

Commune de Plouhinec



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification n°6

### DOSSIER D'APPROBATION

|  | <b>Prescrite le :</b> | <b>Approuvée le :</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Elaboration du PLU                       | 11/07/2001            | 20/10/2011            |
| Modification n°1 (simplifiée)            | 30/09/2016            | 15/12/2016            |
| Modification n°2 (avec enquête publique) | 09/05/2017            | 19/12/2017            |
| Modification n°3 (simplifiée)            | 20/06/2019            | 05/12/2019            |
| Modification n°4 (avec enquête publique) | 30/07/2020            | 30/09/2021            |
| Modification (simplifiée) n°5            | 17/12/2021            | 09/03/2023            |
| Modification n°6 (avec enquête publique) | 13/09/2022            | 06/07/2023            |

Commune de Plouhinec



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification n°6 (de droit commun)

Dossier d'approbation

### Orientations d'aménagement

|  | <b>Prescrite le :</b> | <b>Approuvée le :</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Elaboration du PLU                       | 11/07/2001            | 20/10/2011            |
| Modification n°1 (simplifiée)            | 30/09/2016            | 15/12/2016            |
| Modification n°2 (avec enquête publique) | 09/05/2017            | 19/12/2017            |
| Modification n°3 (simplifiée)            | 20/06/2019            | 05/12/2019            |
| Modification n°4 (avec enquête publique) | 30/07/2020            | 30/09/2021            |
| Modification (simplifiée) n°5            | 17/12/2021            | 09/03/2023            |
| Modification n°6 (avec enquête publique) | 13/09/2022            | 06/07/2023            |

Envoyé en préfecture le 11/07/2023

Reçu en préfecture le 11/07/2023

Affiché le [Commune de PLOUHAINEC](#)

ID : 029-212901979-20230706-VP2023070610-DE

## Sommaire

|  |          |
|--|----------|
| <b>LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....</b>   | <b>4</b> |
| <b>PRINCIPES COMMUNS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....</b>                                 | <b>5</b> |
| I. Les conditions d'urbanisation du secteur .....  | 5        |
| A. Insertion dans le tissu urbain existant .....   | 5        |
| B. Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace.....                              | 5        |
| C. Implantation des constructions.....   | 5        |
| D. Traitement des limites de propriété .....   | 5        |
| E. Volumétrie et extension.....  | 6        |
| II. Organisation de la desserte et des accès.....  | 6        |
| A. Insertion dans le maillage existant .....   | 6        |
| B. Cheminements doux.....  | 6        |
| III. Mise en valeur de l'environnement, du paysage, de la biodiversité et du patrimoine..... | 6        |
| A. Trame hydraulique .....   | 6        |
| B. Trame végétale .....  | 7        |
| C. Trame noire .....   | 7        |
| IV. Prise en compte de la ressource en eau .....   | 7        |
| <b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....</b>   | <b>8</b> |
| I. Secteur Jean Moulin .....   | 8        |

## LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

### Articles L151-6 à L151-7 du Code de l'Urbanisme

*(Modifiés par la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021)*

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

### Articles R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 (le règlement graphique).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 (zones 1AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

**Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité.**

**Le Règlement écrit du PLU est opposable aux autorisations d'urbanisme en termes de conformité.**

# PRINCIPES COMMUNS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les Orientations d'Aménagement sectorielles définissent les opérations à mettre en œuvre sur un site ou quartier identifié comme support pour le développement du territoire de Plouhinec.

Elles concernent les secteurs à enjeux, tant en zones urbaines qu'à urbaniser.

Elles comprennent des dispositions graphiques concernant l'aménagement, l'habitat et les déplacements. Elles peuvent également proposer une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs.

## I. Les conditions d'urbanisation du secteur

### A. Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communale est d'assurer l'insertion du projet de requalification du site du gymnase de l'ancien lycée maritime Jean Moulin en espace d'activité économique et portuaire en cohérence avec le tissu urbain existant de Plouhinec.

Dans le secteur Uip, l'orientation d'aménagement prend en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Les OAP précisent la typologie du bâti attendue dans le secteur permettant à la fois d'assurer une transition architecturale, urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins de conforter et de dynamiser les activités économiques et portuaires porté par le PADD.

De manière générale les principes retenus sont les suivants :

- La densification du secteur relativement limitée devra prendre en compte l'intégration paysagère des constructions au sein de l'environnement bâti.
- Les constructions et installations ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant et ne doivent pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
- Le bâti devra s'intégrer avec l'existant et privilégier les architectures simples.
- Les limites sur voie devront conserver les caractéristiques locales : murets de pierres, haie de végétaux adaptés au climat de bord de mer.

### B. Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace

L'orientation d'aménagement du secteur prévoit la requalification d'un espace en friche afin de supporter un projet de maintien et de développement d'une entreprise, ce qui concoure aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace du PADD.

### C. Implantation des constructions

L'implantation d'un bâtiment sur une parcelle constitue la première étape d'un projet. Pour réussir cette implantation, il est nécessaire de connaître le site sur lequel le bâtiment sera construit et de prendre en compte de nombreux éléments tel que la topographie, l'orientation (ensoleillement), la proximité d'autres bâtiments (ombres portées, vis-à-vis...). Ainsi chaque projet devra veiller à s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.

### D. Traitement des limites de propriété

Le traitement des limites participe à la qualité de l'espace public et à la richesse du paysage. Les limites qu'elles soient minérales ou végétales, traitent non seulement les abords de la propriété, mais jouent leur rôle de repère visuel, de délimitation d'espaces, de protection de l'intimité ou encore de mise en scène de l'accès à la propriété. Ainsi les murs des façades ou pignons, les murets dotés de portails et portillons, mais aussi les talus plantés, haies champêtres, haies basses, fruitiers des vergers ou encore alignement d'arbres, remplissent un rôle technique :

- Ils jouent leur rôle de corridors écologiques et de refuge ;
- Ils jouent leur rôle de brise-vent ;

- Ils participent à l'intégration ses perspectives, en atténuant les différences de niveaux.

Qu'elle soit minérale ou végétale, la clôture influence la perception du bâti dont elle constitue la « porte d'entrée ». Il est important de bien la penser au même titre que le projet de construction ou de rénovation. La clôture ne doit pas forcément cacher le bâti mais privilégier une perméabilité visuelle. Il s'agit de :

- Traiter les limites parcellaires et soigner l'impact visuel depuis les espaces publics mais aussi depuis les voies offrant des perspectives depuis les espaces naturels ou agricoles.
- Proposer des haies en limite privée-publicue qui permettent l'intimité des jardins, estompent le bâti derrière un écran végétal et garantissent son intégration.
- Préserver les talus, fossés et haies végétales existantes pour leur rôle de continuités écologiques, et, en cas d'ouverture pour création d'accès, mutualiser ces derniers (pour plusieurs lots).
- Encourager la plantation d'essences locales, autochtones et bocagères (charmilles, noisetiers, chênes, châtaigniers, érables, etc.) et éviter les essences horticoles.
- Encourager la végétation des jardins privés à déborder sur l'espace public (par-dessus un mur par ex.) et les plantations pleine terre en pied de mur.
- Restaurer les limites minérales (murs, murets).

## E. Volumétrie et extension

En extension du bâti existant ou indépendamment de celui-ci, il est important de s'inspirer de l'habitat traditionnel du territoire.

Il s'agit principalement de :

- Respecter les volumétries (simples et compactes) ;
- Respecter la hiérarchie entre volume principal et volumes secondaires ;
- Choisir des matériaux en cohérence et complémentarité du volume principal ;
- S'inspirer de l'existant (volume, toiture et pente, matériaux, proportions des ouvertures etc.), tout en intégrant l'architecture contemporaine (toit terrasse, larges baies, etc.)

## II. Organisation de la desserte et des accès

### A. Insertion dans le maillage existant

Les conditions d'accès et de desserte ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus

### B. Cheminements doux

Les liaisons douces ont pour principe général un raccordement aux cheminements doux existants en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques fonctionnelles de ces cheminements préexistants afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère adaptée aux circulations piétonnes et cyclistes.

## III. Mise en valeur de l'environnement, du paysage, de la biodiversité et du patrimoine

### A. Trame hydraulique

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de noues paysagées.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés.

D'une manière générale, la moindre imperméabilisation des sols sera recherchée : le dimensionnement des espaces publics, le choix des matériaux de revêtement de sol ou des plantations doivent être adaptés à la topographie, à la nature des sols et au contexte environnemental du projet.

## B. Trame végétale

Les boisements, haies, arbres isolés d'intérêt identifiés au règlement graphique sont conservés. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire tout ou partie de ces éléments, un principe de compensation est mis en œuvre avec la plantation d'essences locales en proportion au moins équivalente à celle supprimée sur des secteurs propices à leur développement.

Les haies et talus présents sur le secteur et plus particulièrement ceux en franges doivent être maintenus.

## C. Trame noire

Une réflexion sera menée sur la réduction de la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes. La réduction de l'éclairage urbain permettra de développer la trame noire, de limiter les consommations inutiles d'énergie et de développer le confort nocturne nécessaire aux espèces.

Dans le cadre d'une réflexion d'aménagement globale des SDU, cette orientation devra être compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics.

Ces actions peuvent prendre la forme suivante :

- Porter une attention particulière au renouvellement des équipements lorsqu'ils sont situés au droit de continuités écologiques, de cours d'eau et leurs abords ;
- Adapter l'orientation, la teinte, l'intensité lumineuse et la durée d'éclairage à la fréquence et la nature des usages.

## IV. Prise en compte de la ressource en eau

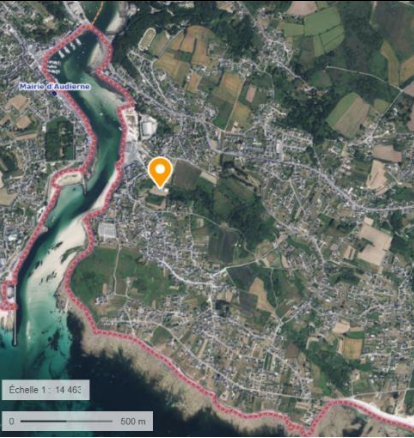
Le site de projet est relié à l'assainissement collectif.

**NB** : le règlement d'urbanisme du secteur Uip interdit les rejets des effluents souillés issus des activités des chantiers navals et des ports à sec dans les milieux aquatiques ou dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales.



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

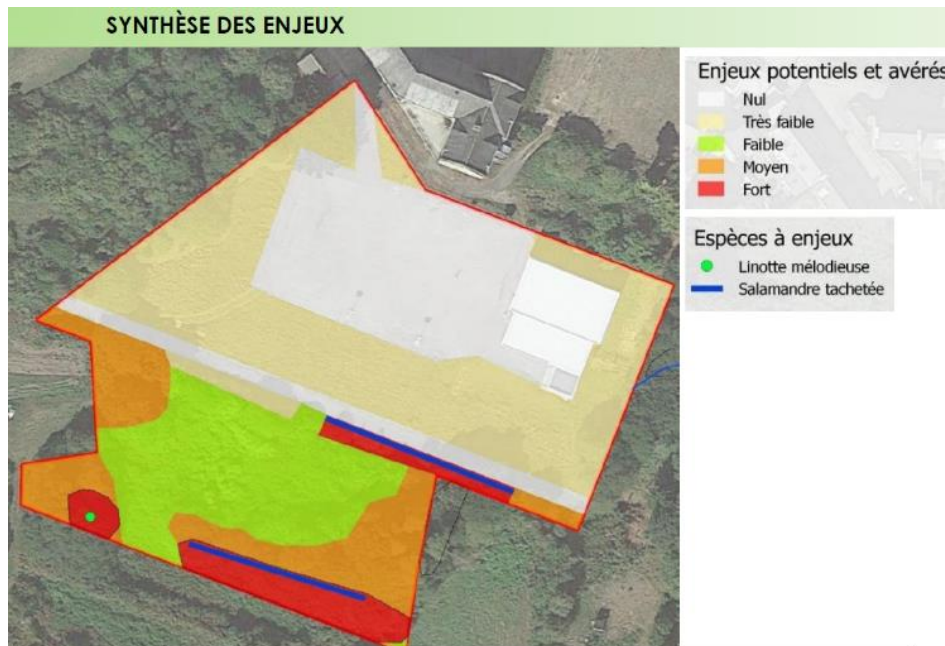
## I. Secteur Jean Moulin

|                        |  |  |
|------------------------|--|--|
| ZONAGE -SURFACE        | Secteur Uip– 1.7 ha<br>OAP Jean Moulin – 0.9 ha  |  <p>Echelle 1 : 14 463<br/>0 500 m</p> <p>Photographie aérienne du site (Géoportail)</p> |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS | Secteur à vocation <b>d'activités économiques liées au port.</b>   |  |
| DENSITE                | Pas de densité imposée.<br>Projet de requalification d'une friche.<br>Une emprise maximale de 560 m <sup>2</sup> est imposée aux futures constructions.  |  |
| SITUATION              | Le secteur Uip de l'ancien lycée maritime Jean Moulin projet se situe à l'Ouest de la commune, à proximité du port et en zone urbaine. La présente Orientation d'Aménagement porte sur le site du gymnase de l'ancien lycée maritime Jean Moulin, au sud du secteur. La partie Sud du site de projet est identifiée pour ses enjeux écologiques : zones humides, présence d'espèces protégées. |  |

## CONTEXTE

### Les caractéristiques urbaines, physiques, paysagères et environnementales du site

- Ce site d'une surface de près de 1 ha se situe au Sud de l'ancienne école Jean Moulin entre les rues de la République, Dixmude et Duplex.
- Le secteur est entouré de zones résidentielles. La compatibilité entre la destination de zone d'activités du site et la vocation résidentielle des espaces environnants est un enjeu.
- Le site présente des enjeux écologiques et relatif à la gestion des eaux pluviales : présence d'un ruisseau, de zones humides, de salamandres tachetées, de linottes mélodieuses.



Inventaires faune, flore et zones humides si impacts dans zones à enjeux

## Le site actuel

**1/** La partie Nord du site de projet, qui correspond au gymnase de l'ancienne école Jean Moulin, est déjà artificialisée.



Gymnase de l'ancienne école Jean Moulin (source : Futur Proche).

**2/** L'accès au site se réalise via sa partie Nord, en empruntant une voie de desserte étroite qui donne sur le carrefour des rues Dixmude, Jean Jade et de la République.



Accès du site (source : Futur Proche).

**3/** La partie Sud du site de projet, à dominante naturelle, est composée des petits bosquets et de haies ainsi que des zones humides.



Espace naturel au Sud du site de projet (source : Futur Proche).

**4/** La partie Sud du site de projet, ainsi que ses franges Ouest et Est, sont entourées par des lisières arbustives au premier plan, et des zones d'habitations au second plan.



Lisière du site de projet (source : Futur Proche).

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### Programmation :

- L'ancien gymnase sera requalifié en construction à destination d'activités économiques liées au port.
- La cour de l'ancien gymnase sera requalifiée en aire privative. Un espace suffisant au bon fonctionnement de ces activités devra être maintenu.
- L'espace naturel au Sud du site sera préservé et accueillera un aménagement sous la forme d'un espace public (parc) dont la conception prendra en compte et respectera les enjeux écologiques présents sur ce terrain.

### Insertion paysagère et environnementale :

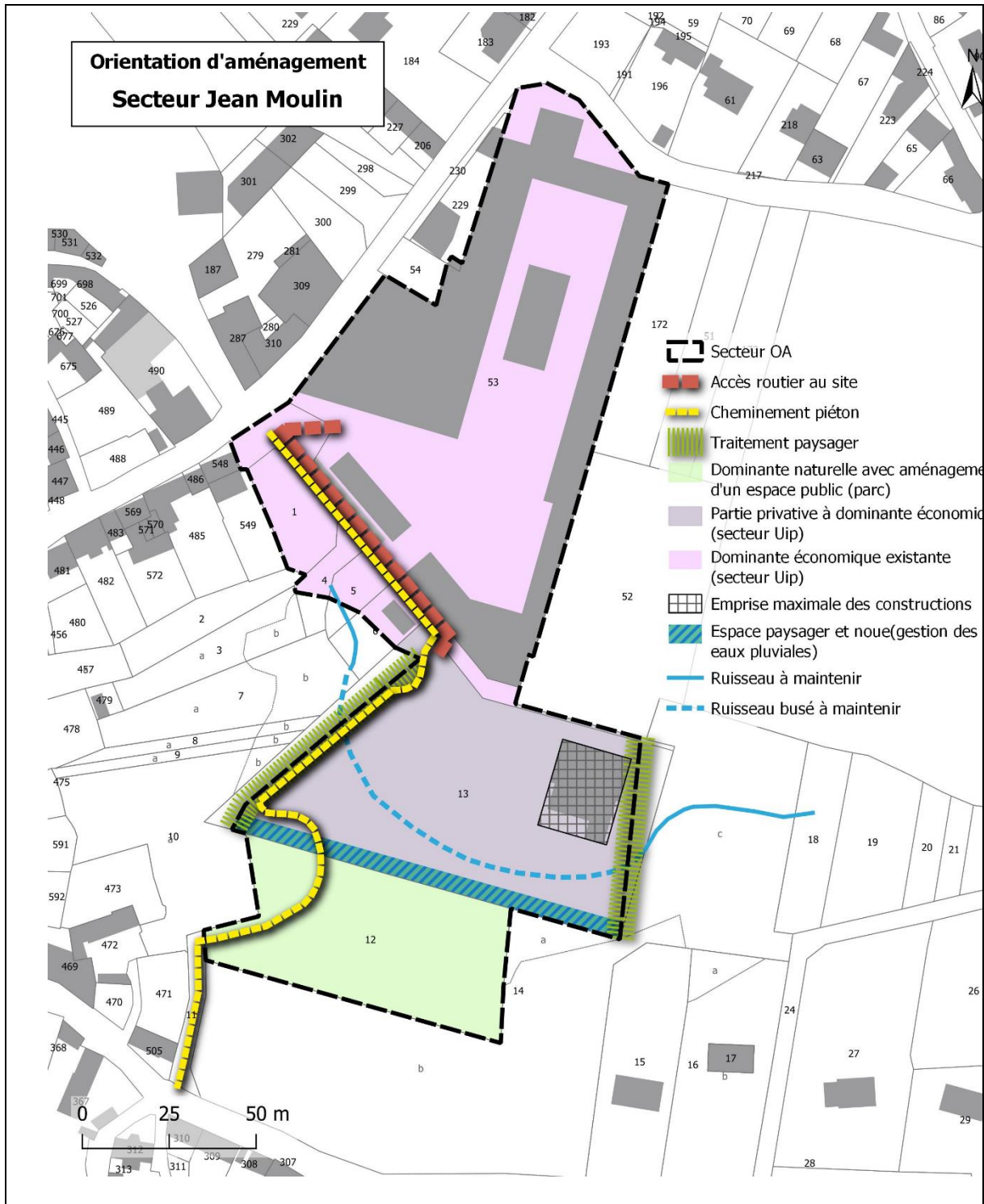
- Des franges et transitions paysagères seront aménagées en limites Ouest et Est du site afin de limiter l'impact visuel et sonore du site sur les espaces naturels et résidentiels environnants. Elles seront composées de haies multistratifiées et d'arbres, d'essences diversifiées, locales et indigènes. Les largeurs de ces zones tampons seront de 5m à l'Ouest et entre 5 et 10m à l'Est. Les aménagements de ces franges paysagères ne devront pas impacter les zones humides situées à proximité.
- La limite Sud du site de projet sera désimpermeabilisée et réaménagée en frange et transition paysagère intégrant une noue hydraulique (gestion privée) afin de favoriser l'écoulement naturel des eaux de pluie et limiter l'impact visuel et sonore du site de projet sur les espaces naturels et résidentiels environnants. Elle sera composée de haies multistratifiées et d'arbres, d'essences diversifiées, locales et indigènes. La largeur de cette zone tampon sera d'au moins 5m par rapport à la limite du site. Il ne devra pas impacter les zones humides et les espèces protégées identifiées à proximité.
- Les zones de stationnement et de circulation seront désimpermeabilisées afin de favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Un système de traitement des effluents pollués sera installé à l'intérieur du bâtiment.
- Le ruisseau qui traverse le terrain par l'intermédiaire d'une buse sera maintenu.
- La mise en œuvre d'un programme de gestion des effluents, des eaux pluviales et de protection de la biodiversité lors de l'aménagement du secteur est souhaitable.

### Insertion urbaine et qualité architecturale :

- La construction ne devra pas dépasser une emprise maximale de 560 m<sup>2</sup> qui correspond à l'emprise de la construction existante (ancien gymnase).
- La construction devra s'implanter à l'Est de la parcelle en respectant une marge de recul permettant l'aménagement d'une transition paysagère. Cette implantation correspond à l'implantation de la construction existante. Elle permet de limiter les nuisances des activités sur l'espace résidentielle situé à l'Ouest du site de projet (rue Dixmude).

### Qualité des espaces publics et desserte du site :

- L'accès au secteur se réalise par le carrefour des rues de la République, Dixmude et Jean Jade. Il desservira à la fois les ateliers Jean Moulin et le site de l'ancien gymnase qui forment un ensemble de plusieurs unités artisanales. Cet accès fera l'objet d'un aménagement spécifique qui prendra en compte les enjeux de ce carrefour en matière d'organisation de la circulation, de sécurité routière, de signalétique et de qualité des espaces publics.
- La voie d'accès au site de l'ancien gymnase sera requalifiée (élargissement) afin de s'adapter à la nouvelle destination d'activités économiques de la zone.
- Un cheminement piéton sera aménagé. Il empruntera l'emprise publique au nord du site et longera la limite Ouest du secteur pour relier la rue de la République à la rue de Menez Veil. L'aménagement de ce cheminement ne devra pas impacter les zones humides et les espèces protégées identifiées à proximité.



Commune de Plouhinec



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification n°6

### Règlement écrit

|  | <b>Prescrite le :</b> | <b>Approuvée le :</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Elaboration du PLU                       | 11/07/2001            | 20/10/2011            |
| Modification n°1 (simplifiée)            | 30/09/2016            | 15/12/2016            |
| Modification n°2 (avec enquête publique) | 09/05/2017            | 19/12/2017            |
| Modification n°3 (simplifiée)            | 20/06/2019            | 05/12/2019            |
| Modification n°4 (avec enquête publique) | 30/07/2020            | 30/09/2021            |
| Modification (simplifiée) n°5            | 17/12/2021            | 09/03/2023            |
| Modification n°6 (avec enquête publique) | 13/09/2022            | 06/07/2023            |



# SOMMAIRE

|   |            |
|---|------------|
| <b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>   | <b>5</b>   |
| <b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                                   | <b>13</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh</b>  | <b>14</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui</b>  | <b>29</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc</b>  | <b>37</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL</b>  | <b>45</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut</b>  | <b>53</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up</b>  | <b>64</b>  |
| <b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>                               | <b>72</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU</b>  | <b>73</b>  |
| <b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>                                  | <b>89</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A</b>   | <b>90</b>  |
| <b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>                                  | <b>99</b>  |
| <b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N</b>   | <b>100</b> |
| <b>CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, Nc, Nmo, Np, Ns, Na, Nzh, NL, Nt ET Nport</b> | <b>101</b> |
| <b>CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh – Nr</b>                                     | <b>115</b> |
| <b>ANNEXES</b>  | <b>126</b> |
| <b>ANNEXE 1 : RÈGLES INDICATIVES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT</b>            | <b>127</b> |
| <b>ANNEXE N°2 : QUELQUES DÉFINITIONS</b>  | <b>129</b> |
| <b>ANNEXE N°3 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTÉES OU NON SUR TALUS</b>                  | <b>132</b> |
| <b>ANNEXE N°4 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES</b>                                    | <b>134</b> |
| <b>ANNEXE N°5 : PRECONISATIONS POUR LES SECTEURS DEJA URBANISES (SDU)</b>                       | <b>138</b> |

Ce règlement est établi conformément au Code de L'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
10. les carrières ;
11. les éléments du paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.



# **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## REGLEMENT DES ZONES

---

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

Article 1 : Occupations et utilisations interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : L'emprise au sol des constructions

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11

Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PLOUHINEC.

## PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

---

1. En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-15 (respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement), et R.111-21 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants) du code de l'urbanisme demeurent applicables.

2. Se superposent 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",
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- 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 Réglementation Sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et les arrêtés préfectoraux du 08 janvier 1982 et du 6 novembre 2000 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de

l'Urbanisme,

- 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 R.443 9-1 du Code de l'Urbanisme,

3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Général en application des dispositions des articles R142-3 et R142-4 du Code de l'urbanisme,
- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des espaces soumis à une protection d'architecture.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N)**.

### I. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre 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.

Sur la commune de PLOUHINEC, 6 types de zones urbaines sont définis :

#### ♦Une zone **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 3 secteurs :

- Le secteur **Uhb** couvre l'agglomération du bourg, et les formes urbaines périphériques. Il correspond à un type d'urbanisation de densité forte à moyenne, en ordre continu ou discontinu,

Certains de ces secteurs comprennent des **sous-secteurs indicés « X1 » ou « X2 »** ; ils correspondent à des **zones exposées au risque de submersion marine** (sur la base de la cartographie définie par l'Etat en date du 24 janvier 2011 dans le cadre du Porter à Connaissance).

A l'intérieur de ces secteurs définis au documents graphiques, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

- Le secteur **Uhc** correspond à un type d'urbanisation plus aéré, en ordre discontinu ; il comprend les quartiers les plus périphériques, et englobe certains hameaux. Il correspond à un type d'urbanisation à caractère pavillonnaire,

- Le secteur **Uhd** correspond au secteurs déjà urbanisés (SDU) où seules les constructions et installations à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics sont autorisées.

- ♦ Une zone **Ui** à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- ♦ Une zone **Uc** à vocation d'activités commerciales ou de services.
- ♦ Une zone **UL** à vocation de sport et de loisirs.
- ♦ Une zone **Ut** à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs...),

Elle comprend un sous-secteur particulier :

- Le secteur **Ut1**, à vocation d'activités de camping-caravaning.

- ♦ Une zone **Up** à vocation d'activités portuaires.

La zone Up comprend des **sous-secteurs « X »**, exposés au risque de submersion marine (sur la base de la cartographie définie par l'Etat en date du 24 janvier 2011 dans le cadre du Porter à Connaissance).

**Les terrains indicés « X1 » sont situés en zone d'aléa fort (« zone violette »).**

**Les terrains indicés « X2 » sont situés en zone d'aléa moyen (« zone orange »).**

## II. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- la zone **AU** est divisée en zones **1AU** et **2AU** suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

- ♦ La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 4 secteurs :

- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu,
- **1AUhc** : secteur à vocation d'habitat aéré, organisation en ordre discontinu,
- **1AUc** : secteur à vocation d'activités commerciales ou de services,
- **1AUL** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs.

- ♦ La zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification de P.L.U. ; elle comprend un sous secteur **2AUL**, à vocation future à vocation de sport, loisirs et/ou équipements collectifs.

### III. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Elle est délimitée au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

### IV. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre 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.

Sur la commune, elles comprennent des secteurs particuliers :

- **Nc**, qui correspond aux activités extractives (carrières) autorisées,
- **Nh (Nhp dans le périmètre de protection du captage d'eau)**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation des constructions déjà existantes,
- **Nr**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation et le changement de destination des constructions non agricoles déjà existantes,
- **Nmo**, délimitant une zone de mouillages autorisés sur le Domaine Public maritime,
- **Np**, délimitant les terrains naturels inclus dans un périmètre de protection de captage d'eau potable,
- **Ns (Nsm sur la partie maritime)**, délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables),
- **Na**, délimitant les parcelles bâties exclues des espaces identifiés remarquables au titre de l'application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme,
- **Nzh (Nzhp dans le périmètre de protection du captage d'eau)**, correspondant à des zones naturelles humides à préserver,
- **NL**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que d'aire naturelle de camping,
- **Nt**, à vocation d'installations et d'équipements légers de tourisme (aire naturelle de camping...),
- **Nport**, à vocation d'installations et d'équipements liés au port.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **Les vestiges archéologiques**, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-

dessous et qui sont matérialisés par un hachurage ;

- **les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement ;
- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans le rapport de présentation.

## VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

---

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 - Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Article 1er - 1er § : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations".

Article L531-14 à L531-16 du code du Patrimoine : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

## ESPACES BOISÉS CLASSÉS

---

Le classement des terrains **en espace boisé classé** 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. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

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 quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## ADAPTATIONS MINEURES

---

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.** » (article L.123-1 alinéa 14 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

---

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## OUVRAGES SPÉCIFIQUES

---

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation du sol, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), les équipements culturels et sportifs publics, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## ZONES HUMIDES

---

Dans les zones humides, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les constructions de toute nature, les remblais, les déblais, les drainages et les dépôts divers.



# **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

La zone Uh est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat (c'est-à-dire les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone).

Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle recouvre l'agglomération et les villages ou hameaux non agricoles.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des 2 secteurs qui la composent :

- Le secteur **Uhb** couvre l'agglomération du bourg, et les formes urbaines périphériques. Il correspond à un type d'urbanisation de densité forte à moyenne, en ordre continu ou discontinu.

**La zone Uhb comprend un sous-secteur « X », exposé au risque de submersion marine** (sur la base de la cartographie définie par l'Etat en date du 24 janvier 2011 dans le cadre du Porter à Connaissance).

**Les terrains indicés « X1 » sont situés en zone d'aléa fort (« zone violette »).**

**Les terrains indicés « X2 » sont situés en zone d'aléa moyen (« zone orange »).**

A l'intérieur de ces sous-secteurs définis au documents graphiques, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

- Le secteur **Uhc** correspond à un type d'urbanisation plus aéré, en ordre discontinu ; il comprend les quartiers les plus périphériques, et englobe certains hameaux. Il correspond à un type d'urbanisation à caractère pavillonnaire.
- Le secteur **Uhd** correspond aux secteurs déjà urbanisés (SDU) où seules les constructions et installations à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics sont autorisées.

### Rappels

La **démolition de tout ou partie d'une construction**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation (déclaration préalable) dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de

dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

**Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées**, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes de 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 784 débutant à la limite communale avec Plozévet et finissant à la limite communale avec Audierne, matérialisées au plan en tireté.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

**A- Sont interdites** les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités.
- La création de dépôts de ferrailles et de carcasses de voitures.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de cinq unités, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis de construire ou de ceux prévus à l'article Uh.2.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs (H.L.L.) et de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes),

qu'elles soient groupées ou isolées.

- L'extension de bâtiment agricole existant.
- L'implantation de bâtiment agricole.
- Les abris de jardins détachés de la construction principale, de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou de plus de 3 m de hauteur au faîtage,
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
- L'implantation d'éolienne quand elle est soumise à permis de construire.

**B - Sont de plus interdits en sous-secteur Uhb X1 :**

- Toute nouvelle construction d'habitation ainsi que les équipements recevant du public sensible.
- Tout changement de destination à vocation d'habitation.

**C - Sont de plus interdits en sous-secteur Uhb X2 :**

- Tout équipement recevant du public sensible.

**D - Dans le secteurs Uhd, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article UH.2.**

**Article UH.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

A- L'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sont admises, sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

**B- En plus des règles citées en A, sont admis en sous-secteur UhbX1 :**

- L'extension d'une construction à usage d'habitation à condition que les nouvelles pièces d'hébergement soient situées au-dessus du niveau centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
- Le changement de destination d'une grange à destination de bureau à condition d'avoir au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre) et de ne pas être un Etablissement Recevant du Public.
- Les constructions à vocation d'activités artisanales, de commerce, bureau à condition d'avoir au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre) et de ne pas être un Etablissement Recevant du Public.

**C- En plus des règles citées en A, sont admis en sous-secteur UhbX2 :**

- La construction d'habitation à condition de rehausser le 1er niveau de plancher 20 cm au-dessus de la cote centennale ou mettre les étages d'hébergement au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
- L'extension d'une construction à usage d'habitation à condition de rehausser le 1er niveau de plancher 20 cm au-dessus de la cote centennale ou de mettre les nouvelles pièces d'hébergement au-dessus du niveau centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
- Le changement de destination d'une grange à destination d'habitation à condition de rehausser le 1er niveau de plancher 20 cm au-dessus de la cote centennale ou de mettre les pièces d'hébergement au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
- Le changement de destination d'une grange à destination de bureau à condition de rehausser le 1er niveau de plancher 20 cm au-dessus de la cote centennale ou d'avoir au sein du bâtiment un espace refuge situé au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm accessible par balcons ou fenêtres, et de ne pas être un Etablissement Recevant du Public sensible.
- Les constructions à vocation d'activités artisanales, de commerce, bureau à condition de rehausser le 1er niveau de plancher 20 cm au-dessus de la cote centennale ou d'avoir au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre), et de ne pas être un Etablissement Recevant du Public.

**D- En plus des règles citées en A, sont autorisées dans le secteur Uhd,** les constructions et installations à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics.

**SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****Article Uh.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier

lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Le nombre d'accès est limité à 1 par unité foncière.

En cas de divisions de terrains ou d'urbanisation de terrains contigus débouchant sur une même voie, un accès commun sera préconisé. Il pourra être dérogé à la règle de l'accès unique en cas d'opérations groupées ou d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas, un transit exclusivement piétonnier et cycliste entre les accès créés sera préconisé. Le nombre des accès autorisés sera fixé dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

#### **Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

##### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

##### **2. Eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix

emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### **4. Raccordements aux réseaux**

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

**5. Les systèmes de productions d'énergies renouvelables seront privilégiés** : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, etc., ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

### **Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

## **Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1- Routes départementales :**

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 784 ne pourra pas être inférieur à 35 m. Cette distance pourra être réduite à 25 m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation.

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 2 ne pourra pas être inférieur à 25 m.

### **2- Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique »**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à une **distance comprise entre 0 et 20 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

**Dans le cas d'implantation en bordure de voie**, la continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées...).

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

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

## **Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Les constructions pourront être édifiées en ordre continu ou discontinu, c'est à dire :**

- sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives,
- ou avec un recul minimum au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, et sans pouvoir être inférieur à 3,00 m de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit.

### **Règles particulières :**

Pour les abris de jardin réalisés en annexes et les dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de haie ou talus existant.

Une implantation particulière pourra être acceptée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architecturale ou urbanistique et notamment :

- Pour la modification d'importance limitée, de construction existante ;
- Pour la construction d'immeubles groupés ;
- Pour la construction en lotissement ;
- Pour des terrains présentant un caractère étroit ;
- Pour des extensions de construction existante présentant un caractère limité (soit moins de 20 m<sup>2</sup> de d'emprise au sol).



### **Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des motifs de sécurité.

### **Article Uh.9 : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même propriété sera de :

| Secteur  | Emprise au sol maximum |
|----------|------------------------|
| Uhb      | Non réglementé         |
| Uhc, Uhd | 30%                    |

En cas de chemin d'accès indivis à la propriété, le pétitionnaire pourra bénéficier des droits à construire correspondant à l'application des pourcentages susvisés sur les droits indivis qu'il détient dans ce chemin.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé au paragraphe ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

### **Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions**

1- La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder :

| Secteur  | Hauteur maximale à l'acrotère (toiture terrasse) | Hauteur maximale à l'égout du toit | Hauteur maximale au faîtage | Niveaux      |
|--|--|------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| <b>Uhb</b> (habitations individuelles)                       | 5,5 m  | 5,5 m                              | 8 m                         | R+C ou R+1   |
| <b>Uhb</b> (habitations collectives et autres constructions) | 9 m  | 9 m                                | 14 m                        | R+2+C ou R+3 |
| <b>Uhc / Uhd</b>   | 3,5 m  | 3,5 m                              | 8 m                         | R+C          |

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure

ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs...), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Le respect des hauteurs et des volumes des anciens édifices pourra être imposé.

## **2- Dépendances à une construction principale**

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| hauteur maximale à l'égout des toitures* | hauteur maximale au faîtage |
| <b>3 mètres</b>                          | <b>5 mètres</b>             |

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

## **3- Abris de jardin**

Les abris de jardins détachés de la construction principale ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3 m au faîtage.

**4/ Les règles de hauteur ne s'applique pas** : aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

**5/ Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants** pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

**6/ Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

## **Article Uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **A. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

### **B. Généralités**

**Rappel de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme :** " Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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."

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :
  - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
  - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
  - toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
  - largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
  - faible débord de toiture (< 20 cm) ;
  - souches de cheminées maçonnées ;
  - fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.
  - toitures seront réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle, ou de chaume.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les

rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### C. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain ; l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

#### **Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**

| Secteurs                         | Matériaux et hauteurs autorisés  |
|----------------------------------|--|
| <p><b>Uhb</b><br/><b>Uhc</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs ou murets enduits côté voirie, ou de moellons ou de pierres sèches, d'une hauteur maximum de 0,80 m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60 m).</li> <li>- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 mètre (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).</li> </ul> |

**Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra dépasser 1,60 m par rapport au fond le plus haut.**

#### **Clôtures sur limites séparatives :**

Les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au fond le plus haut.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au fond le plus haut,
- les talus plantés,
- d'un mur enduit des 2 côtés ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- de plaques de bois préfabriquées.

#### **Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures sur voie et en limites séparatives :**

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les clôtures défensives (type barbelés...),
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

## D. Dispositions spécifiques à la zone Uhd correspondant aux SDU

Seront admis, sous réserve des avis favorables et prescriptions pouvant être émises par la CDNPS, les aménagements suivant :

- La restauration des constructions existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune. Privilégier les matériaux d'origine tels que la pierre, l'ardoise, les enduits de tons clairs, les volets extérieurs de teinte bois, blanc ou colorés..., pente de toit 45° ou équivalente à l'existant.
- L'aménagement, l'amélioration et l'extension mesurée d'habitations existantes, sous réserve qu'ils soient réalisés dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, qu'ils constituent une amélioration du bâti récemment construit, dans des volumes simples et sous condition qu'ils démontrent leur bonne intégration dans le site. Privilégier les matériaux d'origine tels que la pierre, l'ardoise, les enduits de tons clairs, les volets extérieurs de teinte bois, blanc ou colorés..., pente de toit 45° ou équivalente aux bâtiments environnants.
- La construction de nouvelles habitations, sous réserve qu'elles s'intègrent dans le bâti existant. Privilégier les volumes simples, déjà présents, de type penty, longère, néo bretonne...  
Les constructions d'architecture contemporaine ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie avec le bâti existant.  
Elles devront présenter une simplicité dans les proportions et les volumes du bâti, et des détails architecturaux devront retranscrire le caractère du bâti ancien en intégrant des éléments et/ou des matériaux tels que la pierre, l'ardoise, le bois, ...

