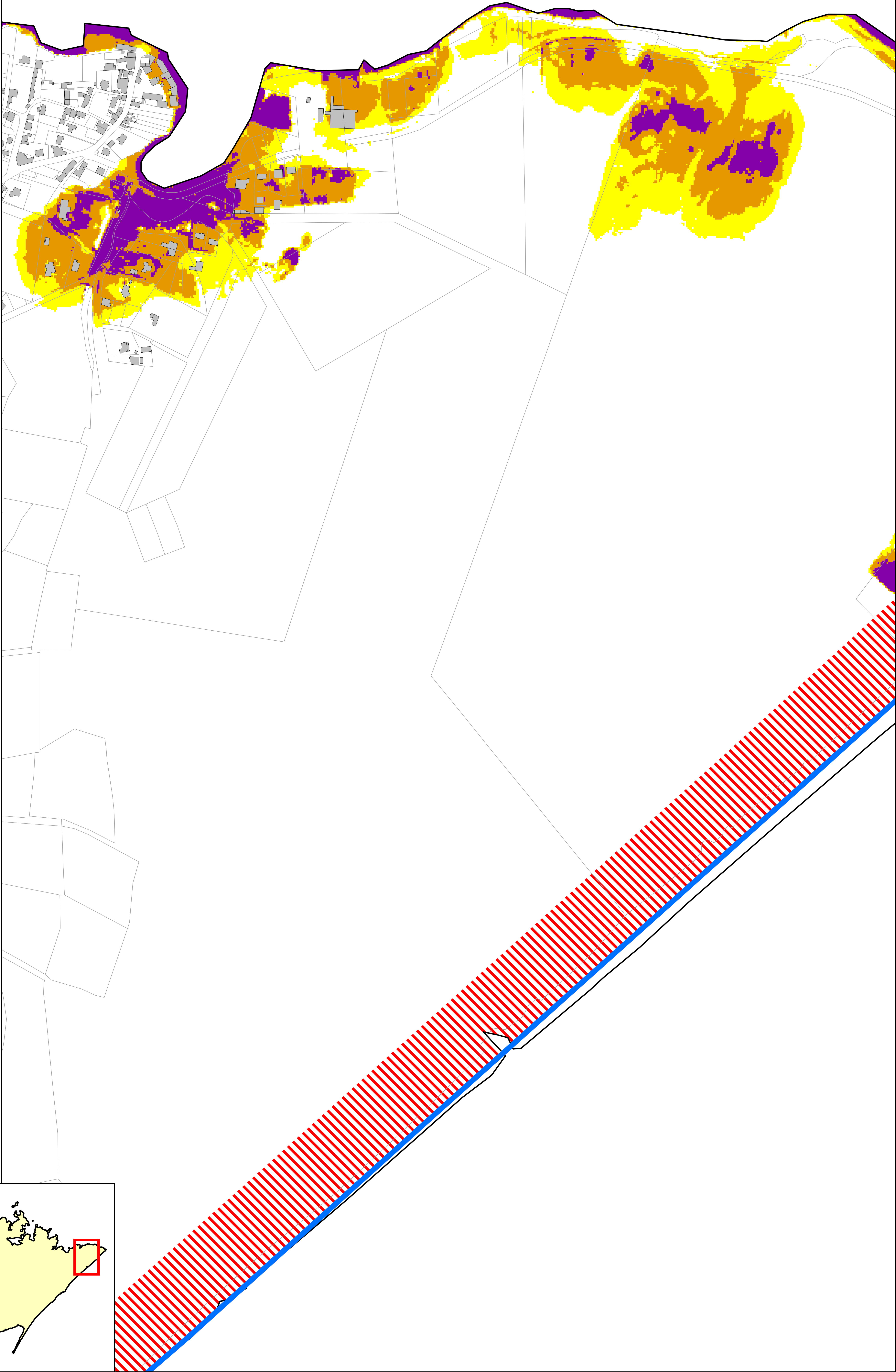
Date : Septembre 2024

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 60 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

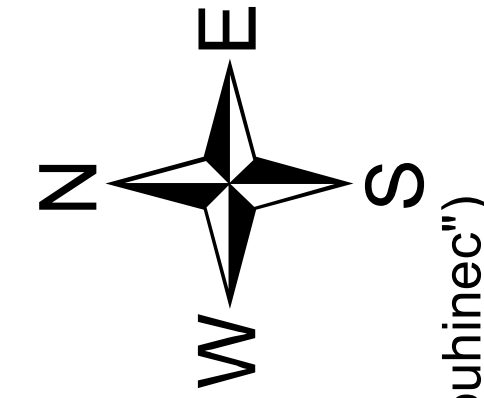
Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2014

