

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 FÉVRIER 2024**

L'an deux mil vingt-trois, le quatre décembre à dix-neuf heures, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en la grande salle de l'espace Jean-Pierre Calloc'h, en séance publique, sous la présidence de Madame Sophie LE CHAT.

**COMMUNE
DE
PLOUHINEC**

Morbihan

**Date de convocation
20 février 2024**

**Date de publication
04 mars 2024**

**Nombre de
conseillers
en exercices 29
présents 25
votants 28**

Présents : Mmes Sophie LE CHAT, M. Stéphane SANCHEZ, Mme Alexandra HEMONIC, M. Philippe LE GUYADER, Mme Julie LE LEUCH, M. Pierre STEPHANT, Mme Marina GERARD, Mme Audrey PESSEL, M. Thomas FILLON, M. Michel GUILLEVIC, M. Jean-Marc CHABROL, M. Régis JAFFRE, Mme Emmanuelle JEHANNO, Mme Véronique LE SERREC, Mme Nolwen LE TRIBOCHE, M. Eddy LE CLANCHE, Mme Armande LEANNEC, M. Franz FUCHS, Mme Stéphanie LE SQUER, Mme Anne-Christelle MILES, Mme Sabine LE BARON, Mme Marie-Christine LE QUER, Mme Catherine CORVEC, M. Jean-Philippe CHAVANE DE DALMASSY, M. Ludovic LE GOFF

Absents :

Madame Maud COCHARD, Monsieur Benoit CROQ, Monsieur Guillaume KERVINGANT, Madame Sidonie BOUSSEMARY

Procurations :

Mme Maud COCHARD donne pouvoir à Monsieur Pierre STEPHANT
M. Benoit CROQ donne pouvoir à Madame Sophie LE CHAT
M. Guillaume KERVINGANT donne pouvoir à Monsieur Stéphane SANCHEZ

Secrétaire de séance :

Mme Emmanuelle JEHANNO

2024-02-2.2 - Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme - Approbation de la procédure

Rapporteur : Pierre STEPHANT

Par arrêté municipal en date du 20 octobre 2021, la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU a été engagée. La procédure a pour objectif de créer un sous-secteur spécifique AL permettant de prendre en compte l'ancienneté de l'état de fait et l'historique de l'aménagement de parcelles dans le secteur de Saint-Cornély, dans le respect de la loi « littoral ».

Conformément à l'article R. 104-12 du code de l'urbanisme, le dossier a fait l'objet d'une évaluation environnementale, réceptionnée par l'autorité environnementale le 18 octobre 2022. L'autorité a rendu un avis tacite, n°2022-010199 le 19 décembre 2023, confirmant la dispense d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, la procédure a fait l'objet d'une mise à disposition du public, dont les modalités ont été fixées par délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2023.

Figuraient au dossier : la notice de présentation, l'avis tacite de l'autorité environnementale, les avis émis par les personnes publiques associées.

Le tableau, ci-dessous, récapitule les avis reçus ainsi que leur contenu :

Nom de la structure	Date AR	Date de réponse	Nature de la réponse
CDNPS	9 janvier 2023		Pas de réponse
Région Bretagne	10 janvier 2023	18 juillet 2023	Courrier type
Département du Morbihan	9 janvier 2023	6 mars 2023	Pas d'observation
Syndicat mixte pour le SCOT du Pays de Lorient	11 janvier 2023	7 mars 2023	Avis favorable (compatibilité avec le SCOT)
Lorient agglomération	9 janvier 2023		Pas de réponse
Chambre d'agriculture	9 janvier 2023		Pas de réponse
Chambre de commerce et d'industrie	9 janvier 2023	11 janvier 2023	Demande de clarification dans l'inscription du futur zonage entre AL ou NL
Chambre des métiers et de l'artisanat	9 janvier 2023		Pas de réponse
Comité régional de Conchyliculture de Bretagne Sud	10 janvier 2023		Pas de réponse
Syndicat mixte Dunes Sauvages de Gâvres à Quiberon	9 janvier 2023	16 janvier 2023	Renforcer les prescriptions du PLU permettant de préserver les éléments du paysage
Préfecture du Morbihan	9 janvier 2023		Pas de réponse
Direction des Territoires et de la Mer du Morbihan (DDTM)	9 janvier 2023		Pas de réponse

La mise à disposition du public s'est tenue du 9 octobre 2023 au 9 novembre 2023. Aucune contribution n'a été versée au dossier par le public.

Afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées et malgré l'absence d'observation du public, il a été décidé d'ajuster le projet de modification simplifiée n°3 sur le point suivant :

- Le nouveau zonage créé sera inscrit AL et non NL car les parcelles concernées étaient précédemment classées soit en zone Aa (Aa : parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles, forestières et extractives, situées en dehors des espaces proches du rivage), soit en zone Aam (Aam : Parties du territoire affectées aux activités de maraîchage, situées en espace proche du rivage). Afin de rester en cohérence avec ces précédents zonages, tous deux « agricoles », il a été décidé de privilégier l'inscription de ces parcelles dans un zonage AL (« Agricole de Loisirs »).

Les modifications effectuées pour tenir compte des avis émis et des observations étant mineures, la modification simplifiée n°3 du PLU est donc proposée à l'approbation du conseil municipal.

Vu la délibération du conseil municipal du 24 juillet 2018 approuvant l'élaboration du PLU,

Vu la délibération du conseil municipal du 27 février 2020 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU,

Vu la délibération du conseil municipal du 27 mars 2023 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU,

Vu la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2023 re-approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU,

Vu l'arrêté du maire du 20 octobre 2021 engageant la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants et L153-45 et suivants,

Vu l'avis tacite de l'autorité environnementale n°2022-010199 en date du 19 décembre 2022, confirmant la dispense d'évaluation environnementale,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées sur le projet,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2023, fixant les modalités de mise à disposition du public,

Vu le projet de modification simplifiée n°3 du PLU soumis à l'approbation du conseil municipal, modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et des observations du public,

Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme du 23 janvier 2024,

Considérant que les remarques émises par les services consultés et l'absence d'observation du public, présentés précédemment, justifient les ajustements mineurs apportés au projet de modification simplifiée n°3 du PLU,

Considérant que le projet de modification simplifiée n°3 du PLU tel que présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme,

Après en avoir délibéré et voté, à la majorité (21 voix pour, 4 voix contre, 3 abstentions), l'assemblée délibérante :

- **VALIDE** les ajustements mineurs apportés au PLU suite aux observations des personnes publiques associées et en l'absence d'observation du public ;
- **APPROUVE** la modification simplifiée n°3 du PLU telle qu'elle est annexée (annexes n° 7, 8 et 9) à la présente délibération ;
- **DONNE** pouvoir à Madame la Maire pour signer tout document relatif à ce dossier et prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

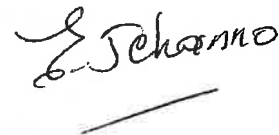
Fait en mairie le 26 février 2024

Au registre suivent les signatures.