Toute architecture traditionnelle non locale et habitat léger type Tiny House, yourte, chalet, roulotte, dôme, conteneur, ...est interdite.

### Clôtures

#### Règle générale :

Il sera préféré le maintien des murets et haies et talus existants. Ces éléments seront maintenus de façon impérative s'ils ont été répertoriés au document graphique comme « élément à préserver au titre de la loi paysage ».

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec l'environnement naturel, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures sur voie seront établies selon les façons suivantes :

- elles devront s'inscrire dans la continuité ou dans l'esprit des clôtures voisines (si elles n'ont pas été dénaturées).
- elles devront s'inspirer du langage architectural de la maison (matériaux, couleurs, gabarit, modénature et détails de mise en œuvre, ...)
- Des transparences devront être conservées
- Des passages pour la petite faune devront être maintenus en fond de jardin.

#### Sont autorisés :

- Les murs et murets en pierres, moellons ou pierres sèches, d'une hauteur maximum de 0.80 m,

pouvant être accompagnés d'une haie arbustive. **Voir annexe n°5 : PRECONISATIONS POUR LES SECTEURS DEJA URBANISES (SDU)**

- Les talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et /ou d'espèces locales, fruitiers... (hauteur maximum 1.60 m). **Voir annexe n°5 : PRECONISATIONS POUR LES SECTEURS DEJA URBANISES (SDU)**
- Les végétaux d'essences locales, sous forme de haies mélangées, pouvant être protégées par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 m. Voir annexe (Photos et préconisations /conseils)
- Les clôtures en bois, dispositifs champêtres, palissades ajourées d'une hauteur maximum de 1.60 m, pouvant être doublés par une haie arbustive. Voir annexe (Photos et préconisations /conseils)

Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra pas dépasser 1.60 m par rapport au niveau de l'axe de la route.

## **Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**L'annexe 1 du présent règlement donne les règles indicatives relatives au calcul des places de stationnement.**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

## **Article Uh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents et/ou des personnes âgées, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

**L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera exigée, si la nature du sol le permet.**

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article Uh.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.



## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

La zone Ui est une zone regroupant les activités à caractère principalement industrielle, artisanale, commerciale, tertiaire et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Elle comprend un sous-secteur Uip à vocation d'activités économiques liées au port.

### Rappels

La **démolition de tout ou partie d'une construction**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

**Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées**, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes de 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 784 débutant à la limite communale avec Plozévet et finissant à la limite communale avec Audierne, matérialisées au plan en tireté.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2 ;

Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles ;

Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;

Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;

Les parcs d'attraction et aires de jeux ;

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

### **Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1- Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

**2- Sont admis dans le sous-secteur Uip :**

- Les ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'activité du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement (économique, touristique, commercial ou culturel) de celui-ci, sous réserve de respecter les dispositions des articles L.121-8, L.121-16 et L.121-17 du Code de l'Urbanisme.
- Un cahier des charges sera imposé aux porteurs de projets, compatible avec les nouvelles normes environnementales à l'instar du label « Ports propres » que vise à terme le port d'Audierne-Poulgoazec à proximité. Tout professionnel ne pourra s'implanter dans ce nouveau secteur Uip que s'il intègre cette démarche environnementale dans son projet futur.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

### **Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction

d'eau sous pression.

## 2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

## 3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu

ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

#### **4. Raccordements aux réseaux**

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

#### **5. Pour le sous-secteur Uip**

En plus des points 1 à 4 ci-avant, il est précisé que les rejets directs, dans les milieux aquatiques ou dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales, des effluents souillés issus des activités des chantiers navals et des ports à sec, sont interdits.

Les porteurs de projets devront obligatoirement produire une étude de gestion des eaux pluviales dans le cadre de tout aménagement et demande d'autorisation d'urbanisme. Cette étude devra se montrer conforme au règlement du SAGE de Ouest Cornouaille.

#### **Article Ui.5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

#### **Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Routes départementales :**

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 2 ne pourra pas être inférieur à 25 m.

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 784 ne pourra pas être inférieur à 35 m. Cette distance pourra être réduite à 25 m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation.

##### **Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique »**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à **10 mètres minimum** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

### **Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments auront un recul minimum au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, et sans pouvoir être inférieur à 5,00 m de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui et de la zone Uip.

Dans la zone Uip, les constructions et les installations auront un recul minimum au moins égal à 10,00 m des limites séparatives distantes de moins de 50 m des zones destinées à l'habitat.

Les règles énoncées ci-dessus ne concernent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (tels que transformateurs, WC, cabines téléphoniques...);
- ni les constructions de faible importance dont la SHOB est inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes...

### **Article Ui.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

### **Article Ui.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

### **Article Ui.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

#### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

## 2. Généralités

**Rappel de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme :** " Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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."

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

## 3. Clôtures

### **Clôtures sur voie et en limites séparatives**

Au sein d'une même zone Ui ou Uip, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux de même hauteur. Ces clôtures seront doublées de végétaux d'accompagnement arbustifs.

### **Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures sur voie et en limites séparatives :**

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les clôtures défensives (type barbelés...),
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

### **Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des

constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**L'annexe 1 du présent règlement donne les règles indicatives relatives au calcul des places de stationnement.**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

**Article Ui.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Un **minimum de 20%** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **sera traité en espaces verts**.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera exigée, si la nature du sol le permet.

---

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article Ui.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.



## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U<sub>c</sub>

La zone U<sub>c</sub> regroupe des activités à vocation commerciales et de services, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Elle est située à Ty Frapp.

### Rappels

La **démolition de tout ou partie d'une construction**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

**Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées**, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes de 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 784 débutant à la limite communale avec Plozévet et finissant à la limite communale avec Audierne, matérialisées au plan en tireté.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article Uc.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Uc.2 ;

Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles ;

Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;

Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;

Les parcs d'attraction et aires de jeux ;

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

### **Article Uc.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article Uc.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## 2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

## **Article Uc.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### 1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

### 2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du

permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

#### 4. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

#### **Article Uc.5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

#### **Article Uc.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Routes départementales :**

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 2 ne pourra pas être inférieur à 25 m.

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 784 ne pourra pas être inférieur à 35 m. Cette distance pourra être réduite à 25 m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation.

##### **Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique »**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à **10 mètres minimum** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitat, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Uc.

#### **Article Uc.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments auront un recul minimum au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, et sans pouvoir être inférieur à 5,00 m de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Uc.

Les règles énoncées ci-dessus ne concernent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (tels que transformateurs, WC, cabines téléphoniques...);
- ni les constructions de faible importance dont la SHOB est inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes...

**Article Uc.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

**Article Uc.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article Uc.10 : hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

**Article Uc.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

**1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

**2. Généralités**

**Rappel de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme :** " Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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."

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

### 3. Clôtures

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

#### **Clôtures sur voie et en limites séparatives**

Au sein d'une même zone Uc, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux de même hauteur. Ces clôtures seront doublées de végétaux d'accompagnement arbustifs.

#### **Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures sur voie et en limites séparatives :**

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les clôtures défensives (type barbelés...),
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

#### **Article Uc.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

#### **L'annexe 1 du présent règlement donne les règles indicatives relatives au calcul des places de stationnement.**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

**Article Uc.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Un **minimum de 20%** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **sera traité en espaces verts**.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera exigée, si la nature du sol le permet.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article Uc.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.



## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs.

### Rappels

La **démolition de tout ou partie d'une construction**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

**Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées**, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes de 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 784 débutant à la limite communale avec Plozévet et finissant à la limite communale avec Audierne, matérialisées au plan en tireté.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UL.2.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R111-37, du Code de l'Urbanisme excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.

L'ouverture et l'extension de carrières.

### **Article UL.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article UL.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité

des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## 2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

## **Article UL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### 1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

### 2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le

libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### **4. Raccordements aux réseaux**

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

### **Article UL.5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

### **Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Routes départementales :**

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 2 ne pourra pas être inférieur à 25 m.

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 784 ne pourra pas être inférieur à 35 m. Cette distance pourra être réduite à 25 m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation.

#### **Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique »**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à **10 mètres minimum** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitat, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone UL.

### **Article UL.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments auront un recul minimum au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, et sans pouvoir être inférieur à 5,00 m de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone UL.

Les règles énoncées ci-dessus ne concernent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (tels que transformateurs, WC, cabines téléphoniques...);
- ni les constructions de faible importance dont la SHOB est inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes...

### **Article UL.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

### **Article UL.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article UL.10 : hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

### **Article UL.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

#### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

#### **2. Généralités**

**Rappel de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme :** " Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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."

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la

responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

### 3. Clôtures

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

#### **Clôtures sur voie et en limites séparatives**

Au sein d'une même zone UL, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement ou de l'activité, montées sur poteaux de même hauteur. Ces clôtures seront doublées de végétaux d'accompagnement arbustifs.

#### **Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures sur voie et en limites séparatives :**

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les clôtures défensives (type barbelés...),
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

#### **Article UL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

#### **L'annexe 1 du présent règlement donne les règles indicatives relatives au calcul des places de stationnement.**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

**Article UL.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Un **minimum de 20%** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **sera traité en espaces verts**.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera exigée, si la nature du sol le permet.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UL.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.



## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut

La zone Ut est affectée à des activités et des équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, résidences de tourisme, parcs résidentiels de loisirs...).

Elle comprend un sous-secteur particulier :

- **Ut1, à vocation d'activités de camping-caravaning.**

### Rappels

La **démolition de tout ou partie d'une construction**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

**Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées**, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes de 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 784 débutant à la limite communale avec Plozévet et finissant à la limite communale avec Audierne, matérialisées au plan en tireté.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article Ut.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article Ut2, ou autres que :

- les terrains de camping et de caravanage traditionnels,
- les constructions d'habitations de loisirs à gestion collective, les constructions à usage d'hébergement collectif à caractère touristique (de type PRL) ou de loisirs et les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique,
- les complexes de loisirs.

**En sous-secteur Ut1**, sont en outre interdites toutes les constructions et installations autres que les terrains de camping - caravaning, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ut.2.

### **Article Ut.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone Ut est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités. La loge de gardiennage sera une des constructions légères autorisées au sein de l'opération d'aménagement.
- Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les aires de stationnement, liées aux équipements autorisés dans la zone.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article Ut.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

### **Article Ut.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction

d'eau sous pression.

## 2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

## 3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu

ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

#### **4. Raccordements aux réseaux**

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

#### **Article Ut.5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

#### **Article Ut6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Routes départementales :**

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 2 ne pourra pas être inférieur à 25 m.

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 784 ne pourra pas être inférieur à 35 m. Cette distance pourra être réduite à 25 m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation.

##### **Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique »**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à **10 mètres minimum** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitat, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ut.

Dans le cadre d'opérations groupées, une implantation particulière pourra être imposée pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique. Cette implantation devra être justifiée et précisée par le plan de composition du projet proposé par le pétitionnaire.

### **Article Ut.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 m.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

**Dans le cadre d'opérations groupées, une implantation particulière pourra être imposée pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique. Cette implantation devra être justifiée et précisée par le plan de composition du projet proposé par le pétitionnaire.**

### **Article Ut.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des motifs de sécurité.

### **Article Ut.9 : emprise au sol des constructions**

1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

2- En secteur Ut1 (campings), l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction ;

3- Dans les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction (auvents et terrasses amovibles exclus).

### **Article Ut.10 : hauteur maximale des constructions**

#### **A- Règles générales**

1- La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder :

| Secteur | Hauteur à l'acrotère | Hauteur au faîtage |
|---------|----------------------|--------------------|
| Ut      | 6 mètres             | 11 mètres          |
| Ut1     | 3,5 mètres           | 8 mètres           |

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

A titre exceptionnel, pour des raisons techniques ou architecturales, une hauteur supérieure pourra être admise.

## **B- Règles particulières aux Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.),**

**La hauteur apparente maximale des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.), mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 4 mètres.**

**Les abris de jardin ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres.**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.

## **Article Ut.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **A. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

### **B. Généralités**

**Rappel de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme :** " Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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."

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

### **C- S'agissant des bâtiments d'accueil, bureaux, sanitaires, salles de jeux et locaux poubelles**

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les constructions faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

6. Les constructions annexes, telles que abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### **D- S'agissant des habitations légères de loisirs**

**Le parti architectural retenu devra être le même pour toutes les Habitations Légères de Loisirs situées au sein d'une même opération.**

Les habitations légères de loisirs devront tenir compte des prescriptions suivantes :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- toiture à deux pentes symétriques ;



- les toits plats sont acceptés ;
- les couleurs de bardage au sein d'une même opération auront la même couleur soit l'aspect du bois naturel ou une teinte claire ;
- les constructions annexes, telles que abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

## **E. Dispositions concernant les clôtures**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, et doivent tenir compte de ceux des façades.

### **Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures sur voie et en limites séparatives :**

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les clôtures défensives (type barbelés...),
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

**La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.**

#### **1 – Clôtures sur voies :**

**Les clôtures (voies publiques et voies internes à l'opération) doivent être adaptées à l'environnement.**

**Sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité, les clôtures éventuelles sur rues et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :**

- Murs ou murets enduits côté voirie, ou de moellons ou de pierres sèches, d'une hauteur maximum de 0,80 m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60 m).
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 mètre (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

#### **2 - Clôtures sur limites séparatives (latérales et en fond de parcelle) :**

**Les clôtures doivent être adaptées à l'environnement ; les talus bocagers, les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange (pouvant être protégées par un grillage discret), et les maçonneries de pierres sèches sont préconisés.**

La hauteur maximum de clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

***Une liste des végétaux préconisés figure en annexe 4 à la fin du présent règlement.***

## **F. Dispositions concernant les espaces circulés et de stationnement (automobiles)**

Les **espaces circulés et de stationnement extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols** par :

- l'utilisation de **matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux**,
- la réduction des emprises des voies de circulation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### **Article Ut.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**L'annexe 1 du présent règlement donne les règles indicatives relatives au calcul des places de stationnement.**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

### **Article Ut.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les aménagements et installations doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

**1° Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :**

- a) Des hébergements tels qu'habitations légères de loisirs, et des résidences mobiles de loisirs,
- b) Des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement,

**au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.**

**Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale.**

2° **Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère**, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que habitations légères de loisirs, et résidences mobiles de loisirs sur le périmètre du parc résidentiel de loisirs et visibles de l'extérieur.

3° **Limitier l'occupation maximale des hébergements tels que habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs**, auvents et terrasses amovibles exclus, à **30 %** de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

4° **Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments** par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

5° **Organiser les circulations internes** dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés.

6° La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

7° En tout état de cause, **20% minimum de la surface parcellaire devra être plantée.**

8° La **conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.** Il en va de même des talus plantés.

9° **RAPPEL** : Le dossier d'autorisation d'aménager un P.R.L. devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres ainsi que la nature des espèces qui seront plantées.

***Une liste des végétaux préconisés figure en annexe 4 à la fin du présent règlement.***

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article Ut.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up

La zone Up est destinée à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche, de plaisance, ou d'exploitation des fonds marins, liés à l'activité du port.

### Rappels

La **démolition de tout ou partie d'une construction**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

La zone Up comprend des **sous-secteurs « X », exposés au risque de submersion marine** (sur la base de la cartographie définie par l'Etat en date du 24 janvier 2011 dans le cadre du Porter à Connaissance).

**Les terrains indicés « X1 » sont situés en zone d'aléa fort (« zone violette »).**

**Les terrains indicés « X2 » sont situés en zone d'aléa moyen (« zone orange »).**

A l'intérieur de ces sous-secteurs définis au documents graphiques, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article Up.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

A - Sont interdits les constructions, équipements et installations de toute nature à l'exception de ceux autorisés en Up.2, ainsi que :

- Les exhaussements et affouillements de sols s'ils ne sont pas liés à un permis de construire ou à des aménagements d'intérêt général.
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation d'éoliennes.

B - Sont de plus interdits en sous-secteur Up X1 :

- Toute nouvelle construction d'habitation ainsi que les équipements recevant du public sensible.
- Tout changement de destination à vocation d'habitation.

C - Sont de plus interdits en sous-secteur Up X2 :

- Tout équipement recevant du public sensible.

### **Article Up.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les aménagements portuaires doivent respecter les préoccupations d'environnement.

**A- Sont admis dans l'ensemble de la zone Up, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :**

- 1- les ouvrages, bâtiments ou équipements publics ou privés ayant un rapport avec l'exploitation des ressources de la mer ou son usage au titre de la plaisance et activités touristiques.
- 2- les installations nouvelles ou les aménagements de défense contre l'action de la mer et des cours d'eau.
- 3- Les prises d'eau et les émissaires de rejet,
- 4- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- 5- des adaptations pour des modifications et extensions de constructions existantes, d'un type autorisé ou non dans la zone.
- 6- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone Up est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- 7- Les hôtels, restaurants, commerces, et de manière générale les constructions, équipements et installations destinées à l'accueil et à la restauration des usagers du port.

8- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.

9- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation).

10- Les dépôts de véhicules marins (port à sec).

11- Les constructions ou installations situées sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, si elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

**B- En plus des règles citées en A, sont admis en sous-secteur UpX1 :**

- L'extension d'une construction à usage d'habitation à condition que les nouvelles pièces d'hébergement soient situées au-dessus du niveau centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
- Le changement de destination d'une grange à destination de bureau à condition d'avoir au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre) et de ne pas être un Etablissement Recevant du Public.
- Les constructions à vocation d'activités artisanales, de commerce, bureau à condition d'avoir au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre) et de ne pas être un Etablissement Recevant du Public.

**C- En plus des règles citées en A, sont admis en sous-secteur UpX2 :**

- La construction d'habitation à condition de rehausser le 1er niveau de plancher 20 cm au-dessus de la cote centennale ou mettre les étages d'hébergement au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
- L'extension d'une construction à usage d'habitation à condition de rehausser le 1er niveau de plancher 20 cm au-dessus de la cote centennale ou de mettre les nouvelles pièces d'hébergement au-dessus du niveau centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
- Le changement de destination d'une grange à destination d'habitation à condition de rehausser le 1er niveau de plancher 20 cm au-dessus de la cote centennale ou de mettre les pièces d'hébergement au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre).
- Le changement de destination d'une grange à destination de bureau à condition de rehausser le 1er niveau de plancher 20 cm au-dessus de la cote centennale ou d'avoir au sein du bâtiment un espace refuge situé au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm accessible par balcons ou fenêtres, et de ne pas être un Etablissement Recevant du Public sensible.
- Les constructions à vocation d'activités artisanales, de commerce, bureau à condition de rehausser le 1er niveau de plancher 20 cm au-dessus de la cote centennale ou d'avoir au sein du bâtiment un niveau (étage) refuge situé au-dessus du niveau marin centennal + 20 cm avec accès secours (balcon, fenêtre), et de ne pas être un Etablissement Recevant du Public.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article Up.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

### **Article Up.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

#### **2. Eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

### **3. Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### **4. Raccordements aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration de travaux.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

### **Article Up.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.



**Article Up.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions peuvent être implantées à **10 mètres minimum** à l'alignement des voies ou places publiques.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitat, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Up.

**Article Up.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments auront un recul minimum au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, et sans pouvoir être inférieur à 10,00 m de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Up.

Les règles énoncées ci-dessus ne concernent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (tels que transformateurs, WC, cabines téléphoniques...);
- ni les constructions de faible importance dont la SHOB est inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes...

**Article Up.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des motifs de sécurité.

**Article Up.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article Up.10 : hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article Up.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

### **2. Généralités**

**Rappel de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme :** " Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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."

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

### **3. Clôtures**

#### **Clôtures sur voie**

Au sein d'une même zone Up, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m. sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

#### **Clôtures en limites séparatives**

Elles seront constituées de grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton préfabriquées ainsi qu'en parpaings non enduits, sont interdites.

**Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures sur voie et en limites séparatives :**

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les clôtures défensives (type barbelés...),
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

**Article Up.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**L'annexe 1 du présent règlement donne les règles indicatives relatives au calcul des places de stationnement.**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

**Article Up.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article Up.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

# **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

- **Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. **Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.**
  - **Zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).
- ♦ La zone **1AU** comprend 4 secteurs particuliers :
- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu,
  - **1AUhc** : secteur à vocation d'habitat aéré, organisation en ordre discontinu,
  - **1AUc** : secteur à vocation à vocation d'activités commerciales ou de services,
  - **1AUL** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs.

**Chaque zone 1AU de 5000 m<sup>2</sup> ou plus ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranche. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation globale de la zone.**

- ♦ La zone **2AU** comprend le secteur particulier :
- **2AUL**, à vocation future à vocation de sport, loisirs et/ou équipements collectifs.

### Rappels

La **démolition de tout ou partie d'une construction**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable

soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation (déclaration préalable) dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

**Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées**, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes de 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 784 débutant à la limite communale avec Plozévet et finissant à la limite communale avec Audierne, matérialisées au plan en tireté.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans l'ensemble de la zone AU** : les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

**A – En secteur 1AUhb et 1AUhc, sont interdites** les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités.
- La création de dépôts de ferrailles et de carcasses de voitures.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de cinq unités, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations de sol admises à l'article AU.2.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs (H.L.L.) et de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), qu'elles soient groupées ou isolées.
- L'extension de bâtiment agricole existant.
- L'implantation de bâtiment agricole.
- Les abris de jardins détachés de la construction principale, de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage,
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
- L'implantation d'éolienne quand elle est soumise à permis de construire.

**B – dans le secteur 1AUc sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AU.2 ;
- Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

**B – dans le secteur 1AUL sont interdits :**

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article AU.2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R111-37, du Code de l'Urbanisme excepté :
  - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
  - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- L'ouverture et l'extension de carrières.

**Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**1. Sont admis dans l'ensemble de la zone AU (1AU et 2AU) sous réserve** qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- La construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,
- Les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, à l'exception de ceux visés à l'article L146-7 du Code de l'urbanisme,
- Les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

**2. Dispositions applicables aux zones 1AU :**

**Chaque zone 1AU de 5000 m<sup>2</sup> ou plus ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranche. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation globale de la zone.**



Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du Code l'Urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

**En secteurs 1AUhb et 1AUhc**, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, sont admis sous les réserves précitées :

- L'implantation et les constructions abritant les activités ou les installations classées, dont l'activité justifie leur présence en milieu urbain et qui n'induisent ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage.
- L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti et de leur harmonie avec la construction principale.

**Dans le secteur 1AUc**, à vocation industrielle, artisanale et commerciale sont admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

**Dans le secteur 1AUL**, à vocation d'installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs, sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

### **3. Dispositions applicables aux zones 2AU :**

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans ces zones, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes, dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article AU.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **2. Accès**

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

### **Article AU.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

#### **2. Eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Pour les **constructions neuves en secteurs 1AUhb et 1AUhc**, des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont **recommandés**, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

### 3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à

l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

#### **4. Raccordements aux réseaux**

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

**5. Les systèmes de productions d'énergies renouvelables seront privilégiés** : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, etc., ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

#### **Article AU.5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

#### **Article AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **1- Routes départementales :**

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 784 ne pourra pas être inférieur à 35 m. Cette distance pourra être réduite à 25 m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation.

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 2 ne pourra pas être inférieur à 25 m.

##### **2- Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique »**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

**En secteurs 1AUhb et 1AUhc** : à une **distance comprise entre 0 et 20 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

**En secteurs 1AUc et 1AUL** : à une **distance de 10 mètres minimum** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones

voisines réservées à l'habitat, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone 1AUc et de la zone 1AUL.

3- Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions voisines existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

4. Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

#### **Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1. En secteur 1AUhb et 1AUhc, les constructions pourront être édifiées en ordre continu ou discontinu, c'est à dire :**

- sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales,
- ou avec un recul minimum au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, et sans pouvoir être inférieur à 3,00 m de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit.

#### **Règles particulières :**

Pour les abris de jardin réalisés en dépendances et les dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies existantes.

Une implantation particulière pourra être acceptée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architecturale ou urbanistique et notamment :

- Pour la modification d'importance limitée, de construction existante ;
- Pour la construction d'immeubles groupés ;
- Pour la construction en lotissement ;
- Pour des terrains présentant un caractère étroit ;
- Pour des extensions de construction existante présentant un caractère limité (soit moins de 20 m<sup>2</sup> de d'emprise au sol).

**2. En secteurs 1AUc et 1AUL, les bâtiments auront un recul minimum au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, et sans pouvoir être inférieur à 5,00 m de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit.**

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la

zone 1AUc et de la zone 1AUL.

3. Les règles énoncées ci-dessus ne concernent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (tels que transformateurs, WC, cabines téléphoniques...);
- ni les constructions de faible importance dont la SHOB est inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes...

### **Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des motifs de sécurité.

### **Article AU.9 : emprise au sol des constructions**

#### **1. En secteur 1AUh**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même propriété sera de :

| <b>Secteur</b> | <b>Emprise au sol maximum</b> |
|----------------|-------------------------------|
| 1AUhb          | Non réglementé                |
| 1AUhc          | 30%                           |

En cas de chemin d'accès indivis à la propriété, le pétitionnaire pourra bénéficier des droits à construire correspondant à l'application des pourcentages susvisés sur les droits indivis qu'il détient dans ce chemin.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé au paragraphe ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

#### **2. En secteur 1AUc et 1AUL**

Non réglementé.

## Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

1- La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder :

| Secteur  | Hauteur maximale à l'acrotère (toiture terrasse) | Hauteur maximale à l'égout du toit | Hauteur maximale au faîtage | Niveaux      |
|--|--|------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| <b>1AUhb</b> (habitations individuelles)                       | 5,5 m  | 5,5 m                              | 8 m                         | R+C ou R+1   |
| <b>1AUhb</b> (habitations collectives et autres constructions) | 9 m  | 9 m                                | 14 m                        | R+2+C ou R+3 |
| <b>1AUhc</b>   | 3,5 m  | 3,5 m                              | 8 m                         | R+C          |
| <b>1AUc et 1AUL</b>  | Non réglementé                                   | Non réglementé                     | Non réglementé              |              |

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs...), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Le respect des hauteurs et des volumes des anciens édifices pourra être imposé.

### 2- Dépendances à une construction principale

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| hauteur maximale à l'égout des toitures* | hauteur maximale au faîtage |
| <b>3 mètres</b>                          | <b>5 mètres</b>             |

\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

### 3- Abris de jardin

Les abris de jardins détachés de la construction principale ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3 m au faîtage.

4/ Les règles de hauteur ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...



5/ Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

**6/ Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :**

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

**Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

**1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

**2. Généralités**

**Rappel de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme :** " Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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."

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir

compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.
- toitures seront réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle, ou de chaume.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

## 8. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain ; l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

### **A- En secteurs 1AUhb et 1AUhc, les clôtures seront établies selon les façons suivantes :**

#### **Clôtures sur voies :**

- Murs ou murets enduits côté voirie, ou de moellons ou de pierres sèches, d'une hauteur maximum de 0,80 m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrades (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60 m).
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 mètre (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

**Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra dépasser 1,60 m par rapport au fond le plus haut.**

### **Clôtures sur limites séparatives :**

Les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au fond le plus haut.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au fond le plus haut,
- les talus plantés,
- d'un mur enduit des 2 côtés ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- de plaques de bois préfabriquées.

### **B- En secteurs 1AUc et 1AUL :**

Les **clôtures** en limites de voirie et d'espaces publics **ne sont pas obligatoires**.

Au sein d'une même zone AUc, ou d'une même zone AUL, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux de même hauteur. Ces clôtures seront doublées de végétaux d'accompagnement arbustifs.

### **C- Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures sur voie et en limites séparatives :**

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les clôtures défensives (type barbelés...),
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

## **Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**L'annexe 1 du présent règlement donne les règles indicatives relatives au calcul des places de stationnement.**

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

**Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera exigée, si la nature du sol le permet.

**En secteurs 1AUc et 1AUL : Un minimum de 20% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts.**

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

# **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Rappels

La **démolition de tout ou partie d'une construction**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

**Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées**, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes de 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 784 débutant à la limite communale avec Plozévet et finissant à la limite communale avec Audierne, matérialisées au plan en tireté.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

1. Sont interdites (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2) :

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole,
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Le stationnement isolé de caravanes **pendant plus de trois mois par an consécutif ou non** sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des aires naturelles créées dans le cadre d'une activité de diversification agricole.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs (H.L.L.) et de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), qu'elles soient groupées ou isolées.

2. **Sont en outre interdites, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage**, les installations, constructions et extensions de constructions existantes, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau autorisées par ailleurs à l'article N.2. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

### **Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. **Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, extractives ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- les constructions à usage de logement de fonction, strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, à condition qu'elles soient édifiées à une distance n'excédant pas 50 m de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ; ou à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti ou d'une zone constructible à usage d'habitat (U, AU, Nh) et à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone ; deux nouveaux logements de fonction par exploitation seront autorisés, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, locaux de vente des produits issus de l'activité agricole, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités

agricoles 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.

- les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère ;
- les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou intégré à l'un des bâtiments de l'exploitation, manège, logement de fonction), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ou de restauration.
- L'implantation d'éoliennes non soumises à permis de construire, ainsi que les installations et équipements nécessaires à leur exploitation, sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- 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 non liés à une exploitation agricole mais nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, ne créant pas plus de **20 mètres carrés de surface de plancher et de 2,5 mètres** de hauteur maximum, et sous réserve qu'ils soient intégrés au paysage.

## 2. Peut également être autorisé :

**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.**

- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles, qui ne sont plus ni affectés ni nécessaires à l'agriculture, spécifiquement désignés aux documents graphiques par une étoile (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.



## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article A.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

### **Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

#### **2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

#### **3. Eaux usées**

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de

l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

#### **4. Raccordements aux réseaux**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Les nouveaux raccordements de bâtiments agricoles seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

#### **Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

#### **Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **1- Routes départementales :**

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 784 ne pourra pas être inférieur à 35 m. Cette distance pourra être réduite à 25 m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation.

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 2 ne pourra pas être inférieur à 25 m.

##### **Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique »**

Le recul minimum des constructions nouvelles par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 10 m.

#### **Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **1- Pour les bâtiments liés aux activités agricoles :**

La distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à **5 mètres** (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

**2- Pour les logements de fonction des agriculteurs :**

La distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

3- Une implantation particulière pourra être acceptée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architecturale ou urbanistique et notamment :

- Pour la modification d'importance limitée, de construction existante ;
- Pour des extensions de construction existante présentant un caractère limité (soit -20 m<sup>2</sup> de SHOB).

**Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**Article A.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article A.10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des logements de fonction ne peut excéder :

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| hauteur maximale à l'égout des toitures* | hauteur maximale au faîtage |
| <b>3,5 mètres</b>                        | <b>8 mètres</b>             |

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

**Dépendances aux logements de fonction**

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| hauteur maximale à l'égout des toitures* | hauteur maximale au faîtage |
| <b>3 mètres</b>                          | <b>5 mètres</b>             |

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

## **Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

### **2. Généralités**

**Rappel de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme :** " Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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."

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

**3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé** devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.
- toitures seront réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle, ou de chaume.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

5. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

## 6. Clôtures

### Règle générale

Il sera préféré le maintien de haies naturelles et de talus lorsqu'ils existent. Ces éléments seront maintenus de façon impérative s'ils ont été répertoriés au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ; l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

### Pour les logements de fonction, les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

- Murs ou murets enduits côté voirie, ou de moellons ou de pierres sèches, d'une hauteur maximum de 0,80 m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60 m).
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

**Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra dépasser 1,60 m par rapport au niveau de l'axe de la route.**

### Pour les logements de fonction, les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au fond le plus haut.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au fond le plus haut,
- les talus plantés,
- d'un mur enduit des 2 côtés ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- de plaques de bois préfabriquées.

### Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures sur voie et en limites séparatives :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les clôtures défensives (type barbelés...),
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

**Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article A.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

# **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Sur la commune, la zone N comprend des secteurs particuliers :

- **Nc**, qui correspond aux activités extractives (carrières) autorisées,
- **Nh (Nhp dans le périmètre de protection du captage d'eau)**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation des constructions non agricoles déjà existantes,
- **Nr**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation et le changement de destination des constructions non agricoles déjà existantes,
- **Nmo**, délimitant une zone de mouillages autorisés sur le Domaine Public maritime,
- **Np**, délimitant les terrains naturels inclus dans un périmètre de protection de captage d'eau potable,
- **Ns (Nsm sur la partie maritime)**, délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables),
- **Na**, délimitant les parcelles bâties exclues des espaces identifiés remarquables au titre de l'application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme,
- **Nzh**, correspondant à des zones naturelles humides à préserver.
- **NL**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs,
- **Nt**, à vocation d'installations et d'équipements légers de tourisme (aire naturelle de camping...),
- **Nport**, à vocation d'installations et d'équipements liés au port.

Afin de faciliter la prise de connaissance des règles d'urbanisme, un chapitre spécifique a été rédigé pour les secteurs **Nh** et **Nr** (voir chapitre II).



## **CHAPITRE I - RÉGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, Nc, Nmo, Np, Ns, Na, Nzh, NL, Nt ET Nport**

### **Rappels**

La **démolition de tout ou partie d'une construction**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

**Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées**, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes de 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 784 débutant à la limite communale avec Plozévet et à la limite communale avec Audierne, matérialisées au plan en tireté.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

#### 1. Sont interdits en secteur N :

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2,
- Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone,
- Le stationnement isolé des caravanes **pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non**, visé à l'article R.421-23 d du Code de l'Urbanisme excepté :
  - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
  - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les aires naturelles de camping, les terrains de camping et de caravaning aménagés, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- L'ouverture et l'extension de carrières et mines,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports,
- la création de dépôts de ferrailles et de carcasses de voitures,
- L'implantation d'éolienne soumise ou non à autorisation,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme liée à une construction permise dans la zone, ou prévus à l'article N.2.

**2. Sont interdits en secteur Na, NL, Ns, Nsm et Nt** toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

**3. Sont interdits en secteur Nmo**, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sur le Domaine Public Maritime et en particulier les constructions, à l'exception de ceux admis à l'article N.2.

**4. Sont interdits en secteur Np**, les occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la ressource en eau potable et notamment celles indiquées dans les arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection réglementaire des captages d'eau.

**5. Sont interdits en secteur Nzh**, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...), **sauf projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau**.

**6. Sont interdits en secteur Nport**, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sur le Domaine Public Maritime et en particulier les constructions, à l'exception de ceux admis à l'article N.2.

**7. Sont en outre interdites, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage,** les installations, constructions et extensions de constructions existantes, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau autorisées par ailleurs à l'article N.2. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

## **Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. Sont admis dans le secteur N**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) 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 et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

**Sont également admis certains aménagements des constructions existantes**, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais **néanmoins compatibles** avec sa vocation principale sous réserves :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

**Seront admis, sous réserves précitées, les aménagements suivants :**

- La **restauration - avec ou sans changement de destination - des constructions existantes** conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- **L'aménagement, l'amélioration et l'extension mesurée d'habitations existantes** sous réserve qu'ils soient réalisés dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, qu'ils constituent une amélioration du bâti récemment construit, et sous condition qu'ils démontrent leur bonne intégration dans le site.

**Pour ces extensions mesurées d'habitation existante, la SHOB créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :**

- **30 % de la SHOB existante,**
- **ou 30 m<sup>2</sup> de SHOB nouvellement créée.**

**En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>.**

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

- Le **changement de destination** des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural situés en continuité d'une habitation existante, constituant une extension de cette habitation, dans les volumes existants.
- La **construction d'annexes ou de dépendances de superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> au sol et 2,5 m au faitage** sur propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère.
- **L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant.** La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.
- Le **changement de destination d'anciens bâtiments agricoles** en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, ainsi que pour du dépôt de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

## **2. Sont admis dans le secteur Ns (noté Nsm en mer) :**

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985 et du décret du 29 mars 2004 (article R.146-2 du Code de l'Urbanisme), **les aménagements légers suivants**, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) 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 ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) 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 mètres carrés de surface de plancher ;
- 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 ;

e) 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 au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent être également admis en secteur Ns : les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.

**Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres**, à titre dérogatoire, la reconstruction d'une partie des constructions ou équipements existants :

« afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la CDNPS.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, être autorisé le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique » (article L.146-6-1 du Code de l'Urbanisme).

### **3. Sont seuls admis dans le sous-secteur Na, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :**

- La restauration et l'éventuel changement de destination de bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur ;

- Une seule extension des habitations existantes au-delà de la bande des 100 mètres dans les conditions suivantes ;
  - Réalisation en continuité du bâti ;
  - Superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. ou de S.H.O.N. par rapport à la surface de plancher effective à l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 (= « Loi Littoral »).

**4. Sont admis dans le seul sous secteur NL, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :**

Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités de sport et de loisirs, notamment : bâtiment d'accueil, sanitaires et autres constructions rendues nécessaires par la réglementation en vigueur.

**5. Sont admis dans le seul sous secteur Nt, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :**

Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités de tourisme (aire naturelle de camping).

**6. Sont admis dans le secteur Nmo, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'état d'un titre d'occupation appropriée :**

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ou collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...).
- Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret n°91-1110 du 22 octobre 1991), ou les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du DPM.

**7. Sont admis dans le secteur Nzh, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :**

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.
- Les réseaux d'utilité publique.

**8. Sont admis dans le seul sous secteur Nport, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :**

- Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités du port.
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, les constructions à l'exclusion de toute forme d'hébergement et les 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.

**9. Sont admis dans le seul sous secteur Nc, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :**

Les équipements et constructions liées à l'exploitation des mines et carrières, sous réserve que les aménagements fassent l'objet de mesures compensatoires au regard de l'environnement (talutages, plantations...) en limite de périmètre d'exploitation.

**10. Sont admis dans le seul sous secteur Np, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites :**

Les installations et aménagements légers nécessaires à l'exploitation et à la protection de la ressource en eau potable.