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2014

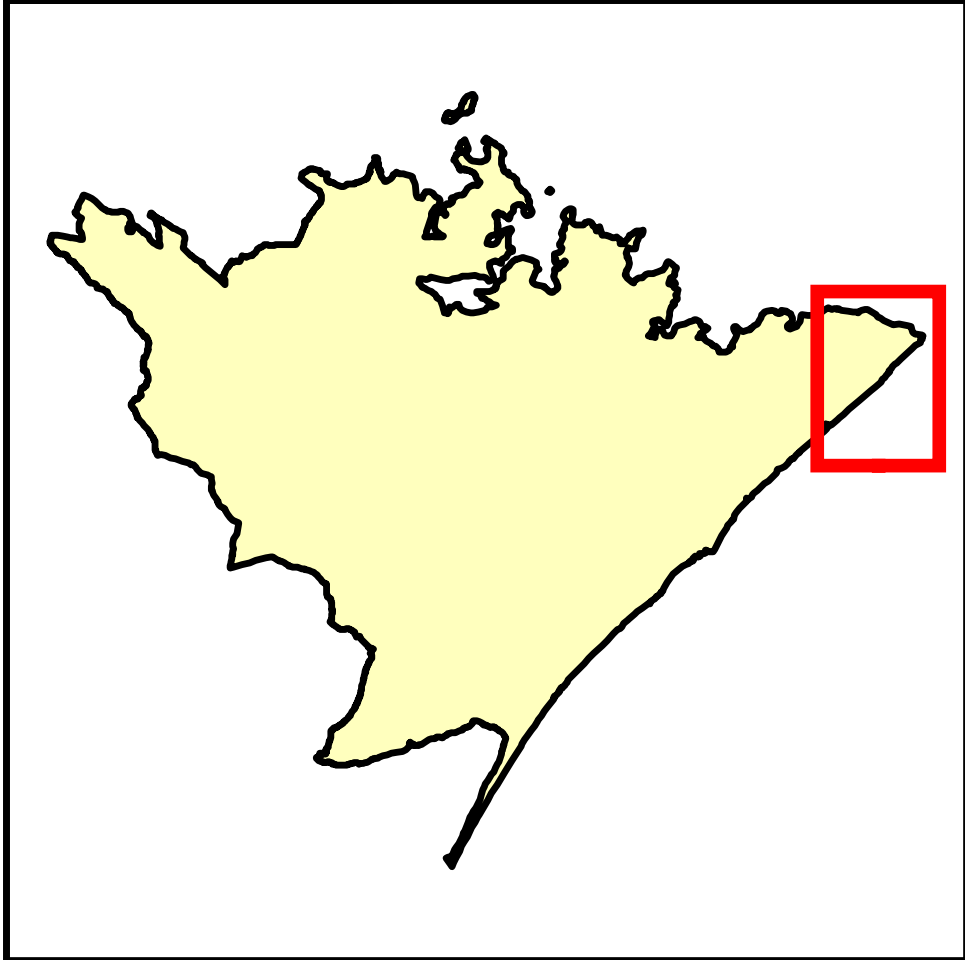
Cadastre : DDTM

0 25 50 100

Mètres

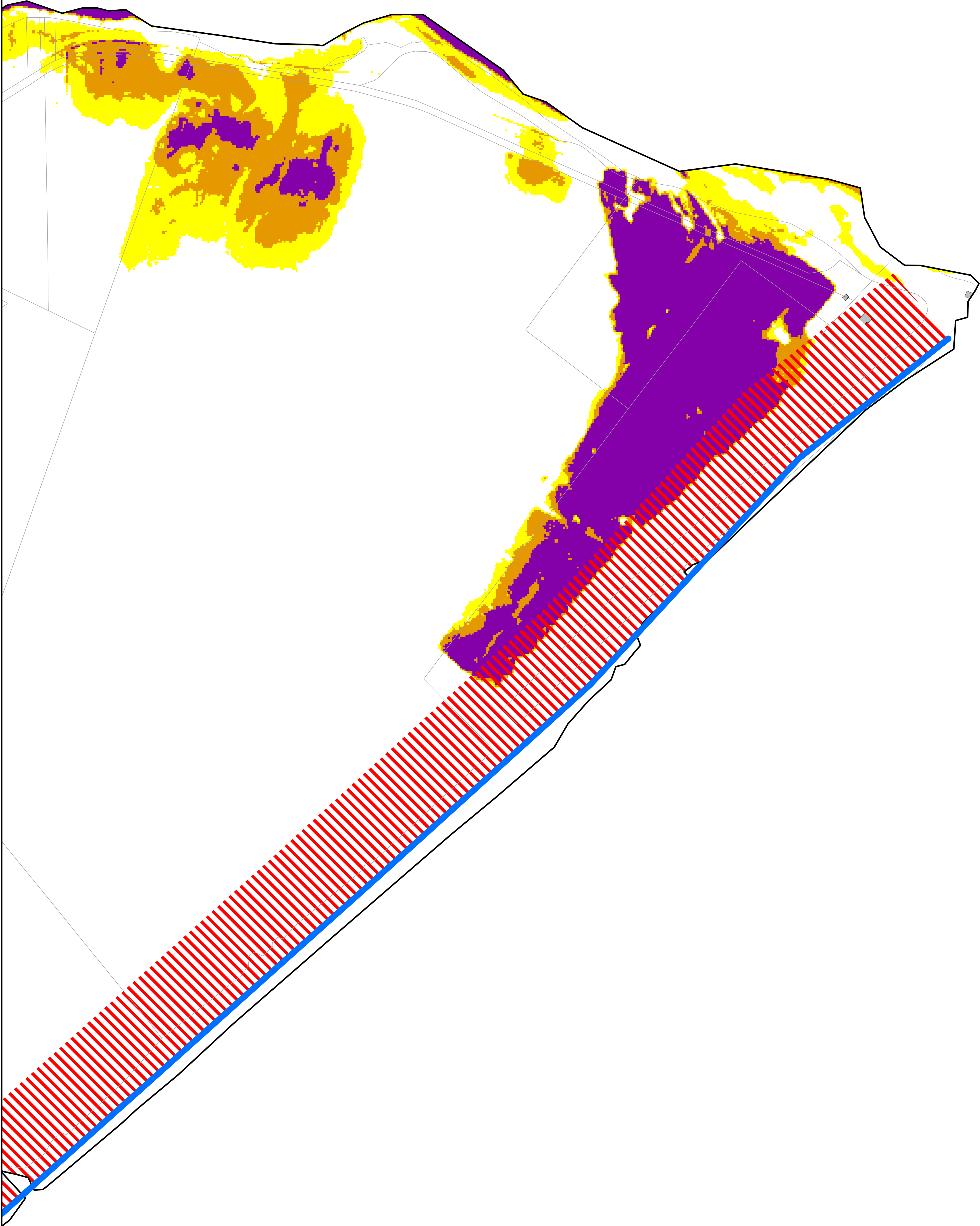
Conception : DDTM

Date : Septembre 2024



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 60 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

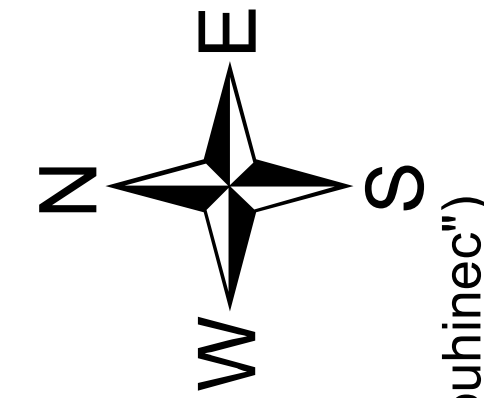
Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2014

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2014

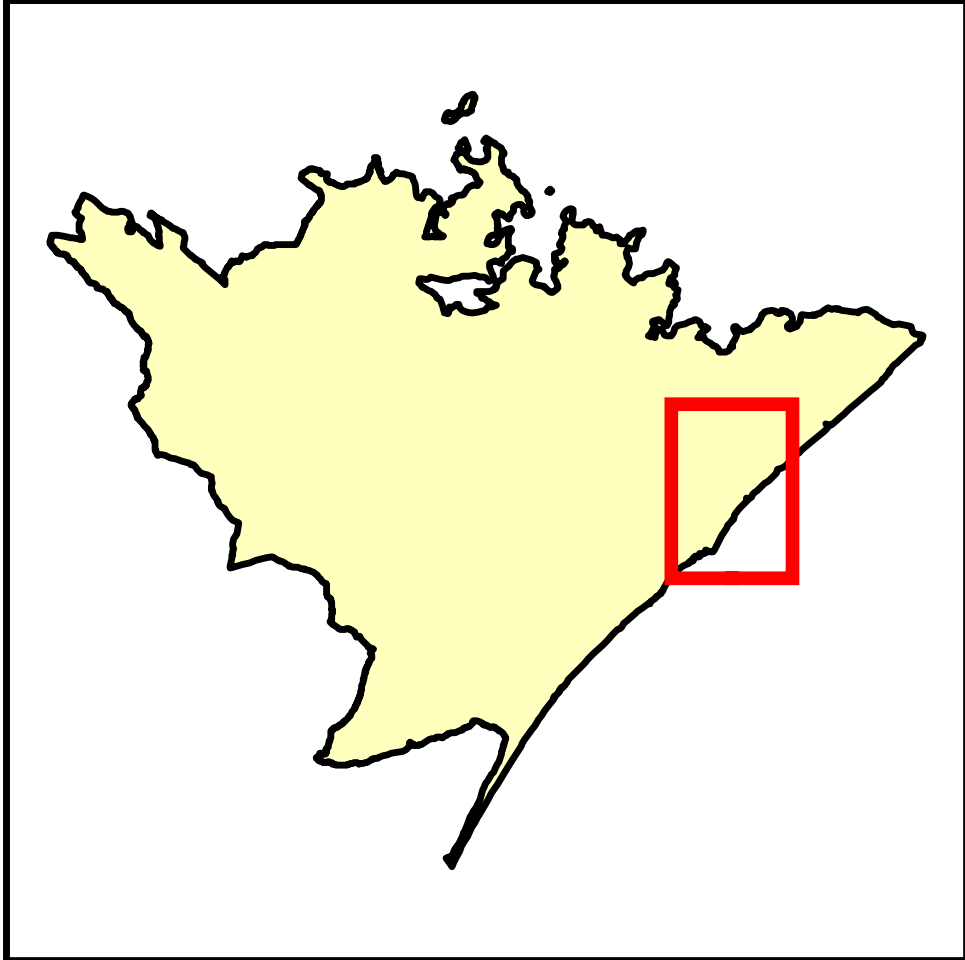
Cadastre : DDTM

0 25 50 100

Mètres

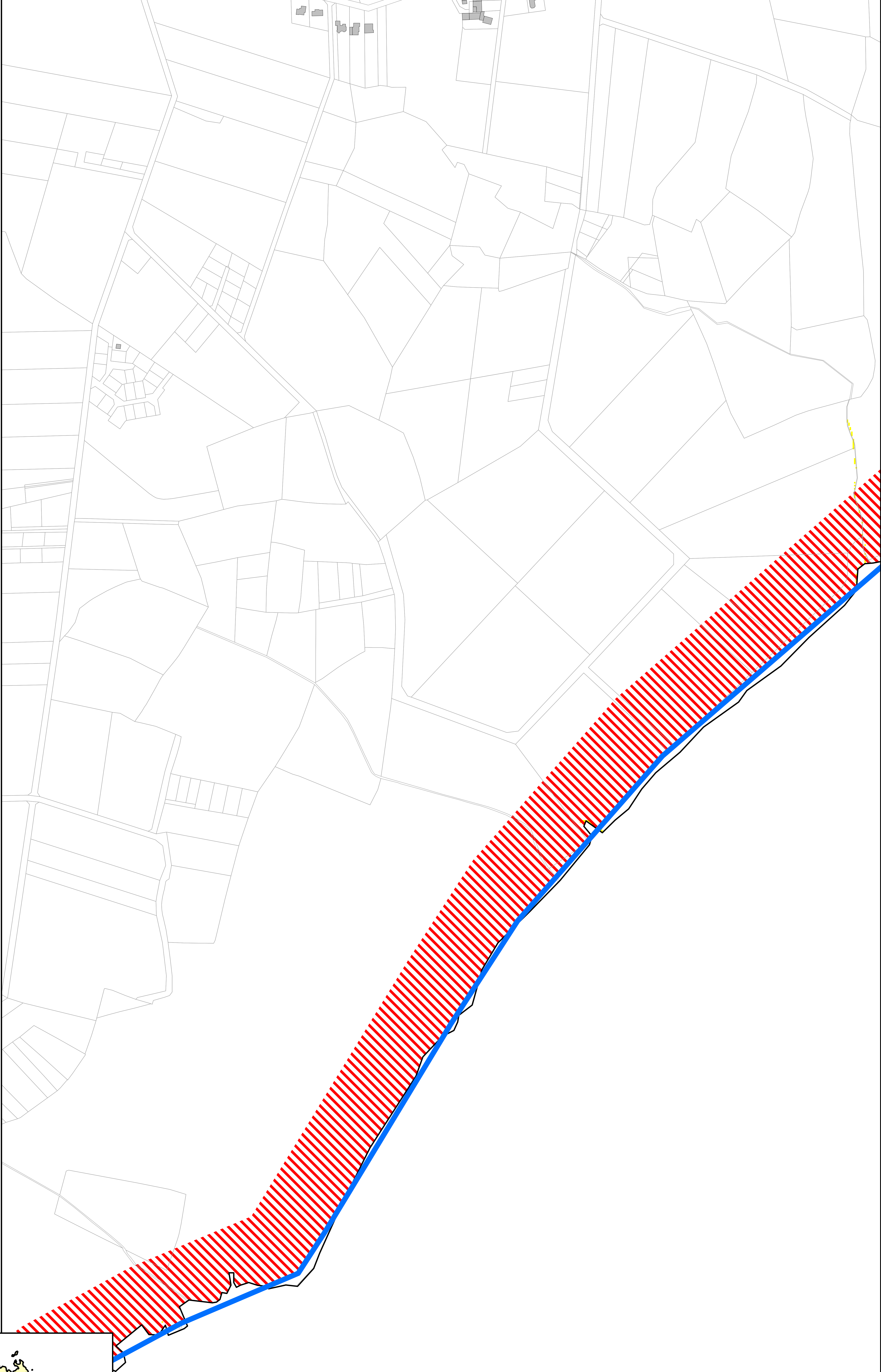
Conception : DDTM

Date : Septembre 2024



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 60 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