**La Maire,
Sophie LECHAT**



**La secrétaire de séance
Emmanuelle JEHANNO**





COMMUNE DE PLOUHINEC (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°3



PLOUHINEC
SUD MORBIHAN

Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 26 février 2024,
Le Maire,

Envoyé en préfecture le 04/03/2024

Reçu en préfecture le 04/03/2024

Publié le 04/03/2024

ID : 056-215601691-20240226-20240222-DE



2

1. CONSULTATIONS EFFECTUEES	p. 4
2. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE	p. 6
3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	p. 10
4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 18
5. ANNEXE : REGLEMENT DE LA ZONE A EN VIGUEUR	p. 20

1. CONSULTATIONS EFFECTUÉES

5 CONSULTATION EFFECTUÉES

Conformément à l'article R. 104-12 du code de l'urbanisme, le dossier a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas, réceptionnée par l'autorité environnementale le 18 octobre 2022.

L'autorité a rendu un avis tacite, n°2022-010199 le 19 décembre 2023, confirmant la dispense d'évaluation environnementale.

Les personnes publiques associées ont également été consultées. Le syndicat mixte pour le SCoT du Pays de Lorient a rendu un avis favorable, considérant que le projet est compatible avec les orientations du SCoT. La Chambre de commerce et d'industrie a demandé à ce que le projet de zonage AL ou NL soit clarifié. Le syndicat mixte Dunes Sauvages a proposé dans son avis de renforcer les prescriptions du PLU permettant de préserver les éléments du paysage.

La mise à disposition du public s'est tenue à partir du 9 octobre 2023 au 9 novembre 2023. Aucune contribution n'a été versée au dossier par le public.

Afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées et malgré l'absence d'observation du public, il a été décidé d'ajuster le projet de modification simplifiée n°3 sur le point suivant :

Le nouveau zonage créé sera inscrit AL et non NL car les parcelles concernées étaient précédemment classées soit en zone Aa (Aa : parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles, forestières et extractives, situées en dehors des espaces proches du rivage), soit en zone Aam (Aam : Parties du territoire affectées aux activités de maraîchage, situées en espace proche du rivage). Afin de rester en cohérence avec ces précédents zonages, tous deux « agricoles », il a été décidé de privilégier l'inscription de ces parcelles dans un zonage AL (« Agricole de Loisirs »).

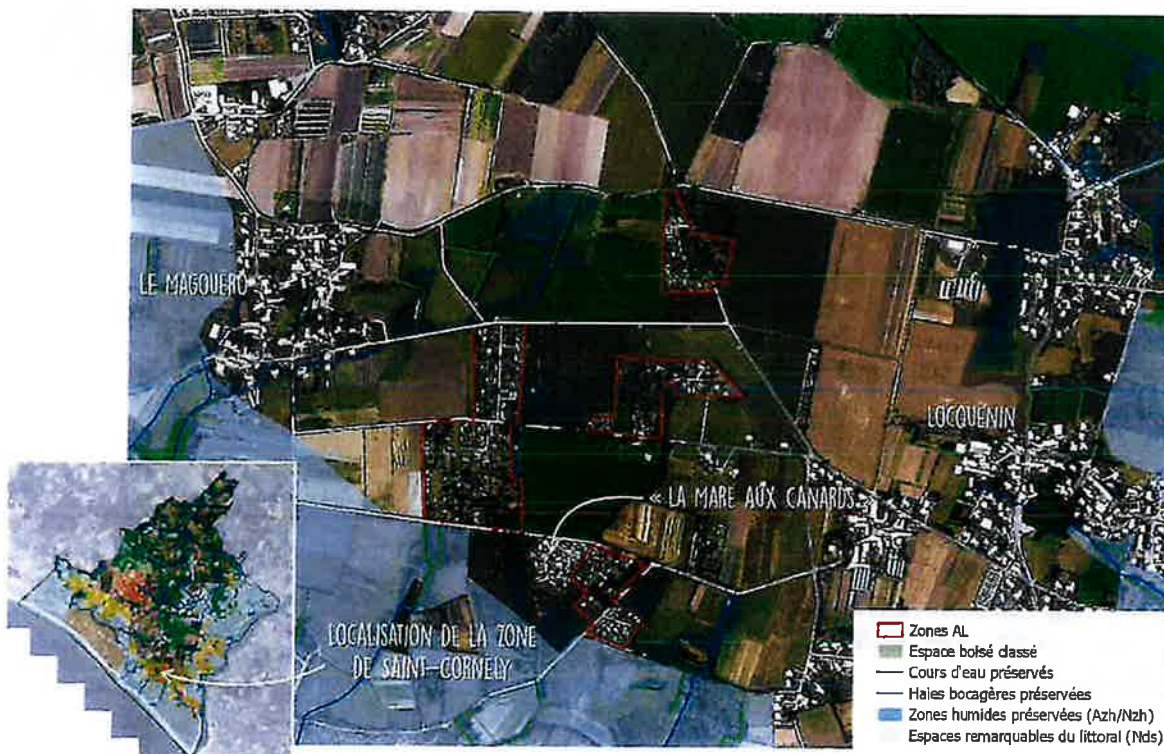
De plus, afin de tenir compte de la remarque du syndicat mixte Dunes Sauvages, il est décidé de revoir les dispositions relatives aux clôtures en zone AL et de fixer les mêmes prescriptions que pour la zone NL existante. En effet, en zone NL, seules les clôtures constituées d'une haie végétale sont autorisées, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage, ce qui est plus adapté aux caractéristiques du site que celles initialement prévues.

2. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE

8

CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE

LOCALISATION DE LA ZONE DE LOISIRS DE SAINT-CORNÉLY



La zone de loisirs de Saint-Cornély se situe au Sud de la commune, entre Le Magouëro et Locquenin.

Elle est composée de plusieurs ensembles fonciers (en rouge ci-contre) regroupant des terrains de loisirs. Ils sont occupés soit par des résidences de loisirs, soit par des habitations légères de loisirs.

Le camping-caravaning sur parcelle privative est une pratique historique sur Plouhinec, associée au tourisme balnéaire populaire.

Dans ce secteur, seuls les terrains de « la Mare aux Canards » ont été régulièrement autorisés (permis d'aménager obtenu) et bénéficient donc d'un zonage particulier au PLU.

9

CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE

HISTORIQUE DE LA ZONE DE LOISIRS DE SAINT-CORNÉLY

La zone de loisirs de Saint-Cornély apparaissait comme telle, avec droits à construire dédiés, jusqu'au PLU de 2012.

Or, le jugement du 13 décembre 2015 annulant le document d'urbanisme de la commune, confirme que « selon les dispositions de la loi Littoral, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés est subordonné au principe de continuité d'urbanisation avec les agglomérations et les villages. » (*mémoire en réponse de la commune de Plouhinec au PV de synthèse de l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU en vigueur - janvier 2018*).

Dans le cadre de l'élaboration du présent PLU, il n'a donc pas été possible de donner des droits à construire pour les terrains de loisirs, sauf ceux ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme (la Mare aux canards et la Lande du Béliet). Les terrains de loisirs de Saint-Cornély ont donc été classés en zone agricole ou naturelle, sans indice particulier, au PLU approuvé en 2018.

Dans le cadre d'un contentieux portant sur la délibération d'approbation du PLU, une médiation entre la commune de Plouhinec et l'association des propriétaires de terrains de loisirs de Plouhinec a eu lieu. Afin de satisfaire aux attentes des deux parties, il a été convenu que la commune de Plouhinec procède au classement AL des zones de loisirs de Saint-Cornély afin de « prendre en compte l'ancienneté de l'état de fait et l'historique de l'aménagement de parcelles dans le secteur de Saint-Cornély, dans le respect de la loi Littoral ».

La présente procédure a donc pour objet le classement en zone AL des terrains de loisirs concernés. Dans ces zones, les travaux nécessaires à la préservation des constructions et des installations existantes et au respect des normes sont autorisés. L'extension et/ou l'implantation de nouvelles constructions et installations (caravanes, mobil-homes, habitations légères de loisirs) restent interdits, conformément à la loi Littoral.

Zonage NL1 du PLU en vigueur : « concerne le PRL de la Lande du Béliet et à la zone résidentielle de loisirs de la Mare aux Canards, seuls secteurs bénéficiant d'autorisations réglementaires. Le stationnement de caravanes, résidences mobiles de loisirs à l'année, d'habitations légères de loisirs sont autorisés. Un abri de jardin de 12m² peut également être implanté, ainsi que l'édification de constructions. » (*rapport de présentation du PLU - p141*)

3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

11 CREATION D'UNE ZONE AL COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU PLU

La création de zones AL ne remet pas en cause l'économie générale du projet : en effet, ces zones visent uniquement à reconnaître l'existence des terrains de loisirs de Saint-Cornély comme entité propre, distincte de la zone agricole « pure » (Aa et Aam). Aucun droit à construire n'est créé, ce qui participe à la préservation de la qualité environnementale du territoire (axe 3 – objectif 1 du PADD) et ne contrevient pas aux principes de l'objectif lié au tourisme (axe 4 – B-le tourisme).

LA PRÉSENTE PROCÉDURE NE MODIFIE PAS LES
DROITS À CONSTRUIRE

ELLE AFFICHE L'EXISTENCE DES TERRAINS DE
LOISIRS DE SAINT-CORNÉLY ET EXPLIQUE LES
DROITS À CONSTRUIRE EXISTANTS

Article L151-13

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise 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.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-i-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

12 CREATION D'UNE ZONE AL

CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

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

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

De plus, les évolutions apportées ne majorent pas de plus de 20% ou ne diminuent pas les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et ne les minorent pas non plus. Elles ont pour objectif de modifier les contraintes foncières données par le PLU dans les zones Uc et 1AUa.

C'est donc une procédure de modification simplifiée qui est engagée – Article L153-41 du code de l'urbanisme.

Par arrêté municipal en date du 20 octobre 2021 la commune de Plouhinec a donc engagé la modification simplifiée n°3 de son PLU.