**11. Pour les constructions situées dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seuls peut être autorisé :**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-3 du Code de l'Urbanisme)
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que l'aménagement, sans changement de destination, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article N.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

### **Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

#### **2. Eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.



En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

### **3. Eaux usées**

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### **4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public et privé, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est

techniquement possible et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

**5. Les systèmes de productions d'énergies renouvelables seront privilégiés** : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, etc., ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

#### **Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

#### **Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **1. Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique » :**

Le recul minimum des constructions nouvelles par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **5 mètres**.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

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).

##### **2. Recul par rapport aux voies départementales :**

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 784 ne pourra pas être inférieur à 35 m. Cette distance pourra être réduite à 25 m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation.

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 2 ne pourra pas être inférieur à 25 m.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension mesurée de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité). 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).

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

3. Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

#### **Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

#### **Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

#### **Article N.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **Article N.10 : hauteur maximale des constructions**

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants **devront** être identiques ou inférieures aux hauteurs et volumes des anciens édifices.

Toutefois, les surélévations permettant de créer un étage habitable sont autorisées.

## **Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

### **2. Généralités**

**Rappel de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme :**" Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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."

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

### **3. Les extensions / rénovations de constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé** devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.
- toitures seront réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle, ou de chaume.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

5. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

## 6. Clôtures

### Règle générale

Il sera préféré le maintien de haies naturelles et de talus lorsqu'ils existent. Ces éléments seront maintenus de façon impérative s'ils ont été répertoriés au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ; l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

### Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

- Murs ou murets enduits côté voirie, ou de moellons ou de pierres sèches, d'une hauteur maximum de 0,80 m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60 m).
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

**Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra dépasser 1,60 m par rapport au niveau de l'axe de la route.**

### Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au fond le plus haut.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au fond le plus haut,
- les talus plantés,
- d'un mur enduit des 2 côtés ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- de plaques de bois préfabriquées.

### Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures sur voie et en limites séparatives :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les clôtures défensives (type barbelés...),
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

### **Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admisses dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

### **Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article N.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh – Nr

La zone Nh est affectée à l'aménagement et à l'extension limitée des constructions existantes situées dans la zone rurale et dans un périmètre de 100 m d'un bâtiment d'exploitation agricole.

La zone Nr est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes situées en dehors d'un périmètre de 100 m de tout bâtiment d'exploitation agricole.

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Cette zone est soumise aux dispositions énoncées à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir que le **"Permis de Démolir" y est obligatoire** afin d'assurer la protection du patrimoine bâti ancien.

### Rappels

La **démolition de tout ou partie d'une construction**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

**Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées**, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes de 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 784 débutant à la limite communale avec Plozévet et finissant à la limite communale avec Audierne, matérialisées au plan en tireté.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Nh. Nr.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

#### **- Sont interdits en secteur Nh et en secteur Nr :**

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Nh. Nr.2,
- Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.
- Le stationnement isolé des caravanes **pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non**, visé à l'article R.421-23 d du Code de l'Urbanisme excepté :
  - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
  - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les aires naturelles de camping, les terrains de camping et de caravaning aménagés, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- L'ouverture et l'extension de carrières et mines,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports,
- la création de dépôts de ferrailles et de carcasses de voitures,
- L'implantation d'éolienne si elle est soumise à autorisation,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme liée à une construction permise dans la zone, ou prévus à l'article N.2.

#### **- Sont en outre interdits en secteur Nh :**

- les **changements de destination**, sauf cas mentionné à l'article 2.

### **Article Nh. Nr.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**1. Sont admis sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie :**

- les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées,
- la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau,

**2. Sont également admis certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation**



**principale sous réserves :**

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

**En secteur Nh, seront admis sous réserves précitées, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, les aménagements suivants :**

- La **restauration sans changement de destination des constructions existantes** conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- **L'aménagement, l'amélioration et l'extension mesurée d'habitations existantes** sous réserve qu'ils soient réalisés dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, qu'ils constituent une amélioration du bâti récemment construit, et sous condition qu'ils démontrent leur bonne intégration dans le site.

**Pour ces extensions mesurées d'habitation existante, la SHOB créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :**

- **30 % de la SHOB existante,**
- **ou 30 m<sup>2</sup> de SHOB nouvellement créée.**

**En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>.**

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

- Le **changement de destination** des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural situés en continuité d'une habitation existante, constituant une extension de cette habitation, dans les volumes existants.
- La **construction d'annexes ou de dépendances de superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> au sol et 2,5 m au faitage** sur propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère.
- **L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant.** La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.

**En secteur Nr, seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :**

- La **restauration – avec ou sans changement de destination - des constructions existantes** conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.

- **L'aménagement, l'amélioration et l'extension mesurée d'habitations existantes** sous réserve qu'ils soient réalisés dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, qu'ils constituent une amélioration du bâti récemment construit, et sous condition qu'ils démontrent leur bonne intégration dans le site.

**Pour ces extensions mesurées d'habitation existante, la SHOB créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :**

- **30 % de la SHOB existante,**
- **ou 30 m<sup>2</sup> de SHOB nouvellement créée.**

**En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m<sup>2</sup>.**

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

- Le **changement de destination** des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural situés en continuité d'une habitation existante, **constituant une extension de cette habitation**, dans les volumes existants.
- La **construction d'annexes ou de dépendances de superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> au sol et 2,5 m au faitage** sur propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère.
- **L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant.** La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.
- Le **changement de destination d'anciens bâtiments agricoles** en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, ainsi que pour du dépôt de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

**Le changement de destination et l'extension simultanée sont autorisés.**

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article Nh - Nr.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

### **Article Nh - Nr.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

#### **1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soit assurée, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

#### **2. Eaux pluviales**

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc..).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

### **3. Eaux usées**

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

### **4. Raccordements aux réseaux**

Sur le domaine public et privé, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est

techniquement possible et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

**5. Les systèmes de productions d'énergies renouvelables seront privilégiés** : cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, etc., ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

#### **Article Nh - Nr.5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

#### **Article Nh - Nr.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **1. Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique » :**

Le recul minimum des constructions nouvelles par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **5 mètres**.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

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).

##### **2. Recul par rapport aux voies départementales :**

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 784 ne pourra pas être inférieur à 35 m. Cette distance pourra être réduite à 25 m lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation.

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 2 ne pourra pas être inférieur à 25 m.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension mesurée de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité). 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).

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public

départemental.

3. Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

#### **Article Nh - Nr.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance, de ces limites, égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

#### **Article Nh - Nr.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

#### **Article Nh - Nr.9 : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **Article Nh - Nr.10 : hauteur maximale des constructions**

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants **devront** être identiques ou inférieures aux hauteurs et volumes des anciens édifices.

Toutefois, les surélévations permettant de créer un étage habitable sont autorisées.

## **Article Nh - Nr.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Eléments du patrimoine paysagé**

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

### **2. Généralités**

**Rappel de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme :** " Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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."

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

### **3. Les extensions / rénovations de constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé** devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.
- toitures seront réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle, ou de chaume.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

5. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

## 6. Clôtures

### Règle générale

Il sera préféré le maintien de haies naturelles et de talus lorsqu'ils existent. Ces éléments seront maintenus de façon impérative s'ils ont été répertoriés au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ; l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

### Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

- Murs ou murets enduits côté voirie, ou de moellons ou de pierres sèches, d'une hauteur maximum de 0,80 m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrades (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60 m).
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

**Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra dépasser 1,60 m par rapport au niveau de l'axe de la route.**

### Les clôtures sur limites séparatives seront établies selon les façons suivantes :

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au fond le plus haut.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au fond le plus haut,
- les talus plantés,
- d'un mur enduit des 2 côtés ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- de plaques de bois préfabriquées.

### Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures sur voie et en limites séparatives :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les clôtures défensives (type barbelés...),
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).



**Article Nh - Nr.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**Article Nh - Nr.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****Article Nh - Nr.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

# ANNEXES

## ANNEXE 1 : RÈGLES INDICATIVES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION  | AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR  |
|---|---|
| <b>HABITAT</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartement en immeuble collectif :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Studio</li> <li>- 2 pièces</li> <li>- 3 pièces</li> <li>- 4 pièces et plus</li> </ul> </li> <li>• Groupe d'habitations</li> <li>• Maison individuelle hors lotissement</li> <li>• Lotissement à usage d'habitation</li> <li>• Foyer de personnes âgées</li> <li>• Logements locatifs avec prêt aidé par l'état</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement )</li> <li>- 1,5 places par logement ) + 1 place banalisée pour</li> <li>- 2 places par logement ) 4 logements</li> <li>- 2,5 places par logement )</li> <li>- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements</li> <li>- 2 places par logement</li> <li>- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements</li> <li>- 1 place pour 5 logements</li> <li>- aucune place n'est imposée</li> </ul>                   |
| <b>ACTIVITÉS</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Établissement industriel ou artisanal</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Commerces de               <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup></li> <li>- de 150 à 300 m<sup>2</sup></li> <li>- plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> </li> <li>• Bureau - services</li> <li>• Hôtel restaurant</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 30% de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- pas de minimum</li> <li>- minimum de 3 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente réalisée</li> <li>- 60% de la surface hors oeuvre nette</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> <li>- 1 place par chambre</li> </ul> |
| <b>ÉQUIPEMENTS</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré</li> <li>• Établissement d'enseignement du 2<sup>ème</sup> degré *</li> <li>• Établissement hospitalier et clinique</li> <li>• Piscine - Patinoire *</li> <li>• Stade - Terrain de sports *</li> <li>• Salle de spectacle, de réunions *</li> <li>• Lieu de culte</li> <li>• cinémas</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe</li> <li>- 2 places par classe *</li> <li>- 100% de la surface hors oeuvre nette</li> <li>- 50% de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 10% de la surface du terrain</li> <li>- 1 place pour 5 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 15 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres lieux recevant du public</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50% de la surface hors oeuvre nette</li> </ul>   |

\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

# Futur Proche

aménagement, urbanisme &amp; paysage

## Les places de stationnement des automobiles Réservées aux personnes à mobilité réduite

### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

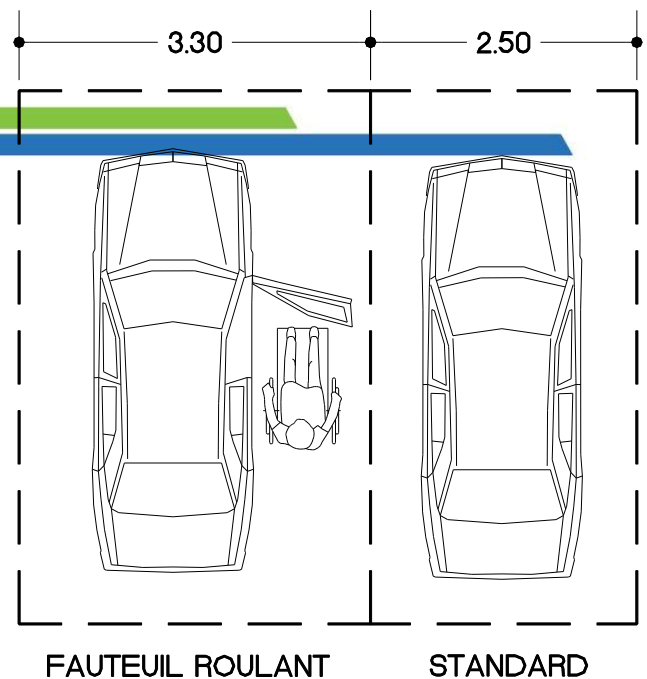
#### AU PUBLIC

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 signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

#### AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

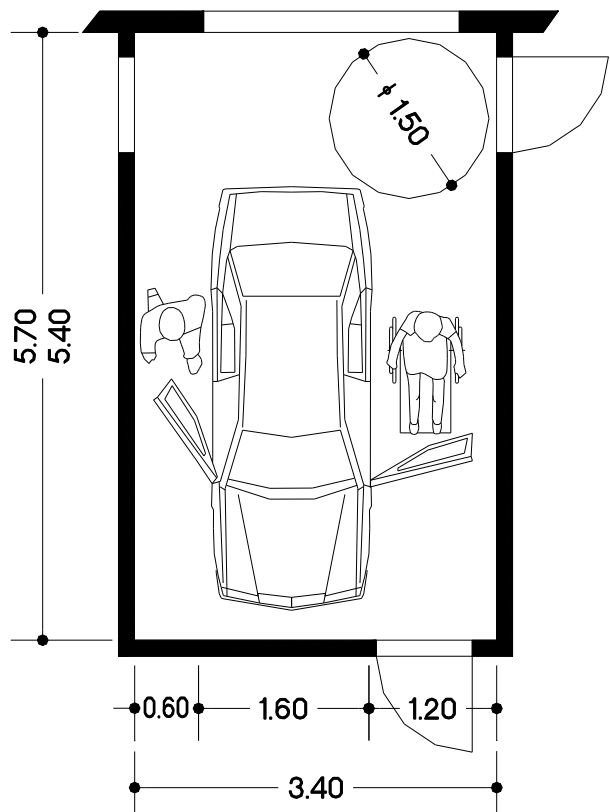
### BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

#### NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



## ANNEXE N°2 : QUELQUES DÉFINITIONS

**Acrotère** : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

**Égout du toit** : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

**Faîte** : sommet d'une construction

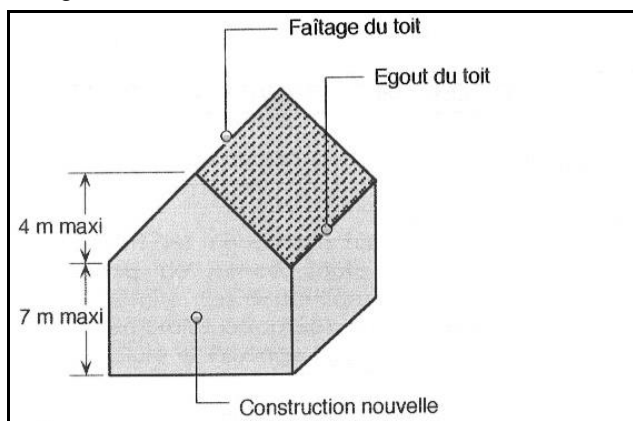
### Hauteur Maximale

La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

### Cas général



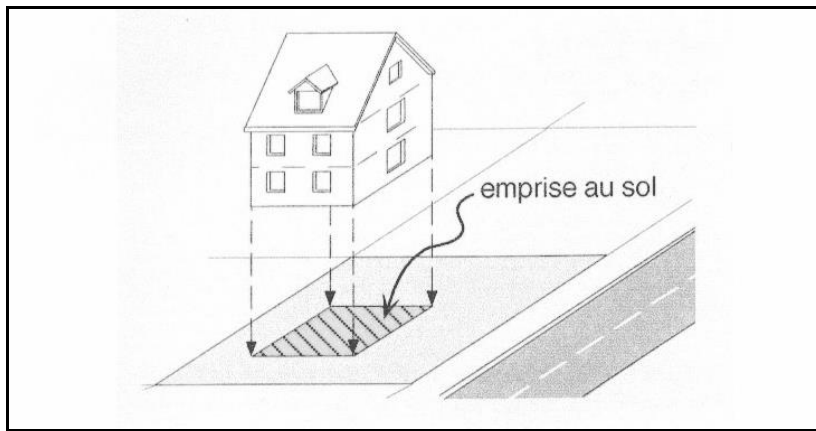
**Annexe** : construction accolée à la construction principale.

**Dépendance** : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise,...)

### Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction

constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.



**Coefficient d'Occupation des Sols** : c'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain.

## SHON

La Surface Hors Œuvre Nette d'une construction est égale à la Surface Hors Œuvre Brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus. Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

**SHOB** : la Surface Hors Œuvre Brute d'une construction est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (y compris l'épaisseur des murs).

Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en

vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher développée hors œuvre brute de cette construction (décret du 16 octobre 2009).

**Unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

### Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)

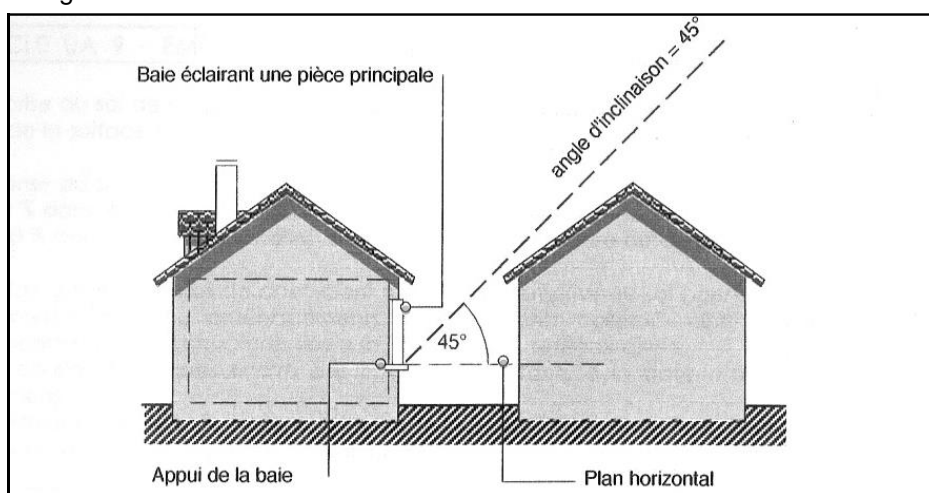
**Voies** : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

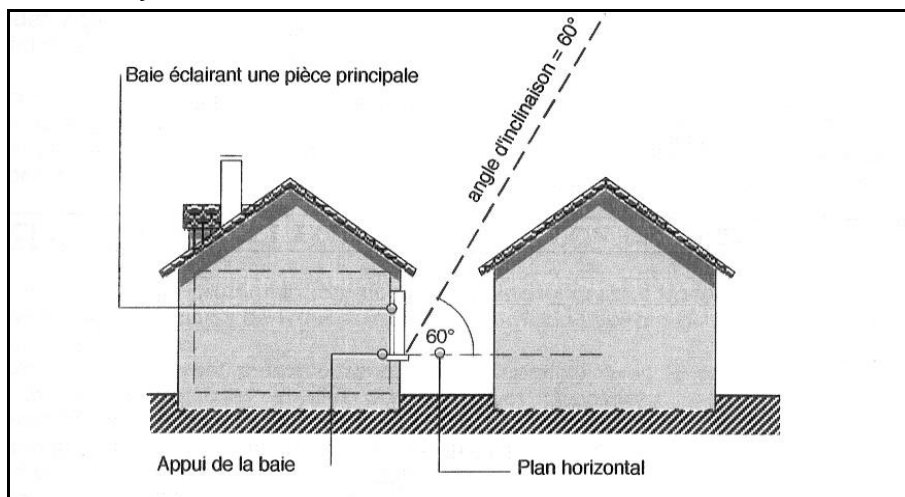
**Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, ...

### Règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (articles 8)

#### Cas général



Cas de la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade



## ANNEXE N°3 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTÉES OU NON SUR TALUS

### Le traitement paysager des haies plantées ou non sur talus

#### 1. Les principes généraux pour toutes plantations

Les nouvelles plantations auront pour fonction de créer une ambiance intime bocagère, d'insérer les constructions dans le paysage naturel et donc de constituer l'arrière plan végétal de l'architecture, de jouer le rôle d'écran phonique et visuel grâce aux plantations massives et abondantes et de matérialiser visuellement les limites du parcellaire et donc de recréer des lignes de force dans le paysage.

Pour obtenir une meilleure reprise de la végétation et un effet visuel important, les végétaux utilisés devront suivre plusieurs principes :

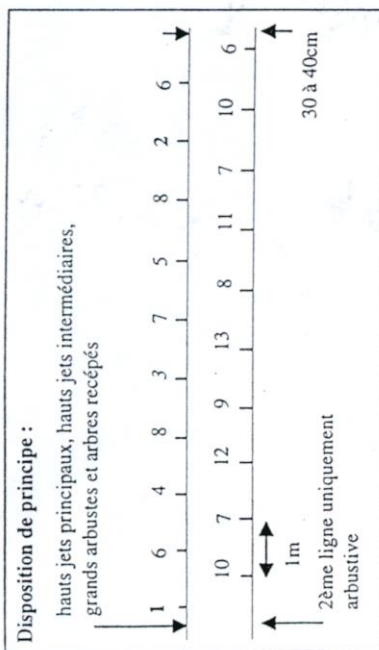
- être en priorité des espèces du pays, bien adaptées au climat et au sol ;
- associer plusieurs essences végétales. Leur composition imitera dans leur principe les associations végétales des haies naturelles et des lisières de la région ;
- avoir une couverture du sol au moins pendant 3 années, par paillage naturel (panneaux de fibres végétales, écorces, compost).

L'association de plusieurs essences constituant un écran végétal donne :

- une meilleure harmonie paysagère. L'association de végétaux permet de varier les teintes et une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- un meilleur garnissage. Les espèces se complètent entre elles d'où une protection plus rapide et plus efficace. Les arbustes buissonnants assureront la protection de la base de la haie,
- une meilleure résistance aux maladies et aux parasites. Ainsi, si une espèce végétale est atteinte et disparaît, les autres plus résistantes occuperont l'espace. Le mélange des essences permet d'éviter une contamination rapide.

#### Exemple de la composition d'une haie sur talus :

Végétaux pour une haie : 2/3 caduque, 1/3 persistante



#### Arbres de hauts jets principaux :

- 1- Chêne pédonculé
- 2- Merisier

#### Arbres menés en taillis ou cépés :

- 4- Châtaignier
- 5- Charme commun

#### Arbustes de petites tailles :

- 10- Genêts à balai
- 11- Fragon
- 12- Viorne lantana
- 13- Prunellier

#### Arbres de hauts jets intermédiaires :

- 3- Alisier torminal

#### Arbustes de grandes tailles à mener en taillis sur souche :

- 6- Sureau noir
- 7- Noisetier
- 8- Troène commun
- 9- Houx

Les tableaux ci-après indiquent quelques exemples d'essences à utiliser pour réaliser les séquences de végétaux des haies bocagères et leur mode de conduite.

Les plantations de feuillus variés caducs et persistants devront être en continuité avec la végétation voisine. On évitera de constituer une haie monospécifique, uniforme comme un mur.

#### 2. La composition d'une haie vive plantée ou non sur talus

La composition de base d'une haie vive, plantée ou non sur talus est la suivante :

haie libre : 2/3 caduque, 1/3 persistante

- Des arbres menés en haut jet principaux et intermédiaires.

Ils constitueront l'ossature de base de la haie. On veillera à installer des arbres à croissance rapide (haut jet intermédiaire) dont le rôle est de garnir plus rapidement la haie, laissant plus d'espace aux arbres de haut jet principaux (à croissance plus lente). Ils seront espacés de 8 à 12m.

- Des arbres menés en taillis ou cépés, de taille moyenne ou à croissance lente, permettront de garnir les espaces laissés entre les arbres de haut jet.

- Des arbustes buissonnants caducs et persistants, de grandes et petites tailles, qui auront pour fonction de combler la base de la haie et les espaces non garnis par les arbres menés en cépée.

Cf. exemple de composition ci-contre.



**Arbres de grande taille conduits en haut jet**

| espèces  | Feuillage   | Forme possible | Hauteur à l'âge adulte | Vitesse de croissance |
|--|-------------|----------------|------------------------|-----------------------|
| Hêne pédonculé ( <i>Quercus pedunculata</i> )  | Caduc, Mar. | HJ, HJI        | 15 à 20m               | Moyenne               |
| Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )         | Caduc       | HJ, HJI, C     | 15 à 20m               | Moyenne               |
| Hêtre commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )     | Caduc       | HJ, C          | 15 à 20m               | Rapide                |
| Merisier ( <i>Prunus avium</i> )               | Caduc       | HJ, HJI        | 12 à 17m               | Rapide                |
| Mistral terminale ( <i>Sorbus torminalis</i> ) | Caduc       | HJI            | 10 à 15m               | Moyenne               |
| Hêtre commun ( <i>Carpinus betulus</i> )       | Caduc       | HJI, C, GA     | 10 à 15m               | Moyenne               |

**Arbustes de grande taille**

| espèces   | Feuillage       | Hauteur à l'âge adulte | Vitesse de croissance |
|---|-----------------|------------------------|-----------------------|
| Aubépine monogyne ( <i>Crataegus monogyna</i> ) | Caduc           | 4 à 8 m                | Rapide                |
| Noisetier ( <i>Corylus avellana</i> )           | Caduc           | 2 à 6 m                | Rapide                |
| Sureau noir ( <i>Sambucus nigra</i> )           | Caduc           | 3 à 6 m                | Rapide                |
| Toux ( <i>Ilex aquifolium</i> )                 | Persistant      | 2 à 8 m                | Moyenne               |
| Roëne commun ( <i>Ligustrum atroviens</i> )     | Semi-Persistant | 2 à 4 m                | Rapide                |

**Arbustes de petite taille**

| espèces                                     | Feuillage       | Hauteur à l'âge adulte | Vitesse de croissance |
|---|-----------------|------------------------|-----------------------|
| Armoisière mâle ( <i>Cornus mas</i> )       | Caduc           | 1 à 2 m                | Moyenne               |
| Buis d'Europe ( <i>Evonymus europaeus</i> ) | Caduc           | 1 à 4 m                | Rapide                |
| Yunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )         | Caduc           | 1 à 4 m                | Moyenne               |
| Yfornie lantana ( <i>Viburnum lantana</i> ) | Semi-Persistant | 1 à 2 m                | Moyenne               |
| Yfornie obier ( <i>Virburnum opulus</i> )   | Caduc           | 1 à 4 m                | Rapide                |

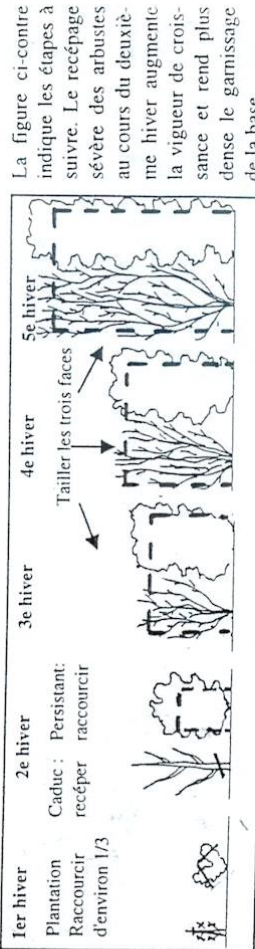
**Légende :**

- Hj : Haut Jet
- HJI : Haut Jet Intermédiaire
- C : Cépée
- GA : Grand Arbuste
- Vitesse de croissance :  
 Rapide : plus de 60 cm/an  
 Moyenne : de 20 à 60 cm/an  
 Faible : moins de 20 cm/an

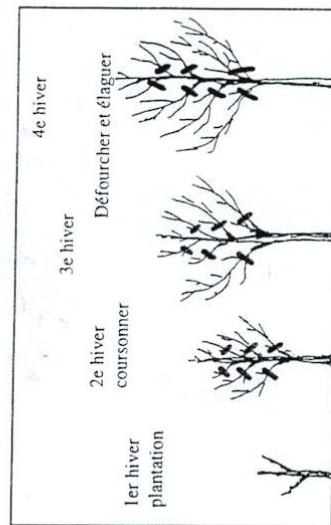
**Arbustes de petite taille à feuillage persistant**

| Espèces   | Feuillage  | Hauteur à l'âge adulte | Vitesse de croissance |
|---|------------|------------------------|-----------------------|
| Ajonc d'Europe ( <i>Ulex europaeus</i> )        | Persistant | 1 à 2 m                | Moyenne               |
| Fragon ( <i>Ruscus aculeatus</i> )              | Persistant | 0,5 à 1 m              | Lente                 |
| Genêt à balais ( <i>Sarothamnus scoparius</i> ) | Persistant | 1 à 2 m                | Rapide                |

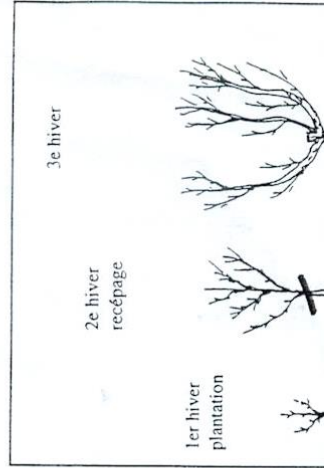
**Conduite d'une haie libre :**



**Conduite d'un arbre en haut jet**



**Formation d'une cépée sur souche**



## **ANNEXE N°4 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES**

---

Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales. Les essences suivantes sont particulièrement appropriées :

( **F** - Fleurs **Fe** - Feuilles **Fr** - Fruits **E** - Ecorce **O** - Odorant **P** - Persistants **C** - Caduques  
**H** - Haie vive **B** - Haie bocagère **T** - Haie taillée **M** - Massif **I** - en isolé **R** - Plantes rampantes  
**S** - Stationnement **A** - Alignement sp = toutes espèces)

| ARBUSTES                                     |                                 |                               |             |
|--|---------------------------------|-------------------------------|-------------|
| NOM USUEL EN LATIN                           | NOM USUEL EN FRANCAIS           | INTERETS                      | UTILISATION |
| <b><u>De 1 à 2 mètres</u></b>                |                                 |                               |             |
| <i>Coronilla emerus</i>                      | <i>Coronille</i>                | F jaunes, Printemps           | CHM         |
| <i>Cytisus scoparius</i>                     | <i>Genet à balai</i>            | F jaunes, Printemps           | CH          |
| <i>Daphne mezereum</i>                       | <i>Bois joli</i>                | F roses, Printemps            | CHM         |
| <i>Daphne odora</i>                          | <i>Bois joli odorant</i>        | F roses, Printemps            | CHM         |
| <i>Deutzia 'Mont Rose'</i>                   | <i>Deutzia</i>                  | F roses, Printemps            | CHMI        |
| <i>Escallonia x ivelyii</i>                  | <i>Escallonia blanc</i>         | F blanches, Été               | PHMI        |
| <i>Lonicera nitida 'Maigrum'</i>             | <i>Chevrefeuille rampant</i>    |                               | PMR         |
| <i>Perovskia atriplicifolia</i>              | <i>Perovskia</i>                | F Bleues, Été                 | CM          |
| <i>Ribes nigrum</i>                          | <i>Cassissier</i>               | F jaunes/Fr noirs, Printemps  | CHM         |
| <i>Ribes rubrum</i>                          | <i>Groseiller</i>               | F jaunes/Fe rouges, Printemps | CHM         |
| <i>Rosa 'Iceberg'</i>                        | <i>Rosier Blanc</i>             | F blanches/ Fr rouges, Été    | CHM         |
| <i>Rosa rugosa</i>                           | <i>Eglantier</i>                | F roses/ Fr rouges, Été       | CHM         |
| <i>Rosa x centifolia 'Fantin Latour'</i>     | <i>Rosier rose</i>              | F roses/ Fr rouges, Été       | CHM         |
| <i>Salix purpurea 'Nana Gracilis'</i>        | <i>Saule nain</i>               | Fe grises,                    | CHM         |
| <i>Salix repens 'Nitida'</i>                 | <i>Saule rampant</i>            | F gris, Printemps             | CMR         |
| <i>Salix rosmarinifolia</i>                  | <i>Saule romarin</i>            | F jaunes, Printemps           | CHMI        |
| <i>Syringa 'Josée'</i>                       | <i>Lilas rose</i>               | F roses, Printemps            | CHMI        |
| <i>Syringa microphylla 'Superba'</i>         | <i>Lilas à petites feuilles</i> | F rose, Printemps             | CHM         |
| <i>Ulex europaeus</i>                        | <i>Ajonc</i>                    | F jaunes, Printemps           | CH          |
| <i>Viburnum bodnantense 'Charles Lamont'</i> | <i>Viorne de Bodnant</i>        | F blanches, Printemps         | CHMI        |
| <i>Viburnum plicatum</i>                     | <i>Viorne</i>                   | F blanches, Printemps         | CHMI        |
| <i>Viburnum x burkwoodii 'Anne Russel'</i>   | <i>Viorne de Burkwood</i>       | F blanches, Printemps         | CHMI        |
| <b><u>De 2 à 4 mètres</u></b>                |                                 |                               |             |
| <i>Berberis vulgaris</i>                     | <i>Berberis</i>                 | F jaunes, Été                 | PHTM        |
| <i>Buddleia davidii</i>                      | <i>Arbuste aux papillons</i>    | F bleues                      | CHI         |
| <i>Ceanothus 'Burkwoodii'</i>                | <i>Ceanothe</i>                 | F Bleues, Été                 | PHMI        |
| <i>Colutea arborescens</i>                   | <i>Baguenaudier</i>             |                               | CHM         |
| <i>Cornus alba</i>                           | <i>Cornouiller blanc</i>        | F rouges, Hiver               | CHM         |
| <i>Cornus alba 'Siberica'</i>                | <i>Cornouiller à bois rouge</i> | F rouges, Hiver               | CHM         |
| <i>Cornus sanguinea</i>                      | <i>Cornouiller sanguin</i>      |                               | CHM         |
| <i>Cornus stolonifera 'Flaviramea'</i>       | <i>Cornouiller à bois jaune</i> | Jaun/Roug, Hiver              | CHMI        |
| <i>Crataegus monogyna</i>                    | <i>Aubépine</i>                 | F blanches, Printemps         | CHTM        |
| <i>Hydrangea sp.</i>                         | <i>Hortensia</i>                | F violacée, Été               | CHM         |
| <i>Lonicera fragrantissima</i>               | <i>Chevrefeuille parfumé</i>    | F blanches, Hiver             | PHMI        |
| <i>Prunus spinosa</i>                        | <i>Prunelier</i>                | F blanches, Printemps         | CHTM        |

|                               |                            |                       |         |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|---------|
| <i>Sambucus nigra</i>         | <i>Sureau noir</i>         | F blanches, Printemps | C B     |
| <i>Sambucus racemosa</i>      | <i>Sureau rouge</i>        |                       | C H     |
| <i>Spirea x vanhouttei</i>    | <i>Spirée de Van Houtt</i> |                       | C H T M |
| <i>Rhododendron sp.</i>       | <i>Rhododendron</i>        | F roses, Printemps    | P H T M |
| <i>Viburnum opulus</i>        | <i>Viorne obier</i>        | F blanches, Printemps | C H M I |
| <b><u>De + 4 mètres</u></b>   |                            |                       |         |
| <i>Amelanchier canadensis</i> | <i>Amelanchier</i>         | F blanches, Printemps | C B M   |
| <i>Cornus florida</i>         | <i>Cornouiller</i>         | F jaunes, Hiver       | C B M I |
| <i>Cornus mas</i>             | <i>Cornouiller mâle</i>    | F jaunes, Hiver       | C B M   |
| <i>Corylus avellana</i>       | <i>Noisetier</i>           | F jaunes, Hiver       | C B M   |
| <i>Euonymus europaeus</i>     | <i>Fusain</i>              | F rouges              | C B M   |
| <i>Salix caprea</i>           | <i>Saule marsault</i>      |                       | C B     |
| <i>Salix cinerea</i>          | <i>Saule cendré</i>        |                       | C B M   |
| <i>Salix exigua</i>           | <i>Saule</i>               |                       | C H M   |
| <i>Salix viminalis</i>        | <i>Osier</i>               | Br jaunes,            | C B M   |

**ARBRES**

| NOM USUEL EN LATIN                             | NOM USUEL EN FRANCAIS        | INTERETS               | UTILISATION |
|--|------------------------------|------------------------|-------------|
| <b><u>De 3ème Grandeur : 5 à 10 mètres</u></b> |                              |                        |             |
| <i>Acer campestre</i>                          | <i>Erable champêtre</i>      |                        | C B T I S A |
| <i>Acer negundo</i>                            | <i>Erable negundo</i>        |                        | C B S A     |
| <i>Acer platanoides 'Columnare'</i>            | <i>Erable plane fastigié</i> |                        | C S A       |
| <i>Alnus cordata</i>                           | <i>Aulne</i>                 |                        | C B S A     |
| <i>Betula verrucosa</i>                        | <i>Bouleau verruqueux</i>    | Bois blanc             | C B S       |
| <i>Ilex aquifolium</i>                         | <i>Houx</i>                  |                        | P B T       |
| <i>Malus 'Evereste'</i>                        | <i>Pommier fleurs</i>        | F. blanche, printemps, | C B S A     |
| <i>Malus 'Golden Ornet'</i>                    | <i>Pommier fleurs</i>        | Fr. jaune, automne     | C S A       |
| <i>Malus 'Profusion'</i>                       | <i>Pommier fleurs</i>        | F. rouge, printemps,   | C S A       |
| <i>Populus alba 'Nivea'</i>                    | <i>Peuplier blanc</i>        | Feuil. gris            | C S         |
| <i>Prunus avium</i>                            | <i>Merisier</i>              |                        | C B S       |
| <i>Prunus sp.</i>                              | <i>Cerisier fleurs</i>       | F. blanches, printemps | C S         |
| <i>Prunus subhirtella 'Autumnalis'</i>         | <i>Cerisier d'automne</i>    | F. blanches, automne   | C S         |
| <i>Pyrus calleryana</i>                        | <i>Poirier d'ornement</i>    | F. blanche, printemps  | C S A       |
| <i>Salix daphnoides 'Praecox'</i>              | <i>Saule précoce</i>         | F jaunes, Hiver        | C B S       |
| <i>Sorbus aria</i>                             | <i>Alisier blanc</i>         | Fr. rouge, automne     | C B S A     |
| <i>Sorbus aucuparia</i>                        | <i>Sorbier des oiseaux</i>   | Fr. rouge, automne     | C B S A     |
| <i>Sorbus sp.</i>                              | <i>Sorbier</i>               | Feuil. gris            | C B S A     |

**ARBRES**

| NOM USUEL EN LATIN | NOM USUEL EN FRANCAIS | INTERETS | UTILISATION |
|--------------------|-----------------------|----------|-------------|
|--------------------|-----------------------|----------|-------------|

**De 2ème grandeur : de 10 à 20 mètres**

|                              |                             |            |           |
|------------------------------|-----------------------------|------------|-----------|
| <i>Betula papyrifera</i>     | <i>Bouleau du Canada</i>    | Bois blanc | C M S A   |
| <i>Carpinus betulus</i>      | <i>Charme</i>               |            | C B T S A |
| <i>Corylus colurna</i>       | <i>Noisetier de Byzance</i> |            | C B S A   |
| <i>Robinia pseudoaccacia</i> | <i>Robinier</i>             |            | C B S     |
| <i>Salix alba 'Liempde'</i>  | <i>Saule</i>                |            | C S       |
| <i>Tilia sp.</i>             | <i>Tilleul</i>              |            | C S A     |
| <i>Ulmus resista</i>         | <i>Orme résistant</i>       |            | C B S A   |

**De 1ème grandeur : 20 mètres et plus**

|                            |                     |                       |         |
|----------------------------|---------------------|-----------------------|---------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | <i>Sycomore</i>     |                       | C A B   |
| <i>Castanea sativa</i>     | <i>Châtaignier</i>  | F. blanche, printemps | C B A   |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | <i>Hêtre</i>        |                       | C B T A |
| <i>Fraxinus excelsior</i>  | <i>Frêne</i>        |                       | C B A   |
| <i>Pinus pinaster</i>      | <i>Pin maritime</i> |                       | P I A   |
| <i>Populus tremula</i>     | <i>Tremble</i>      |                       | C B     |
| <i>Quercus sp.</i>         | <i>Chêne</i>        |                       | C B A   |

# ANNEXE N°5 : PRECONISATIONS POUR LES SECTEURS DEJA URBANISES (SDU)

**Futur Proche**  
aménagement, urbanisme & paysage

## ❖ Le Bois :



### CONSEILS

- choisir des essences de bois locales et naturellement résistantes (classe 3 : chêne, châtaignier, douglas, mélèze, ...) sans traitement ni lasure
- choisir un portail dans le gabarit de la clôture (même hauteur)
- conserver des transparences (écarts entre les lames)
- soigner la mise en œuvre de la structure (solidité, esthétique)

## ❖ Les dispositifs champêtres :



### CONSEILS

- s'inspirer de dispositifs ruraux traditionnels : plessage, plessis, andains, lisses en bois, ...
- choisir la rusticité sans pour autant négliger la mise en œuvre (rectitude, régularité, détails de fixation, ...)
- dans le cas des plessis, proscrire les attaches en plastique et privilégier les fibres naturelles.
- jouer avec la végétation et penser la clôture comme un support.