●

Parcelle

Bâtiment

Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2014

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2014

Cadastré : DDTM

0 25 50 100

Mètres

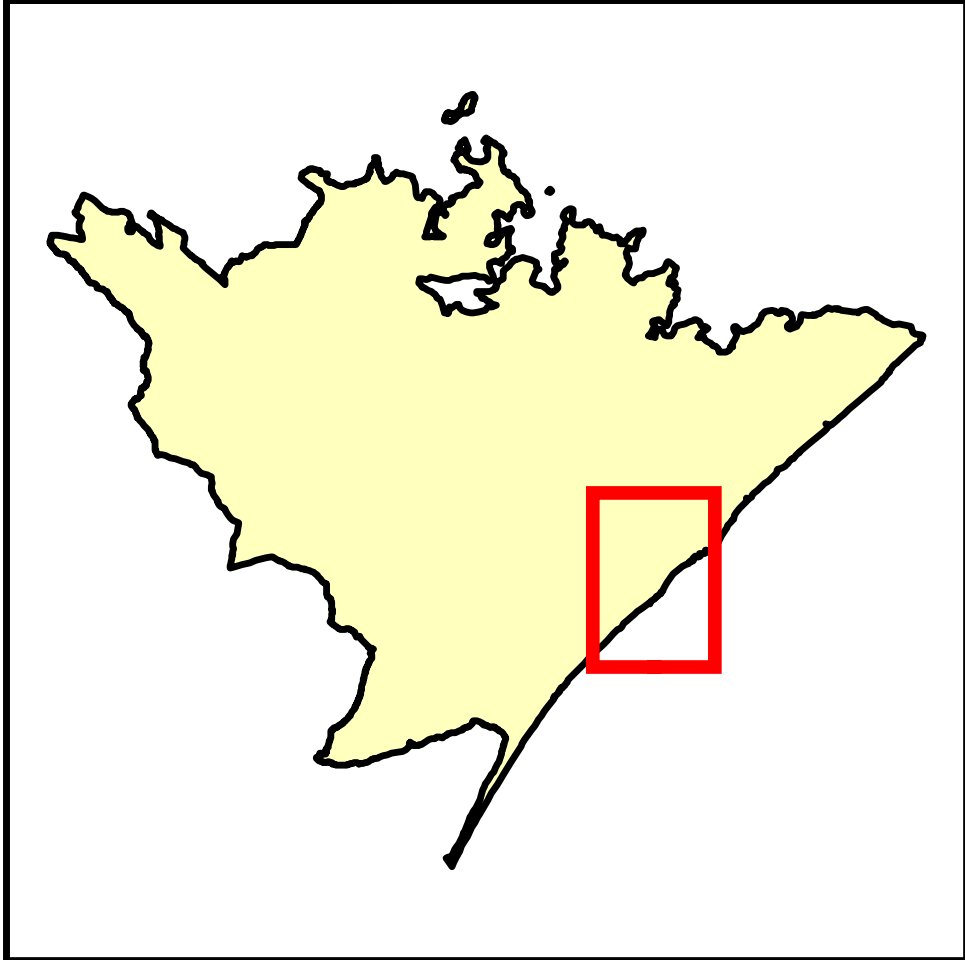
Conception : DDTM

Date : Septembre 2024

Envoyé en préfecture le 01/09/2024

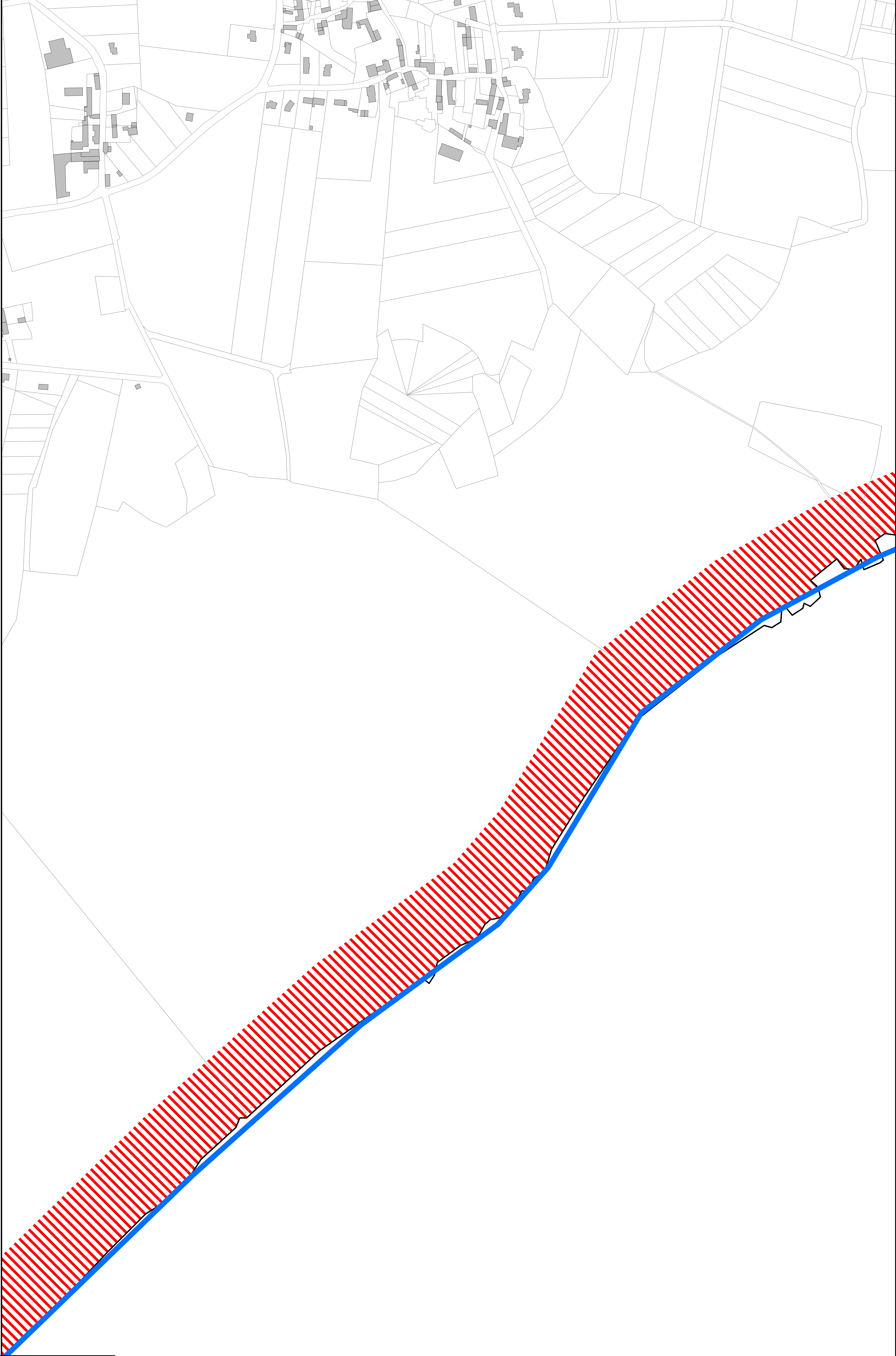
Reçu en préfecture le 02/09/2024

Publié le 04/09/2024



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 60 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

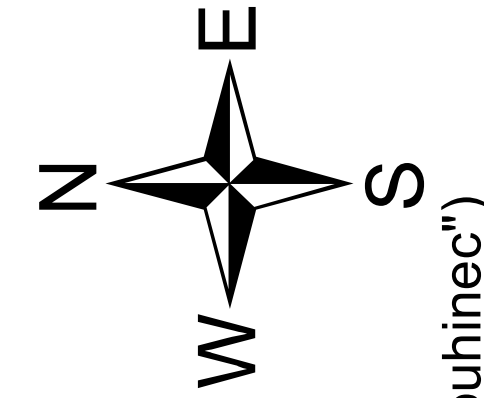
Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2014