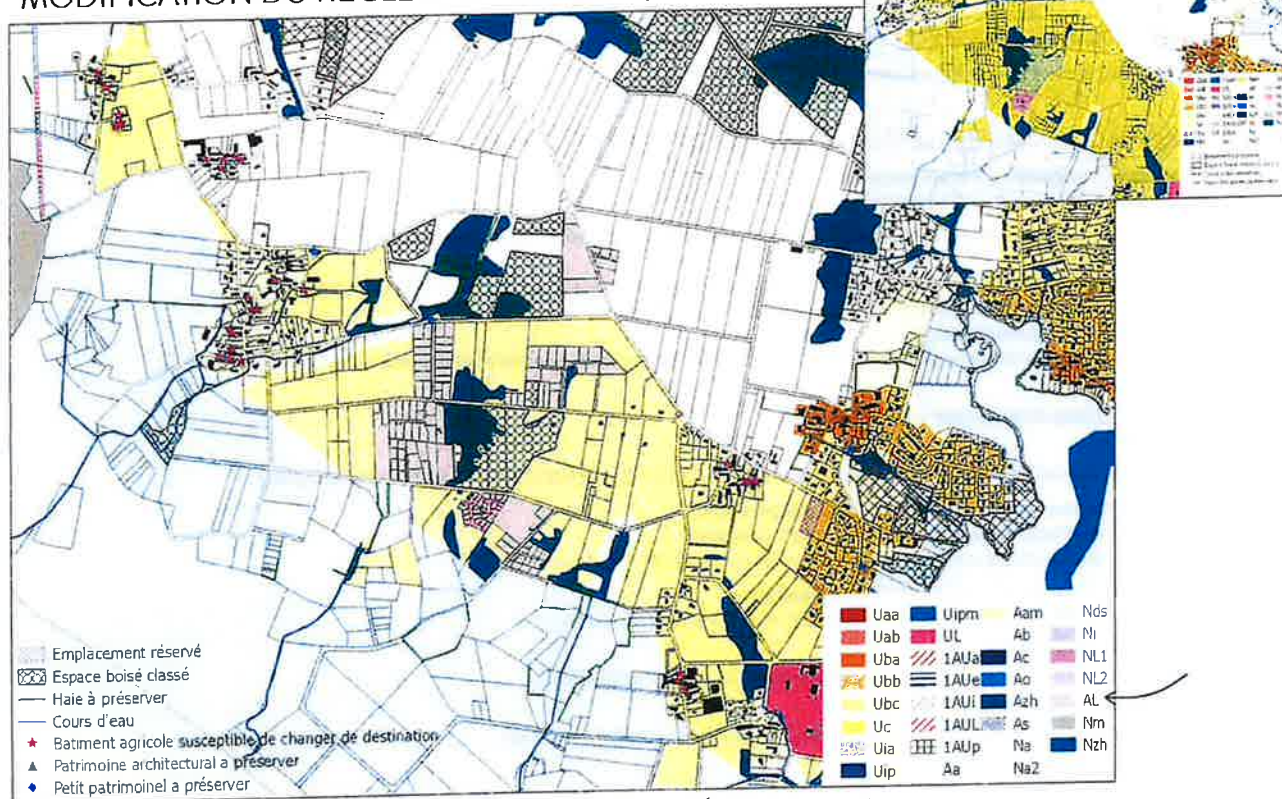
Le tableau ci-contre montre que la surface des zones agricoles du PLU ne change pas. Le transfert de 13ha depuis la zone Aam (et marginalement Aa) vers la zone AL n'impacte pas l'activité agricole, puisque les terrains sont déjà occupés par des hébergements de loisirs. Dans les faits, la réfection des installations existantes est déjà autorisée en zone Aam. Ce sont les nouvelles implantations qui sont interdites.

SURFACE (ha)	AVANT	APRES
ZONES AGRICOLES		
Aa	784,8	793,9
Aam	215,3	203,5
Ab	78,4	78,4
Ac	2,5	2,5
Ao	7,6	7,6
As	1,0	1,0
Azh	165,2	165,2
AL	-	13
ZONES NATURELLES		
Na	576,3	576,3
Na2	84,4	84,4
Nds	1514,0	1514,0
Ni	1,0	1,0
NLI	8,7	8,7
NL2	6,7	6,7
Nm	275,2	275,2
Nzh	271,8	271,8
ZONES URBANISÉES		
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
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
1AUo	4,5	4,5

13

CREATION D'UNE ZONE AL

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE



14

CREATION D'UNE ZONE AL

MODIFICATION DU REGLEMENT ÉCRIT

LE RÈGLEMENT EN VIGUEUR DE LA ZONE A EST ANNEXÉ
À LA PRÉSENTE NOTICE. LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AL
PRÉSENTÉ CI-DESSOUS EST CRÉÉ PAR LA PRÉSENTE
PROCÉDURE.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DE 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'ACTIVITÉS**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**

- 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 interdit.

2.2. Sont autorisés sous réserve

- 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 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**Chapitre 1 : volumétrie et implantations des constructions**

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions et installations ne doit pas être modifiée.

- **Implantations 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 constructions**

Sans objet

15

CREATION D'UNE ZONE AL

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

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.

- 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.

16

CREATION D'UNE ZONE AL

MODIFICATION DU REGLEMENT ÉCRIT

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.

17

CREATION D'UNE ZONE AL

MODIFICATION DU REGLEMENT ÉCRIT

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

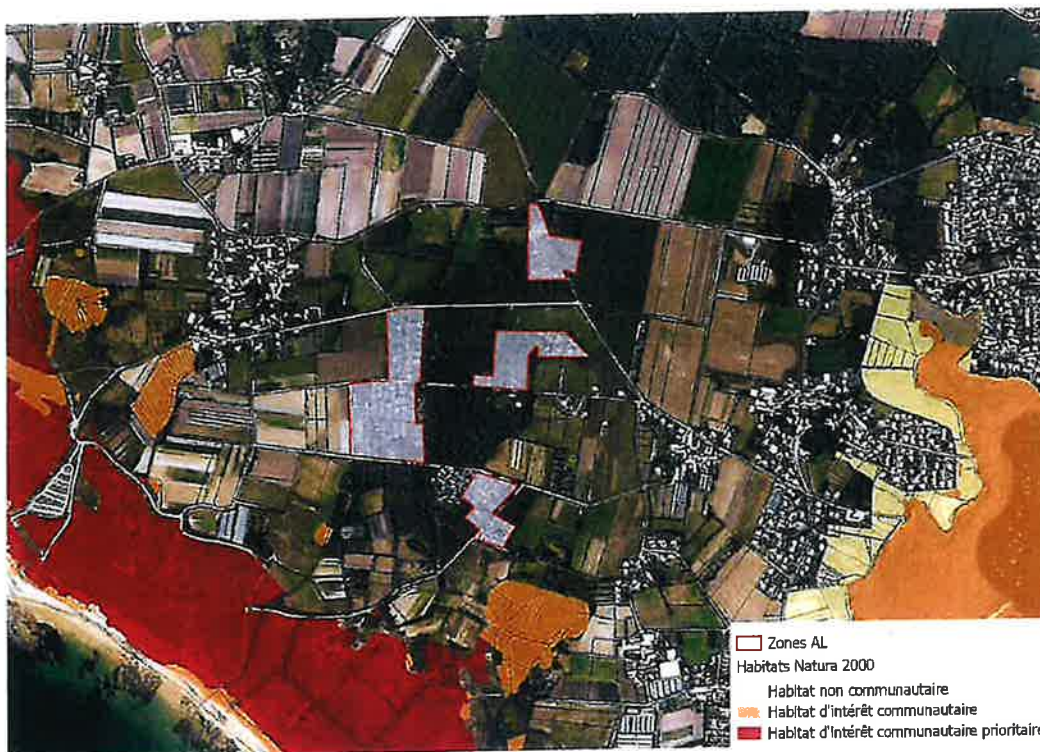
Sans objet

4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

19

INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

PAS D'INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR L'ENVIRONNEMENT



La présente procédure ayant pour unique objet de reconnaître l'existence des zones de loisirs de Saint-Cornély et d'autoriser les travaux nécessaires à la préservation des constructions et des installations existantes et au respect des normes, elle n'a pas d'incidences sur l'environnement.