**❖ Les Haies :****CONSEILS**

- éviter si possible les haies monospécifiques
- privilégier les essences marcescentes (charme, hêtre, ...) aux essences persistantes
- proscrire le paillage par bâche plastique
- intégrer des fruitiers
- penser à la gestion future de la haie pour anticiper sur le rythme de la taille et la gestion des produits de cette taille (fagot, paillis, mise en andains, ...)
- Les haies pourront être doublé de muret en pierres d'une hauteur maximum de 0.80 cm.

**❖ Portails et Portillons :****CONSEILS**

- s'inspirer de l'esprit des lieux (campagne ou ville, époque de la maison, matériaux,...)
- rester au gabarit de la clôture et éviter les portails trop hauts
- jouer sur la transparence (comme une invitation à entrer pour le visiteur)
- penser à l'intégration de la boîte aux lettres en partie basse ou sur les piles
- opter pour une signalétique (n°) sobre

Commune de Plouhinec



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification n°6

Complément au rapport de présentation

Exposé des motifs des changements apportés  
Intégrant une évaluation environnementale

|  | Prescrite le : | Approuvée le : |
|--|----------------|----------------|
| Elaboration du PLU                       | 11/07/2001     | 20/10/2011     |
| Modification n°1 (simplifiée)            | 30/09/2016     | 15/12/2016     |
| Modification n°2 (avec enquête publique) | 09/05/2017     | 19/12/2017     |
| Modification n°3 (simplifiée)            | 20/06/2019     | 05/12/2019     |
| Modification n°4 (avec enquête publique) | 30/07/2020     | 30/09/2021     |
| Modification (simplifiée) n°5            | 17.12.2021     | 09/03/2023     |
| Modification n°6 (avec enquête publique) | 13.09.2022     | 06/07/2023     |



Envoyé en préfecture le 11/07/2023

Reçu en préfecture le 11/07/2023

Affiché le [Commune de PLOUHINEC](#)

ID : 029-212901979-20230706-VP2023070610-DE

## Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREAMBULE .....</b>  | <b>6</b>  |
| I. Le bien-fondé de la procédure de la modification n°6 du PLU .....  | 6         |
| II. Schéma de la procédure de modification n°6 du PLU de Plouhinec .....  | 9         |
| III. Objets de la modification n°6 du PLU de Plouhinec .....  | 10        |
| <b>LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, LA VALEUR ET LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE.....</b> | <b>12</b> |
| I. Cadre Territorial .....  | 12        |
| A. Contexte administratif .....   | 12        |
| B. Contexte géographique .....  | 12        |
| II. Articulation avec les documents de planification de portée supra-communale .....                                | 14        |
| III. Articulation avec les inventaires du patrimoine naturel .....  | 14        |
| IV. Articulation avec les plans de préventions des risques .....  | 15        |
| V. Rappel des objectifs du PLU en vigueur.....  | 15        |
| <b>PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET DE DE REQUALIFICATION DU SITE DE L'ANCIEN LYCEE MARITIME JEAN MOULIN.....</b>   | <b>17</b> |
| I. Objectif du projet.....  | 17        |
| II. Eléments de justification .....   | 20        |
| A. Un projet au croisement de différents enjeux.....  | 20        |
| 1. La requalification du site de l'ancien lycée maritime .....  | 20        |
| 2. Le maintien de l'entreprise d'activités portuaires déjà en place sur le port .....                               | 20        |
| B. Un projet préservant les espaces naturels d'intérêts.....  | 20        |
| C. Compatibilité avec le SCoT Ouest Cornouaille .....   | 21        |
| <b>SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°6 .....</b>   | <b>22</b> |
| I. Objectif et justification du projet.....   | 22        |
| <b>MISE A JOUR DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES.....</b>  | <b>26</b> |
| I. Objectif et justification du projet.....   | 26        |
| <b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>  | <b>29</b> |
| I. Contexte général.....  | 29        |
| II. Etude complémentaire.....   | 30        |
| III. Sol et sous-sol.....   | 31        |
| A. Eléments de l'état initial.....  | 31        |
| 1. Géologie et topographie.....   | 31        |
| 2. Usage des sols .....   | 31        |
| 3. Contexte agricole .....  | 33        |
| 4. Consommation foncière .....  | 33        |
| B. Synthèse du sol et sous-sol .....  | 33        |
| IV. Biodiversité .....  | 34        |

|       |  |           |
|-------|--|-----------|
| A.    | Eléments de l'état initial.....  | 34        |
| 1.    | Les sites classés ou inscrits et arrêté de biotope,.....   | 34        |
| 2.    | ZNIEFF et tourbière .....  | 34        |
| 3.    | Zones humides et cours d'eau.....  | 36        |
| 4.    | La trame verte et bleue .....  | 39        |
| B.    | Synthèse de la biodiversité.....   | 41        |
| V.    | Paysage et cadre de vie .....  | 42        |
| A.    | Eléments de l'état initial.....  | 42        |
| 1.    | Paysage.....   | 42        |
| 2.    | Cadre de vie.....  | 45        |
| B.    | Synthèse du paysage et du cadre de vie.....  | 45        |
| VI.   | Ressource en eau .....   | 46        |
| A.    | Eléments de l'état initial.....  | 46        |
| 1.    | Qualité des eaux superficielles et souterraines .....  | 46        |
| 2.    | Alimentation et qualité de l'eau potable .....   | 46        |
| 3.    | Assainissement des eaux usées et pluviales .....   | 46        |
| B.    | Synthèse de la ressource en eau .....  | 47        |
| VII.  | Air, Energie et Climat.....  | 48        |
| A.    | Eléments de l'état initial.....  | 48        |
| 1.    | La qualité de l'air .....  | 48        |
| 2.    | Energies renouvelables .....   | 48        |
| 3.    | Transports et déplacements.....  | 49        |
| B.    | Synthèse de l'air, de l'énergie et du climat .....   | 49        |
| VIII. | Risques et nuisances .....   | 50        |
| A.    | Eléments de l'état initial.....  | 50        |
| 1.    | Risques naturels et technologiques .....   | 50        |
| 2.    | Les nuisances sonores.....   | 53        |
| B.    | Synthèse des risques et des nuisances .....  | 53        |
| IX.   | Les déchets.....   | 53        |
| A.    | Eléments de l'état initial.....  | 53        |
| B.    | Synthèse des déchets .....   | 53        |
| X.    | Synthèse : hiérarchisation et spatialisation des enjeux environnementaux.....  | 54        |
| A.    | Hiérarchisation des enjeux environnementaux .....  | 54        |
|       | <b>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>  | <b>59</b> |
| I.    | Choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et ERC .....  | 59        |
| II.   | Conséquences éventuelles de la modification du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement..... | 64        |
| III.  | Définition des indicateurs pour l'analyse des résultats .....  | 65        |
| IV.   | Résumé non technique .....   | 66        |

|   |           |
|---|-----------|
| A. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.....   | 66        |
| B. Synthèse du projet et de l'évaluation environnementale.....  | 66        |
| <b>EVOLUTION DU PLU.....</b>  | <b>68</b> |
| I. Adaptation du règlement écrit.....   | 68        |
| II. Adaptation du règlement graphique.....  | 70        |
| III. Mise à jour des annexes du PLU .....   | 71        |
| IV. Mise à jour du tableau des emplacements réservés .....  | 72        |
| <b>COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION N°6 DU PLU AU REGARD DES<br/>OBJECTIFS DES POLITIQUES VISANT LE 'ZERO ARTIFICIALISATION NETTE' .....</b> | <b>74</b> |
| <b>EVOLUTION DU PROJET DE MODIFICATION N°6 DU PLU DE PLOUHINEC SUITE A<br/>L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>   | <b>75</b> |
| I. Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur.....  | 75        |
| 1. Avis et conclusion sur l'objet 1.....  | 75        |
| 2. Avis et conclusion sur l'objet 2.....  | 76        |
| 3. Avis et conclusion sur l'objet 3.....  | 76        |
| 4. Conclusion du Commissaire Enquêteur .....  | 76        |
| II. Evolution apportée au règlement graphique après enquête publique.....   | 77        |
| III. Evolution apportée au règlement écrit après enquête publique.....  | 78        |
| IV. Mise en place d'une Orientation d'Aménagement « cadre » du secteur Jean Moulin ..   | 79        |
| V. Bilan des surfaces du PLU de Plouhinec.....  | 82        |

# PREAMBULE

## I. Le bien-fondé de la procédure de la modification n°6 du PLU

- *Contexte réglementaire de la présente modification n°6 du PLU*

La commune de Plouhinec est dotée d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2011. Ce document a fait l'objet de deux procédures de modification simplifiée (approuvées en 2016 et 2019) et de deux procédures de modification avec enquête publique (approuvée en 2017 et 2021). Une procédure de modification simplifiée n°5 a été prescrite le 17.12.2021 (afin de délimiter les secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés par le SCoT Ouest Cornouaille).

**Par arrêté du Maire en date du 13 septembre 2022, une 6ème procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme - qui est la 3ème modification de droit commun (= avec enquête publique) - est engagée, avec pour objets :**

- **La requalification du site de l'ancien lycée maritime Jean Moulin, afin :**
  - De permettre l'implantation d'une nouvelle zone d'activité économique sur son territoire, en lien notamment avec le port, ce qui nécessite de passer le secteur concerné d'un zonage Uhb (Secteur urbain dense, en ordre continu ou discontinu) à un zonage Uip (Secteur à vocation d'activités économiques, notamment liées au port).
  - De supprimer une zone Uhb au profit d'une zone naturelle N (Secteur naturel qu'il convient de préserver 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 leur caractère d'espace naturel).
  - De créer un nouvel emplacement réservé afin d'élargir la voie d'accès à la zone Uip.
- **La suppression de l'emplacement réservé n°6 destiné à la création d'une voie communale.**
- **La mise à jour des servitudes d'utilité publique (SUP).**

La présente procédure de modification est établie conformément au Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement en application des articles suivants :

### **Article L153-36 du Code de l'Urbanisme**

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

### **Article L153-37 du Code de l'Urbanisme**

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

### **Article L153-38 du Code de l'Urbanisme**

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

### **Article L153-39 du Code de l'Urbanisme**

*Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique*

*autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.*

*Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.*

#### **Article L153-40 du Code de l'Urbanisme**

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

#### **Article L153-41 du Code de l'Urbanisme**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

**La présente procédure de modification n°6 du PLU est donc bien fondée, puisqu'elle vise à adapter le règlement graphique du PLU pour :**

- **Créer une nouvelle zone Uip - sur des terrains actuellement en zone Uhb,**
- **Modifier le zonage Uhb sur une partie du site au profit d'une zone naturelle N.**
- **Créer un emplacement réservé et supprimer un emplacement réservé existant**
- **Mettre à jour les Servitudes d'Utilité Publique (dans les annexes du PLU)**

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification sera notifié :

- au Préfet du Finistère,
- au Président du Conseil Régional,
- au Président du Conseil Départemental,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture, et au Président de la Section Régionale de la Conchyliculture (pour les communes littorales seulement),
- au Président de l'établissement chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale,
- au Président de l'E.P.C.I chargé du Programme Local de l'Habitat,
- au Président de l'autorité organisatrice de transport au sens de l'article L. 1221-1 du Code des Transports.

L'enquête publique, qui dure 30 jours, est la phase principale d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

Il est rappelé que dans le délai de 30 jours qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public à la mairie.

Suite à l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

La modification du PLU est ensuite approuvée par le conseil municipal. Cette délibération, suivie des mesures de publicité, met un terme à la procédure.

### • *Evaluation environnementale*

Le décret n°2021-13-45 du 13 octobre 2021, est venu modifier le champ d'application et la procédure d'évaluation environnementale.

S'agissant des procédures de modification, l'article R104-12 du code de l'urbanisme dispose désormais :

« *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*

*3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle ».*

La modification n°6 du PLU de Plouhinec ne répond pas aux critères de l'article R104-12 du code de l'urbanisme cités ci-avant, puisqu'elle n'affecte pas un site Natura 2000 et n'a pas les mêmes effets qu'une révision puisqu'il s'agit de modifier un zonage Uhb en Uip et de déclasser une parcelle en zone N en réduisant la zone Uhb, outre quelques modifications mineures du règlement (suppression d'un emplacement réservé, et ajout d'un nouvel emplacement réservé) et mise à jour des SUP.

**La présente modification n'entre donc pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale automatique.**

Toutefois, cette modification est susceptible d'impacter l'environnement au regard des critères posés par la directive de 2001. **Ainsi, par délibération motivée du conseil municipal en date du 27 septembre 2022, le présent projet de modification du PLU de Plouhinec est directement soumis à une évaluation environnementale.**

Le présent dossier de modification comprend donc cette évaluation environnementale, qui est limitée à l'analyse des évolutions apportées au PLU ; elle est ainsi adaptée et proportionnée au projet qui sous-tend la procédure de modification.

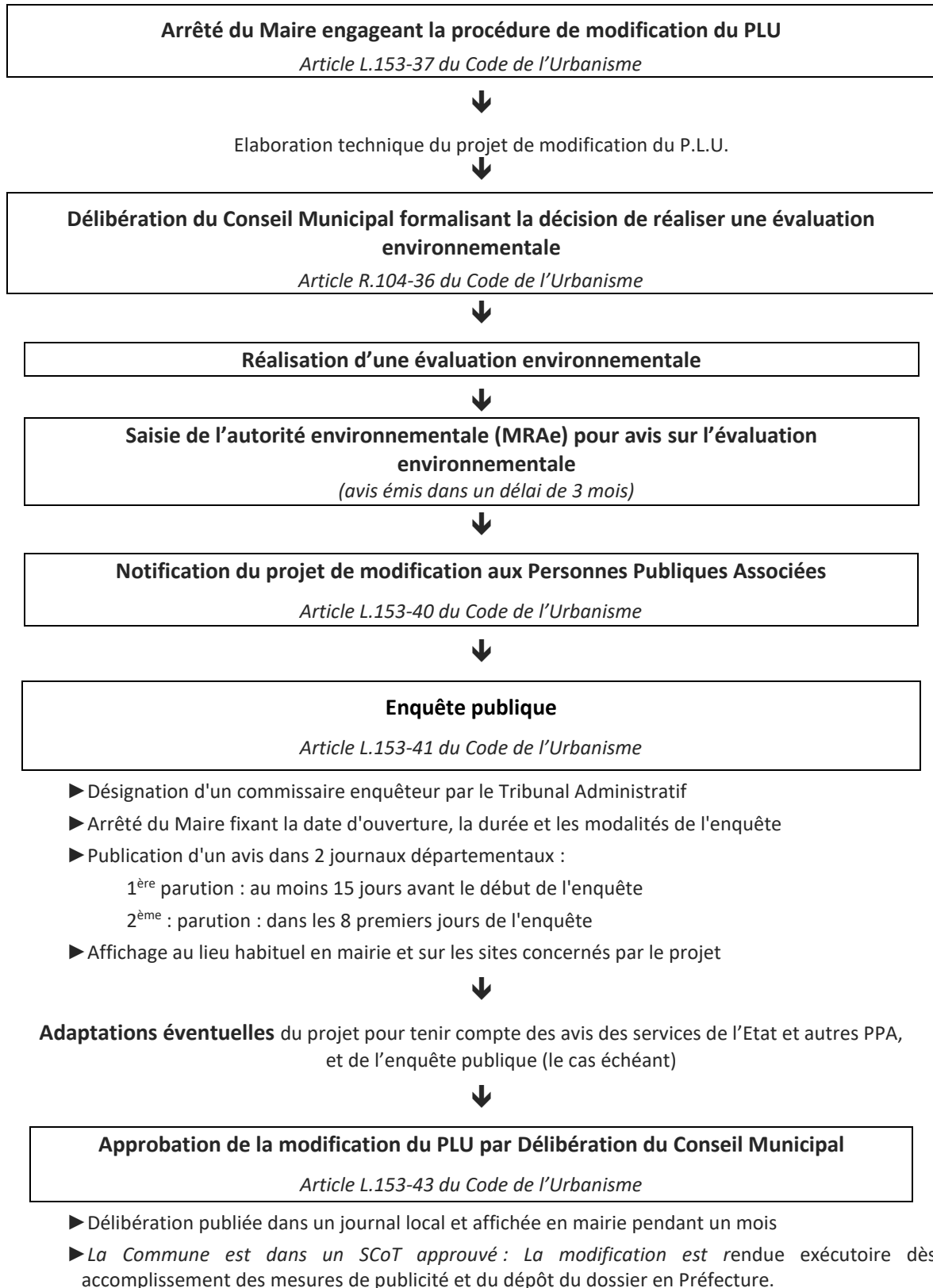
L'évaluation environnementale doit contribuer à mener à bien le projet d'aménagement en tenant compte des exigences réglementaires en matière d'environnement et consiste en :

- Une **analyse de l'état initial et un diagnostic environnemental** du secteur impacté par le projet d'aménagement,
- Une évaluation **des effets du projet** au regard des enjeux environnementaux et des mesures destinées à **éviter, réduire ou compenser** ces effets

Le dossier établi dans le cadre de la présente modification du PLU est transmis à l'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre de l'évaluation environnementale ; la MRAe dispose de 3 mois pour donner son avis sur l'évaluation environnementale.

L'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier d'enquête publique.

## II. Schéma de la procédure de modification n°6 du PLU de Plouhinec

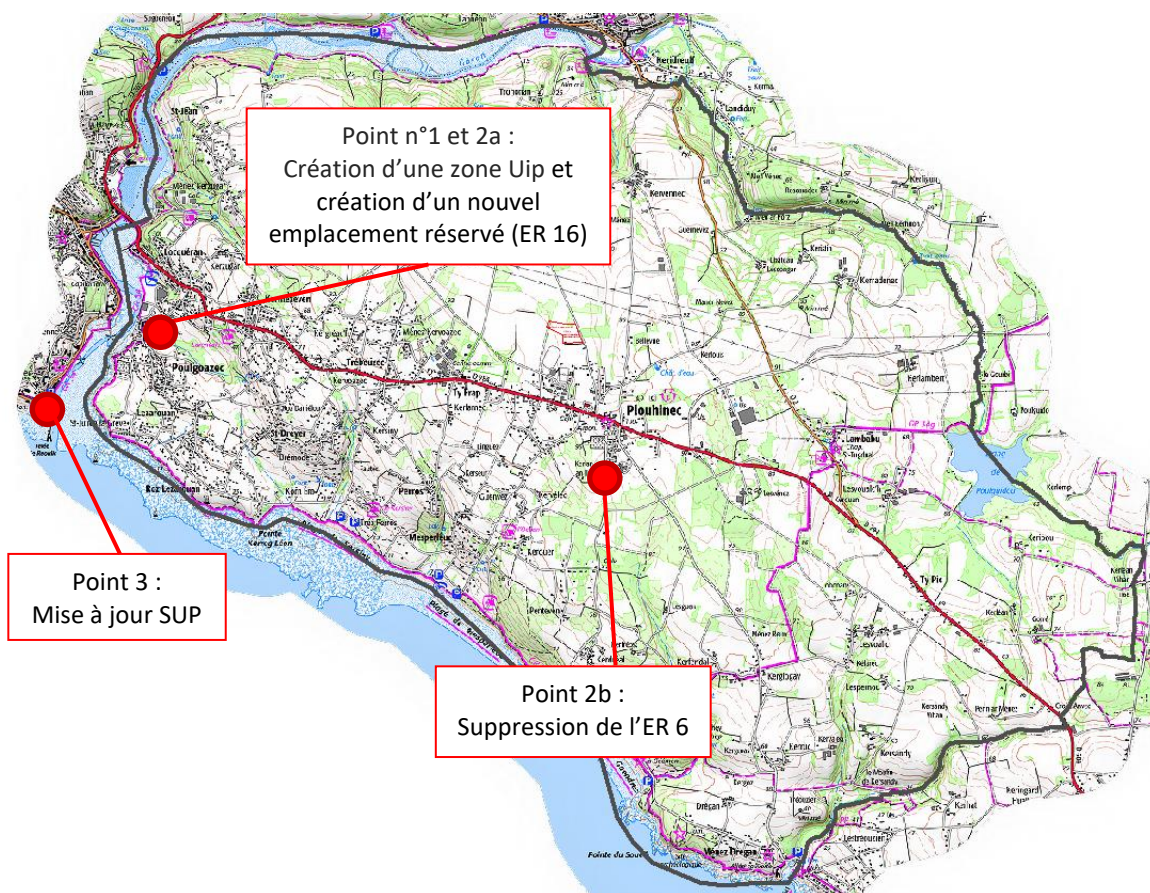




### III. Objets de la modification n°6 du PLU de Plouhinec

La commune souhaite faire évoluer les points suivants :

| Point n°: | Pièces du PLU modifiées                        | Zones concernées                                      | Description sommaire  |
|-----------|--|---|---|
| 1         | Règlement graphique<br>Règlement littéral      | Uhb   | Modification du règlement pour affecter un nouveau zonage spécifique Uip à vocation d'activités économiques liées au port de Poulgoazec, et prise en compte d'une zone N  |
| 2         | Règlement graphique :<br>Emplacements réservés | a. Création d'un nouvel emplacement réservé (ER n°16) | Création d'un ER pour élargir la voie d'accès à la zone Uip   |
|           |  | b. Suppression de l'emplacement réservé ER n°6        | Cet ER n°6, destiné à la création d'une voie communale, a été mis en œuvre dans le cadre de la création de la parcelle ZY 378 versée dans le domaine privé de la commune en vue de la création d'une voie de desserte du secteur urbain considéré |
| 3         | Annexes  | Servitudes d'Utilité Publique                         | Mise à jour nécessaire pour prendre en compte l'arrêté du Préfet de Région concernant l'inscription du 'Mât Fénoux', situé sur la Commune d'Audierne, au titre des MH   |



Localisation des secteurs concernés par la modification n°6, à l'échelle de la commune de Plouhinec - Source : Scan25 IGN

# LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, LA VALEUR ET LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE

## I. Cadre Territorial

### A. Contexte administratif

La commune de Plouhinec fait partie :

- **du département du Finistère,**
- **du Pays de Cornouaille.**
- **de la Communauté de Communes de du Cap-Sizun-Pointe du Raz (CCCS),** qui est constituée de dix communes : Audierne, Beuzec-Cap-Sizun, Cléden-Cap-Sizun, Confort-Meilars, Goulien, Mahalon, Plogoff, **Plouhinec** et Primelin. Elle a une superficie de 177,4 km<sup>2</sup> et compte 15 292 habitants (INSEE 2019).
- **du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Cornouaille.**
- **Du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Ouest Cornouaille.**

**Commune de 3 951 habitants (Données INSEE 2019),** Plouhinec est distante d'environ 35 Km de Quimper, Préfecture du département.

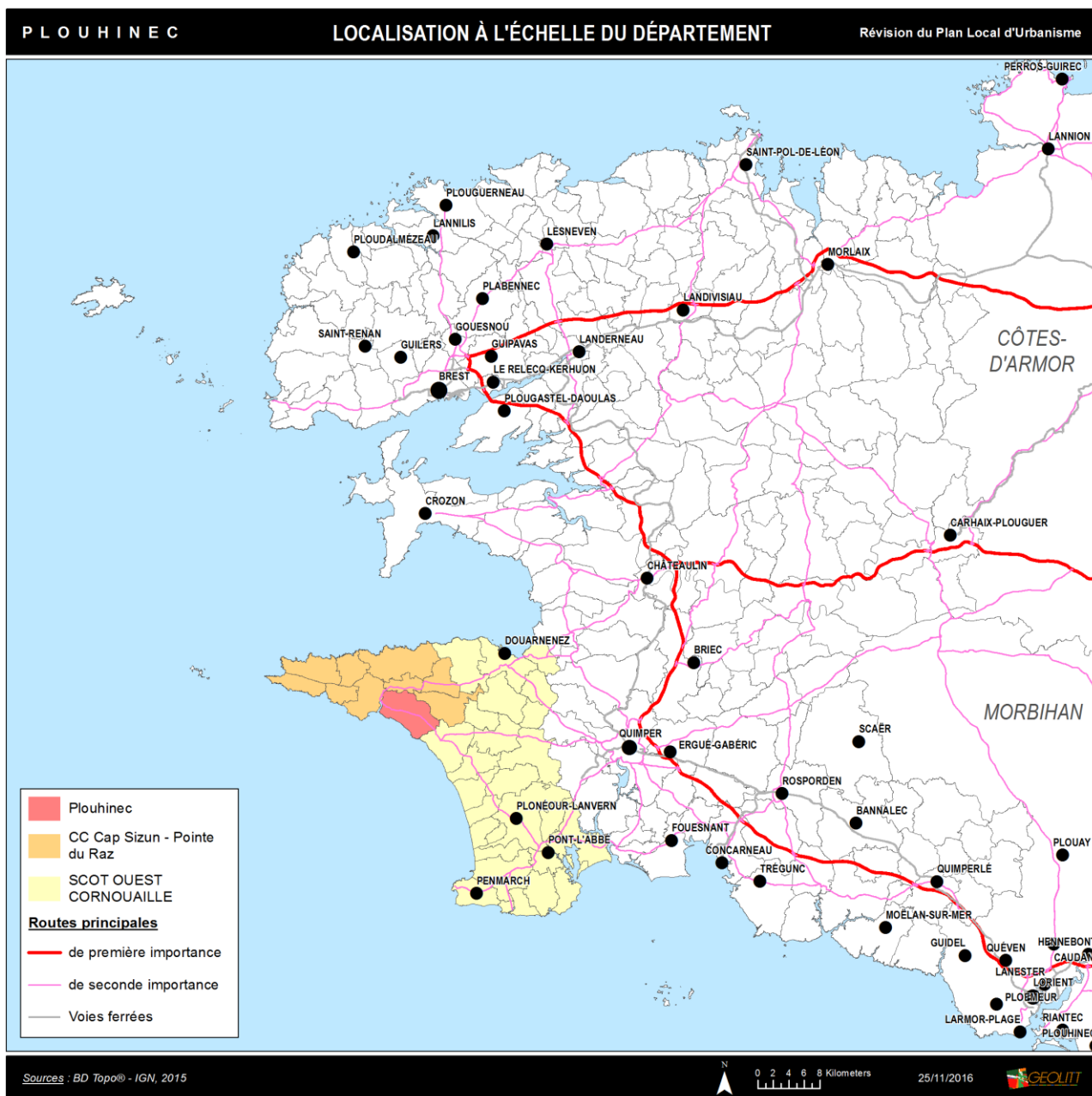
### B. Contexte géographique

La commune de Plouhinec couvre une superficie de 2805 hectares et s'étend sur près de 8 kilomètres de côte et sur près de 6 kilomètres de rives le long de Goyen.

Située au Sud du Cap Sizun, la commune de Plouhinec est limitée à l'Ouest par l'Océan Atlantique et la rivière du Goyen (limite naturelle avec la ville d'Audierne), au Sud par la commune de Plozévet, à l'Est par la commune de Mahalon et l'étang de Poulguidou, et au Nord par la commune de Pont-Croix.

Plouhinec constitue le principal pôle résidentiel, économique et de services de la Communauté de Communes de du Cap-Sizun-Pointe du Raz.

La commune rassemble près de 26% de la population intercommunale. Elle est la commune la plus peuplée de l'intercommunalité, devant la commune d'Audierne (3692 habitants – INSEE 2019).

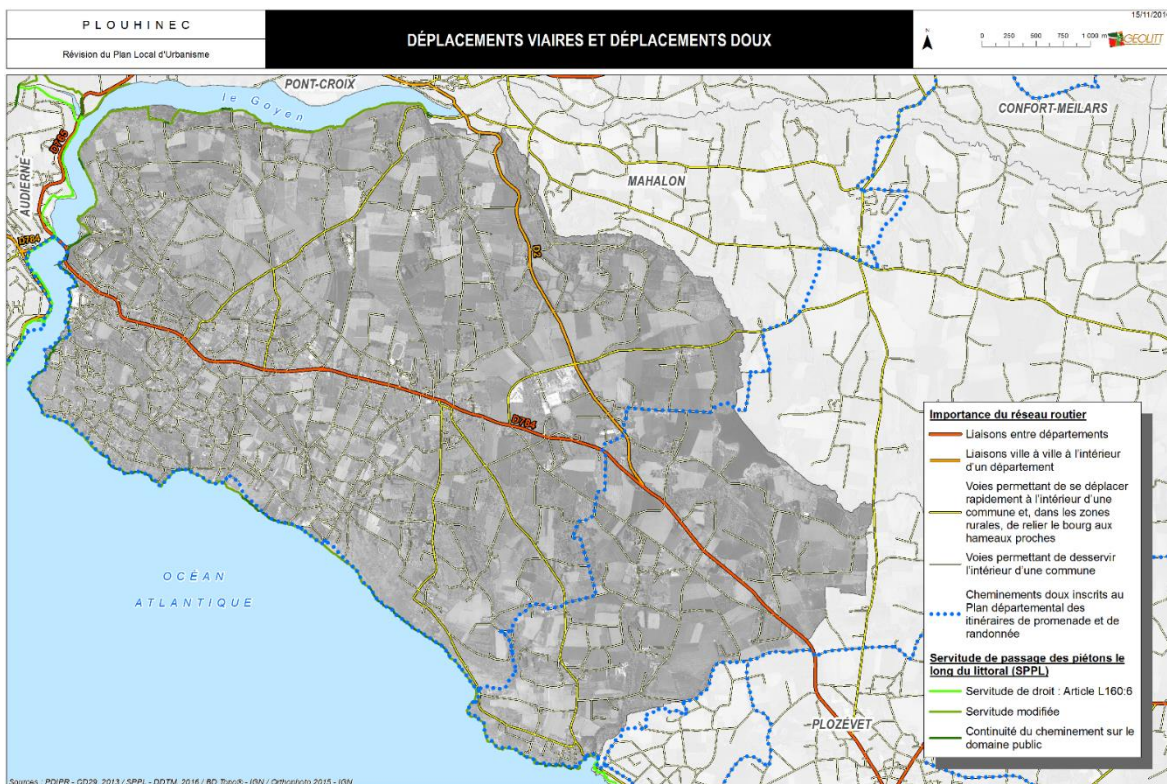


**Plouhinec possède de très nombreux atouts touristiques :**

- Un littoral particulièrement attractif avec ses quatre plages (dont deux plages labélisées Pavillon Bleu) et le sentier de randonnées GR 34 qui longe la côte ;
- Plusieurs sentiers de randonnées pédestres balisés ;
- Le petit port de Pors Poulhan, porte d'accueil en Cap Sizun, sur la Route du Vent Solaire ;
- Le port de Poulgoazec et les visites de la criée ;
- Le centre d'interprétation des sites archéologiques de Menez Dregan (grotte de Menez Dregan, dolmens de la pointe du Souc'h et allée couverte de Pors Poulhan) ;
- Le moulin à eau rénové de Tréouzien, niché au creux d'une vallée verdoyante à proximité de Pors Poulhan ;
- L'étang de Poulguidou et sa grande richesse floristique et faunistique (orchidées sauvages, Droséra carnivore, etc.) et des dizaines d'espèces d'oiseaux protégés (Grèbes, Foulques, Fuligules, etc.) ;
- Un patrimoine religieux riche, avec deux églises (Saint Winoc et Saint Julien), deux chapelles (Saint Tugdual et Saint They), mais aussi ses hameaux typiques, fontaines et lavoirs, ainsi que les œuvres du célèbre sculpteur breton René Quillivic, témoins d'un passé riche et préservé.

La commune est traversée par plusieurs voies majeures de transit à l'échelle départementale :

- la RD 784 qui traverse toute l'agglomération d'Ouest en Est et relie Audierne à Quimper,
- la RD 2 qui part de Pont-Croix au Nord et rejoint la RD 784.



## II. Articulation avec les documents de planification de portée supra-communale

Le territoire communal est concerné par différents documents exécutoires ou en cours d'élaboration (liste non exhaustive) :

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Bretagne, approuvé le 2 novembre 2015.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 pour les années 2016 à 2021.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Ouest Cornouaille, qui a été approuvé le 27/01/2016.
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) Bretagne adopté le 18 décembre 2020.
- Le Schéma de COhérence Territoriale (S.CO.T.) de l'Ouest Cornouaille, approuvé le 21 mai 2015, et modifié le 04 octobre 2021 (prise en compte de la loi Elan).

## III. Articulation avec les inventaires du patrimoine naturel

En matière de patrimoine naturel d'intérêt, la commune de Plouhinec est concernée par plusieurs éléments remarquables :

- 1 site classé : Le site du « Domaine de Locquéran, près d'Audierne ». D'une superficie totale de 4,64 ha, il occupe environ 4,2 ha sur la commune de Plouhinec.

- 1 site inscrit : Celui du « Cimetière désaffecté », défini par arrêté préfectoral du 17 février 1938 (site inscrit ponctuel situé au centre du bourg de Plouhinec).
- 1 arrêté de biotope : Celui de l'« étang de Poulguidou », en date du 23 février 1995. L'arrêté de biotope associé à l'étang de Poulguidou s'étend sur près de 41,5 ha dont 28,2 ha sont situés sur le territoire communal de Plouhinec.

Outre ces protections réglementaires, la commune compte d'autres milieux naturels d'intérêt :

- 1 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 : La ZNIEFF de l'Etang de Poulguidou, qui s'étend sur les rives de l'estuaire du Goyen, depuis le Nord du territoire communal jusqu'au Pont reliant Audierne à Plouhinec.
- 1 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 2 : la ZNIEFF de l'estuaire du Goyen et bois de Suguensou, qui s'étend sur les rives de l'estuaire du Goyen, depuis le Nord du territoire communal jusqu'au Pont reliant Audierne à Plouhinec.
- 1 tourbière répertoriée dans l'inventaire des tourbières de Bretagne réalisé par la DREAL Bretagne : La tourbière « Etang de Poulguidou », localisée au Sud-Est de l'étang de Poulguidou.

## IV. Articulation avec les plans de préventions des risques

La commune de Plouhinec n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques Naturels, Technologiques, Industriels ou Minier.

Pour autant, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), approuvé par arrêté préfectoral du 27 janvier 2015 a notamment recensé les risques naturels suivants sur la commune de Plouhinec :

- Séisme : Comme l'ensemble de la Bretagne, la commune est en zone de sismicité de niveau 2, soit une sismicité faible.
- Inondation, par submersion marine : Ce risque se localise principalement sur le pourtour littoral de la commune, ainsi que sur les rives de l'estuaire du Goyen ; toutefois, la nature découpée du littoral, de même que le relief marqué de la vallée du Goyen, limitent spatialement ce risque. En termes d'urbanisation, seul le Port de Poulgoazec et les habitations localisées en périphérie sont concernées par le risque d'inondation par submersion marine. Ce secteur a fait l'objet d'aménagements permettant de limiter les risques d'inondation.
- Inondation par remontée de nappes : L'aléa est faible sur une grande partie du territoire. Toutefois plusieurs secteurs (étang du Poulguidou, Kerléan Vihan) sont concernés par la présence d'une nappe subaffleurante. De plus le Sud de l'étang du Poulguidou, ainsi que les secteurs de Kervagen, l'Ouest de Kerfendal, et le Sud de Keridreuff sont concernés par un aléa très fort d'inondation par remontées de nappes.
- Inondation par ruissellements et coulées de boues.
- Mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines : Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines).
- Mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. Cet aléa, faible sur la commune, est localisé principalement au niveau du réseau hydrographique de la commune.