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2014

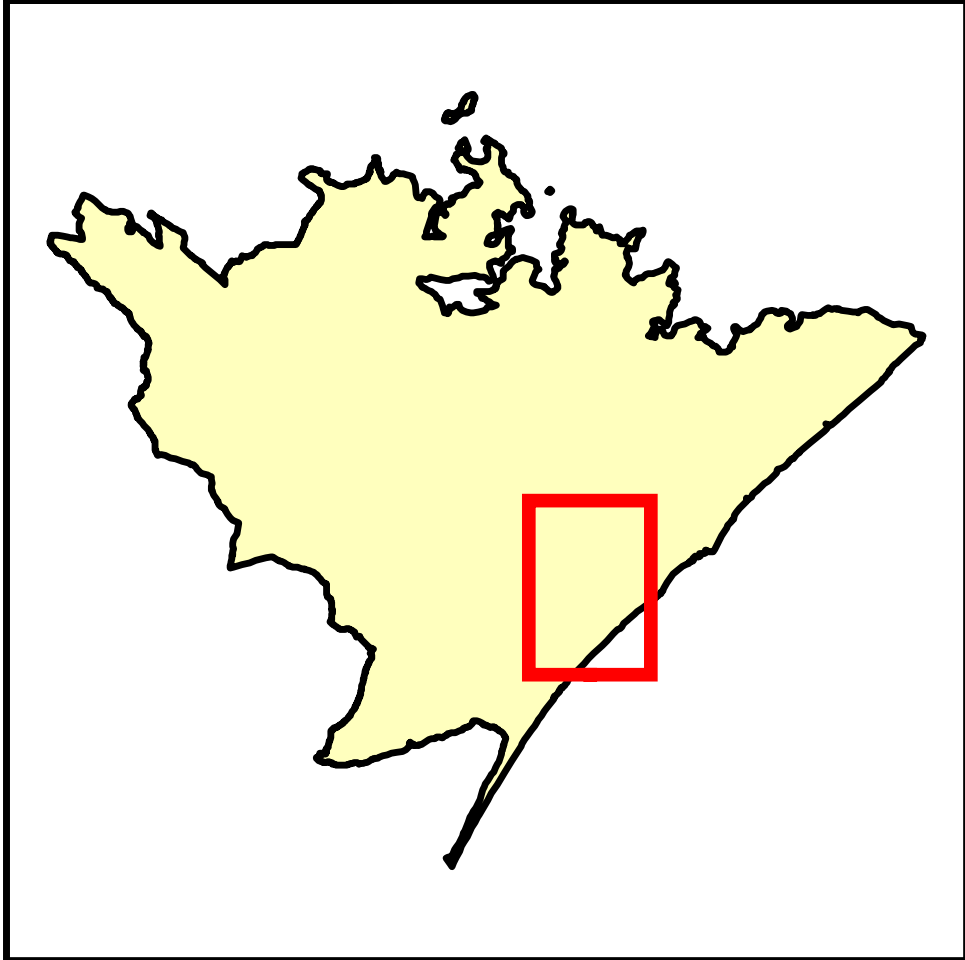
Cadastre : DDTM

0 25 50 100

Mètres

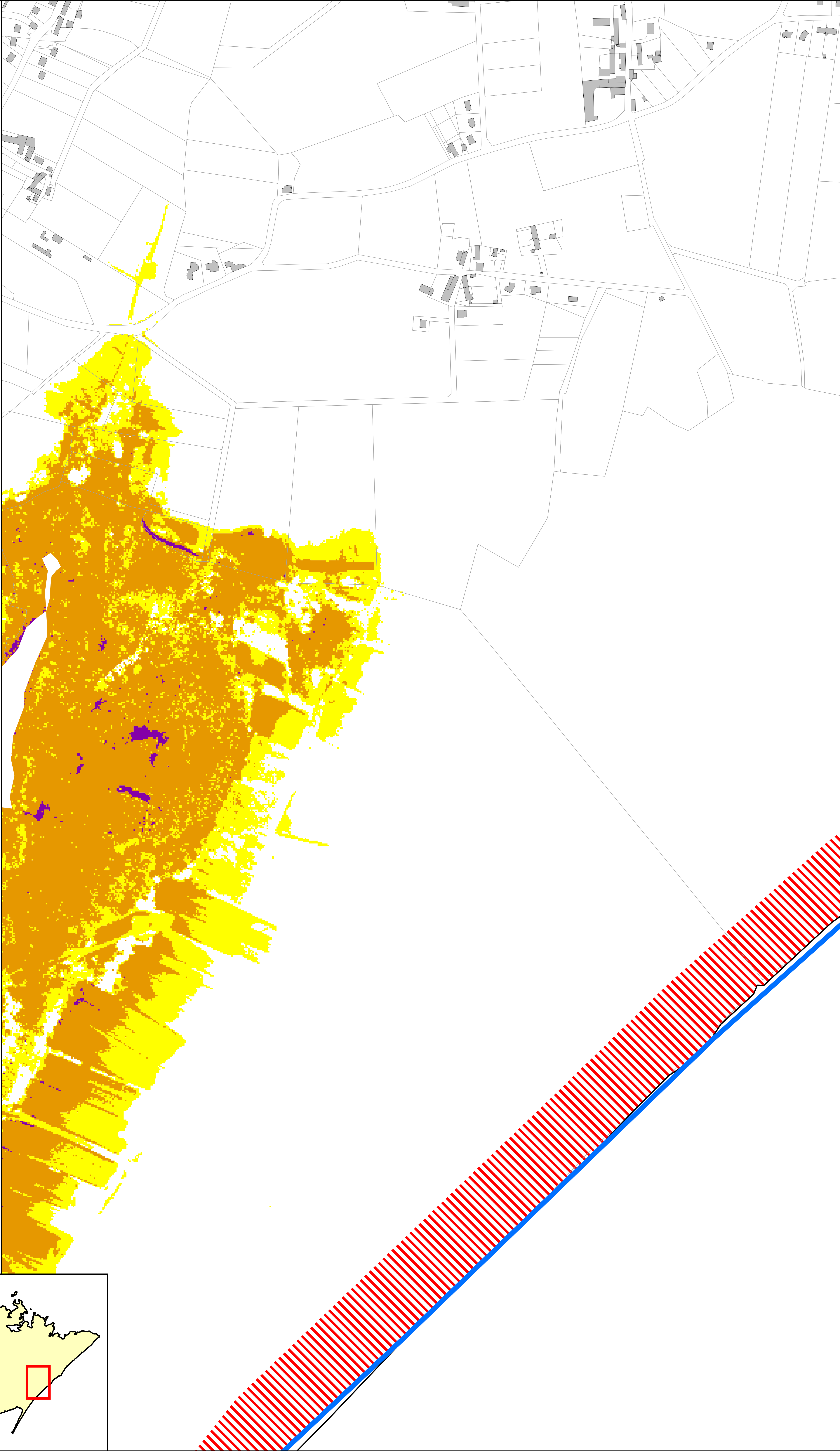
Conception : DDTM

Date : Septembre 2024



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 60 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")