Les zones AL se situent en arrière-dune, à proximité des zones Natura 2000 de la commune. Cependant, ces zones de loisirs sont déjà existantes et occupées de longue date (une cinquantaine d'années).

Les modifications apportées au PLU n'augmentent pas la fréquentation de ces espaces par le public et ne permet pas les nouvelles implantations. Elles n'ont donc pas d'incidence sur les sites Natura 2000 de la commune.

ANNEXE : RÈGLEMENT DE LA ZONE A EN VIGUEUR



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

Le Maire,

Envoyé en préfecture le 04/03/2024

Reçu en préfecture le 04/03/2024

Publié le 04/03/2024

ID : 056-215601691-20240226-20240222-DE



COMMUNE DE PLOUHINEC
PLAN LOCAL D'URBANISME

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 :

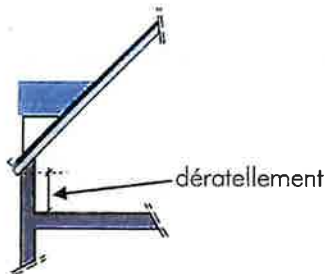
- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, ouvrages de réception des eaux pluviales, panneaux solaires, clôtures présentant un caractère fonctionnel en rapport avec une mission 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.

COMMUNE DE PLOUHINEC PLAN LOCAL D'URBANISME

- **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-I 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

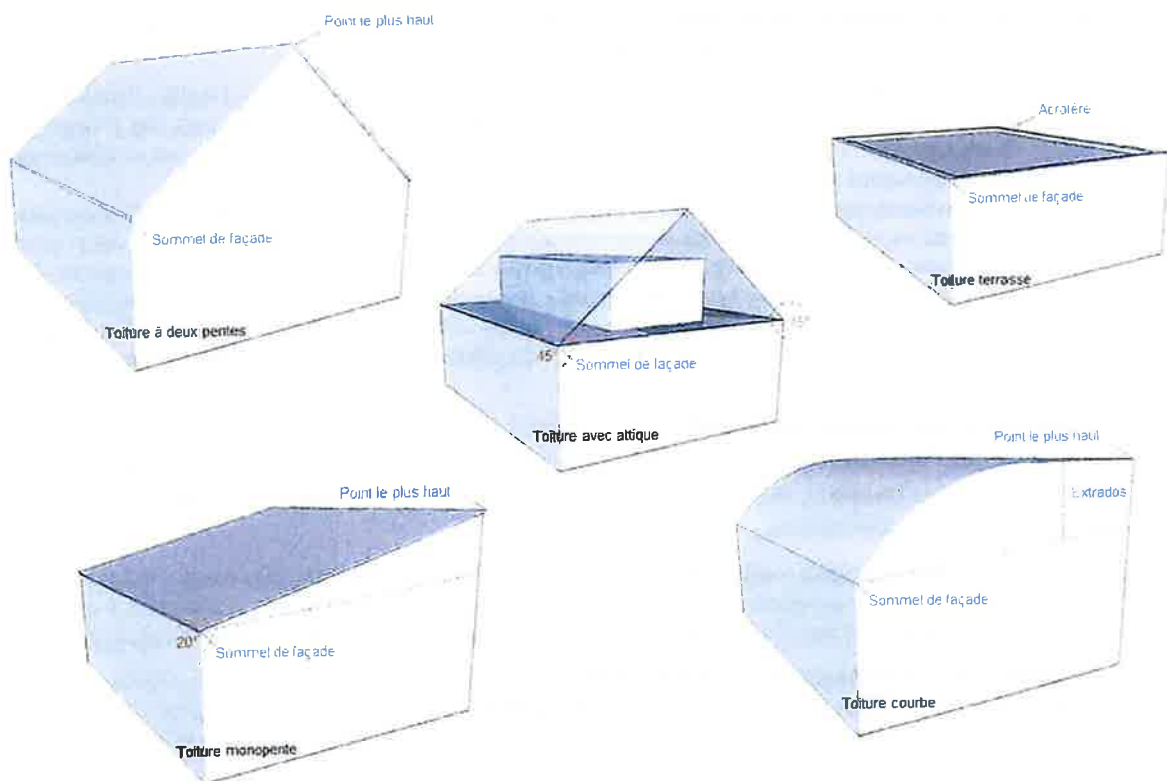
La hauteur maximale d'une construction est la différence d'altitude maximale calculée à partir de points de référence définis comme suit :

- 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.



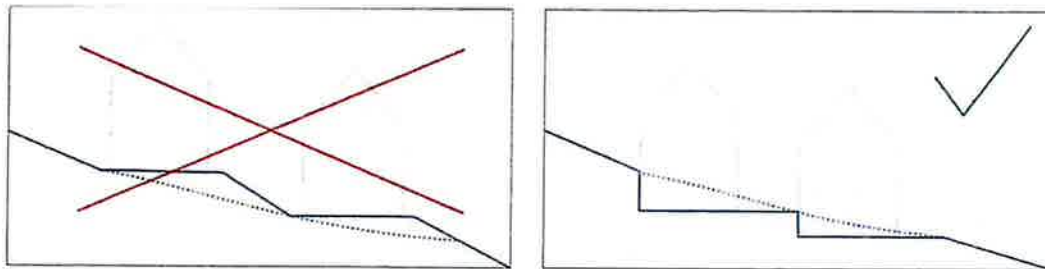
Ces points de référence éventuellement fixés à la section 2 des dispositions particulières à chaque zone, définissent :

COMMUNE DE PLOUHINEC PLAN LOCAL D'URBANISME

- ✓ 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 un 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

COMMUNE DE PLOUHINEC PLAN LOCAL D'URBANISME

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 111-2 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 ?