## V. Rappel des objectifs du PLU en vigueur

Les 6 objectifs retenus dans le PADD du PLU approuvé le 20/10/2011 sont :

**Objectif 1 : Développer la commune en se donnant les moyens d'accueillir une population nouvelle via une gestion raisonnée de l'ouverture à l'urbanisation.**

**Objectif 2 : Conforter et dynamiser les activités économiques et portuaires.**

**Objectif 3 : Diversifier les ressources économiques de la commune en affirmant sa vocation touristique balnéaire.**

**Objectif 4 : Préserver et mettre en valeur le cadre de vie (éléments de patrimoine et paysages), et protéger l'environnement.**

**Objectif 5 : Conforter le niveau en équipements et en services publics, afin de répondre aux besoins de la population en place et à venir.**

**Objectif 6 : Diversifier l'offre en logements.**

**Objectif 7 : Pérenniser l'outil et les activités agricoles.**

**Objectif 8 : Gérer les risques et la sécurité sur le territoire.**

**Objectif 9 : Intégrer une démarche de développement durable, et promouvoir les énergies renouvelables.**

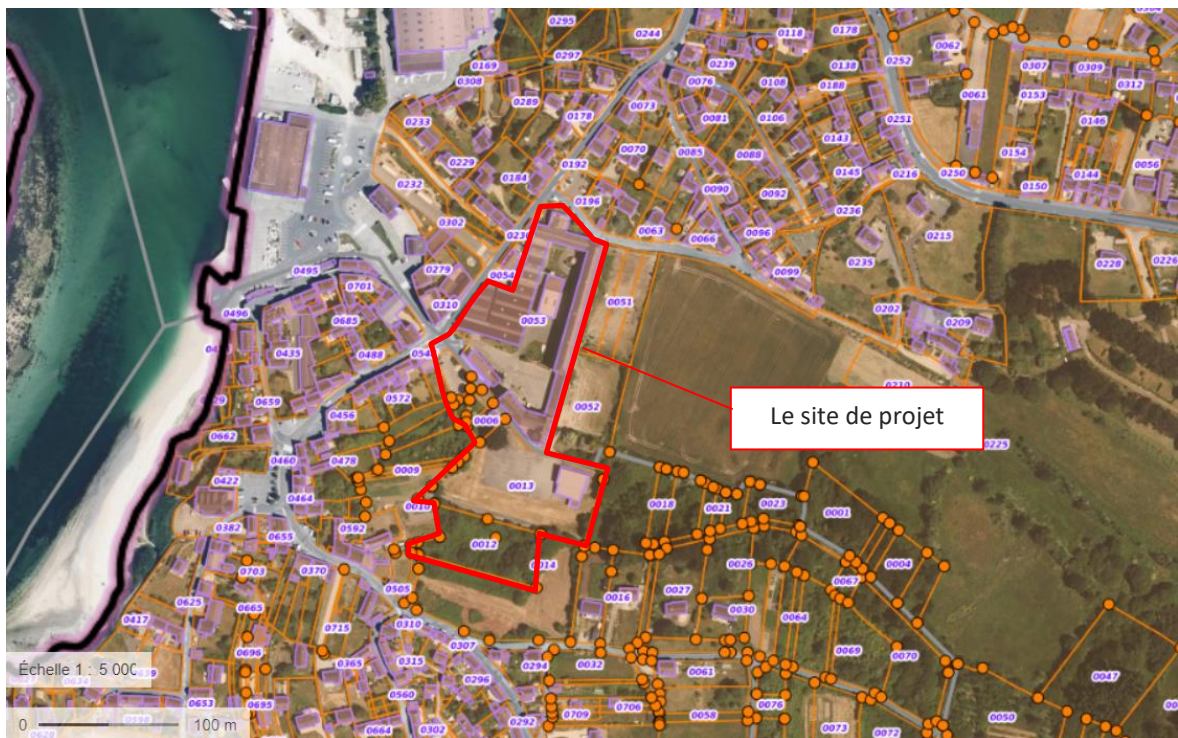
La présente modification du PLU s'inscrit en particulier dans les objectifs 2 et 4 du PADD :

- **Favoriser l'implantation de nouvelles activités liées à la mer : loisirs nautiques, port de plaisance et/ou infrastructures liées**
- **Protéger les espaces naturels et la qualité des eaux, en préservant et mettant en valeur les zones humides**

# PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET DE DE REQUALIFICATION DU SITE DE L'ANCIEN LYCEE MARITIME JEAN MOULIN

## I. Objectif du projet

Le projet se situe à l'Ouest de la commune, à proximité du port et en zone urbaine, sur le site accueillant l'ancien lycée maritime Jean Moulin. Sa surface totale est d'environ 2 hectares et concerne 7 parcelles :



Vue ortho photographique du site concerné par la présente procédure de modification n°6

| Numéro de parcelle | Occupation actuelle   | Propriétaire       |
|--------------------|-----------------------|--------------------|
| YW 1 et 4          | Terrains privés       | Ville de Plouhinec |
| YW 5 et 6          | Terrains privés       | Particulier        |
| YW 12              | Friche                | Ville de Plouhinec |
| YW 13              | Ancien gymnase        | Ville de Plouhinec |
| YX 53              | Ancien lycée maritime | Région Bretagne    |

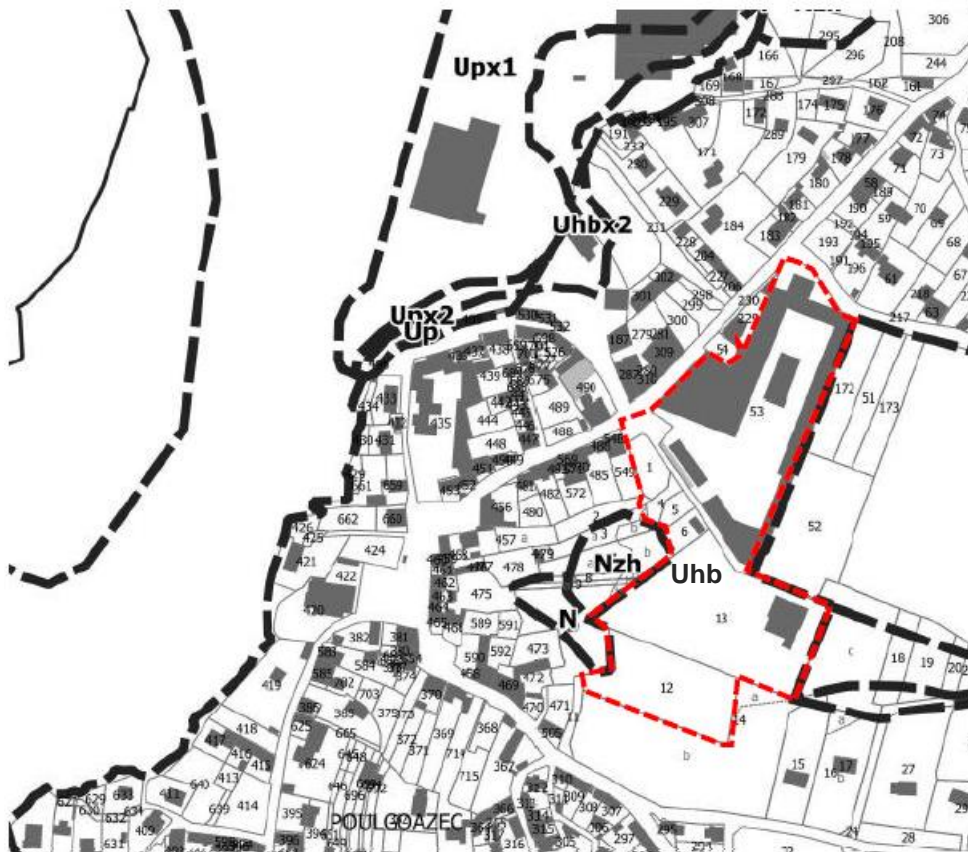


Les parcelles sont classées en zone Uhb au PLU en vigueur. Le secteur Uhb « couvre l'agglomération du bourg et les formes urbaines périphériques. Il correspond à un type d'urbanisation de densité forte à moyenne, en ordre continu ou discontinu ».

La présente modification n°6 du PLU vise à procéder à divers ajustements du règlement graphique (zonage) et écrit (règlement littéral), sur les éléments de motivation suivants :

- Plouhinec et Audierne dispose d'un port s'étendant sur les deux communes, de part et d'autre des rives de Goyen. En 2022, une nouvelle cale va être construite avec 120 places de pontons supplémentaires aménagées d'ici 2024-2025.
- Le terre-plein situé sur Audierne qui accueille actuellement des activités en lien avec le portuaire va évoluer, et une nouvelle localisation doit être trouvée pour pouvoir délocaliser les activités existantes.
- Les bâtiments de l'ancien lycée maritime Jean Moulin, propriété de la Région Bretagne, accueille déjà des activités. Le site inoccupé de l'ancien gymnase, convient pour des activités en lien avec le portuaire.

Le classement actuel du site (zonage Uhb) ne permet pas l'implantation et le développement des nouvelles activités économiques prévues. Il est donc nécessaire de créer un nouveau zonage spécifique « Uip » à vocation d'activités économiques liées au port de Poulgoazec (YW1,4,5,6, 12 et 13 et YX53) sur une surface de 1,7 ha. Par ailleurs, la parcelle YW12 est reclassée en zone naturelle N (surface de 0,3 hectares).

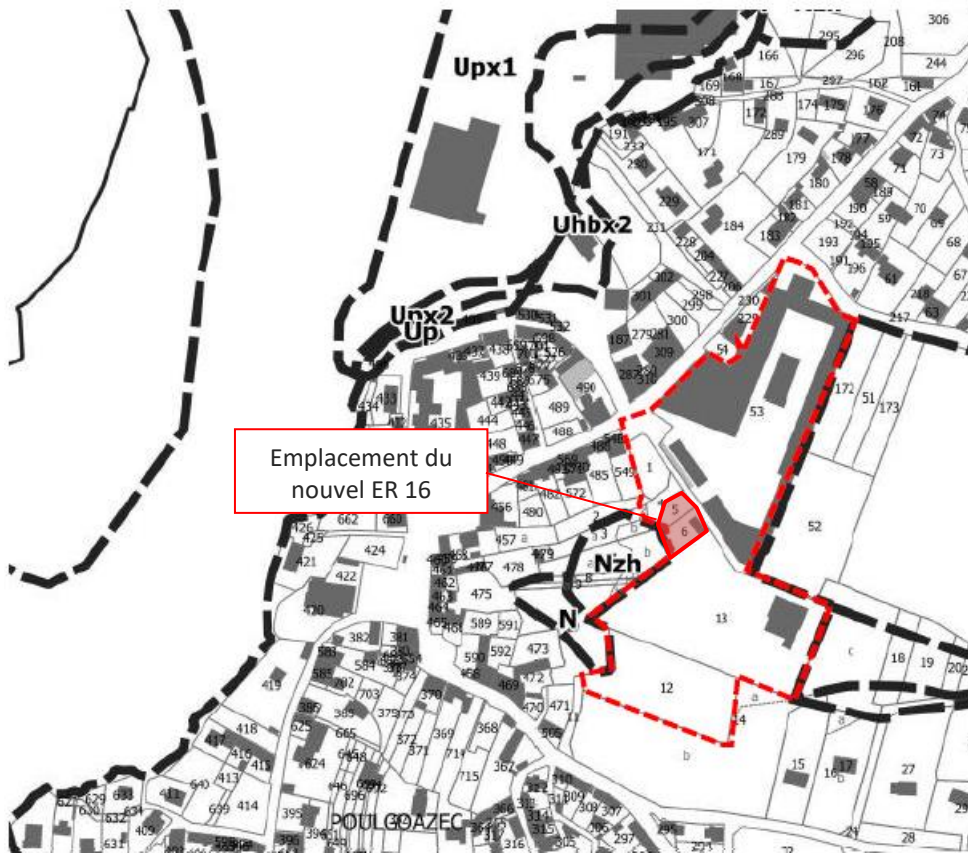


 périmètre d'étude

Localisation du site et des parcelles concernées au PLU en vigueur

En outre, afin de permettre une desserte fonctionnelle du site, la **Commune prévoit la création d'un emplacement réservé (ER 16), à son bénéfice**, visant à élargir la voie d'accès.

Situé au sein du nouveau zonage Uip, ce nouvel ER s'étend sur les parcelles YW005 et YW006 pour une emprise totale de 601 m<sup>2</sup>. La parcelle YX006 compte un bâti (anciens garages).



 périmètre d'étude

*Localisation de l'emprise concernée par la création du nouvel emplacement réservé.*



*Vue sur la parcelle YW006 en sortant du site*



*Vue sur la parcelle YW006 en entrant sur le site*

## II. Eléments de justification

### A. Un projet au croisement de différents enjeux

Le présent projet à une double vocation : il s'agit à la fois de redonner une vocation au site de l'ancien lycée maritime Jean Moulin, n'étant aujourd'hui plus en activité ; et de permettre la délocalisation des activités portuaires, en lien avec la rénovation/réparation de bateaux, puisqu'étant les seuls à assurer cette fonction sur le port d'Audierne-Plouhinec.

#### 1. La requalification du site de l'ancien lycée maritime

Ainsi, bien que l'ancien lycée maritime ne soit aujourd'hui plus en fonction, il apparaît nécessaire d'y conserver une activité, d'autant plus qu'il présente un réel potentiel d'accueil des entreprises ou activités. Le bâtiment, propriété de la région Bretagne, accueille déjà des activités. En effet, un tiers-lieu y a été créé, mixant activités économiques et habitat (dans les anciens dortoirs). La parcelle YX0053 est déjà en grande partie artificialisée et imperméabilisée, et ne dispose que de quelques mètres carrés d'espaces verts.

Outre la réhabilitation du bâti existant, le projet ne prévoit pas de construire davantage de bâtiments. Les espaces verts en place seront donc conservés.

Un sous-secteur Uip est créé spécifiquement sur le site, au sein de la zone Ui déjà prévue dans le PLU pour les activités économiques.

Ce sous-secteur Uip autorise « Les ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'activité du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement (économique, touristique, commercial ou culturel) de celui-ci ».

#### 2. Le maintien de l'entreprise d'activités portuaires déjà en place sur le port

L'entreprise est déjà implantée à Audierne, à environ 1 km au Nord-Ouest du site de projet. L'entreprise, spécialisée dans la maintenance des bateaux, est implantée sur la commune depuis 1997. Or, le terre-plein situé sur Audierne accueillant actuellement l'entreprise va évoluer. Seule entreprise à assurer l'activité de réparation-restauration de bateaux sur le port, elle doit nécessairement trouver une nouvelle localisation pour poursuivre ses activités tout en restant à proximité immédiate du port.

Le site de l'ancien gymnase – propriété de la commune de Plouhinec -, situé au Sud de l'ancien lycée maritime (parcelle YW0013), est le seul espace disponible à ce jour, et il convient à l'entreprise. Le projet ne prévoit pas de nouvelle construction, puisque l'entreprise se servira du gymnase pour ses activités de rénovation et restauration. Le terrain adossé au gymnase, déjà imperméabilisé, permettra quant à lui le stockage et la giration des bateaux.

### B. Un projet préservant les espaces naturels d'intérêts

Le site de projet prévoit de reclasser en zone naturelle N la parcelle YW0012, située au Sud du site de projet. Cette parcelle est un espace naturel, comprenant friches, boisements et zones humides. Ce reclassement en zone N permettra de s'assurer de l'inconstructibilité de la parcelle à long terme, ce qui permettra de préserver les habitats qu'elle contient, tout en assurant une continuité entre les différents espaces naturels présents sur ses pourtours (zone N au règlement graphique).

En outre, ce reclassement permettra une meilleure intégration environnementale et paysagère du secteur d'activités, en limitant sa covisibilité avec les habitations environnantes.

**Ainsi, 0,3 ha sont reclassés en zone N, ce qui permet de conserver et préserver les continuités écologiques communales.**

## C. Compatibilité avec le SCoT Ouest Cornouaille

La commune de PLOUHINEC est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Cornouaille, approuvé le 21 mai 2015 et modifié en 2021.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT de l'Ouest Cornouaille définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement des communes du Pays de Douarnenez, du Cap Sizun, du Haut Pays Bigouden et du Pays Bigouden Sud.

**Le DOO du SCoT de l'Ouest Cornouaille prescrit notamment :**

- **D'assurer les besoins fonciers et immobiliers des activités économiques (partie 03-CONSOLIDER L'IDENTITE ECONOMIQUE ET CULTURELLE DU TERRITOIRE)**

Dans cette partie, le DOO du SCoT subdivise en trois parties les enjeux identifiés :

- Favoriser l'amélioration fonctionnelle et urbaine des espaces portuaires **en prenant en compte dans la gestion et l'aménagement des zones portuaires les activités sur terre, liées à ces fonctions, dont le poids peut également évoluer.**
- Renforcer l'offre des parcs d'activités : **les zones portuaires seront renforcées et des zones dédiées aux activités maritimes seront développées, en priorité dans les espaces portuaires et à proximité immédiate de la mer pour les activités qui le nécessite, et éventuellement sur des zones d'activités sous réserve des enjeux d'intégration environnementale et paysagère.**
- Améliorer la qualité des zones d'activités : afin de garantir une grande qualité des zones d'activité économique et commerciale, non seulement d'un point de vue fonctionnel, écologique et morphologique, mais également environnementale et sécuritaire, une attention particulière devra être réservée aux aspects suivants :
  - o La définition du périmètre, **comprenant l'évitement d'interruption des corridors écologiques**
  - o La densité
  - o La gestion des flux
  - o La gestion du stationnement, **en limitant l'imperméabilisation et la consommation d'espace ;**
  - o Le traitement des lisières.

**L'implantation d'un nouveau secteur d'activités est compatible avec les dispositions du SCOT de l'Ouest Cornouaille, puisqu'il participera à favoriser l'amélioration fonctionnelle et urbaine des espaces portuaires, tout en développant une offre d'activités en lien avec les activités portuaires, et ce à proximité immédiate de la mer.**

**Enfin, le projet prévoyant de réhabiliter un site déjà artificialisé (ancien lycée et son gymnase), aucune imperméabilisation ou consommation d'espace n'est prévue. Le projet permettra au contraire de reclasser en zone N, environ 0,3ha de terrain actuellement en Zone Uhb, contribuant de fait à éviter l'interruption de corridors écologiques.**

# SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°6

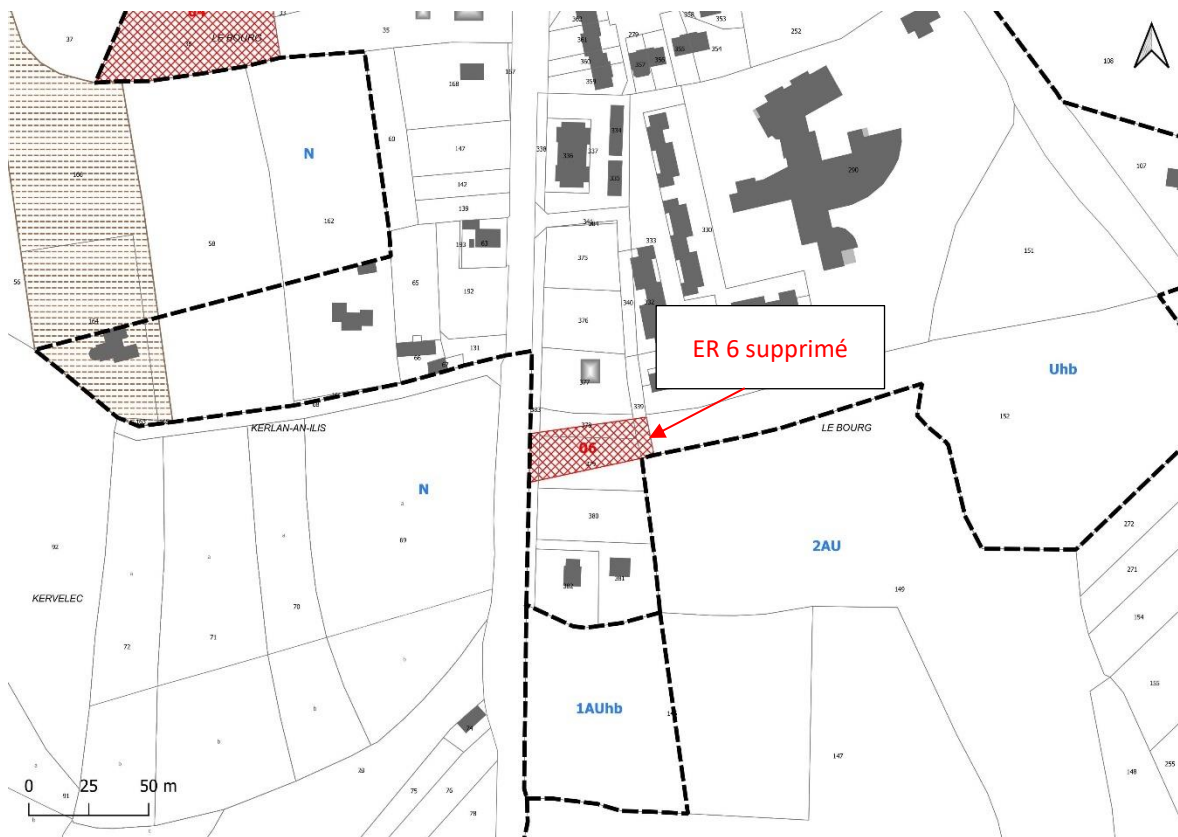
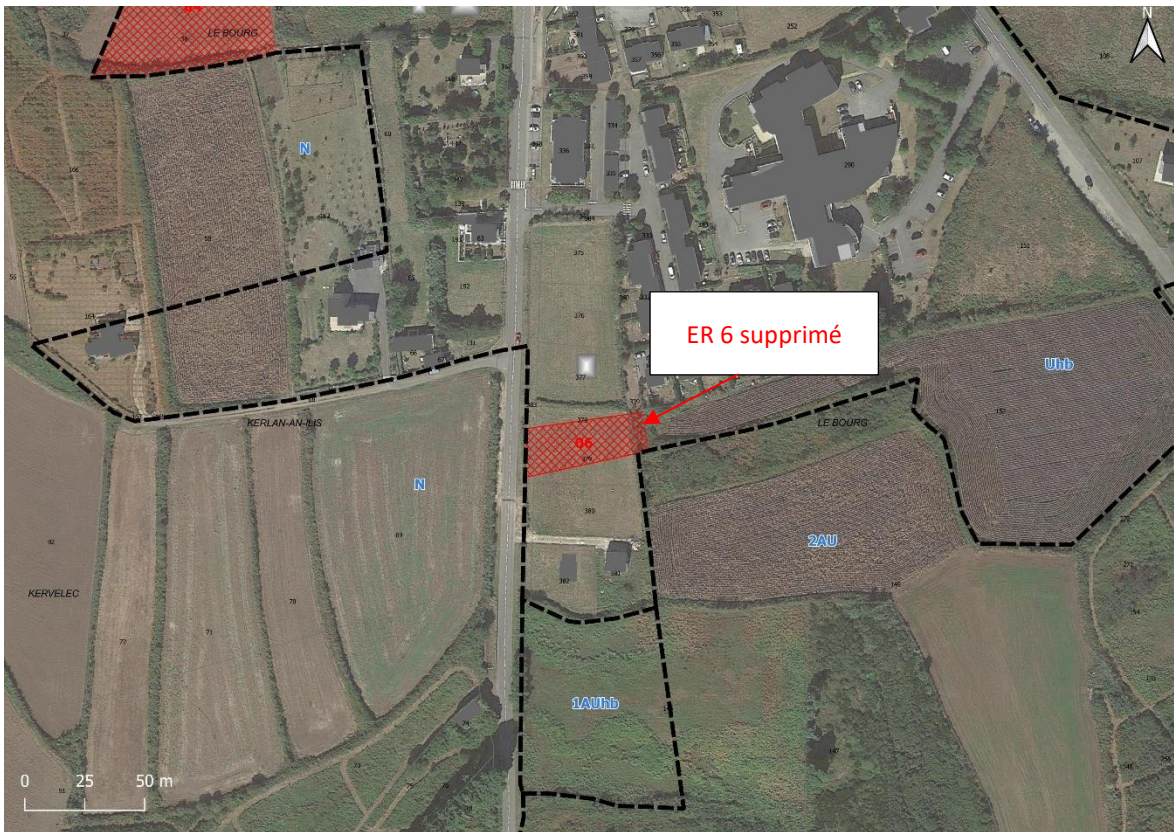
## I. Objectif et justification du projet

Cet ER n°6 (923 m<sup>2</sup>), destiné à la création d'une voie communale, a été mis en œuvre dans le cadre de la création de la parcelle ZY 378 versée dans le domaine privé de la commune en vue de la création d'une voie de desserte du secteur urbain considéré.

Il n'y a donc plus lieu de le maintenir aujourd'hui.



Localisation de l'ER n°6 à supprimer



ER6 – source : PLU en vigueur

Le tableau des emplacements réservés est donc modifié :

| <i>Emplacement réservé n°</i> | <i>Objet</i>   | <i>Superficie</i>            | <i>Bénéficiaire</i> | <i>Justification</i>   |
|-------------------------------|--|------------------------------|---------------------|--|
| <b>ER 1</b>                   | Aménagement de l'entrée de bourg   | 1 512 m <sup>2</sup>         | Commune             | <i>Cet aménagement est nécessaire afin d'assurer la desserte de la zone commerciale de Ty Frapp, dont l'extension est prévue.</i>  |
| <b>ER 2</b>                   | Aménagement de la voirie – secteur de Larenvoie  | 498 m <sup>2</sup>           | Commune             | <i>Il s'agit de mieux aménager la rue de Kemeularnec, afin de sécuriser la circulation.</i>  |
| <b>ER 3</b>                   | Sécurisation de la voirie – secteur de Kersiny   | 1019 m <sup>2</sup>          | Commune             | <i>Il s'agit d'élargir la rue de Kersiny afin de sécuriser la circulation.</i>   |
| <b>ER 4</b>                   | Extension du cimetière   | 3454 m <sup>2</sup>          | Commune             | <i>La commune se doit en effet de prévoir des terrains pour les besoins futurs.</i>  |
| <b>ER 5</b>                   | Aménagement du carrefour de Pors Poulhan   | 793 m <sup>2</sup>           | Commune             | <i>Cet aménagement est rendu nécessaire afin de sécuriser le carrefour entre la VC 7 et la rue de la Corniche.</i>   |
| <b>ER 6</b>                   | <del>Création d'une voirie de desserte – secteur sud-est du bourg</del>                        | <del>923 m<sup>2</sup></del> | <del>Commune</del>  | <del>Cet aménagement permettra de créer une liaison de quartier entre la rue Jean Guillou et la rue de Lann Ilis.<br/>La voirie desservira le nouveau lotissement.</del> |
| <b>ER 7</b>                   | Rectification du virage de la rue des Chalutiers – secteur de Lézarouant / St Julien La Grève  | 734 m <sup>2</sup>           | Commune             | <i>Cet aménagement permettra de « casser » le virage et de sécuriser ainsi la circulation du quartier.</i>   |
| <b>ER 8</b>                   | Création d'un exutoire pour les eaux pluviales – Secteur nord-est du bourg, rue du Vieux puits | 6430 m <sup>2</sup>          | Commune             | <i>Cet aménagement est rendu nécessaire afin de gérer les eaux pluviales du quartier.</i>  |
| <b>ER 9</b>                   | Création d'une aire de stationnement en bordure des équipements sportifs                       | 2199 m <sup>2</sup>          | Commune             | <i>Il s'agit de répondre aux besoins ponctuels liés aux usagers.</i>   |

| <i>Emplacement réservé n°</i> | <i>Objet</i>   | <i>Superficie</i>         | <i>Bénéficiaire</i> | <i>Justification</i>  |
|-------------------------------|--|---------------------------|---------------------|---|
| <b>ER 10</b>                  | <i>Bouclage du chemin piéton – Secteur de Philibere</i>                            | <i>692 m<sup>2</sup></i>  | <i>Commune</i>      | <i>Ceci permettra de relier Kergoz et Kergroes.</i>   |
| <b>ER 11</b>                  | <i>Mise en valeur du patrimoine communal – secteur de Saint Jean</i>               | <i>1251 m<sup>2</sup></i> | <i>Commune</i>      | <i>Il s'agit de protéger les ruines de la chapelle Saint-Jean, et de valoriser le patrimoine par la connaissance.</i> |
| <b>ER 12</b>                  | <i>Aménagement d'une aire naturelle de stationnement – secteur de Pors Poulhan</i> | <i>1387 m<sup>2</sup></i> | <i>Commune</i>      | <i>Il s'agit de gérer la fréquentation des usagers des sites de Pors Poulhan et de la vallée de Kersandy</i>          |
| <b>ER 13</b>                  | <i>Création d'une liaison douce – Rive du Goyen secteur de Locquéran</i>           | <i>41 m<sup>2</sup></i>   | <i>Commune</i>      | <i>Cet aménagement est rendu nécessaire afin de sécuriser les déplacements piétons dans ce quartier.</i>              |
| <b>ER 14</b>                  | <i>Création de la continuité de la liaison douce – secteur de Penteven</i>         | <i>91 m<sup>2</sup></i>   | <i>Commune</i>      | <i>Ceci permettra de traverser le hameau de façon sécurisée.</i>  |
| <b>ER 15</b>                  | <i>Création de la continuité de la liaison douce – secteur de Drégan</i>           | <i>171 m<sup>2</sup></i>  | <i>Commune</i>      | <i>Ceci permettra de traverser le hameau de façon sécurisée</i>   |



# MISE A JOUR DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

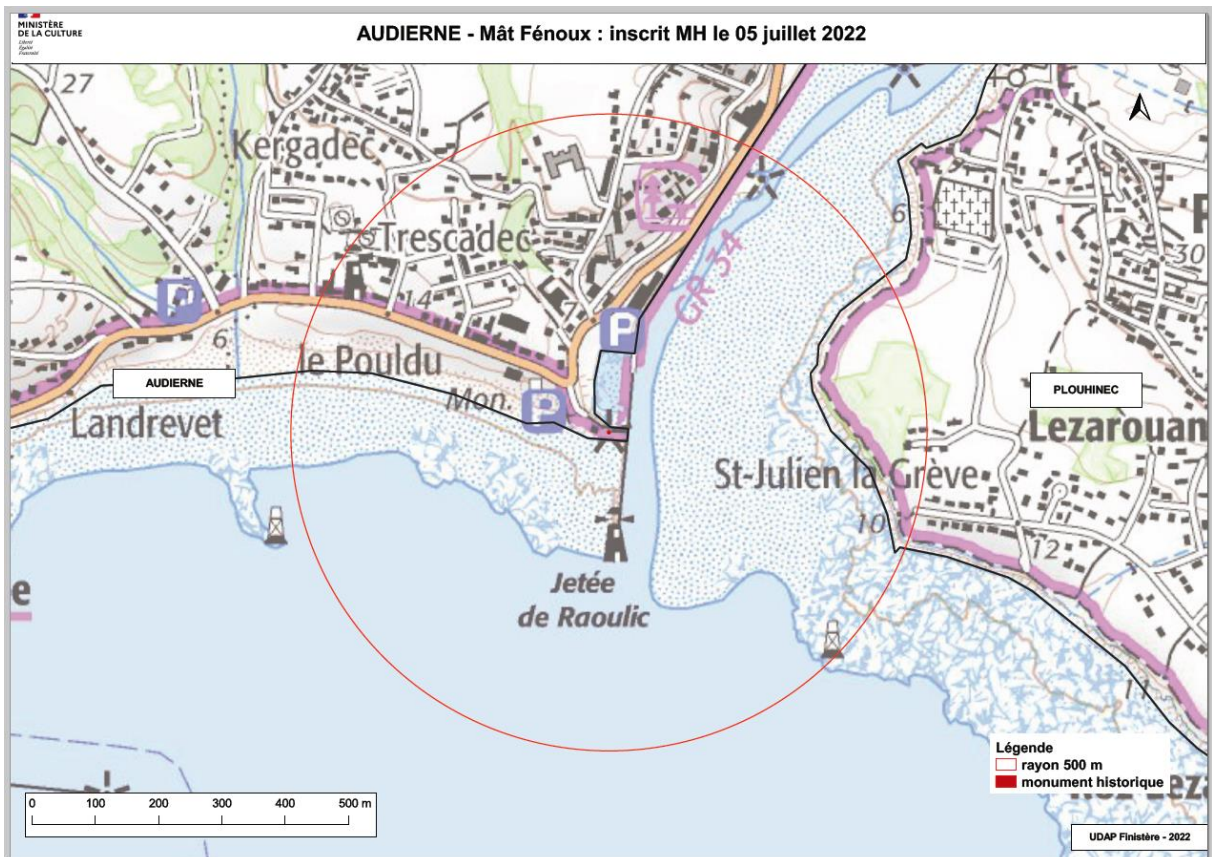
## I. Objectif et justification du projet

Une nouvelle servitude au titre des Monuments Historiques a été créée sur Audierne. Il s'agit du 'mât-pilote Fénoux' situé au Môle à Audierne (Finistère), cadastré section AL parcelle n°422., et appartenant à la commune d'Audierne.

Par arrêté en date du 05 juillet 2022, le préfet de la région Bretagne a inscrit ce mât-pilote Fénoux à Audierne au titre des monuments historiques.

Cette nouvelle servitude affectant le territoire de Plouhinec, il convient de mettre à jour les annexes Servitudes d'Utilité Publique qui figurent dans le dossier PLU.

Cette mise à jour est donc intégrée à la présente procédure de modification du PLU.



|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>Département :<br/><b>FINISTERE</b></p> <p>Commune :<br/><b>AUDIERNE</b></p>   | <p><b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b></p> <p><b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b></p> | <p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :<br/>SDIF Antenne de Quimper<br/>Pôle Topographique et Gestion<br/>Cadastrale 3 boulevard du Finistère<br/>29107<br/>29107 QUIMPER CEDEX<br/>tél. 02 98 10 33 50 -fax<br/>ptgc.finistere.quimper@dgfp.finances.gouv.fr</p> |
| <p>Section : AL<br/>Feuille : 900 AL 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/1000<br/>Échelle d'édition : 1/650</p> <p>Date d'édition : 05/11/2021<br/>(fusssu horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC49<br/>©2017 Ministère de l'Action et des<br/>Comptes publics</p> |   | <p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p><a href="http://cadastre.gouv.fr">cadastre.gouv.fr</a></p>  |



# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La suppression de l'emplacement réservé ER6 n'aura aucune incidence significative sur l'environnement, puisqu'il s'agit seulement de mettre à jour le PLU en prenant en compte de sa mise en œuvre depuis son approbation en 2011.

La mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique pour tenir compte de l'inscription du 'mât-pilote Fénoux' au titre des Monuments Historiques est imposée par l'Etat afin de protéger un élément de patrimoine. Elle ne peut avoir qu'une incidence positive sur l'environnement.

**Ainsi, l'état initial de l'environnement présenté ci-après ne porte que sur le projet de requalification du site de l'ancien lycée maritime Jean Moulin.**

## I. Contexte général

Evaluer le présent projet de modification du document d'urbanisme revient à en questionner les orientations et les dispositions au regard des enjeux environnementaux, pour en apprécier les incidences. Les orientations des OAP ainsi que les dispositions opposables contenues dans le règlement graphique et littéral du projet de modification du PLU sont interrogées.

Cette évaluation environnementale a un double rôle : d'une part elle contribue à la construction du projet communal par la mise en évidence des enjeux environnementaux soulevés dans l'Etat initial du site et de l'environnement et le Diagnostic territorial, et d'autre part, elle constitue un référentiel nécessaire à l'évaluation et l'état de référence pour le suivi de la présente modification du PLU.

En première approche, cette évaluation ne devait pas préjuger de ce qui pouvait faire enjeu sur le territoire communal et devait traiter de toutes les thématiques de l'environnement, au sens large du terme, permettant de caractériser son état et son évolution. Elle a donc été par la suite approfondie et complétée en fonction de la sensibilité communale et des orientations du document d'urbanisme, et de sa marge d'action ou des outils qu'il peut proposer.

Les thématiques abordées dans cette évaluation environnementales répondent aux exigences de la Directive Européenne sur l'Evaluation des Incidences des Plans et Programmes sur l'Environnement (EIPPE) et du Code de l'Urbanisme (Art. L104.1 et suivants, R104.1 et 2, R104.8, R104.18 à 33).

Conformément à l'article R151.3 du code de l'urbanisme, Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation du PLU :

- 1. Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L122.4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte,
- 2. Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan,
- 3. Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L414.4 du code de l'environnement,
- 4. Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L 151.4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire, communal ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan,

- 5. Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement,
- 6. Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153.27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L153.29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées,
- 7. Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée,
- 8. Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Une évaluation environnementale ne doit pas forcément traiter tous les thèmes de l'environnement de façon détaillée et exhaustive. L'attention doit porter particulièrement sur les thèmes sur lesquels la modification du PLU a le plus d'incidences et ceux sur lesquels il y a le plus d'enjeux environnementaux. L'étude doit permettre d'expliquer pourquoi. Il est conseillé d'expliquer dans le rapport pourquoi tel thème n'a pas été traité de façon détaillée. Pour cela, une hiérarchisation des enjeux a été proposée :

- Niveau d'enjeu de chaque thématique tenant compte des spécificités locales,
- Marge d'action de la modification du PLU sur chaque enjeu,
- Niveau d'incidence de la modification du PLU hors mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ses conséquences sur l'environnement.

## II. Etude complémentaire

Face aux enjeux pressentis sur une partie du site, un pré-diagnostic environnemental a été réalisé courant 2022. Plusieurs éléments issus de ce document sont intégrés à l'état initial de l'environnement et à l'évaluation environnementale.