●

Parcelle

Bâtiment

N

W

E

S

Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2014

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2014

Cadastré : DDTM

0 25 50 100

Mètres

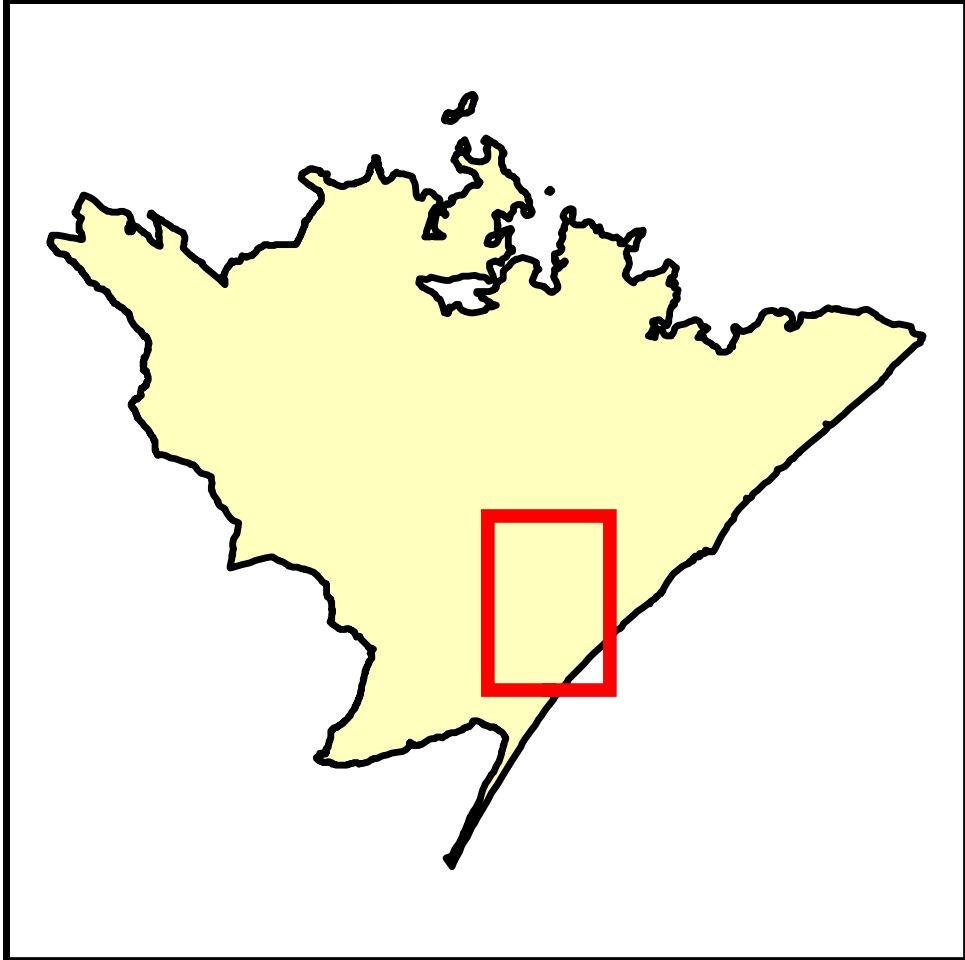
Conception : DDTM

Date : Septembre 2024

Envoyé en préfecture le 03/09/2024

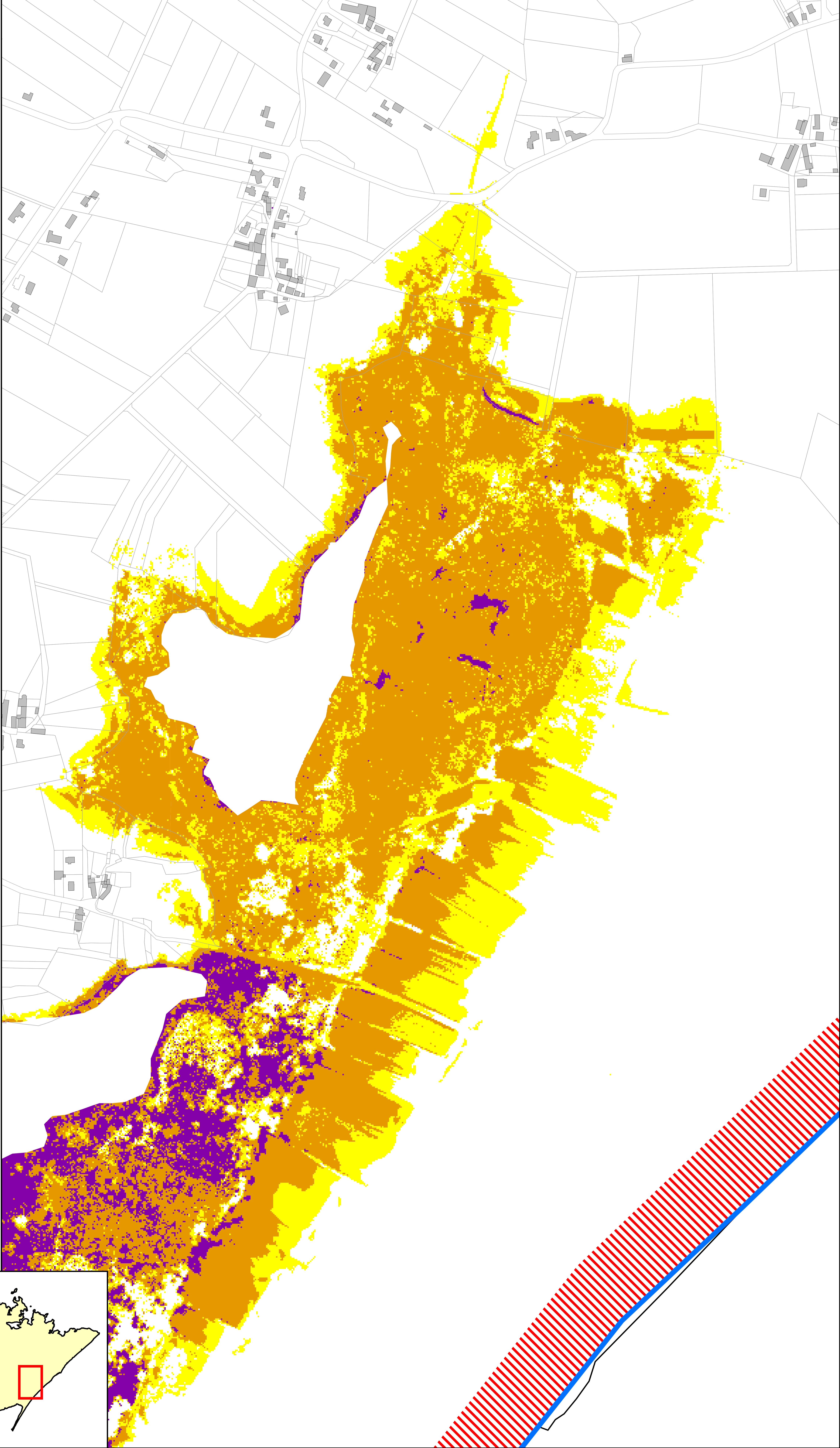
Reçu en préfecture le 03/09/2024

Publié le 04/09/2024



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 60 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

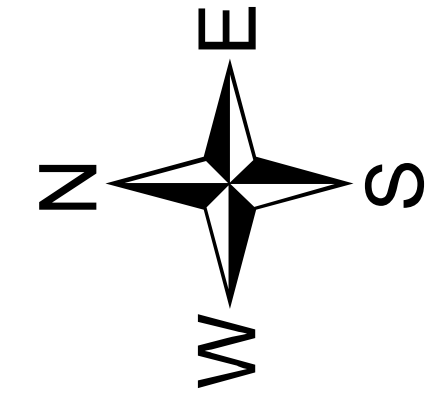
Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2014

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2014

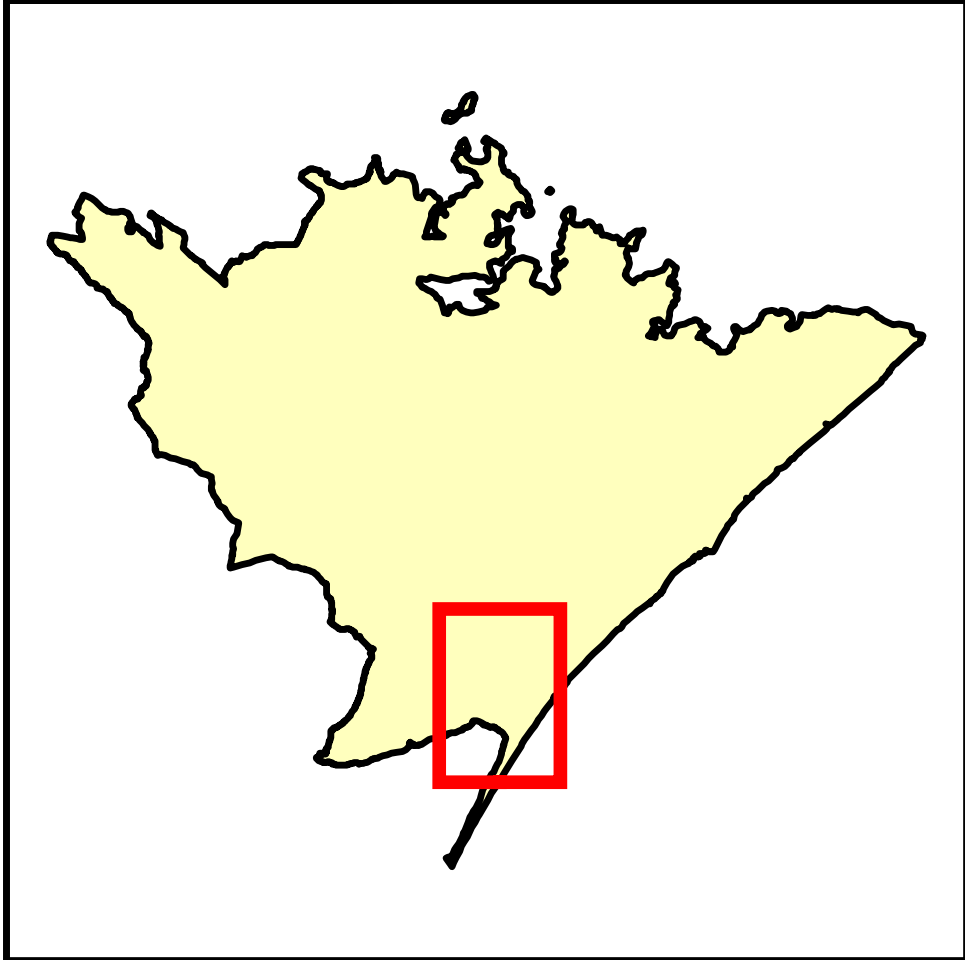
Cadastre : DDTM

0 25 50 100

Mètres

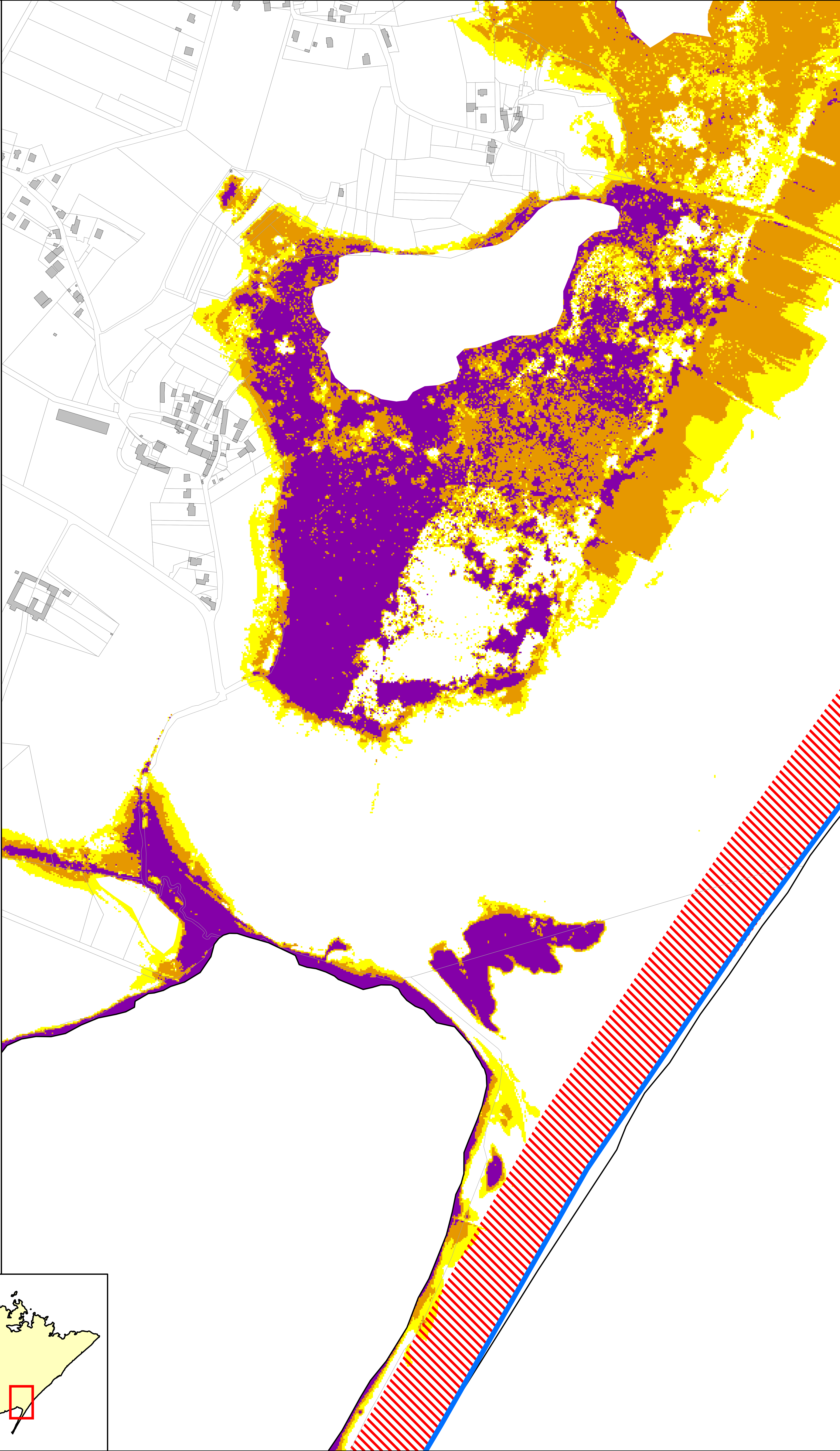
Conception : DDTM

Date : Septembre 2024



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 60 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