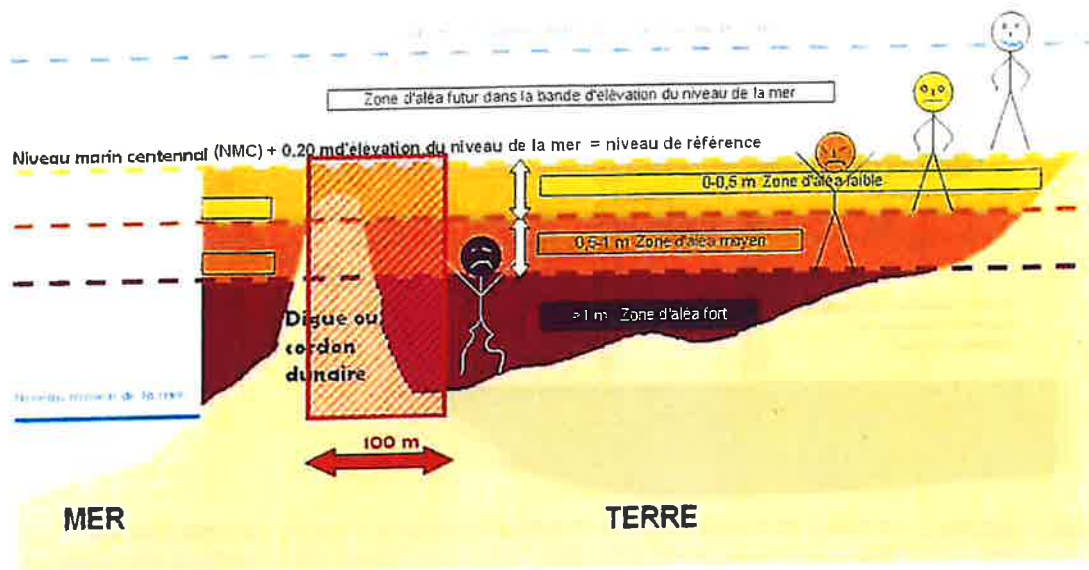
Elle s'applique sur les secteurs identifiés en zones basses figurant sur les cartes des zones basses de submersion marine. Ces cartes présentent les zones situées sous le niveau marin centennal + 20 cm afin de tenir compte, dès maintenant, du changement climatique, comme le précise la circulaire du 27 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 :

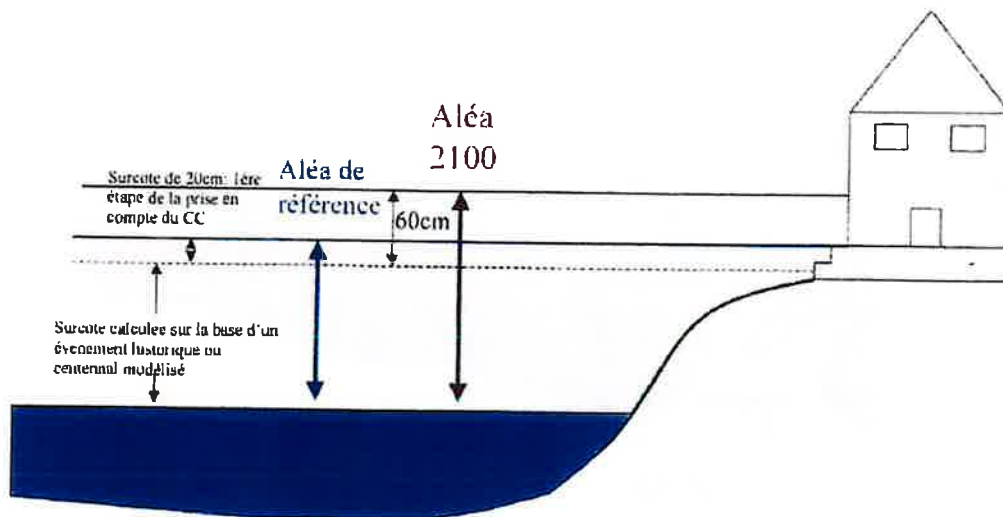
- le niveau marin centennal (NMC) du SHOM en intégrant l'élévation du niveau de la mer conformément à la circulaire du 27 juillet 2011, c'est à dire + 20 centimètres pour l'aléa actuel et + 60 cm pour l'aléa à l'horizon 2100
- la topographie précise (levés topographiques aéroportés d'une précision de 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.

COMMUNE DE PLOUHINEC
PLAN LOCAL D'URBANISME

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 sénéçon 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 Séneçon maritime - *Senecio cineraria* DCB.
- 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 :

- Cuscuta 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-gratiolle - *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 balfourii* 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
- Péta site odorant - *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl
- Péta site officinal ou Chapeau du diable - *Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*
- Séneçon de Mazamet ou Séneçon du Cap - *Senecio inaequidens* DC.