## III. Sol et sous-sol

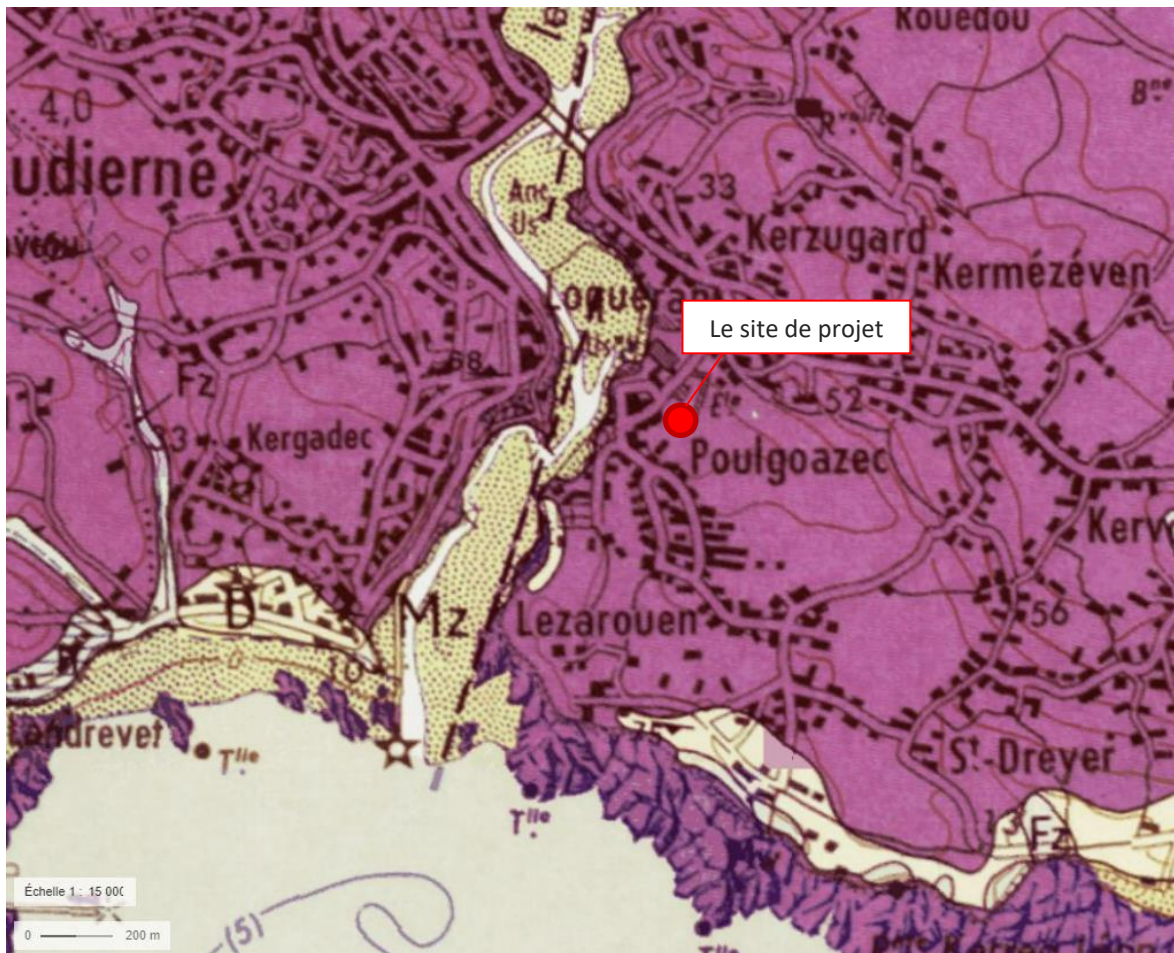
### A. Eléments de l'état initial

#### 1. Géologie et topographie

Source : Rapport de présentation du PLU

Le substratum géologique du territoire communal est composé en très grande partie par le Leucogranite à deux micas de Locronan-Quimper à grains moyens à fins. Le faciès est plus fin à l'Ouest et induit une altérite composée de blocs décimétriques à métriques dans une matrice sableuse. A l'Est, le faciès du Leucogranite est plus grossier et induit une altérite sableuse de bonne perméabilité.

Ces deux roches indurées sont localement recouvertes par des formations géologiques plus récentes et meubles (dépôts marins et/ou éoliens, alluvions de fonds de vallées).



Géologie locale – Source : Géoportail, BRGM.

A l'échelle de la commune, les altitudes varient du niveau de la mer au Sud jusqu'à 104 mètres dans la partie centrale.

La morphologie de la commune est marquée par un haut topographique orienté Nord-Ouest / Sud-Est qui occupe une grande partie du territoire. La partie sommitale est peu inclinée et admet de légers rebonds topographiques. Les flancs de ce relief sont fortement inclinés et atteignent souvent des pentes de 15 %.

Le site de projet s'étend sur des terrains relativement plats, d'environ 30 mètres d'altitude.

#### 2. Usage des sols

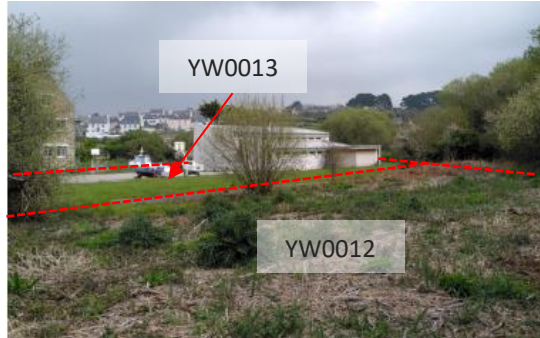
Le projet de modification prévoit la mise en place d'un nouveau zonage Uip et d'un zonage N, sur une zone actuellement à vocation d'habitat Uh.



Vue sur l'ancien lycée (parcelle 53), depuis le giratoire, au Sud-Est du site de projet



Vue sur le gymnase et le lycée, depuis l'espace enherbé (YW0013) au Sud du site de projet – Source : laoSenn



Vue depuis la parcelle YW0012 vers la parcelle YW0013

Le site de projet est situé au sein du tissu urbain de l'agglomération du port de Poulgoazec ; il présente les caractéristiques suivantes :

- Au Nord, les sols sont de nature très imperméabilisés, ne présentant que peu d'espaces perméables ou végétalisés (Parcelles 1-4-5-6 et 53) ;
- Au Sud, les sols sont également imperméabilisés en raison de la présence du gymnase et de la surface bétonnée associée (Nord de la parcelle YW0013).
- L'extrémité Sud du site est quant à elle marquée par la présence d'un espace naturel (parcelle YW0012 et YW0013), ayant de fait, fait l'objet d'un pré-diagnostic environnemental mené en 2022. L'usage du sol y a été décrit comme suit :
  - La parcelle YW0013, concernée par la présence du gymnase, dispose d'une pelouse, faisant le tour du bâtiment et de la surface bétonnée ;
  - La parcelle YW0012 est concernée par plusieurs habitats, dont majoritairement de la friche mésophile, des fourrés et boisements de saules.

**Ainsi, le sud du site de projet, et notamment la parcelle YW0012, présente une valeur environnementale : les sols y sont naturels et perméables. Pour cette raison, une étude complémentaire a été menée sur les parcelles YW0012 et YW0013, à l'initiative de la commune de Plouhinec. Les enjeux environnementaux relatifs à ces deux parcelles seront donc développés de manière plus fine dans la suite de cet état initial de l'environnement.**

### 3. Contexte agricole

Les parcelles concernées par la présente modification n°6 du PLU ne sont ni cultivées, ni déclarées au Registre Parcellaire Graphique 2020.

Bien que non déclarées, il est à noter la présence de parcelles agricoles à proximité des bordures Est et au Sud du site de projet.



Photo aérienne du site de projet

 Secteur concerné par la modification du PLU

### 4. Consommation foncière

Le site concerné par la création d'une nouvelle zone Uip et une zone N est actuellement classé en zone Uhb au PLU opposable. Ce nouveau zonage permet le changement de destination des bâtiments actuels vers une nouvelle vocation d'activités économiques. La surface bétonnée accolée au gymnase à vocation à devenir un espace de manutention pour les bateaux et pourra en ce sens évoluer pour permettre leur installation.

La partie du Sud a vocation à passer en zone N, diminuant donc les surfaces urbanisées du PLU d'environ 3000m<sup>2</sup>.

## B. Synthèse du sol et sous-sol

Les ressources du sol et du sous-sol du site concerné par la modification n°6 du PLU de Plouhinec ne présentent pas de richesse particulière.

Le présent projet n'aura pas d'impact sur la consommation des terres agricoles, et aura une incidence positive sur la consommation d'espaces naturels, puisqu'une zone N de 0,3 ha sera créée sur la parcelle à enjeux YW0012.



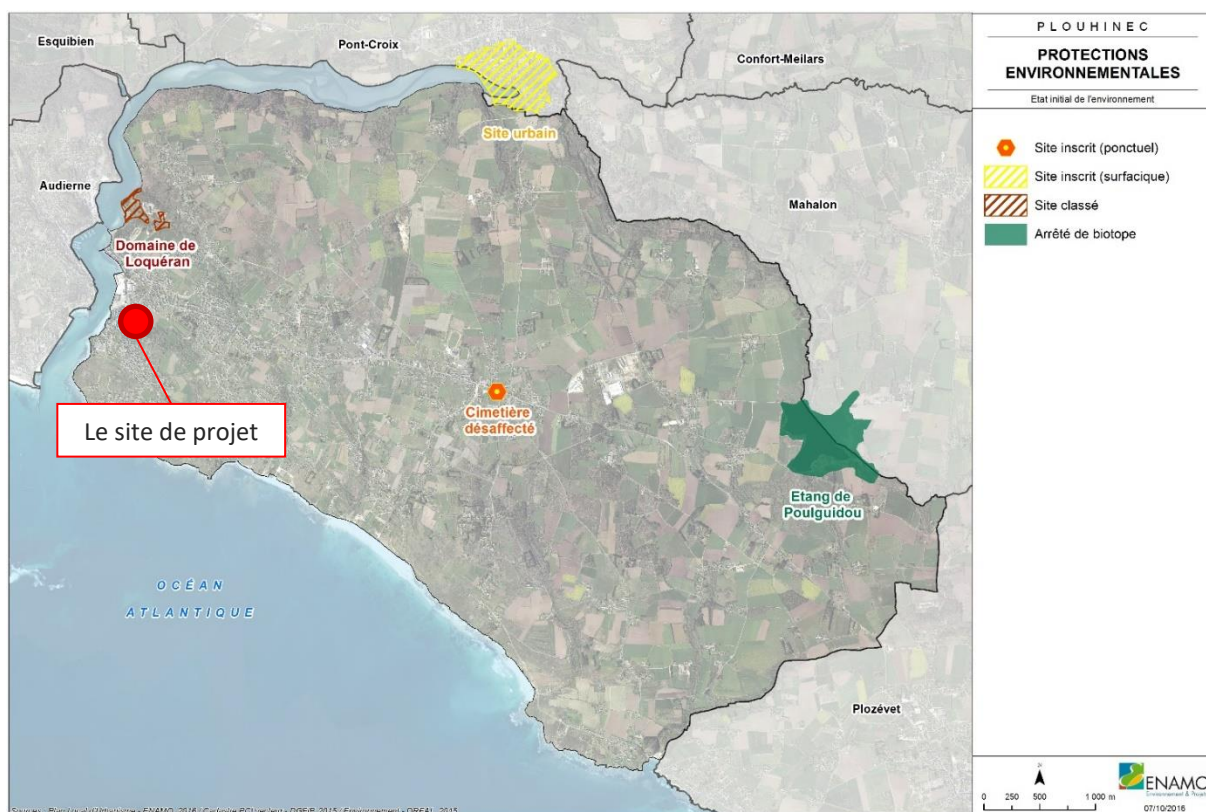
## IV. Biodiversité

### A. Eléments de l'état initial

En matière de patrimoine naturel d'intérêt, la commune de Plouhinec est concernée par plusieurs éléments remarquables :

#### 1. Les sites classés ou inscrits et arrêté de biotope,

- 1 site classé : Le site du « Domaine de Loquéran, près d'Audierne ». D'une superficie totale de 4,64 ha, il occupe environ 4,2 ha sur la commune de Plouhinec et est situé à environ 500m du site de projet ;
- 1 site inscrit : Celui du « Cimetière désaffecté », défini par arrêté préfectoral du 17 février 1938 (site inscrit ponctuel situé au centre du bourg de Plouhinec).
- 1 arrêté de biotope : Celui de l' « étang de Poulguidou », en date du 23 février 1995. L'arrêté de biotope associé à l'étang de Poulguidou s'étend sur près de 41,5 ha dont 28,2 ha sont situés sur le territoire communal de Plouhinec.



Source : Rapport de présentation du PLU

#### 2. ZNIEFF et tourbière

Outre ces protections réglementaires, la commune compte d'autres milieux naturels d'intérêt :

- 1 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 : La ZNIEFF de l'Etang de Poulguidou, qui s'étend sur les rives de l'estuaire du Goyen, depuis le Nord du territoire communal jusqu'au Pont reliant Audierne à Plouhinec. Cette ZNIEFF est située à environ 6 km du site de projet.
- 1 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 2 : la ZNIEFF de l'estuaire du Goyen et bois de Suguensou, qui s'étend sur les rives de l'estuaire du Goyen, depuis le Nord du territoire communal jusqu'au Pont reliant Audierne à Plouhinec. Cette ZNIEFF est située à environ 800 m du site de projet.

- 1 tourbière répertoriée dans l'inventaire des tourbières de Bretagne réalisé par la DREAL Bretagne : La tourbière « Etang de Poulguidou », localisée au Sud-Est de l'étang de Poulguidou.



Source : Rapport de présentation du PLU

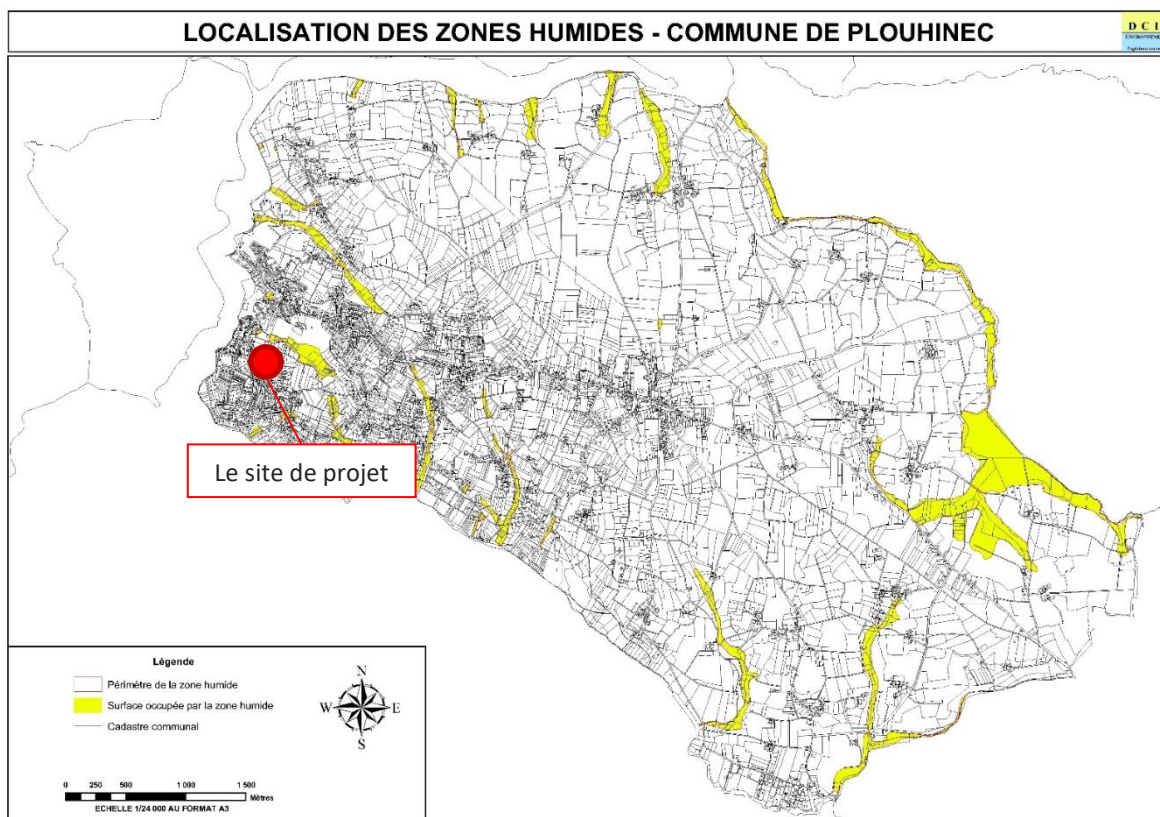
**NB : La commune de Plouhinec n'est concernée par aucun périmètre de site Natura 2000.**

Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

- Le site FR5300020 Cap Sizun (situé à environ 2,5 km du site de projet).
- Le site FR5300021 Baie d'Audierne (situé à environ 9 km du site de projet).

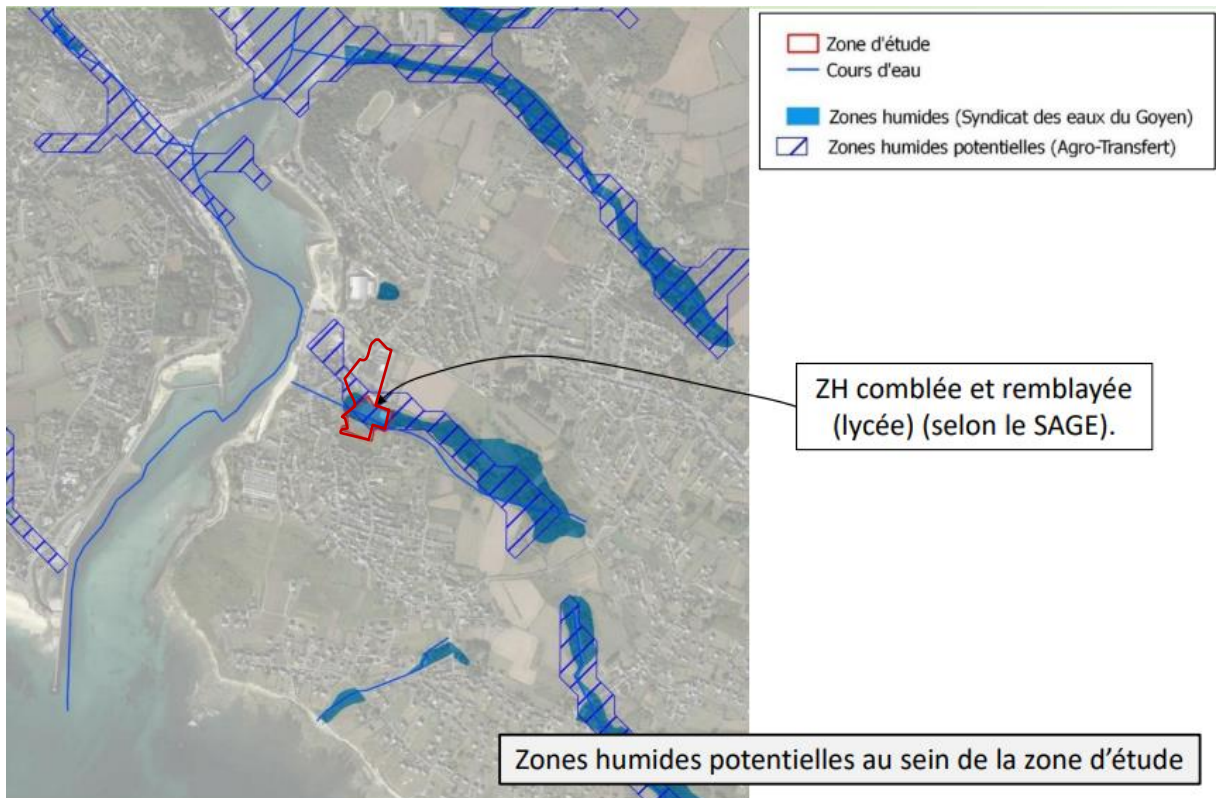
### 3. Zones humides et cours d'eau

L'inventaire des zones humides (bassin versant du Goyen) de la commune de PLOUHINEC a été réalisé en 2009 par le cabinet DCI environnement. Le site de projet n'est pas inclus au sein des zones humides inventoriées.



Source : Rapport de présentation du PLU

Néanmoins, le pré-diagnostic environnemental mené en 2022 par le cabinet lao Senn, met en évidence la présence potentielles de zones humides au sein du site de projet. Ces zones humides auraient été comblées et remblayées au niveau du lycée.



Zones humides potentielles situées à proximité du site de projet – Source : laoSenn pour la commune, 2022.

En complément, des sondages pédologiques ont été menés dans le cadre de ce pré-diagnostic, ayant conduit à la délimitation de zones humides potentielles. Ces dernières sont situées au sud et en bordure de la parcelle YW0012. Il est également à noter la proximité directe d'un cours d'eau et d'une zone humide potentielle à l'Est de la parcelle YW0013.



Zones humides potentielles inventoriées sur les parcelles YW0012 et YW0013, au Sud du site de projet – Source : laoSenn pour la commune, 2022.



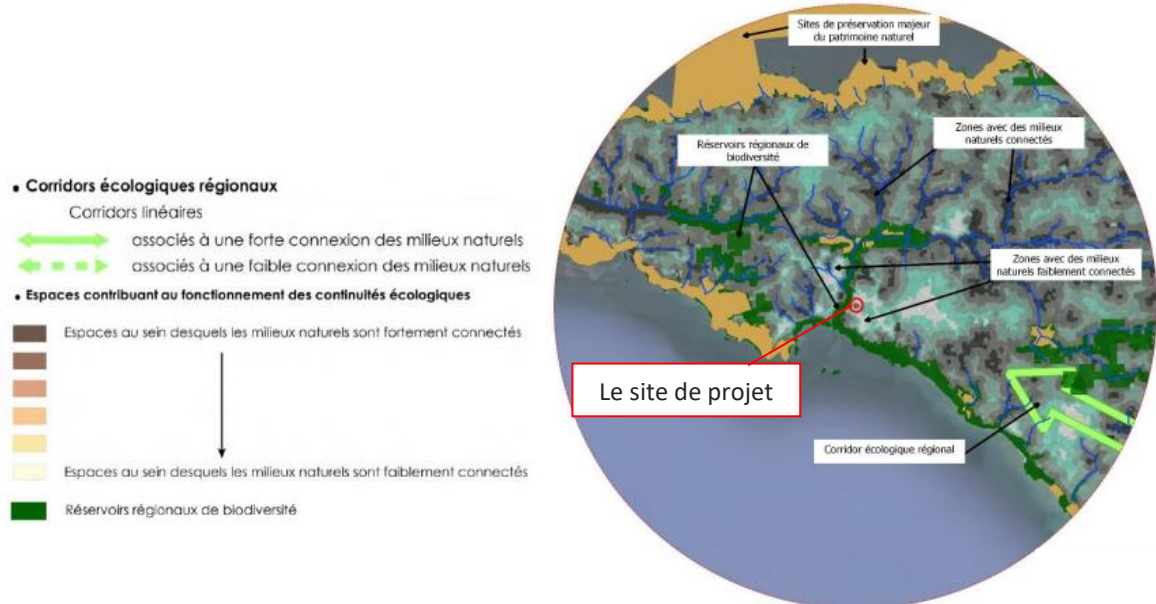
Cours d'eau inventoriés sur et autour du site de projet – Source : laoSenn pour la commune, 2022.

## 4. La trame verte et bleue

### a) La trame verte et bleue à l'échelle du SRADDET

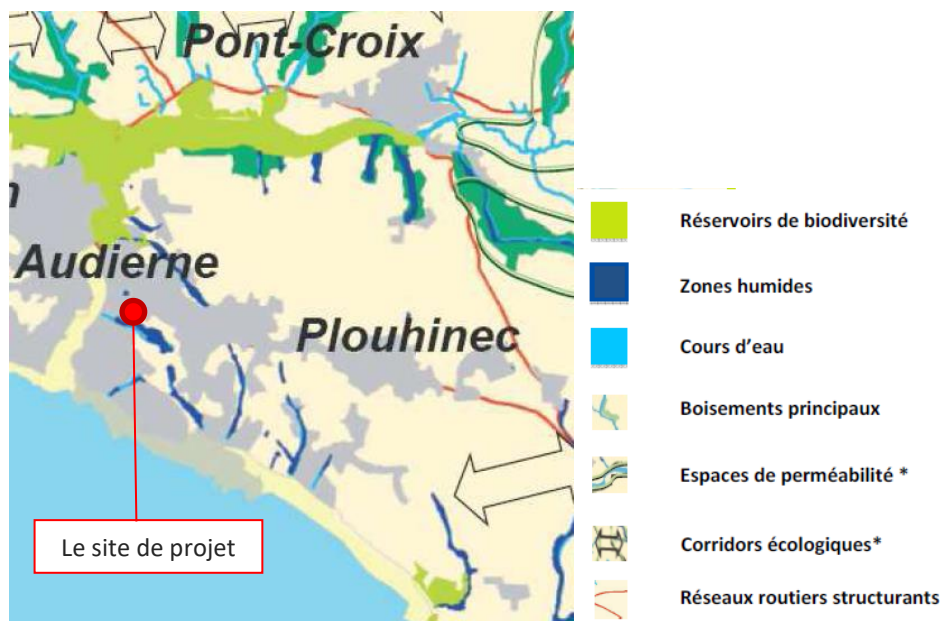
Le site de projet est implanté dans un secteur comprenant des milieux naturels assez peu connectés. Il est toutefois à noter la proximité immédiate de réservoirs régionaux de biodiversité.

Le pré-diagnostic environnemental mené en 2022 sur les parcelles YW0012 et YW0013, met en évidence que le site de projet, et notamment ces deux parcelles, joue potentiellement un rôle dans les corridors écologiques régionaux.



Localisation des aires protégées à proximité du site de projet. Source : laoSenn

### b) La trame verte et bleue à l'échelle du SCoT



La Trame Verte et Bleue à l'échelle du SCoT, zoom sur la commune de PLOUHINEC Source : annexes cartographiques, DOO, SCoT Ouest Cornouaille

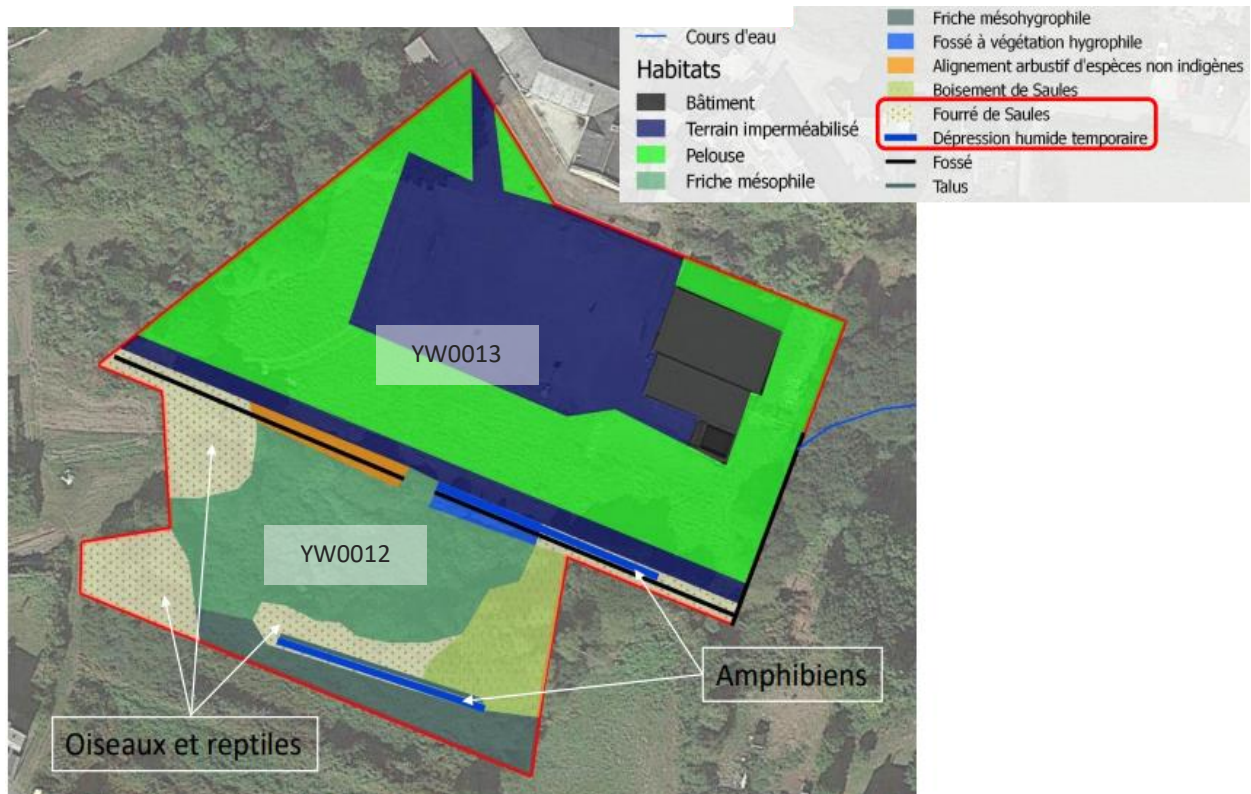
**A l'échelle du SCoT, le site de projet n'est pas inclus au sein d'un réservoir ou d'un corridor écologique.**

### c) La trame verte et bleue à l'échelle communale

En raison du degré d'imperméabilisation du sol et les constructions en place, le Nord du site de projet (Parcelles 1, 4, 5, 6 et 53) n'est pas inclus au sein de la TVB communale.

Le pré-diagnostic environnemental mené en 2022 sur les parcelles YW0012 et YW0013 indique que plusieurs habitats favorables à la biodiversité sont situés sur ces parcelles. Sont ainsi retrouvés :

- Des fourrés de saules, susceptibles d'accueillir oiseaux et reptiles
- Des dépressions humides temporaire, au sud de la parcelle YW0012 ainsi qu'en limite séparative des deux parcelles, susceptible d'accueillir des amphibiens.



Habitats identifiés sur les parcelles YW0012 et YW0013, au sud du site de projet – Source : laoSenn pour la commune en 2022

Néanmoins, bien qu'intéressant pour la faune, les parcelles YW0012 et YW0013 ne présentent pas une grande diversité spécifique. Trente-deux espèces ont été inventoriées, dont deux espèces invasives (*Allium triquetum* et *Coryza sp.*).

**L'ensemble de ces espèces ne présente pas d'enjeu de conservation (nul à très faible).**



Espaces à enjeux identifiés sur les parcelles YW0012 et YW0013, au sud du site de projet – Source : laoSenn pour la commune en 2022

Ainsi, la parcelle YW0012 est la seule à présenter des enjeux potentiels ou avérés. **Elle peut donc constituer un corridor écologique en lien avec les boisements et fourrés associés au cours d'eau situés à l'Est du site de projet.**

**La présente modification vise à passer cette parcelle en zone naturelle N, ce qui permettra de préserver les habitats et espèces y étant inféodés tout en conservant ce corridor potentiel.**

## B. Synthèse de la biodiversité

Le secteur concerné par le projet de modification n°6 du PLU de Plouhinec se situe en dehors de tout espace naturel d'intérêt. Il est éloigné de plus de 6 km du secteur de Poulguidou, et de plus de 800 m du secteur de Locquéran et du Goyen/Suguensou.

Aucun site Natura 2000 au titre de la directive "Oiseaux" et « Habitat », et aucune Zone d'importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), n'a été identifié sur la commune.

Par ailleurs, le site de projet n'est pas concerné par la présence d'un espace boisé classé.

Cependant, des zones humides potentielles ainsi que des habitats d'intérêts ont été identifiés au Sud du site de projet ; ces éléments seront préservés en zonage naturel N.



## V. Paysage et cadre de vie

### A. Eléments de l'état initial

#### 1. Paysage

Le site de projet se situe au sein de l'enveloppe urbaine de Poulgoazec. Il est constitué au Nord par l'ancien Lycée Maritime Jean Moulin, bordé sur sa partie est par une prairie non déclarée comme utilisé par l'agriculture au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2020.

Le bâtiment principal de l'ancien lycée présente une covisibilité sur la mer au niveau de l'entrée du port, et depuis la Commune d'Audierne (quai Jacques de Thézac). En revanche, le site de l'ancien gymnase, encaissé, n'est pas visible de la mer.

Un petit parking (parcelles 1 et 4) est présent au niveau du giratoire, à l'entrée Est du site de projet.

Le sud du site de projet est constitué par le gymnase associé à l'ancien lycée ainsi que son terrain attenant (Parcelle YW0013). Cette parcelle ne présente pas de covisibilité avec les alentours, puisque des espaces agricoles et naturels bordent cet espace.

L'extrême Sud du site (Parcelle YW0012) est un espace naturel formé de friche, fourrés et boisements de saules. Il est bordé au Sud et à l'Est par de l'espace agricole non déclaré au RPG 2020, et à l'Ouest par des habitations et fonds de jardin.

Une petite voie bitumée en impasse vient séparer les parcelles YW0012 et YW0013, sans usage particulier.

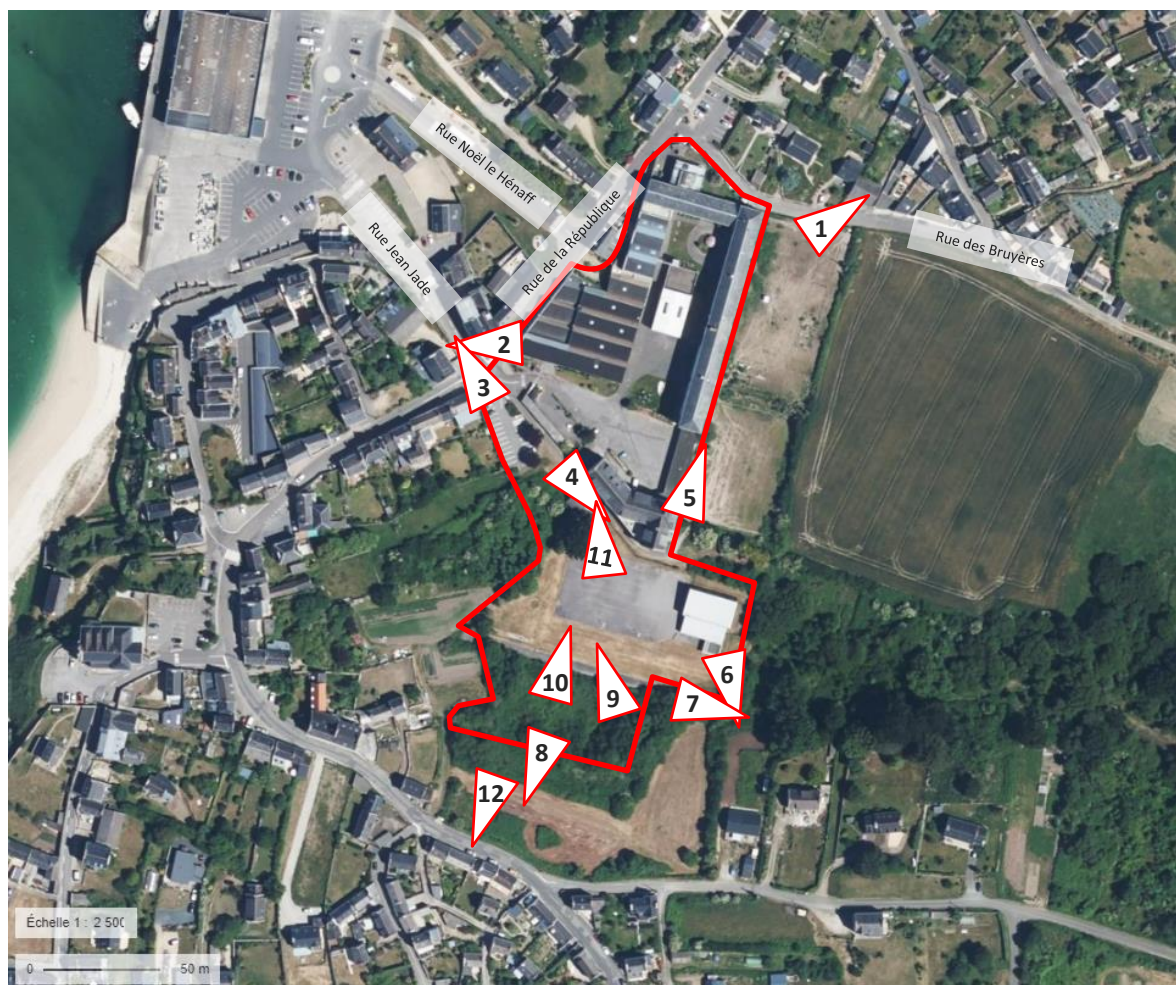


Photo aérienne du site du projet – Source : Géoportail.



1 – Vue vers le lycée depuis la Rue des Bruyères



2 – Vue du lycée depuis le rond-point Rue de la République



3 – Vue sur le parking (Parcelles 1 et 4), à l'entrée Est du site de projet



4 – Vue sur la voie menant du gymnase au parking à l'entrée Est du site



5 – Vue sur la parcelle YW0013 et YW0012 plus en amont, depuis le lycée



6 – Vue depuis la voie goudronnée, marquant la limite entre les parcelles YW0012 et YW0013, vers le gymnase, la surface bétonnée et le lycée



7 – Vue sur la voie bitumée marquant la séparation entre les parcelles YW0012 et YW0013



8 – Vue sur les fourrés et boisements de saules de la parcelle YW0012



9 - Vue sur le boisement de saules de la parcelle YW0012



10 - Vue sur la friche de la parcelle YW0012 depuis la parcelle YW0013



11 - Vue sur la parcelle YW0013 depuis la voie d'accès au gymnase



12 - Vue sur le site depuis la rue du Ménez Veil

## 2. Cadre de vie

Les terrains concernés par la présente modification sont situés en bordure de l'enveloppe urbaine de Poulgoazec, agglomération de la commune de Plouhinec.

Les parcelles YW001, YW004, YW005, YW006 et YX0053, propres au lycée et au parking associé, présentent une covisibilité conséquente vis-à-vis des habitations alentours, qui sont situées face ou à proximité directe du site de projet.

La parcelle YW0013, propre au gymnase et à son terrain associé, ne présente pas de covisibilité avec les habitations. Elle est encadrée de part et d'autre par des boisements et haies.

Enfin, la parcelle YW0012, la plus au Sud, présente une faible covisibilité avec les habitations environnantes, en raison de la densité des boisements de saules présents sur le site. Ayant vocation à passer en zone N, cela n'aura pas d'incidence directe sur le cadre de vie des habitants et limitera par la même occasion la covisibilité depuis la parcelle YW0013.

## B. Synthèse du paysage et du cadre de vie

Le reclassement des terrains de la zone Uhb en zone industrielle Uip aura une incidence sur le cadre de vie des riverains, puisqu'une covisibilité vis-à-vis des habitations est présente depuis le site de projet. Les riverains pourront en effet être impactés par des nuisances sonores en lien avec l'activité de rénovation-réparation de bateaux et avec le déplacement des bateaux depuis la cale, située après la Rue Jean Jade à l'Ouest du site de projet.

Le reclassement de la parcelle YW0012 de la zone Uhb en zone N, n'aura pas d'incidence directe sur le cadre de vie des riverains, et permettra au contraire de maintenir l'interface naturelle et boisée au sein de l'enveloppe urbaine.