Digue

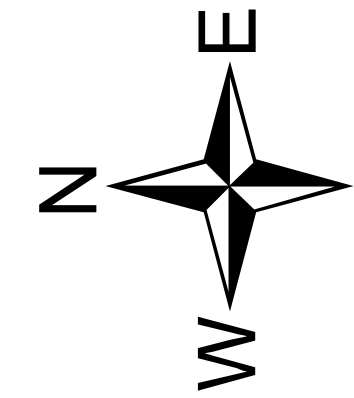
Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

●

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2014

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2014

Cadastré : DDTM

02550

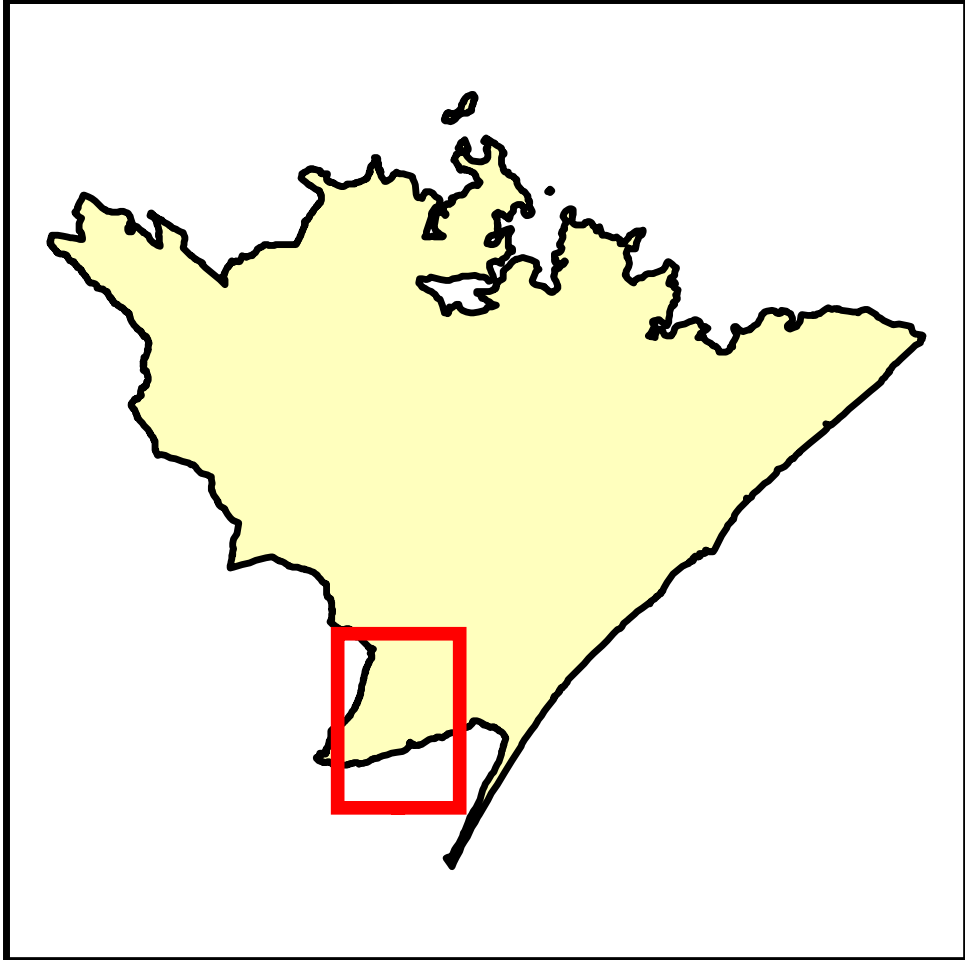
0 25 50 100

Mètres

Conception : DDTM

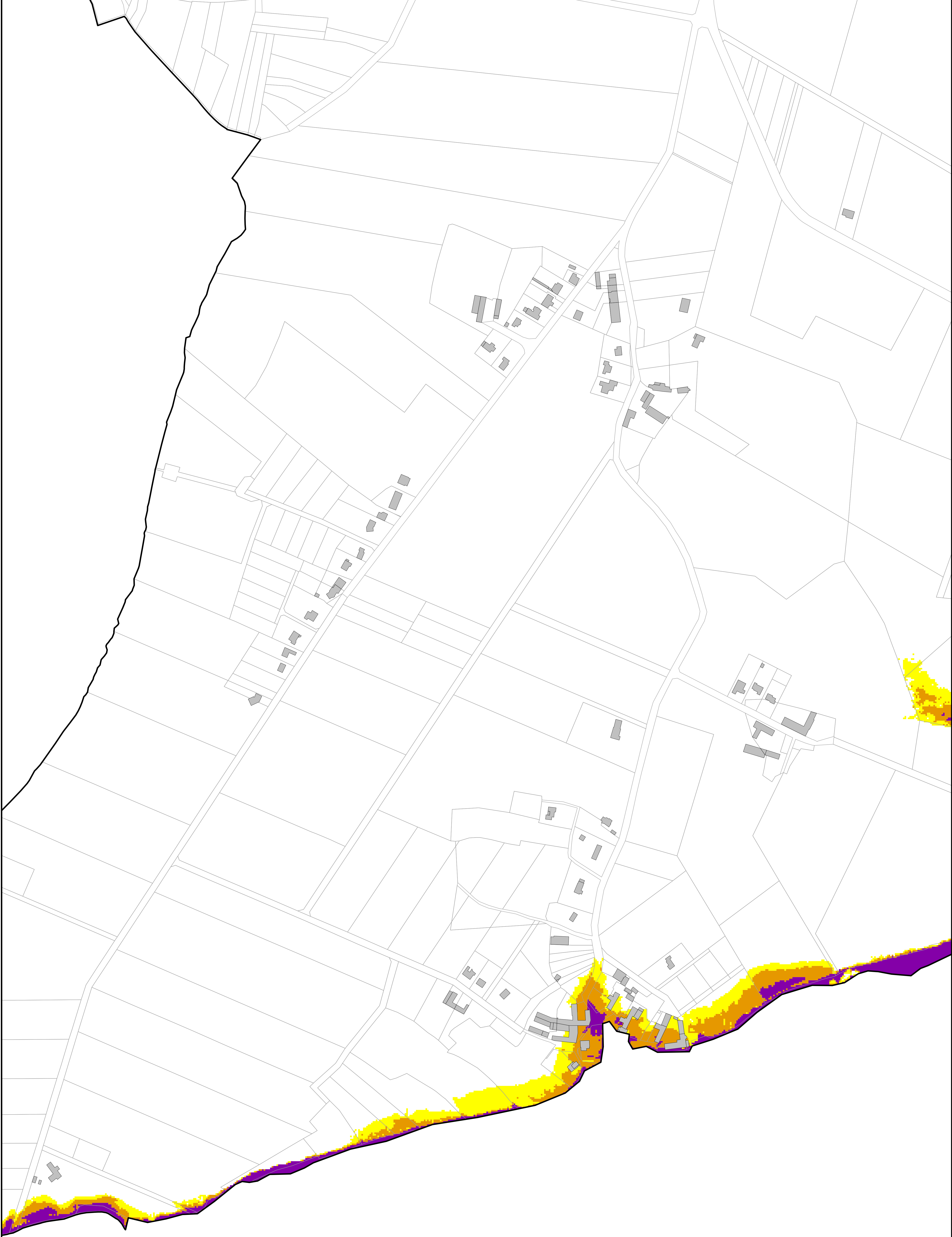
Date : Septembre 2014

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 60 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

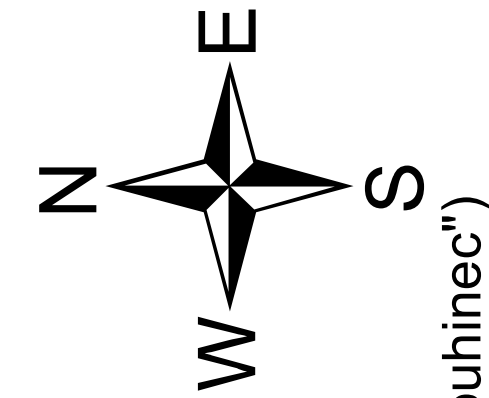
Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2014

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2014

Cadastre : DDTM

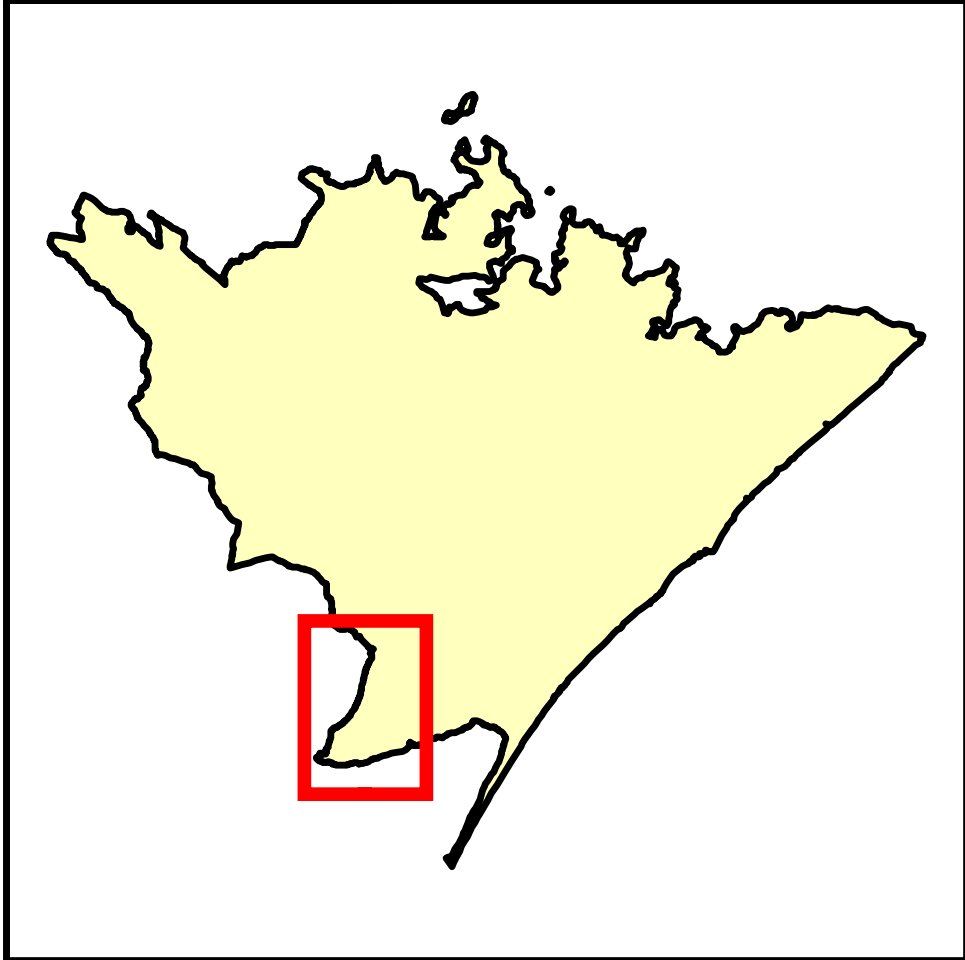
0 25 50 100

Mètres

Conception : DDTM

Date : Septembre 2024

Niveau centennal considéré : entre 3.70 et 3.80 m NGF IGN69 (cf. document "Niveaux extrêmes pour la commune de Plouhinec")