TITRE 19 – STATIONNEMENTS

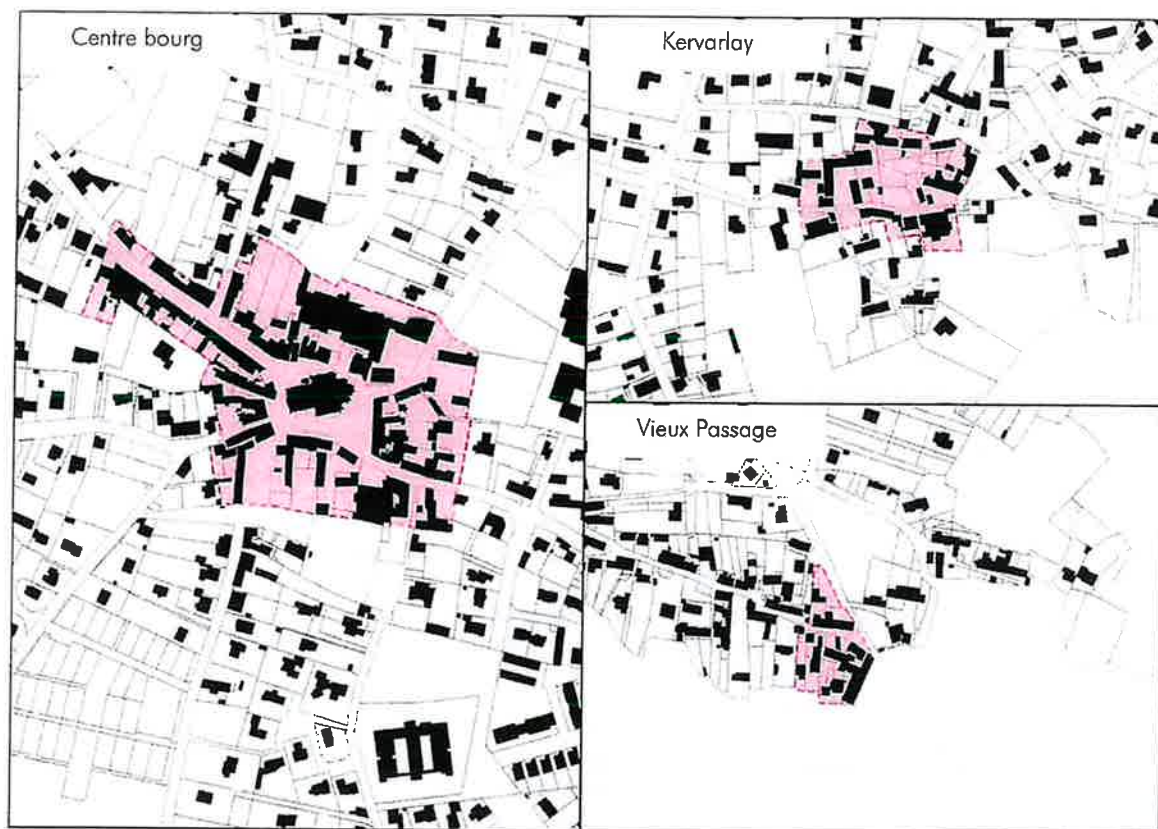
1- généralités

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.

COMMUNE DE PLOUHINEC
PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE PLOUHINEC
PLAN LOCAL D'URBANISME

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

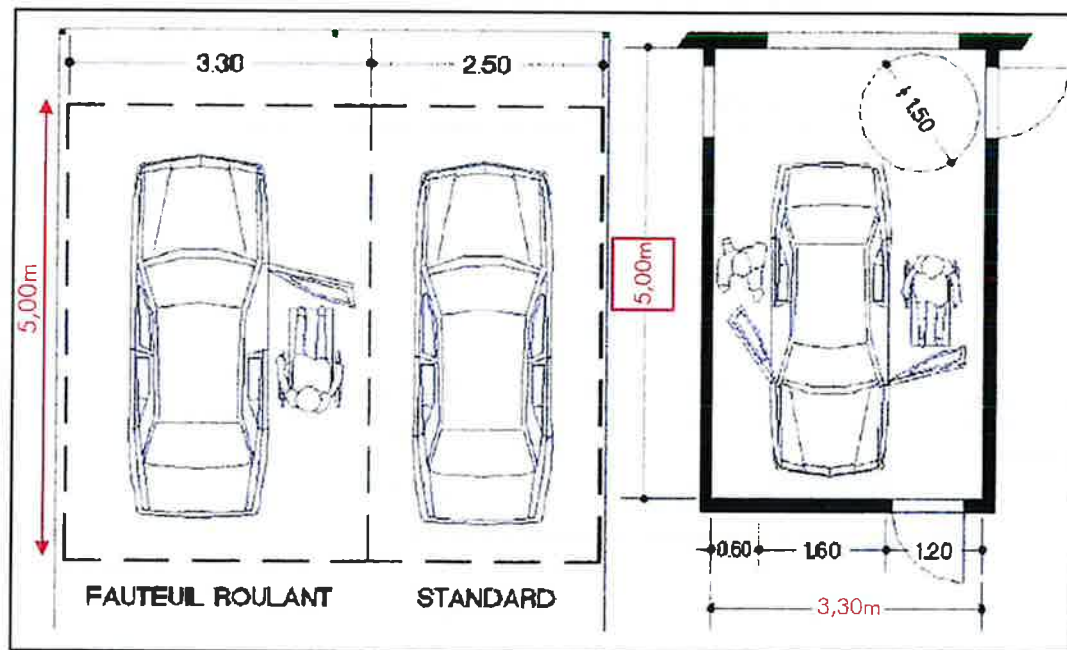
COMMUNE DE PLOUHINEC
PLAN LOCAL D'URBANISME

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'ilot, 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

COMMUNE DE PLOUHINEC
PLAN LOCAL D'URBANISME

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, ARCHITECTURALES, 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 faîtage 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 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

COMMUNE DE PLOUHINEC
PLAN LOCAL D'URBANISME

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'atterrage 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 faitage 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 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**

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 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 :

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-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.

COMMUNE DE PLOUHINEC
PLAN LOCAL D'URBANISME

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, 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**

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

COMMUNE DE PLOUHINEC
PLAN LOCAL D'URBANISME

- 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 Uï

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'atterrissage 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 classées 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.

COMMUNE DE PLOUHINEC
PLAN LOCAL D'URBANISME

- **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

COMMUNE DE PLOUHINEC

PLAN LOCAL D'URBANISME

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-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

COMMUNE DE PLOUHINEC
PLAN LOCAL D'URBANISME

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 « 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). 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, 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 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.

COMMUNE DE PLOUHINEC
PLAN LOCAL D'URBANISME

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'atterrage 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

COMMUNE DE PLOUHINEC

PLAN LOCAL D'URBANISME

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 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.

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 1AUp : 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'atterrage 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 :

COMMUNE DE PLOUHINEC
PLAN LOCAL D'URBANISME

- 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 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, pastoral 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 :

COMMUNE DE PLOUHINEC

PLAN LOCAL D'URBANISME

- ✓ 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

COMMUNE DE PLOUHINEC PLAN LOCAL D'URBANISME

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'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-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 déconseillé.