## VI. Ressource en eau

### A. Eléments de l'état initial

#### 1. Qualité des eaux superficielles et souterraines

La commune de Plouhinec se situe dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Ce SDAGE est décliné localement en Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Comme l'ensemble du territoire communal, le site est concerné par :

- Le SAGE Ouest Cornouaille, approuvé depuis le 27/01/2016, dont les principaux enjeux sont :
  - La satisfaction des usages littoraux ;
  - L'exposition aux risques naturels ;
  - La qualité des eaux (nitrates, phosphore et substances chimiques) ;
  - La qualité des milieux ;
  - La satisfaction des besoins en eau.

Le site de projet est concerné par la masse d'eau de la Ria du Goyen. En 2020, elle présentait un état écologique moyen.

Le présent projet prévoit le réinvestissement du site de l'ancien gymnase afin d'y implanter une activité de rénovation-réparation de bateaux.

**Il présente donc une incidence potentielle sur la qualité des eaux, en lien avec les rejets et ruissellement pouvant être générés par cette activité.**

#### 2. Alimentation et qualité de l'eau potable

Le projet est compatible avec les orientations du SDAGE Loire-Bretagne et les orientations Ouest Cornouaille.

Le site de projet est desservi par le réseau d'adduction en eau potable (au niveau de la Ronsard et de la rue Xavier Grall), dont la gestion est déléguée au Syndicat des Eaux du Goyen. Le service est délégué par affermage à la société Véolia – Compagnie Générale des Eaux jusqu'au 31 décembre 2022.

Le site de projet n'est pas concerné par un périmètre de protection de captage d'eau potable.

#### 3. Assainissement des eaux usées et pluviales

##### a) Eaux usées

La collecte des eaux usées est une compétence communale. Les eaux usées collectées sont transférées vers l'installation de traitement des eaux usées du SIVOM de la Baie d'Audierne. Une nouvelle station d'épuration intercommunale à boues activées d'une capacité de 13 900 EH, est en service depuis 2016. Il s'agit de la station d'épuration de Lespoul, qui est située à Pont-Croix, à proximité des bassins de lagunage ; elle traite les effluents des communes d'Audierne, Esquibien, Plouhinec et Pont-Croix.

##### b) Eaux pluviales

La commune ne dispose à ce jour d'aucun schéma directeur d'assainissement pluvial, ni d'aucun zonage d'assainissement pluvial, mais un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial est en cours d'élaboration.

Le bourg et une partie de l'agglomération sont équipés d'un réseau d'eaux pluviales mixte (fossés et buses). Généralement implanté en bordure de voirie, il est développé au fur et à mesure des besoins et des réfections de chaussées. En dehors de ces secteurs, les écoulements pluviaux sont, pour la plupart, canalisés par des fossés à ciel ouvert.

Le plus souvent, l'entretien de fossés existants et des busages est suffisant pour assurer le bon écoulement des eaux pluviales.

La commune a également réalisé des ouvrages afin de collecter et de gérer les eaux pluviales, notamment dans le quartier de Linguez (création d'un bassin d'orage).

**Tout comme pour la qualité des eaux, le présent projet de modification n°6 du PLU présente une incidence potentielle sur les inondations, en lien avec le ruissellement des eaux pluviales qui pourra être induit par les futures évolutions du terrain attenant à l'ancien gymnase.**

## B. Synthèse de la ressource en eau

Les masses d'eaux superficielles et souterraines présentent une qualité biologique moyenne.

De par la nature du projet envisagé, impliquant notamment l'implantation d'une activité de rénovation-réparation de bateaux et un réaménagement du terrain attenant à l'ancien gymnase, des incidences potentielles sont possibles concernant la qualité des eaux et les inondations. Le pré-diagnostic environnemental mené en 2022 par laoSenn a notamment soulevé la nécessité de bien gérer les rejets potentiels et d'adopter de la même manière une gestion quantitative en lien avec le ruissellement des eaux pluviales.

## VII. Air, Energie et Climat

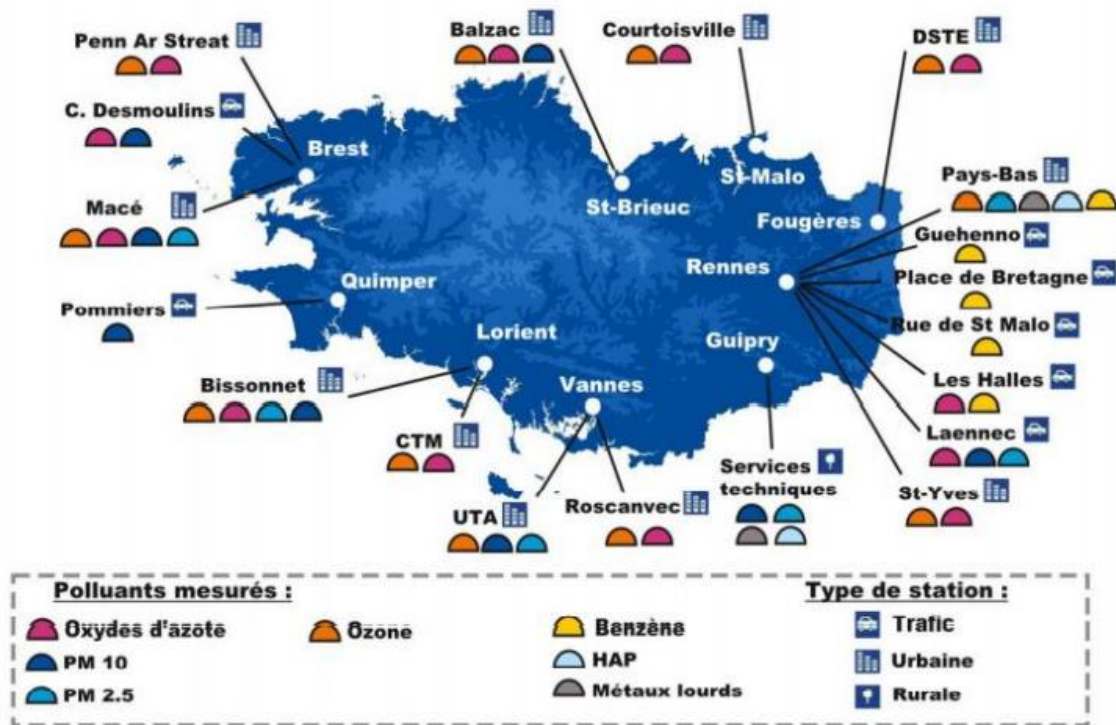
### A. Eléments de l'état initial

#### 1. La qualité de l'air

L'association Air Breizh – qui est un organisme de surveillance, d'étude et d'information sur la qualité de l'air en Bretagne, agréée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM), fournit des données sur la qualité de l'air ; elle a plus particulièrement pour missions :

- De mesurer en continu les concentrations dans l'air ambiant des polluants urbains nocifs (dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>), ozone (O<sub>3</sub>), monoxyde de carbone (CO), particules fines (PM<sub>10</sub> et PM<sub>2.5</sub>), HAP, métaux lourds et Benzène) ;
- D'informer les services de l'Etat, les élus, les industriels et le public, notamment en cas de pic de pollution ;
- D'étudier l'évolution de la qualité de l'air au fil des années et de vérifier la conformité des résultats par rapport à la réglementation.

#### Les 19 stations de mesures du réseau de surveillance :



Source : DREAL Bretagne

La commune de Plouhinec bénéficie la majeure partie du temps d'un climat océanique venteux ou pluvieux favorable à la dispersion de la pollution par brassage et lessivage de l'atmosphère. Cependant, certaines situations météorologiques, anticycloniques et absence de vent, bloquent les polluants sur place et peuvent conduire pour les mêmes émissions du village, à des niveaux nettement supérieurs.

Les principales sources de pollutions sont liées aux déplacements motorisés et aux épandages agricoles.

#### 2. Energies renouvelables

La Région Bretagne a priorisé, dans sa politique énergétique durable, la maîtrise de la consommation et le développement des énergies renouvelables pour réduire sa dépendance énergétique.

### 3. Transports et déplacements

Le projet de zonage Uip destiné à accueillir de nouvelles activités économiques en lien notamment avec la réparation et la rénovation de bateau, engendrera un flux de déplacement réduit étant donné la proximité directe du port vis-à-vis du site de projet.

Le projet de reclassement de la zone Uhb en zone N sera sans incidence sur les déplacements.

## B. Synthèse de l'air, de l'énergie et du climat

Compte tenu de sa situation rurale et littorale, la qualité de l'air à l'échelle de la commune est satisfaisante. Les principales sources de pollutions sont liées aux déplacements motorisés et aux épandages agricoles.

Les flux de circulation supplémentaires liés aux déplacements professionnels en lien avec l'entreprise de rénovation-réparation de bateaux, n'auront qu'une incidence très modérée sur la pollution de l'air.



## VIII. Risques et nuisances

### A. Eléments de l'état initial

#### 1. Risques naturels et technologiques

La commune de Plouhinec est soumise aux risques suivants :

##### a) Le risque tempête

Le risque tempête est à prendre en considération au regard du contexte littoral de la commune.

**Le site est donc soumis au risque tempête.**

##### b) Le risque séisme et mouvements de terrain

Le risque sismique est de niveau 2 sur l'ensemble du territoire communal.

En matière de risque retrait/gonflement des argiles, la commune est considérée comme étant faiblement exposée.

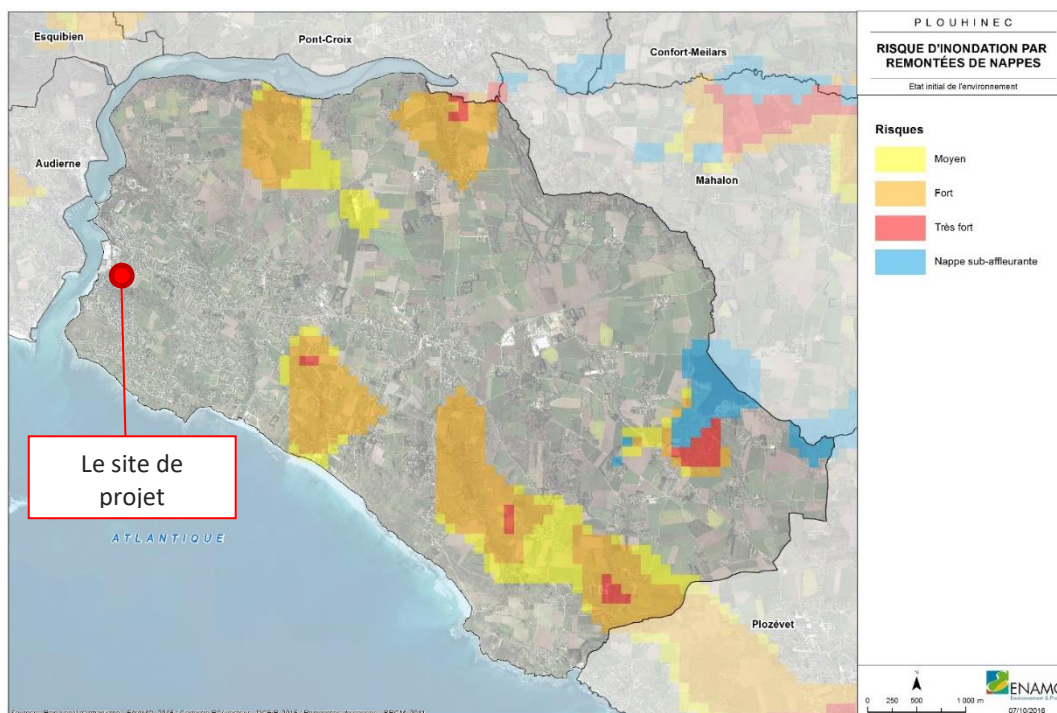
**Le site du projet de modification n°6 du PLU de Plouhinec n'est pas soumis à un risque de mouvement de terrain.**

##### c) Le risque de zones sensibles aux évènements pluvieux et submersion marine

- *Inondation par remontées de nappe*

L'aléa est faible sur une grande partie du territoire. Toutefois plusieurs secteurs (étang du Poulguidou, Kerléan Vihan) sont concernés par la présence d'une nappe subaffleurante. De plus le Sud de l'étang du Poulguidou, ainsi que les secteurs de Kervagen, l'Ouest de Kerfendal, et le Sud de Keridreuff sont concernés par un aléa très fort d'inondation par remontées de nappes.





Risque d'inondation par remontées de nappe sur Plouhinec – Source : Rapport de présentation du PLU en vigueur.

- **Submersion marine**

De plus, par courrier en date du 13/12/2013, le Préfet du Finistère a transmis à la Commune le « porter à connaissance des zones exposées au risque de submersion marine ». Etant à une altitude d'une trentaine de mètres au-dessus du niveau de la mer, et en retrait du front de mer, le site du projet n'est pas situé en zones basses littorales exposées au risque de submersion marine établies par les services de l'Etat.

**Du fait de leur altitude et de leur éloignement par rapport au rivage de la mer, le site de projet de modification n°6 du PLU de Plouhinec ne sont ni soumis au risque de submersion marine, ni soumis aux risques inondations.**



Risque d'inondation par submersion marine sur Plouhinec – Source : Rapport de présentation du PLU en vigueur.

#### d) Le risque radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, mais ne présage en rien des concentrations présentes dans les habitations, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).

**Tout comme la majeure partie de la Bretagne, la commune de Plouhinec est classée 'catégorie 3', soit un potentiel radon 'fort'.**

#### e) Le risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) ou à la présence d'installations industrielles

Le transport occasionnel de matières dangereuses est susceptible d'intervenir sur le territoire communal, néanmoins le site du projet n'est pas spécifiquement concerné.

**Le territoire communal n'est traversé par aucune canalisation de matières dangereuses.**

#### f) Les installations classées

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat.

6 ICPE (dont 3 élevages agricoles) sont recensées sur la commune de Plouhinec, tous situés à distance du site de projet :



*ICPE situées sur la commune de Plouhinec*

#### g) La pollution des sols

Les sites et sols pollués ou potentiellement pollués ont fait l'objet d'inventaires nationaux, depuis 1994, qui ont été archivés et sont régulièrement mis à jour, dans une base de données nationale intitulée BASOL. La commune de Plouhinec n'est pas concernée par les pollutions des sols recensées dans l'inventaire BASOL.

Par ailleurs, les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les Anciens sites industriels et activités de service sont recensés dans une base de données nationale intitulée BASIAS. 24 sites BASIAS sont localisés sur la commune de Plouhinec, mais aucun n'est encore en activité à proximité du site de projet.

**Le site de projet n'est pas concerné par des sites ou des sols pollués identifiés au niveau national. Il est à noter la proximité d'un site ancien site pollué en lien avec l'ACF : l'Armement Coopératif Finistérien, situé à environ 120 m du site de projet.**

## 2. Les nuisances sonores

Les parcelles concernées par le reclassement de 1,7 ha de zone Uhb en zone Uip, destinés à accueillir de nouvelles activités économiques, sont situées en limite Est de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du port de Poulgoazec. De fait, plusieurs habitations, et donc des riverains, sont situés à proximité directe du site de projet, dont l'évolution est susceptible d'occasionner des nuisances sonores, de par la nature du futur aménagement prévu.

## B. Synthèse des risques et des nuisances

Le site de projet n'est pas soumis à des risques particuliers.

En termes de nuisances, le site de projet peut conduire à amener davantage de nuisances sonores en lien avec les futures activités envisagées sur le site. Cependant, les nuisances ne seront pas nécessairement supérieures à celles qu'il y avait lorsque le lycée était encore en fonction.

Les activités qui seront développées sur le site devront respecter la réglementation en vigueur en matière de risques et de nuisances.

# IX. Les déchets

## A. Eléments de l'état initial

L'élimination des ordures ménagères est de la compétence communautaire, et la filière de traitement des déchets est organisée à l'échelle de l'intercommunalité.

## B. Synthèse des déchets

De par la nature du projet, l'incidence sur la collecte et la gestion des déchets ménagers sera limitée et ne nécessitera pas la mise en place de points de collecte supplémentaires.

Les déchets particuliers qui pourraient être générés par les activités devront être traités de façon spécifiques et respecter la réglementation en vigueur.

# X. Synthèse : hiérarchisation et spatialisation des enjeux environnementaux

## A. Hiérarchisation des enjeux environnementaux

| THEMATIQUES                             | Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux   | Niveau d'enjeu du projet  | Perspective d'évolution (par rapport au scénario au fil de l'eau)  |
|---|---|---|--|
| <b>SOLS ET SOUS-SOLS</b>                | <p> limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain</p> <p> Prendre en compte et préserver la qualité des sols</p> <p> Préserver les ressources du sous-sol</p>   | <p style="text-align: center;"><b>Faible</b></p> <p> Le site de projet prévoit de reclasser 1,7 ha de zone Uhb en zone Ui et 0,3 ha de zone Uhb en zone N. Cela aura une incidence positive sur la consommation des espaces 'Naturels, Agricoles et Forestiers' (NAF) puisque le projet prévoit de restituer 3000 m<sup>2</sup> en espaces naturels.</p> <p> Le présent projet n'aura pas d'incidence sur les surfaces agricoles.</p> <p> Les ressources du sol et du sous-sol du site concerné par la modification n°6 du PLU de Plouhinec ne présente pas de richesse particulière.</p> | <p> En termes d'impact sur la consommation d'espaces NAF, le présent projet de modification du PLU est donc positif, puisque la surface urbanisable diminue au profit d'une zone N, pour près de 0,3 ha.</p>   |
| <b>MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE</b> | <p> Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques</p> <p> Préserver les continuités écologiques</p> <p> Préserver, restaurer et encadrer l'accès à la nature et aux espaces verts</p> | <p style="text-align: center;"><b>Fort</b></p> <p> La partie Nord du site de projet ne présente pas de qualités écologiques et naturelles particulières.</p> <p> A contrario, le Sud du site, composé des parcelles YW0012 et YW0013, a fait l'objet d'un pré-diagnostic environnemental en 2022. Cela a mis en évidence plusieurs espèces d'intérêts ainsi que la présence de zones humides potentielles. Le rapport conclut cependant que ces deux parcelles ne présentent pas d'espèces à enjeux particuliers.</p>   | <p> Par rapport à la situation actuelle, le projet ne prévoit pas d'augmenter la constructibilité ou l'artificialisation des sols. En effet, le projet prévoit de valoriser ou de réhabiliter le bâti et les espaces déjà imperméabilisés existants (ancien gymnase et lycée, terrain attenant au gymnase).</p> <p> Le projet prévoit de préserver la parcelle YW0012 - seul espace identifié potentiellement à enjeu en termes de continuités écologiques – avec un zonage N.</p> |

| THEMATIQUES   | Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux  | Niveau d'enjeu du projet   | Perspective d'évolution<br>(par rapport au scénario au fil de l'eau)   |
|---|--|--|--|
| <b>MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE</b>                         |  | <p>Le site de projet n'est pas inclus au sein des continuités écologiques identifiées à l'échelle régionale et à l'échelle du SCoT.</p> <p>Le Sud du site, et notamment la parcelle YW0012, peut cependant être inclus au sein des continuités écologiques identifiées à l'échelle communale, de par les habitats qu'elle renferme (zones humide, boisement, et fourrés).</p> <p>Le site n'est pas concerné par la présence d'espaces boisés classés (EBC).</p> <p>Le site de projet est éloigné de plus de 6 km du secteur de Poulguidou (arrêté de Biotope, ZNIEFF et tourbière), et de plus de 800 m du secteur de Locquéran/Suguensou (Site classé, ZNIEFF).</p> <p>Aucun site Natura 2000 au titre de la directive "Oiseaux", et aucune Zone d'importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), n'ont été identifiés sur la commune.</p> | <p>Le projet n'a donc pas vocation à créer des effets de rupture des continuités écologiques ou d'impacter les milieux naturels protégés.</p> <p>Le présent projet peut avoir des incidences sur la faune et la flore, nécessitant de faire les aménagements adaptés afin de limiter les rejets éventuels liés à l'activité de rénovation-réparation de bateaux, depuis la parcelle YW0013, vers la parcelle YW0012.</p> |
| <b>CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL</b> | <p>Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels</p> <p>Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti</p> | <p><b>Moyen</b></p> <p>Le site de projet présente une sensibilité paysagère sur sa partie Sud, en lien avec les habitats retrouvés sur la parcelle YW0012.</p> <p>Toutefois, le projet de modification prévoit un passage en zone N de cette parcelle. Cela aura pour effet d'empêcher toute activité ou implantation de bâti sur cette parcelle, contribuant à protéger le site.</p>  | <p>Le présent projet est susceptible d'influer sur le cadre de vie des riverains situés à proximité, en générant des nuisances sonores en lien avec la circulation des véhicules sur la zone, avec la réparation et rénovation des bateaux, et plus globalement en lien avec les nouvelles activités qui vont être amenées à prendre en place dans les bâtiments de l'ancien lycée.</p>                                  |

| THEMATIQUES  | Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux   | Niveau d'enjeu du projet   | Perspective d'évolution<br>(par rapport au scénario au fil de l'eau)  |
|--|---|--|---|
|  |   | Hormis ce premier aspect, le projet est situé en limite Est de l'enveloppe urbaine de Poulgoazec. De fait, le cadre de vie des riverains les plus proches est susceptible d'être impacté par des nuisances sonores en lien avec l'implantation de l'entreprise de rénovation-réparation de bateaux ainsi que l'implantation de nouvelles activités en lieu et place de l'ancien lycée.   | Toutefois, l'ancien lycée accueille d'ores et déjà des activités, mixant activités économiques et habitats. De ce fait, les nouvelles nuisances occasionnées par ce nouveau projet resteront modérées.  |
| RESSOURCE EN EAU                                     | <p>Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides</p> <p>Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources</p> <p>Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles</p> <p>Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales</p> | <p><b>Fort</b></p> <p>Le pré-diagnostic environnemental, mené en 2022 sur les parcelles YW0012 et YW0013, a mis en évidence la présence potentielle de zones humides en bordure Sud de la parcelle YW0012. Ces zones humides constituent des habitats favorables pour plusieurs espèces de la classe des amphibiens.</p> <p>Le projet présente des incidences potentielles sur la qualité des eaux et sur les inondations.</p> | <p>Le présent projet est susceptible d'avoir une incidence sur les zones humides potentielles identifiées sur la parcelle YW0012.</p> <p>Toutefois, le projet prévoit pour cette parcelle un passage de zone Uhb vers une zone N, ce qui permettra de préserver ces habitats.</p> <p>En complément des aménagements adaptés devront être mis en place afin de limiter les rejets qui pourraient altérer cet écosystème.</p> |
| ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES | <p>Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et prendre en compte le changement climatique</p> <p>Economiser et utiliser rationnellement l'énergie</p> <p>Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques</p>  | <p><b>Faible</b></p> <p>La principale source de pollution reste les déplacements, plus particulièrement les émissions de polluants émises par les véhicules motorisés.</p>   | <p>Le nouveau secteur à vocation d'activités économiques, pourra conduire à augmenter de manière modérée le flux de circulation en lien notamment avec le déplacement des bateaux du port jusqu'à cette nouvelle zone d'activité.</p>   |

| THEMATIQUES      | Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux   | Niveau d'enjeu du projet   | Perspective d'évolution<br>(par rapport au scénario au fil de l'eau)   |
|------------------|---|--|--|
| <b>RISQUES</b>   | Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques   | <p><b>Faible</b></p> <p>Le site de projet n'est pas concerné par des risques majeurs.</p> <p>Le risque tempête est à prendre en considération au regard du contexte littoral et de l'exposition relative du site aux vents.</p>  | –  |
| <b>NUISANCES</b> | Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations, préserver des zones de calme                            | <p><b>Moyen</b></p> <p>Le site de projet s'inscrit en périphérie mais au sein de l'enveloppe urbaine de Poulgoazec.</p> <p>A ce titre, cela pourra amener de nouvelles nuisances sonores, en lien avec les déplacements sur le site et avec les nouvelles activités qui vont être amenées à se développer, notamment celles de rénovation-réparation de bateaux.</p> | Le présent projet est susceptible d'influer sur le cadre de vie des riverains situés à proximité, en générant des nuisances sonores. |
| <b>DECHETS</b>   | Anticiper la production de déchets, organiser le transport des déchets et les valoriser en priorité par réemploi, recyclage ou toute autre action | <p><b>Faible</b></p> <p>La filière de traitement des déchets est organisée à l'échelle de l'intercommunalité et les politiques publiques de réduction et de valorisation des déchets font que leur production va en diminuant.</p> <p>De par leur nature, le présent projet n'impacte pas significativement la gestion et la collecte des déchets.</p>               | –  |



Le tableau ci-dessous récapitule les niveaux d'enjeux pour chaque thématique.

| THEMATIQUES            | Niveau d'enjeu |
|------------------------|----------------|
| SOLS ET SOUS-SOLS      |                |
| BIODIVERSITE           |                |
| PAYSAGE / CADRE DE VIE |                |
| RESSOURCE EN EAU       |                |
| AIR, ENERGIE, CLIMAT   |                |
| RISQUES                |                |
| NUISANCES              |                |
| DECHETS                |                |

# EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La suppression de l'emplacement réservé ER6 n'aura aucune incidence significative sur l'environnement, puisqu'il s'agit seulement de mettre à jour le PLU en prenant en compte sa mise en œuvre depuis son approbation en 2011.

La mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique pour tenir compte de l'inscription du 'mât-pilote Fénoux' au titre des Monuments Historiques est imposée par l'Etat afin de protéger un élément de patrimoine. Elle ne peut avoir qu'une incidence positive sur l'environnement.

**Ainsi, l'évaluation environnementale présentée ci-après ne porte que sur le projet de requalification du site de l'ancien lycée maritime Jean Moulin.**

## I. Choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et ERC

| THEMATIQUES       | DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT   | DESCRIPTION DES MESURES ERC ENVISAGÉES   |
|-------------------|---|--|
| Sols et sous-sols | <p><b>Rappels du diagnostic / Enjeux</b></p> <p>Les ressources du sol et du sous-sol du site concerné par la modification n°6 du PLU de Plouhinec ne présentent pas de richesse particulière.</p> <p>L'implantation du nouveau secteur d'activités économiques, notamment liées au port, est prévue sur des terrains actuellement zoné en Uhb.</p> <p>Un zonage Uip (secteur à vocation d'activités économiques, notamment liées au port) est affecté sur la partie Nord du site de projet, sur des espaces actuellement partiellement ou totalement imperméabilisés, en lien avec l'ancien lycée maritime, le gymnase et son terrain associé.</p> <p>De même, la création d'un nouvel emplacement réservé, visant à assurer une bonne desserte du site, n'entraînera pas d'imperméabilisation supplémentaire du site.</p> <p>Un zonage N est affecté à la parcelle YW0012, sur la partie Sud du site de projet. Cette parcelle se compose de plusieurs habitats, incluant friche mésophile, fourré et boisements de saules, et dépressions humides.</p> <p><b>Incidences positives</b></p> <p>Le présent projet aura une incidence positive sur la consommation d'espaces naturels. Il prévoit en effet d'augmenter la zone N de 0,3 ha, permettant de préserver les habitats favorables à la biodiversité présents sur le site.</p> | <p>Le projet ne prévoit pas de diminuer les espaces NAF et permet au contraire le passage de 0,3 ha de zone Uhb en zone N.</p> <p>Outre le Sud du projet qui présente des espaces à enjeux écologiques et paysagers, le reste du site, et notamment les bâtiments de l'ancien lycée maritime, son gymnase et terrain associé, sont très imperméabilisés et ne présentent pas de qualité environnementale particulière.</p> |

| THEMATIQUES                      | DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT  | DESCRIPTION DES MESURES ERC ENVISAGÉES   |
|----------------------------------|--|--|
|                                  | <p><b>Incidences négatives</b></p> <p>La création du nouvel ER, visant à assurer un accès facilité à la zone d'activité, entrainera l'imperméabilisation d'environ 350 m<sup>2</sup> de sol, étant actuellement des fonds de jardin.</p>   |  |
| Milieux naturels et biodiversité | <p><b>Rappels du diagnostic / Enjeux</b></p> <p>Le Nord du site de projet ne présente pas d'intérêt notable en matière de biodiversité.</p> <p>Le Sud du site de projet n'est pas inclus au sein des continuités écologiques identifiées à l'échelle régionale et à l'échelle du SCoT. A contrario, il est possible de l'inclure au sein des continuités écologiques identifiées à l'échelle communale.</p> <p>A ce titre, le Sud du site, et notamment la parcelle YW0012 présente des enjeux en termes de biodiversité, en lien notamment avec les habitats favorables à la biodiversité qu'elle renferme.</p> <p>Toutefois, le site de projet, concerné par la modification n°6 du PLU de Plouhinec se trouve en dehors de toute espace naturel d'intérêt : il est éloigné de plus de 6 km du secteur de Pouldigou, et de plus de 800 m du secteur de Locquéran.</p> <p>Aucun site Natura 2000 au titre de la directive "Oiseaux", et aucune Zone d'importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), n'ont été identifiés sur la commune.</p> <p>Par ailleurs, le site n'est pas concerné par la présence d'un espace boisé classé.</p> <p>Dans la mesure où aucun droit à construire n'est généré (mais au contraire réduit), le projet de modification est sans incidence notable sur les noyaux de biodiversité, les corridors ou continuités écologiques et les trames vertes et bleues constitués des milieux naturels protégés.</p> <p><b>Incidences positives</b></p> <p>La suppression d'une partie de la zone Uhb au profit d'une zone N garantit le maintien d'un espace à dominante naturelle et non constructible. Cela permettra également de conserver le corridor écologique communal, mettant en lien les différents espaces naturels.</p> | <p>Par le passage d'une partie de la zone Uhb en zone N, le présent projet permet de restaurer et mettre en valeur les continuités écologiques de son territoire.</p> <p>Afin de limiter les incidences potentielles sur la biodiversité et les habitats, la période de réalisation sera adaptée afin de limiter le dérangement de la faune.</p> <p>En complément, l'imperméabilisation du sol sera limitée à proximité de la parcelle YW0012. Une noue sera également créée en lieu et place du terrain imperméable marquant la limite entre les parcelles YW0012 et YW0013. Cela permettra de favoriser la collecte et l'infiltration des eaux, préservant ainsi la zone humide située en bordure parcellaire.</p> |

| THEMATIQUES  | DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT   | DESCRIPTION DES MESURES ERC ENVISAGÉES  |
|--|---|---|
|  | <p><b>Incidences négatives</b></p> <p>Le présent projet peut avoir des incidences ponctuelle sur la biodiversité et les habitats inféodés au site, notamment sur la parcelle YW0012.</p> <p>Le nouvel emplacement réservé, situé en bordure Ouest de la nouvelle zone d'activité, pourra temporairement perturber la faune et la flore en place, en raison de sa proximité avec des espaces classés en N au PLU en vigueur. Cependant, la surface concernée par cet ER est réduite (601 m<sup>2</sup>), et les bordures Nord, Est et Sud du site sont déjà imperméabilisées ; de même l'Est de la parcelle de YW006 est déjà concernée par un bâtiment sans intérêt architectural (anciens garages).</p>  |   |
| Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel | <p><b>Rappels du diagnostic / Enjeux</b></p> <p>Le site de projet présente une sensibilité paysagère sur sa partie Sud, en lien avec les habitats retrouvés sur la parcelle YW0012.</p> <p>La création de l'emplacement réservé relatif à l'élargissement de la voie d'accès à la zone Uip n'a pas vocation à avoir d'incidence sur le cadre de vie des habitants à proximité : une voie de desserte était déjà présente jusqu'alors.</p> <p><b>Incidences positives</b></p> <p>Le reclassement de 0,3 ha de zone Uhb en zone naturelle N ('inconstructible') permettra de servir de tampon entre les habitations environnantes et le futur site de réparation de bateau.</p> <p><b>Incidences négatives</b></p> <p>Du fait de la nature de l'activité prévue sur la zone Uip, le cadre de vie des riverains les plus proches est susceptible d'être impacté par des <b>nuisances sonores, qui seront toutefois limitées grâce au reclassement en zone N de la parcelle YW0012.</b></p> | <p>Afin de limiter son incidence sur le cadre de vie des habitants, le projet d'activités de restauration et de rénovation de bateau sera implanté en retrait de la voie, à une distance relative des premières habitations.</p> <p>Les haies et boisements en bordure de site seront conservés ce qui permettra de limiter les nuisances sonores en provenance du site, et également de limiter la covisibilité vis-à-vis des habitations les plus proches (l'habitation la plus proche étant à 50 m au Sud-Est de la parcelle YW0013).</p> <p>Les bâtiments de l'ancien lycée ont également vocation à poursuivre l'accueil de nouvelles activités économiques (déjà utilisés en tiers-lieu mixant activités économiques et habitat) ; ils ne devraient pas générer plus de nuisances que celles qui étaient générées par le lycée.</p> |
| Ressource en eau   | <p><b>Rappels du diagnostic / Enjeux</b></p> <p>De par la nature du projet envisagé, impliquant notamment l'implantation d'une activité de rénovation-réparation de bateaux et un réaménagement du terrain attenant à l'ancien gymnase, des incidences potentielles sont possibles concernant la qualité des eaux et les inondations. Le pré-diagnostic environnemental mené en 2022 par laoSenn a notamment soulevé la nécessité de bien gérer les rejets potentiels et d'adopter de la même</p>   | <p>Afin de gérer les rejets et ruissellement pouvant potentiellement être générés par les bateaux stockés, le projet prévoit différentes mesures de réduction et de compensation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Désimperméabilisation du terrain attenant au gymnase afin de faciliter l'infiltration de l'eau dans le sol</li> <li>- Désimperméabilisation de la bande bitumée séparant les parcelles</li> </ul>   |

| THEMATIQUES  | DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT   | DESCRIPTION DES MESURES ERC ENVISAGÉES  |
|--|---|---|
|  | <p>manière une gestion quantitative en lien avec le ruissellement des eaux pluviales.</p> <p><b>Incidences positives</b></p> <p>Le reclassement de la partie Sud du site de projet de la zone Uhb (actuellement destiné à de l'habitat) en zone Naturelle N permettra de conserver et préserver les zones humides potentielles identifiées.</p> <p><b>Incidences négatives</b></p> <p>Le projet est susceptible d'engendrer des rejets et ruissellement d'eaux pluviales en lien avec les bateaux qui seront stockés sur l'ancien terrain attenant au gymnase.</p>  | <p>YW0012 et YW0013 pour en faire une noue paysagère permettant l'épuration des eaux et la protection de la zone humide potentielle située en limite Nord de la parcelle YW0012. Cela permettra de mutualiser l'aménagement pour la gestion de l'eau pluviale avec ceux en faveur de la biodiversité.</p> |
| <p><b>Energie, effet de serre et pollution atmosphérique</b></p> | <p><b>Rappels du diagnostic / Enjeux</b></p> <p>Compte tenu de sa situation rurale et littorale, la qualité de l'air à l'échelle de la commune est satisfaisante. Les principales sources de pollutions sont liées aux déplacements motorisés.</p> <p>Les flux de circulation supplémentaires liés aux déplacements depuis et vers le futur secteur d'activités aura une incidence modérée sur la pollution de l'air.</p> <p>La desserte du site sera assurée par la création de d'un nouvel emplacement réservé, ayant vocation à élargir la voie d'accès à la zone Uip.</p> <p><b>Incidences positives</b></p> <p>Le reclassement de la partie Sud du site de projet de la zone Uhb (actuellement destiné à de l'habitat) en zone Naturelle N permettra de conserver un espace naturel au sein de l'enveloppe urbaine, constituant un puit de carbone.</p> <p><b>Incidences négatives</b></p> <p>Le projet augmentera légèrement les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle de la Commune (flux automobile généré par les déplacements sur la nouvelle zone d'activité).</p> | <p>La proximité du site de projet par rapport au port permet de limiter les émissions liées au déplacement des bateaux depuis le port jusqu'au terrain destiné à accueillir des activités portuaires de rénovation et réparation.</p>   |

| THEMATIQUES      | DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT  | DESCRIPTION DES MESURES ERC ENVISAGÉES   |
|------------------|--|--|
| <b>Risques</b>   | <p><b>Rappels du diagnostic / Enjeux</b></p> <p>Le site de projet n'est pas concerné par des risques majeurs.</p> <p>Le site n'est ni soumis au risque de submersion marine, ni soumis aux risques inondations.</p> <p><b>Absence d'incidence notable</b></p> <p>Les risques sismique et météorologique couvrent l'ensemble de la commune. Le projet est sans effet notable sur l'augmentation de ces risques.</p>   | Sans objet.  |
| <b>Nuisances</b> | <p><b>Rappels du diagnostic / Enjeux</b></p> <p>Le site de projet retenu pour créer un nouveau secteur à vocation économique s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération ce Poulgoazec.</p> <p>Il est ainsi bordé par des habitations principalement sur ses parties Nord, Est et Sud-Est.</p> <p>L'implantation de cette nouvelle zone d'activité est susceptible d'engendrer des nuisances sonores qu'il convient d'évaluer.</p> <p><b>Incidences positives</b></p> <p>Sans objet.</p> <p><b>Incidences négatives</b></p> <p>Du fait de la nature de l'activité prévue sur la nouvelle zone Uip, le cadre de vie des riverains les plus proches est susceptible d'être impacté par des <b>nuisances sonores</b>.</p> | <p>Les nuisances sonores générées peuvent être doubles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Liées au déplacement d'engins depuis le port, jusqu'au site</li> <li>- Liées aux activités inhérentes à cette nouvelle zone d'activité</li> </ul> <p>Concernant le premier point, la proximité du port vis-à-vis du site de projet permettra de réduire les nuisances propres au déplacement des engins.</p> <p>Concernant le second point, le gymnase et le terrain associé sont situés en retrait de la voie et des premières habitations. Le site est bordé de toute part, par des haies et boisements permettant d'atténuer grandement les nuisances sonores pouvant être générée. L'habitation la plus proche de la parcelle YW0013 se situe ainsi à environ 50 m au Sud Ouest, moyennant une large haie les séparant.</p> <p>En complément, les activités de réparation-rénovation seront cantonnées à l'ancien gymnase, limitant également les nuisances pouvant être occasionnées.</p> |
| <b>Déchets</b>   | <p><b>Rappels du diagnostic / Enjeux</b></p> <p>La filière de traitement des déchets est organisée à l'échelle de l'intercommunalité et les politiques publiques de réduction et de valorisation des déchets font que leur production va en diminuant.</p> <p><b>Absence d'incidence notable</b></p> <p>De par sa nature, le présent projet n'impacte pas cette thématique.</p>  | Sans objet.  |

## II. Conséquences éventuelles de la modification du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

De par son éloignement, le présent projet de modification du PLU n'aura d'incidences :

- ni sur le site classé du « Domaine de Locquéran », situé à 2,6 km,
- ni sur le site inscrit du « Cimetière désaffecté », situé à 350 m en cœur de Bourg,
- ni sur l'étang de Poulguidou (concerné par un arrêté de biotope, une ZNIEFF et une tourbière), situé à 6 Km,
- ni sur la ZNIEFF de l'estuaire du Goyen et bois de Suguenou, située à 800 m au Nord du site de projet.