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Commune de Plouhinec



Aléa centennal + 60 cm

Faible

Moyen

Fort

Ouvrage de protection (mise à jour du recensement en cours)

Cordon dunaire

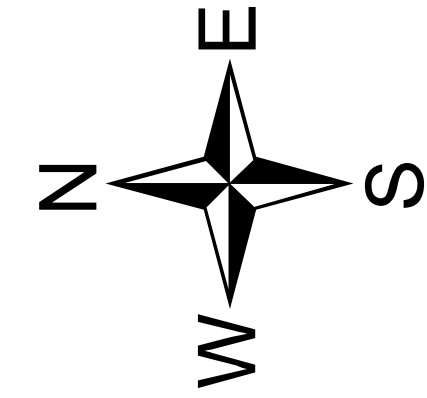
Digue

Zone de dissipation d'énergie (bande forfaitaire 100m)

Parcelle

Bâtiment

Événement ayant entraîné une submersion marine avec son année d'occurrence (cf. document "Localisation des tempêtes")



Sources :

Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2014

Topographie : MNT 2*2m MESURIS 2014

Cadastré : DDTM

02550

50

100

Mètres

Conception : DDTM

Date : Septembre 2014

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

 Limite communale
 Zone d'édile retraits-gouvernement
 des argiles
 Argile blanche
 Argile moyen
 Argile fort
 Zone à priori non argileuse, non sujette au phénomène de retrait-gonflement

L'échelle de validité des cartes d'avis est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à l'échelle 1:50 000.

Source: BRGM, www.geosciences.gouv.fr/Scen25/IMG/Scan100/IGM

Concepteur: DREAL Bretagne-GOT400
Février 2015

ANNEXE 3 : PRESERVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, une des orientations stratégiques, définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est la préservation du patrimoine et du paysage. Un inventaire a été réalisé permettant de recenser les haies, le petit patrimoine et le bâti patrimonial.

Ces éléments sont cartographiés sur les planches du règlement graphique. Les éléments ci-dessous définissent les possibilités d'aménagement liés à ces éléments, préservés au titre des éléments du paysage (L151-19 du code de l'urbanisme).

1/ Les haies

L'Intérêt des haies : une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- Une protection contre les vents ;
- Un intérêt pour l'eau pluviale ;
- Un lieu de vie ;
- Un paysage ;

Principes de préservation à respecter : si la haie est cartographiée sur les planches du règlement écrit, c'est qu'elle doit être protégée pour les différents intérêts qu'elle présente. Par conséquent :

- La haie doit être entretenue et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés.
- Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation,...).

Cependant, la création d'un accès à travers les haies, d'une largeur de 8,00m maximum pourra être autorisée. La compensation liée à d'éventuelles destructions sera recherchée, elle devra permettre de reconstituer des mailles bocagères permettant d'assurer les mêmes fonctions de continuités écologiques, de tenue des sols et de gestion des eaux pluviales qu'avant aménagement ou réorganisation.

Par ailleurs, on ne peut qu'encourager la replantation de haie bocagère afin de renforcer et densifier le linéaire sur la commune.

2/ Le petit patrimoine rural

Définition : on appelle petit patrimoine rural « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions ». Ces édifices ne sont pas protégés en étant classés comme Monuments Historiques.

Peuvent être concernés :

- tout aménagement lié aux activités quotidiennes (puits, four, lavoir...)
- toute construction relevant d'une activité professionnelle (moulin...)
- tout édification motivée par les croyances, rites ou commémorations (chapelle, calvaire...)

Principes de préservation à respecter : ce petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démoli sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité.

Les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur l'édifice. Les travaux de restauration ou de réhabilitation de ce petit patrimoine (matériaux et mises en œuvre) devront préserver son caractère originel.

Tous travaux sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril le caractère patrimonial de l'élément.

3/ Le bâti

Les bâtiments d'intérêt patrimonial et/ou architectural sont cartographiés sur les planches du règlement écrit.

Tous travaux sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril le caractère patrimonial de l'élément.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Principes de préservation à respecter :

Pour les rénovations :

D'une manière générale, l'aspect des matériaux employés devra être identique à l'aspect de la construction d'origine afin de garantir la pérennité de la construction.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit respectée. En pignon, les ouvertures resteront très limitées, sauf en cas de pignon sur rue. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres devront être :

- soit laissés apparents
- soit être enduits de la même couleur que la façade.
- Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

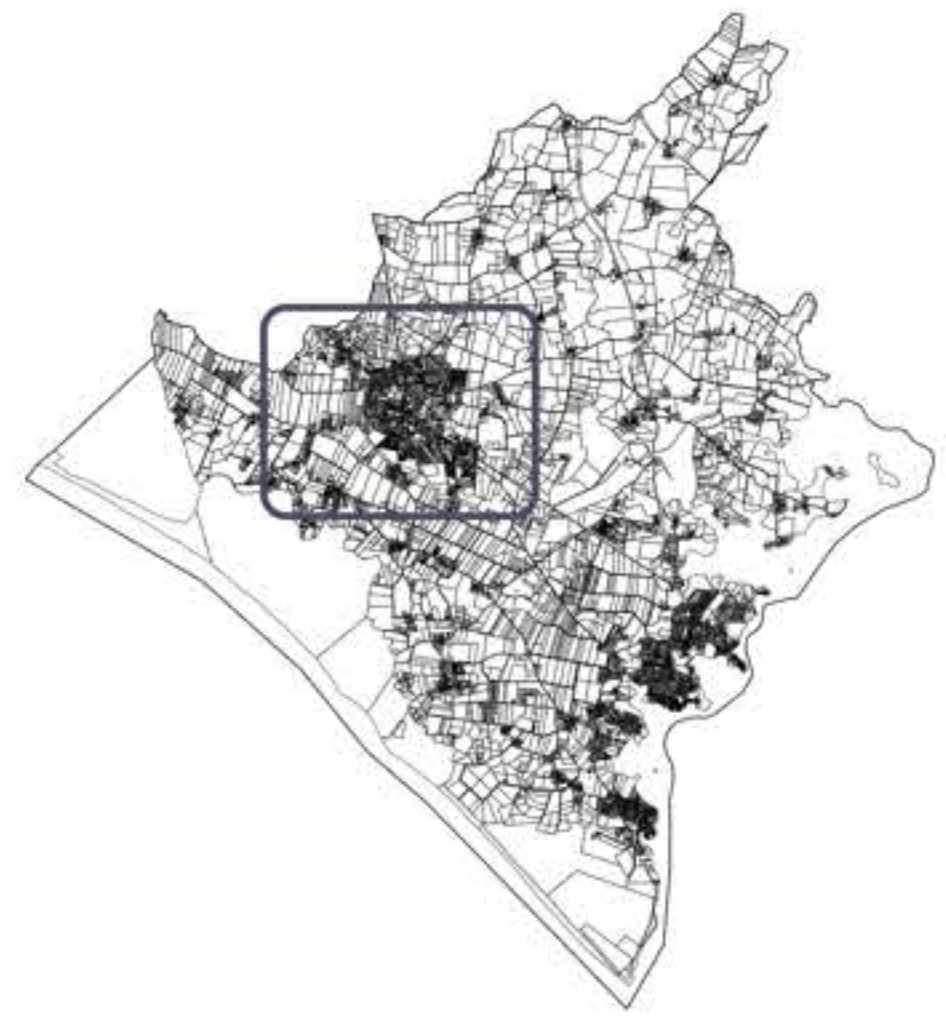
Sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions, le bardage en bois naturel est autorisé :

- dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine,
- pour une meilleure intégration d'une extension.

Pour les extensions :

Elles devront former un volume général aux proportions équilibrées, les matériaux choisis devront être en harmonie avec l'aspect extérieur de la construction principale.