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.

• 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 impérieuse, 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-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

COMMUNE DE PLOUHINEC

PLAN LOCAL D'URBANISME

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,

COMMUNE DE PLOUHINEC PLAN LOCAL D'URBANISME

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 aéroports,
 - ✓ 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

COMMUNE DE PLOUHINEC

PLAN LOCAL D'URBANISME

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.

- 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° 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.

COMMUNE DE PLOUHINEC PLAN LOCAL D'URBANISME

- 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 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

- 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'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-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.

COMMUNE DE PLOUHINEC

PLAN LOCAL D'URBANISME

- 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 NLI :

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 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-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.

COMMUNE DE PLOUHINEC

PLAN LOCAL D'URBANISME

- 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 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 ;

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 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

COMMUNE DE PLOUHINEC
PLAN LOCAL D'URBANISME

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'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-bâties 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.

COMMUNE DE PLOUHINEC
PLAN LOCAL D'URBANISME

- 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 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

Envoyé en préfecture le 04/03/2024

Reçu en préfecture le 04/03/2024

Publié le 04/03/2024

ID : 056-215601691-20240226-20240222-DE



COMMUNE DE PLOUHINEC
PLAN LOCAL D'URBANISME

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).

ANNEXE 2 : RISQUE DE CONFLEMENTS/RETRAIT D'ARGILES



LEGENDE

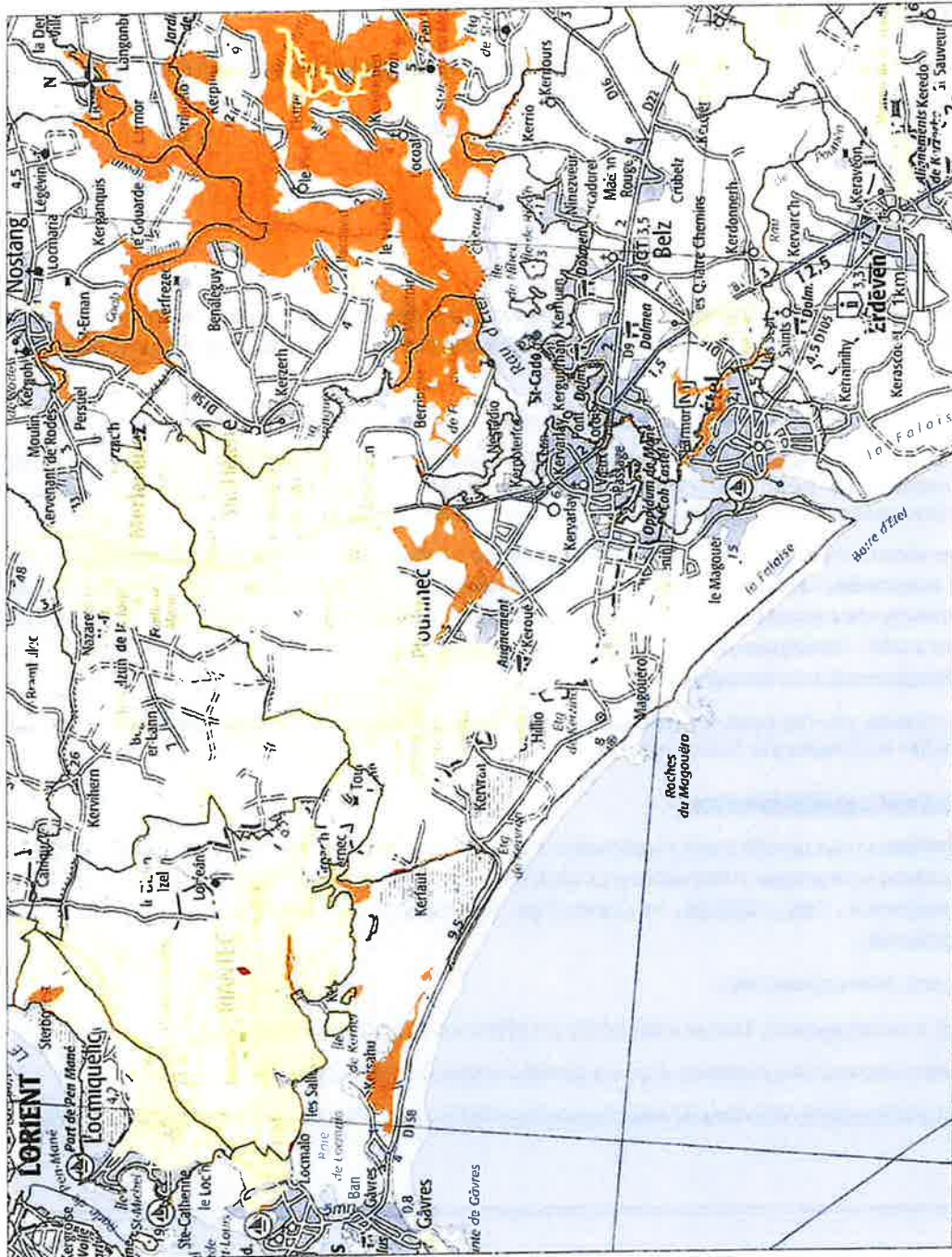
- Linière communale
- Zone d'aléa retrait-conflement des argiles
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Zone à planifier en urgence, non soumise au phénomène de retrait-conflement

AVERTISSEMENT

L'absence de validation des cartes d'aléa de retrait-conflement des argiles pour les zones de risque d'urbanisation est une constatation de la commune. Une visualisation adaptée au territoire communal est proposée mais la détermination des zones à planifier en urgence est laissée à la discrétion de la commune en tout point favorable nature des terrains.

Sources : BRGM, www.gisexperts.com
Scénario : IGN, Scénario 100-100
Conception : DSEI, Bompard/DOTM
Février 2015

DEPARTEMENT DU MORBIHAN - Commune de Plouhinec
Cartographie de l'aléa retrait-conflement des argiles



ANNEXE 3 : PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI 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 démolé 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.