Commune de PLOUHINEC
PLAN LOCAL D'URBANISME



5.2 Règlement graphique - planche Bourg

Échelle : 1/2500ème



Elaboration approuvée le 24 juillet 2018
Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 février 2020
Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 septembre 2023
Modification simplifiée n°3 approuvée le 26 février 2024
Révision allégée n°1 approuvée le 20 juillet 2024

le Maire,

Zonage

Uaa Uia 1AUL Azh NL2
Uab Uip 1AUp As Nm
Uba Uipm Aa Na Nzh
Ubb UL Aam Na2 AL
Ubc 1AUa Ab Nds
Uc 1AUe Ac NI
Uh 1AUX Ao NL1

Prescriptions

Emplacement réservé (art. L.151-41 du CU)
Espace boisé classé (L.113-1)
Secteur d'attente de projet (L.151-41-5ème du CU)
Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation
Zone non-aedificandi
Batiment agricole susceptible de changer de destination (art. L.151-11 du CU)
Patrimoine architectural à préserver (art. L.151-19 du CU)
Petit patrimoine à préserver (art. L.151-19 du CU)
Haie à préserver (L.151-19 titre III 2° du CU)
Cours d'eau
Marge de recul des voies

Informations

Périmètre éloigné de captage d'eau potable
Périmètre rapproché de captage d'eau potable
Risque de submersion marine, aléa +60cm
Zone de saisine archéologique

Tableau des emplacements réservés

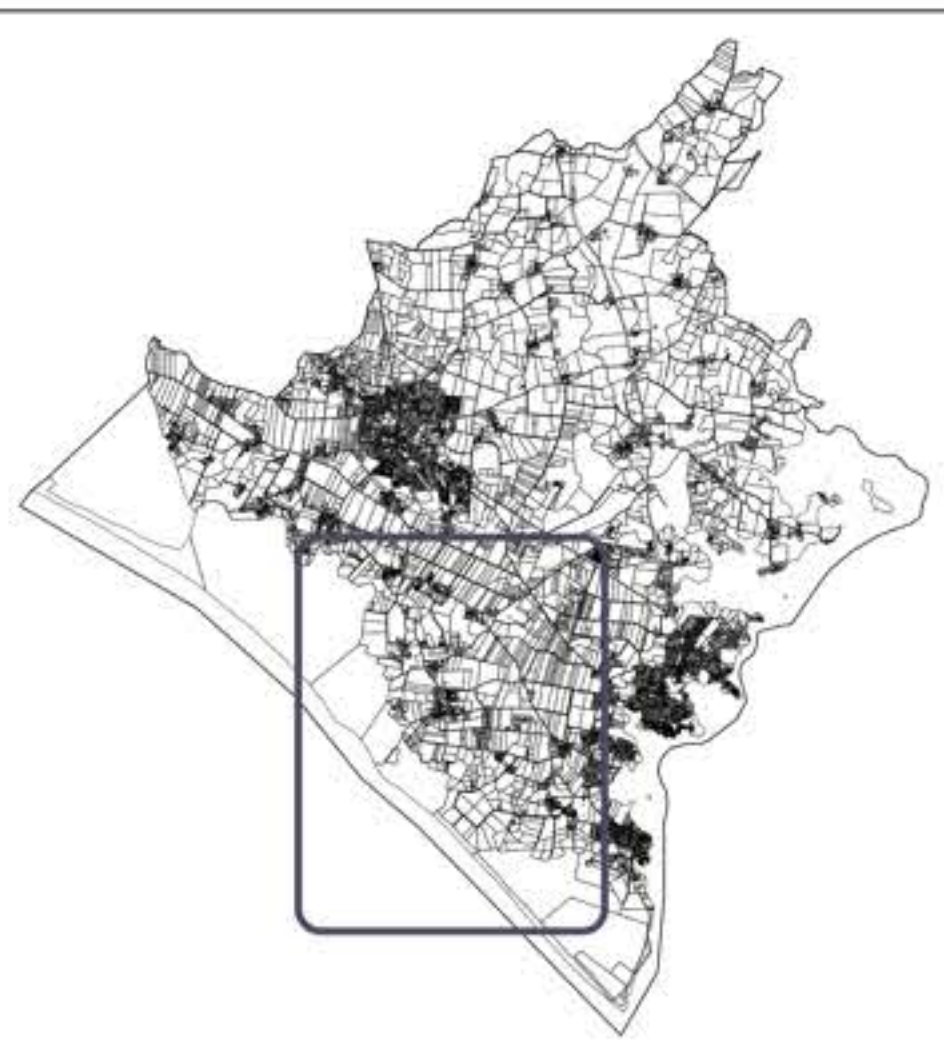
NUMERO	BENEFICIAIRE	DESTINATION	SURFACE (m²)
01.01	Commune	Préservation des calvaires	175.6
01.02	Commune	Préservation des calvaires	175.6
01.03	Commune	Préservation des calvaires	78
01.04	Commune	Préservation des calvaires	175.6
01.05	Commune	Préservation des calvaires	175.6
01.06	Commune	Préservation des calvaires	175.6
01.07	Commune	Préservation des calvaires	175.6
01.08	Commune	Préservation des calvaires	175.6
01.09	Commune	Préservation des calvaires	175.6
01.10	Commune	Préservation des calvaires	175.6
01.11	Commune	Préservation des calvaires	78
03	Commune	Operation d'aménagement d'ensemble - Rue des Etangs	1976.5
04	Commune	Operation d'aménagement d'ensemble - Le Poulpuy	5241.7
05	Commune	Operation d'aménagement d'ensemble - Habiter la prairie	24783.9
06	Commune	Aménagement du carrefour rue du Général de Gaulle	169.8
07	Commune	Aménagement du carrefour des Quatre Chemins de Kersbat	2402.1
08	Commune	Aménagement des abords du cours d'eau Sud du bourg	103324.6
09	Commune	Parking de l'école	1637.2
10	Commune	Extension du cimetière du bourg	1642.5
11	Commune	Extension du cimetière de Locquén	3589.4
12	Commune	Extension de l'aire de stationnement - Rue du 19 mars 1962	208.9
13	Commune	Rectification du chemin des Dunes	633
14	Commune	Rectification de voirie dangereuse	2135.4
15	Commune	Liaison douce à créer	2209
16	Commune	Liaison douce à créer	1096.2
17	Commune	Liaison douce à créer	2483.2
18	Commune	Liaison douce à créer	3879
19.01	Commune	Liaison douce à créer	1817.3
19.02	Commune	Liaison douce à créer	3275.5
19.03	Commune	Liaison douce à créer	1806.1
19.04	Commune	Liaison douce à créer	1500.5
20	Commune	Liaison douce à créer	146.2
21	Commune	Aménagement du carrefour rue de la Fontaine	56.1

Emplacement réservé n°2 supprimé par la modification simplifiée n°1 du PLU

- Zonage**
- | | | | | |
|-----|------|------|-----|-----|
| Uaa | Uia | 1AUL | Azh | NL2 |
| Uab | Uip | 1AUp | As | Nm |
| Uba | Uipm | Aa | Na | Nzh |
| Ubb | UL | Aam | Na2 | AL |
| Ubc | 1AUa | Ab | Nds | |
| Uc | 1AUe | Ac | Ni | |
| Uh | 1AUi | Ap | NL1 | |
- Prescriptions**
- Emplacement réservé (art. L.151-41 du CU)
 - Espace boisé classé (L.113-1)
 - Secteur d'attente de projet (L.151-41-5eme du CU)
 - Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Zone non-aedificandi
 - Batiment agricole susceptible de changer de destination (art. L.151-11 du CU)
 - Patrimoine architectural a préserver (art. L.151-19 du CU)
 - Petit patrimoine a préserver (art. L.151-19 du CU)
 - Haie à préserver (L.151-19 titre III 2° du CU)
 - Cours d'eau
 - Marge de recul des voies
- Informations**
- Périmètre éloigné de captage d'eau potable
 - Périmètre rapproché de captage d'eau potable
 - Risque de submersion marine, aléa +60cm
 - Zone de saisine archéologique



Commune de PLOUHINEC
PLAN LOCAL D'URBANISME



5.6 Règlement graphique - planche Sud

Échelle : 1/2500ème



Elaboration approuvée le 24 juillet 2018
Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 février 2020
Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 septembre 2023
Modification simplifiée n°3 approuvée le 26 février 2024
Révision allégée n°1 approuvée le 29 juillet 2024

le Maire,

Tableau des emplacements réservés			
NUMERO	BENEFICIAIRE	DESTINATION	SURFACE (m²)
01.01	Commune	Préservation des calvaires	175.6
01.02	Commune	Préservation des calvaires	175.6
01.03	Commune	Préservation des calvaires	78
01.04	Commune	Préservation des calvaires	175.6
01.05	Commune	Préservation des calvaires	175.6
01.06	Commune	Préservation des calvaires	175.6
01.07	Commune	Préservation des calvaires	175.6
01.08	Commune	Préservation des calvaires	175.6
01.09	Commune	Préservation des calvaires	175.6
01.10	Commune	Préservation des calvaires	175.6
01.11	Commune	Préservation des calvaires	78
03	Commune	Operation d'aménagement d'ensemble - Rue des Etangs	1976.5
04	Commune	Operation d'aménagement d'ensemble - Le Poulpry	5241.7
05	Commune	Operation d'aménagement d'ensemble - Habiter la prairie	24783.9
06	Commune	Amenagement du carrefour rue du General de Gaulle	160.8
07	Commune	Amenagement du carrefour des Quatre Chemins de Kerabus	2402.1
08	Commune	Amenagement des abords du cours d'eau Sud du bourg	103324.6
09	Commune	Parking de l'école	1637.2
10	Commune	Extension du cimetiere du bourg	1642.5
11	Commune	Extension du cimetiere de Locquenin	3589.4
12	Commune	Extension de l'aire de stationnement - Rue du 19 mars 1962	208.9
13	Commune	Rectification du chemin des Dunes	633
14	Commune	Rectification de voirie dangereuse	2135.4
15	Commune	Liaison douce a creer	2209
16	Commune	Liaison douce a creer	1090.2
17	Commune	Liaison douce a creer	3483.2
18	Commune	Liaison douce a creer	387.9
19.01	Commune	Liaison douce a creer	1817.3
19.02	Commune	Liaison douce a creer	3275.5
19.03	Commune	Liaison douce a creer	1806.1
19.04	Commune	Liaison douce a creer	1500.5
20	Commune	Liaison douce a creer	146.2
21	Commune	Amenagement du carrefour rue de la Fontaine	56.1

Emplacement réservé n°2 supprimé par la modification simplifiée n°1 du PLU