**NB : Pour rappel, la commune de Plouhinec n'est concernée par aucun périmètre de site Natura 2000.**

### III. Définition des indicateurs pour l'analyse des résultats

Ces indicateurs permettront d'évaluer les résultats de l'application de la modification n°6 du PLU de Plouhinec, du point de vue de l'environnement.

| Indicateurs  | Sources  | Etat zéro  | Objectifs de la modification n°6 du PLU  |
|--|--|--|--|
| <b>Sol et sous-sol</b>   |  |  |  |
| Surface des zones urbanisables mobilisée pour le projet  | Commune  | 0 ha   | Suppression de 0,3 ha de zonage constructible  |
| <b>Milieux naturels &amp; Biodiversité</b>   |  |  |  |
| <b>Cadre de vie, paysage et patrimoine naturel et culturel</b>                                 |  |  |  |
| Superficie des zones humides protégées   | Commune  | Sans objet   | -  |
| Espaces Boisés Classés (EBC)   | Commune  | Sans objet   | -  |
| Éléments naturels de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme | Commune  | Sans objet   | -  |
| <b>Ressource en eau</b>  |  |  |  |
| Gestion des eaux usées   | SIVOM de la Baie d'Audierne                                  | Sans objet   | -  |
| Consommation en eau potable  | Commune / Syndicat du Goyen                                  | Sans objet   | -  |
| Gestion des eaux pluviales   | Commune  | Sans objet   | -  |
| <b>Energies, effet de serre et pollution atmosphérique</b>                                     |  |  |  |
| Production d'énergie renouvelable  | Observatoire de l'énergie et des missions de GES en Bretagne | Sans objet   | -  |
| <b>Risques</b>   |  |  |  |
| Risques majeurs  | Géorisques   | Le site de projet n'est pas concerné par un risque majeur. | -  |
| <b>Nuisances &amp; Pollutions</b>  |  |  |  |
| Nuisances sonores  | Commune / Porteur de projet                                  | -  | Vérification des mesures mise en place pour limiter les nuisances sonores liées au nouveau secteur d'activités économiques |
| Production de déchets  | Communauté de Communes                                       | Sans objet   | -  |



## IV. Résumé non technique

### A. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

La présente évaluation environnementale a consisté en premier lieu à élaborer un état initial de l'environnement du secteur concerné par le projet de modification n°6 du PLU de Plouhinec et de son environnement élargi.

L'évaluation environnementale doit contribuer à mener à bien le projet en tenant compte des exigences réglementaires en matière d'environnement et consiste en :

- Une analyse de l'état initial et un diagnostic environnemental,
- Une évaluation des effets du projet au regard des enjeux environnementaux et des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces effets. Ainsi, des dispositions spécifiques destinées à éviter, réduire et compenser les incidences notables probables de la mise en œuvre de la modification n°4 du PLU sur l'environnement ont été recherchées, plus particulièrement au regard des nuisances pouvant être générées par rapport aux riverains.

Conçu tel qu'un profil environnemental, il fait ressortir les principaux constats relatifs à chacune des thématiques environnementales et paysagères et les contraintes et opportunités.

Cette étude a été menée sur la base de recherches bibliographiques (notamment issues du site internet [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr) - le portail national de la connaissance du territoire mis en œuvre par l'IGN – et du site internet [geobretagne.fr](http://geobretagne.fr)) et d'échanges avec les services de la Commune.

L'évaluation environnementale s'appuie également sur le pré-diagnostic environnemental restitué en mai 2022 par le cabinet laoSenn. Cette étude spécifique, menée à la demande de la Commune, a été réalisée au regard des enjeux inhérents aux parcelles YW0012 et YW0013, localisées au Sud du site de projet.

L'analyse de l'ensemble des documents, plans et programmes de normes supérieures a également permis de nourrir les enjeux environnementaux.

L'analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement a été réalisée selon la même déclinaison, par thématiques environnementales, en se basant également sur la compatibilité du projet avec les orientations du document d'urbanisme en vigueur, qui définissent, à leur échelle, les intentions en termes de prise en compte de l'environnement pour le projet.

Enfin, des indicateurs de suivi, proportionnés et adaptés au projet de modification n°6 du PLU, ont été définis.

### B. Synthèse du projet et de l'évaluation environnementale

L'objectif de la Commune de Plouhinec dans la présente modification n°6 de son PLU est de permettre l'implantation de nouvelles activités économiques sur le site de l'ancien lycée maritime, en lien notamment avec le port d'Audierne-Plouhinec. Cela nécessite de passer le secteur concerné d'un zonage actuel Uhb (à vocation d'habitat) à un zonage Uip (à vocation d'activités économiques, notamment liées au port), et sur une petite partie à un zonage N. Les 7 parcelles cadastrales concernées (YW1,4,5,6, 12 et 13 et YX53) représentent une surface de 2 ha, dont 1,7 ha en zone Uip et 0,3 en zone N (parcelle YW0012). Elles se situent en bordure de l'enveloppe urbaine de Poulgoazec, à proximité directe du port.

Ce projet d'implantation d'un nouveau secteur d'activités économiques consiste à formaliser l'accueil d'activités économiques en lien avec le port, jouant le rôle de tiers-lieu avec un mixte d'activités économiques et d'habitats, sur l'emprise de l'ancien lycée maritime. En complément, ce projet vise à permettre l'installation d'activités portuaires de rénovation-réparation de bateaux, étant l'unique à assurer cette activité sur le port, qui est aujourd'hui implantée sur Audierne mais sans possibilité d'évolution. Cette entreprise souhaite rester sur le port, en saisissant l'opportunité de réinvestir le site du gymnase de l'ancien lycée maritime (parcelle YW0013).

Le présent projet implique également la création d'un nouvel ER au sein de la zone d'activités, visant à assurer une bonne desserte du site.

La modification du PLU ne porte pas sur un secteur couvert par un site Natura 2000 et/ou une ZNIEFF. Aucun site Natura 2000 au titre de la directive "Oiseaux", et aucune Zone d'importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), ne sont par ailleurs identifiés sur la commune.

Le secteur concerné par le projet de modification n°6 du PLU de Plouhinec se situe en dehors de tout espace naturel d'intérêt. Il est éloigné de plus de 6 km du secteur de Poulguidou (arrêté de Biotope, ZNIEFF et tourbière), et de plus de 800 m du secteur de Locquéran/Suguensou (Site classé, ZNIEFF).

En termes d'incidence sur la consommation d'espaces naturels, le présent projet de modification du PLU est donc positif, puisqu'il permet le reclassement de 0,3 ha de zone jusqu'ici en Uhb au profit d'une zone N. De fait, il ne sera plus possible d'artificialiser ou d'imperméabiliser ce secteur.

En termes d'impact sur les milieux naturels et la biodiversité, le projet peut avoir des incidences sur la biodiversité et les écosystèmes locaux présents sur le site. A ce titre un pré-diagnostic environnemental a été mené en 2022, à la demande de la commune. Ce dernier a mis en évidence que la parcelle YW0012 présentées plusieurs habitats favorables à la biodiversité, comprenant notamment fourré de saules et dépression humide temporaires, favorables aux oiseaux, reptiles et amphibiens. La modification prévoit de reclasser la parcelle YW0012 en zone N, afin de préserver son intérêt écologique.

La bonne gestion des eaux pluviales apparaît nécessaire afin de préserver au mieux les zones à enjeux identifiées dans le cadre de cette étude. Afin de gérer les rejets et ruissellement pouvant potentiellement être générés par les bateaux stockés, le projet prévoit différentes mesures de réduction et de compensation (Désimperméabilisation du terrain attendant au gymnase afin de faciliter l'infiltration de l'eau dans le sol, création d'une noue paysagère permettant l'épuration des eaux et la protection de la zone humide potentielle située en limite Nord de la parcelle YW0012). Cela permettra de mutualiser l'aménagement pour la gestion de l'eau pluviale avec ceux en faveur de la biodiversité.

Enfin, en termes d'impact sur le cadre de vie et les nuisances, du fait de la nature de l'activité prévue sur la zone Uip, les riverains les plus proches sont susceptibles d'être impactés par des nuisances sonores, en lien notamment avec le déplacement des véhicules et des bateaux depuis le port. Le gymnase et le terrain associé sont toutefois situés en retrait de la voie et des premières habitations, et le site est bordé par des haies et boisements permettant d'atténuer les nuisances sonores pouvant être générées.

# EVOLUTION DU PLU

## I. Adaptation du règlement écrit

Le règlement applicable à la zone Ui est modifié pour ajouter les dispositions spécifiques au zonage Uip créé par la présente modification du PLU.

Les dispositions du règlement écrit actuellement en vigueur sont présentées sur un fond gris. Les modifications apportées aux dispositions du règlement écrit actuellement en vigueur apparaissent ci-dessous en rouge surligné jaune. Les éléments des articles non présentés restent inchangés.

### RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui (extraits)

La zone Ui est une zone regroupant les activités à caractère principalement industrielle, artisanale, commerciale, tertiaire et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Elle comprend un sous-secteur Uip à vocation d'activités économiques liées au port.

#### Rappels

La **démolition de tout ou partie d'une construction**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

**Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées**, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes de 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 784 débutant à la limite communale avec Plozévet et finissant à la limite communale avec Audierne, matérialisées au plan en tireté.

#### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**1-** Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

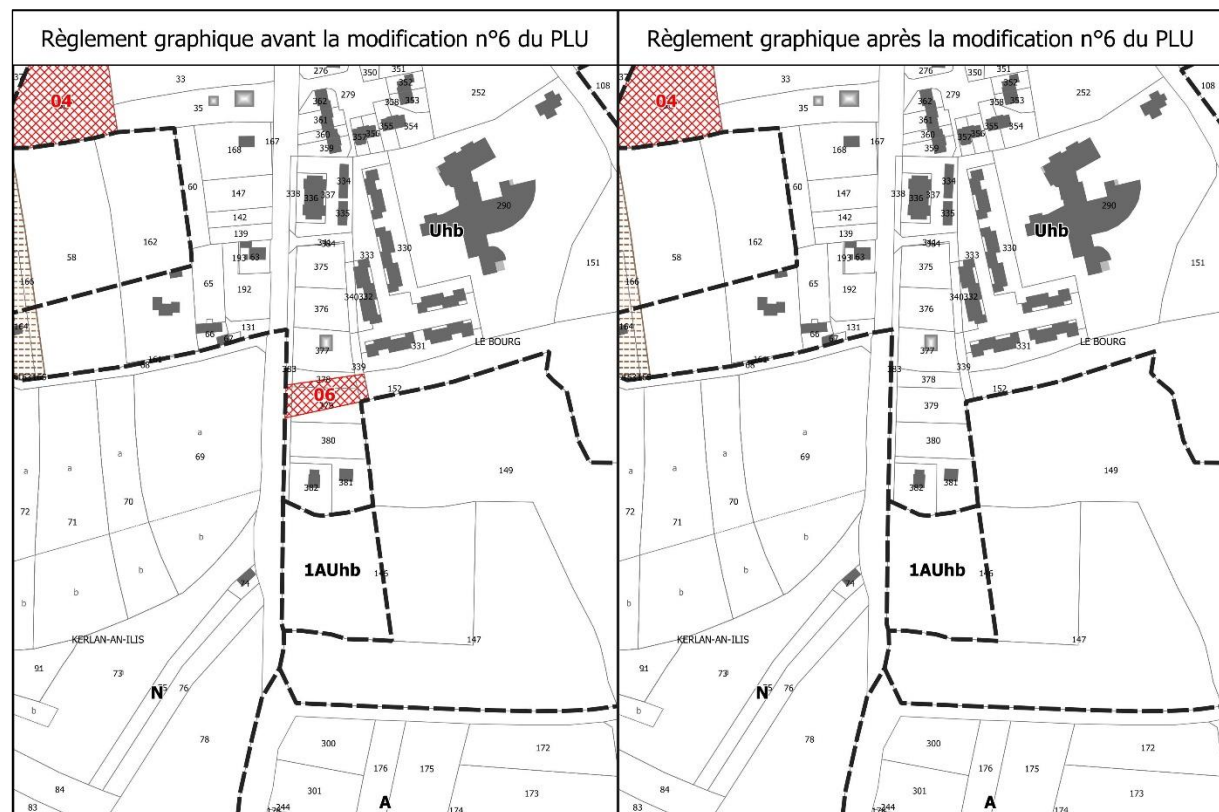
## 2- Sont admis dans le sous-secteur Uip :

- Les ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'activité du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement (économique, touristique, commercial ou culturel) de celui-ci.

## II. Adaptation du règlement graphique



Extrait Avant / Après suite au changement de zonage de Uhb vers Uip et N, et à la création de l'emplacement réservé n°16.



Extrait Avant / Après suite à la suppression de l'emplacement réservé n°6.

### III. Mise à jour des annexes du PLU

Le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique sont modifiés pour intégrer le 'mât-pilote Fénoux' situé à Audierne, nouveau monument historique inscrit créé par arrêté du préfet de la région Bretagne en date du 05 juillet 2022.

## IV. Mise à jour du tableau des emplacements réservés

Tableau des emplacements réservés suite à la modification n°6 :

| Emplacement réservé n° | Objet  | Superficie                   | Bénéficiaire       | Justification  |
|------------------------|--|------------------------------|--------------------|--|
| <b>ER 1</b>            | Aménagement de l'entrée de bourg   | 1 512 m <sup>2</sup>         | Commune            | Cet aménagement est nécessaire afin d'assurer la desserte de la zone commerciale de Ty Frapp, dont l'extension est prévue.   |
| <b>ER 2</b>            | Aménagement de la voirie – secteur de Larenvoie  | 498 m <sup>2</sup>           | Commune            | Il s'agit de mieux aménager la rue de Kemeularnec, afin de sécuriser la circulation.   |
| <b>ER 3</b>            | Sécurisation de la voirie – secteur de Kersiny   | 1019 m <sup>2</sup>          | Commune            | Il s'agit d'élargir la rue de Kersiny afin de sécuriser la circulation.  |
| <b>ER 4</b>            | Extension du cimetière   | 3454 m <sup>2</sup>          | Commune            | La commune se doit en effet de prévoir des terrains pour les besoins futurs.   |
| <b>ER 5</b>            | Aménagement du carrefour de Pors Poulhan   | 793 m <sup>2</sup>           | Commune            | Cet aménagement est rendu nécessaire afin de sécuriser le carrefour entre la VC 7 et la rue de la Corniche.  |
| <b>ER 6</b>            | <del>Création d'une voirie de desserte – secteur sud-est du bourg</del>                        | <del>923 m<sup>2</sup></del> | <del>Commune</del> | <del>Cet aménagement permettra de créer une liaison de quartier entre la rue Jean Guillou et la rue de Lann Ilis.<br/>La voirie desservira le nouveau lotissement.</del> |
| <b>ER 7</b>            | Rectification du virage de la rue des Chalutiers – secteur de Lézarouant / St Julien La Grève  | 734 m <sup>2</sup>           | Commune            | Cet aménagement permettra de « casser » le virage et de sécuriser ainsi la circulation du quartier.  |
| <b>ER 8</b>            | Création d'un exutoire pour les eaux pluviales – Secteur nord-est du bourg, rue du Vieux puits | 6430 m <sup>2</sup>          | Commune            | Cet aménagement est rendu nécessaire afin de gérer les eaux pluviales du quartier.   |

| <i>Emplacement réservé n°</i> | <i>Objet</i>   | <i>Superficie</i>   | <i>Bénéficiaire</i> | <i>Justification</i>  |
|-------------------------------|--|---------------------|---------------------|---|
| <b>ER 9</b>                   | <i>Création d'une aire de stationnement en bordure des équipements sportifs</i>    | 2199 m <sup>2</sup> | Commune             | <i>Il s'agit de répondre aux besoins ponctuels liés aux usagers.</i>  |
| <b>ER 10</b>                  | <i>Bouclage du chemin piéton – Secteur de Philibere</i>                            | 692 m <sup>2</sup>  | Commune             | <i>Ceci permettra de relier Kergoz et Kergroes.</i>   |
| <b>ER 11</b>                  | <i>Mise en valeur du patrimoine communal – secteur de Saint Jean</i>               | 1251 m <sup>2</sup> | Commune             | <i>Il s'agit de protéger les ruines de la chapelle Saint-Jean, et de valoriser le patrimoine par la connaissance.</i>             |
| <b>ER 12</b>                  | <i>Aménagement d'une aire naturelle de stationnement – secteur de Pors Poulhan</i> | 1387 m <sup>2</sup> | Commune             | <i>Il s'agit de gérer la fréquentation des usagers des sites de Pors Poulhan et de la vallée de Kersandy</i>                      |
| <b>ER 13</b>                  | <i>Création d'une liaison douce – Rive du Goyen secteur de Locquéran</i>           | 41 m <sup>2</sup>   | Commune             | <i>Cet aménagement est rendu nécessaire afin de sécuriser les déplacements piétons dans ce quartier.</i>                          |
| <b>ER 14</b>                  | <i>Création de la continuité de la liaison douce – secteur de Penteven</i>         | 91 m <sup>2</sup>   | Commune             | <i>Ceci permettra de traverser le hameau de façon sécurisée.</i>  |
| <b>ER 15</b>                  | <i>Création de la continuité de la liaison douce – secteur de Drégan</i>           | 171 m <sup>2</sup>  | Commune             | <i>Ceci permettra de traverser le hameau de façon sécurisée</i>   |
| <b>ER 16</b>                  | <i>Aménagement de la voie d'accès à la zone Uip</i>                                | 602 m <sup>2</sup>  | Commune             | <i>Cet aménagement est rendu nécessaire afin d'avoir une voirie suffisamment large pour permettre la desserte de la zone Uip.</i> |



# COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION N°6 DU PLU AU REGARD DES OBJECTIFS DES POLITIQUES VISANT LE 'ZERO ARTIFICIALISATION NETTE'

La Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (appelée plus souvent 'Loi Climat et résilience') a pour objectif national l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. La Loi prévoit que cet objectif est à appliquer de **manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi** (décrets en attente à ce jour).

Le SRADDET Bretagne (approuvé en décembre 2020) a déjà fixé un objectif de 'Zéro Artificialisation Nette' (ZAN) à l'horizon 2040.

Le principal objet de la présente procédure de modification n°6 porte sur la requalification du site de l'ancien lycée maritime Jean Moulin, afin de permettre l'implantation de nouvelles activités économiques, en lien notamment avec le port d'Audierne-Plouhinec. **Il s'agit donc d'optimiser le foncier constructible déjà existant, en mobilisant un site déjà urbanisé.**

En termes d'incidence sur la consommation d'espaces naturels, le présent projet de modification du PLU est donc positif, puisqu'il permet le reclassement de 0,41 ha de zone jusqu'ici en Uh<sub>b</sub> au profit d'une zone N.

# EVOLUTION DU PROJET DE MODIFICATION N°6 DU PLU DE PLOUHINEC SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

## I. Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur

### 1. Avis et conclusion sur l'objet 1

Le SRADDET de Bretagne, approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2021, a dans ses objectifs de tendre vers « zéro artificialisation nette » pour 2040 (diminution de 50 % des surfaces à construire pour la décennie à venir 2021-2031, par rapport à la décennie passée 2011-2021).

Le Commissaire Enquêteur trouve très positif d'utiliser un secteur déjà urbanisé, donc artificialisé, pour implanter de nouvelles activités. Si les bâtiments du lycée sont actuellement utilisés pour partie en tiers-lieu mixant activités économiques et habitat, le gymnase est quant à lui sans affectation. Permettre à une entreprise en recherche d'une nouvelle localisation de s'y installer a du sens, d'autant que le projet prévoit aussi de changer le zonage Uhb de la parcelle YW 12 : 3000 m2 passeront en zonage N.

Par rapport à ce qui est présenté dans le dossier, la commune a fait évoluer son projet et apporté des informations complémentaires, prenant en compte les demandes ou les remarques faites par la préfecture et la MRAe, les PPA, le public ou mes questions.

**Le règlement graphique de la zone Uip** sera adapté de façon à tenir compte de la zone humide effective (cf. carte transmise par le SAGE).

**Le règlement écrit du secteur Uip sera complété par :**

Article UI.4 5. En plus des points 1 à 4 ci-avant, il est précisé que les rejets directs dans les milieux aquatiques ou dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales, des effluents souillés issus des activités des chantiers navals et des ports à sec sont interdits.

Article UI.7. Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone UI et de la zone Uip.

**Le schéma directeur d'aménagement qui indique :**

- Désimperméabilisation des sols : remplacement de zone de type "enrobés" par un traitement paysager "naturel" ; perméabilisation des zones de parking et de circulation
- Gestion, restauration et pérennisation des espaces naturels en périmètre du secteur Uip
- Aménagements paysagers : création de zones tampons – délimitation du périmètre de l'activité (zones de stockage et de réparation de bateaux identifiées)
- Gestion des eaux pluviales et des effluents

**Le cadre réglementaire lié à l'activité** devra être strictement respecté et un cahier des charges sera imposé au maître d'ouvrage dans le cadre de l'étude de requalification du Port d'Audierne – Poulgoazec en cours - applications des nouvelles normes "Ports propres".

**L'intégration d'une OAP « cadre »**, demandée par la préfecture et la MRAe est très positive. Elle est en cours d'élaboration et définira le cadrage des lieux d'activité et de stockage de matériaux, de dépôts et stationnement de véhicules, des espaces naturels à préserver et des traitements paysagers, de la gestion des eaux pluviales, de ruissellement, des eaux polluées.

Le Commissaire Enquêteur émet donc **un avis favorable** au projet de requalification de l'ancien site du lycée maritime Jean Moulin, **assorti d'une recommandation** :

**Les nuisances sonores et celles concernant la qualité de l'air (poussières et produits utilisés) liées à l'activité de « rénovation-réparation de bateaux » devront être prises en compte pour le suivi du site et corrigées, les habitants (du tiers-lieu et des habitations riveraines) pouvant signaler ces problèmes.**

## 2. Avis et conclusion sur l'objet 2

La suppression de l'emplacement réservé n°6 est logique puisque la fonction pour laquelle elle a été créée a été réalisée. Cet ER n'a plus de raison d'être.

Le Commissaire Enquêteur émet donc un avis favorable à la suppression de l'emplacement réservé n°6.

## 3. Avis et conclusion sur l'objet 3

L'ajout de cette nouvelle SUP est une obligation du fait de l'inscription du mât pilote Fénoux au titre des Monuments Historiques : « En application des articles L. 151-43 et L. 161-1 du code de l'urbanisme, les SUP doivent être annexées au PLU ou à la carte communale en vigueur sur le territoire concerné. Les articles L. 152-7 et L. 162-1 précise par ailleurs que cette annexion est nécessaire pour rendre les SUP opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme ».

J'émet donc un **avis favorable** à l'ajout de cette Servitude d'Utilité Publique dans les annexes du PLU.

## 4. Conclusion du Commissaire Enquêteur

- **En prenant en compte tous les éléments exposés, j'émet un avis favorable au projet de modification n°6 du PLU, assorti de la recommandation concernant l'objet 1.**

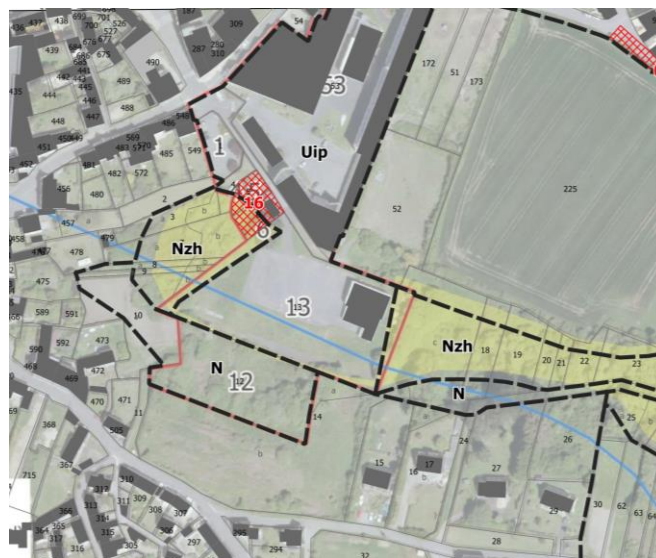
## II. Evolution apportée au règlement graphique après enquête publique

Le Commissaire Enquêteur recommande d'adapter le règlement graphique de la zone Uip de façon à tenir compte de la zone humide effective (cf. carte transmise par le SAGE).

Cet avis fait suite à l'avis de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Ouest-Cornouaille qui rappelle que, selon le règlement du SAGE, le PLU doit intégrer les zones humides identifiées par l'inventaire, dans son règlement et/ou une Orientation d'Aménagement et de Programmation, permettant de répondre à l'objectif de non-dégradation des zones humides.

En réponse à l'avis du Commissaire Enquêteur et de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Ouest-Cornouaille, la commune décide de re-délimiter la zone Uip afin d'intégrer dans la zone mitoyenne Nzh à destination des zones humides à préserver, comme le montre l'extrait du règlement graphique ci-contre.

La commune conserve la maîtrise de ces espaces naturels périphériques afin d'en garantir leur mise en valeur et leur conservation.



Re-délimitation de la zone Uip en fonction de la Nzh et de l'inventaire des zones humides 2009 du SAGE.



### III. Evolution apportée au règlement écrit après enquête publique

Le Commissaire Enquêteur recommande de compléter le règlement écrit du secteur Uip par :

Article Ui.4 5. Pour le sous-secteur Uip « En plus des points 1 à 4 ci-avant, il est précisé que les rejets directs dans les milieux aquatiques ou dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales, des effluents souillés issus des activités des chantiers navals et des ports à sec sont interdits ».

Article Ui.7 « afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone UI et de la zone Uip ».

Cet avis fait suite à l'avis de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Ouest-Cornouaille qui préconise :

- De rappeler l'article 2 du règlement du SAGE dans le règlement écrit applicable à la zone Uip : « Les rejets directs, dans les milieux aquatiques ou dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales, des effluents souillés issus des activités des chantiers navals et des ports à sec, sont interdits ».

En réponse à l'avis du Commissaire Enquêteur et de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Ouest-Cornouaille, la commune décide de compléter son règlement écrit du secteur Uip suivant les rédactions proposées.

#### **Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **2- Sont admis dans le sous-secteur Uip :**

- Les ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'activité du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement (économique, touristique, commercial ou culturel) de celui-ci, sous réserve de respecter les dispositions des articles L.121-8, L.121-16 et L.121-17 du Code de l'Urbanisme.
- Un cahier des charges sera imposé aux porteurs de projets, compatible avec les nouvelles normes environnementales à l'instar du label « Ports propres » que vise à termes le port d'Audierne-Poulgoazec à proximité. Tout professionnel ne pourra s'implanter dans ce nouveau secteur Uip que s'il intègre cette démarche environnementale dans son projet futur.

*Extrait de l'article Ui.2 du règlement écrit.*

#### **Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

##### **5. Pour le sous-secteur Uip**

En plus des points 1 à 4 ci-avant, il est précisé que les rejets directs, dans les milieux aquatiques ou dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales, des effluents souillés issus des activités des chantiers navals et des ports à sec, sont interdits.

Les porteurs de projets devront obligatoirement produire une étude de gestion des eaux pluviales dans le cadre de tout aménagement et demande d'autorisation d'urbanisme. Cette étude devra se montrer conforme au règlement du SAGE de Ouest Cornouaille.

*Extrait de l'article Ui.4 du règlement écrit.*

## Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui et de la zone Uip.

Dans la zone Uip, les constructions et les installations auront un recul minimum au moins égal à 10,00 m des limites séparatives distantes de moins de 50 m des zones destinées à l'habitat.

*Extrait de l'article Ui.7 du règlement écrit.*

## IV. Mise en place d'une Orientation d'Aménagement « cadre » du secteur Jean Moulin

Le Commissaire Enquêteur recommande l'intégration d'une OAP « cadre », demandée par la préfecture et la MRAe. Le document d'urbanisme évolue pour intégrer un cadre réglementaire traduisant les intentions de la collectivité telles qu'elles sont détaillées dans le dossier, ou les compléter, préservation des bâtiments, pas d'imperméabilisation complémentaire, maintien des haies et boisements, conditions d'implantation des activités pour limiter les nuisances...

Afin de répondre aux recommandations de la MRAe soulignées par le Commissaire Enquêteur, la commune de Plouhinec a choisi d'encadrer le développement urbain de la zone, par la mise en place d'une OAP qui fixe de grandes orientations d'aménagements au futur porteur de projet afin de limiter l'impact de la nouvelle destination du site sur les milieux et la biodiversité, les paysages, la gestion de l'écoulement des eaux pluviales et sur les nuisances générées notamment auprès du voisinage. L'implantation d'un futur de projet sera conditionnée au strict respect du cadre réglementaire.

Le Commissaire Enquêteur recommandait la prise en compte des nuisances sonores et concernant la qualité de l'air (poussières et produits utilisés) liées à l'installation d'une activité en lien avec le port sur ce site voisin de plusieurs habitations et d'un tiers-Lieu. Pour y répondre, l'OAP prévoit de :

- Mise en place de franges et transitions paysagères pour limiter l'impact visuel et sonore des activités sur le site ;
- Implantation de la construction avec un recul maximal sur la parcelle par rapport aux habitations ;
- Installation d'un système de traitement des effluents pollués à l'intérieur du bâtiment ;
- Le réaménagement du carrefour d'accès de prendre en compte les nouveaux enjeux d'organisation de la circulation, de sécurité routière et de qualité urbaine et de nuisances générés par le trafic.

En complément de cette Orientation d'Aménagement :

- La commune rappelle que les activités se tiendront principalement dans la construction et que l'isolation phonique des bâtiments à destination d'activités conditionne les autorisations d'urbanisme ;
- Le trafic généré par les nouvelles activités ne sera pas supérieur à celui correspondant aux liaisons journalières par autocar à l'époque le l'ancienne école Jean Moulin et n'appelle donc pas un redimensionnement du réseau de voiries de la commune ;
- La commune conserve la maîtrise de ces espaces naturels périphériques afin d'en garantir leur mise en valeur et leur conservation ;
- Un cahier des charges sera imposé au porteur de projet, en applications des nouvelles normes « Ports propres », le projet ne pourra s'implanter dans ce nouveau secteur Uip qu'à cette condition.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### Programmation :

- L'ancien gymnase sera requalifié en construction à destination d'activités économiques liées au port.
- La cour de l'ancien gymnase sera requalifiée en aire privative. Un espace suffisant au bon fonctionnement de ces activités devra être maintenu.
- L'espace naturel au Sud du site sera préservé et accueillera un aménagement sous la forme d'un espace public (parc) dont la conception prendra en compte et respectera les enjeux écologiques présents sur ce terrain.

### Insertion paysagère et environnementale :

- Des franges et transitions paysagères seront aménagées en limites Ouest et Est du site afin de limiter l'impact visuel et sonore du site sur les espaces naturels et résidentiels environnants. Elles seront composées de haies multistratifiées et d'arbres, d'essences diversifiées, locales et indigènes. Les largeurs de ces zones tampons seront de 5m à l'Ouest et entre 5 et 10m à l'Est. Les aménagements de ces franges paysagères ne devront pas impacter les zones humides situées à proximité.
- La limite Sud du site de projet sera désimperméabilisée et réaménagée en frange et transition paysagère intégrant une noue hydraulique (gestion privée) afin de favoriser l'écoulement naturel des eaux de pluie et limiter l'impact visuel et sonore du site de projet sur les espaces naturels et résidentiels environnants. Elle sera composée de haies multistratifiées et d'arbres, d'essences diversifiées, locales et indigènes. La largeur de cette zone tampon sera d'au moins 5m par rapport à la limite du site. Il ne devra pas impacter les zones humides et les espèces protégées identifiées à proximité.
- Les zones de stationnement et de circulation seront désimperméabilisées afin de favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Un système de traitement des effluents pollués sera installé à l'intérieur du bâtiment.
- Le ruisseau qui traverse le terrain par l'intermédiaire d'une buse sera maintenu.
- La mise en œuvre d'un programme de gestion des effluents, des eaux pluviales et de protection de la biodiversité lors de l'aménagement du secteur est souhaitable.

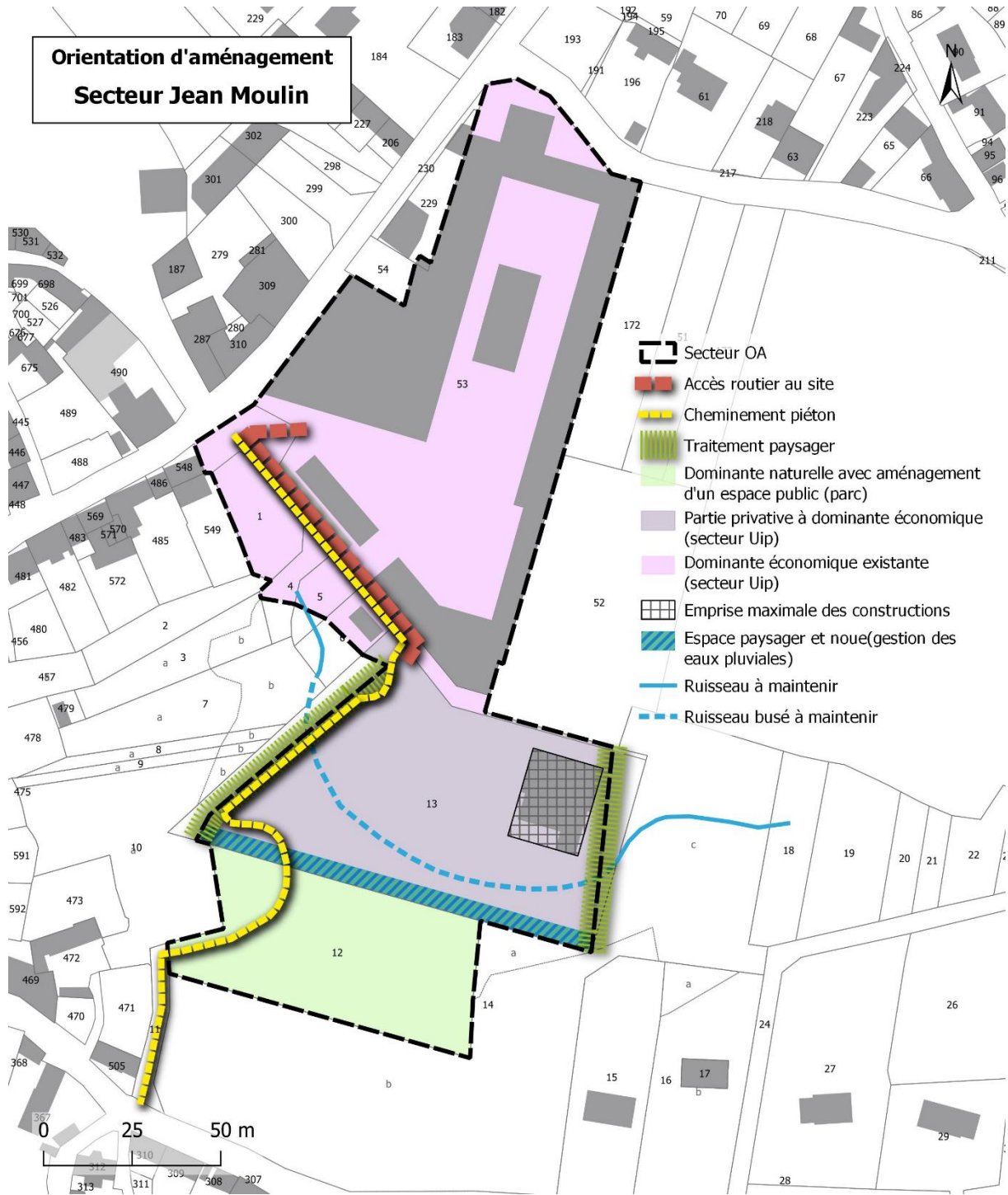
### Insertion urbaine et qualité architecturale :

- La construction ne devra pas dépasser une emprise maximale de 560 m<sup>2</sup> qui correspond à l'emprise de la construction existante (ancien gymnase).
- La construction devra s'implanter à l'Est de la parcelle en respectant une marge de recul permettant l'aménagement d'une transition paysagère. Cette implantation correspond à l'implantation de la construction existante. Elle permet de limiter les nuisances des activités sur l'espace résidentielle situé à l'Ouest du site de projet (rue Dixmude).

### Qualité des espaces publics et desserte du site :

- L'accès au secteur se réalise par le carrefour des rues de la République, Dixmude et Jean Jade. Il desservira à la fois les ateliers Jean Moulin et le site de l'ancien gymnase qui forment un ensemble de plusieurs unités artisanales. Cet accès fera l'objet d'un aménagement spécifique qui prendra en compte les enjeux de ce carrefour en matière d'organisation de la circulation, de sécurité routière, de signalétique et de qualité des espaces publiques.
- La voie d'accès au site de l'ancien gymnase sera requalifiée (élargissement) afin de s'adapter à la nouvelle destination d'activités économiques de la zone.
- Un cheminement piéton sera aménagé. Il empruntera l'emprise publique au nord du site et longera la limite Ouest du secteur pour relier la rue de la République à la rue de Menez Veil. L'aménagement de ce cheminement ne devra pas impacter les zones humides et les espèces protégées identifiées à proximité.

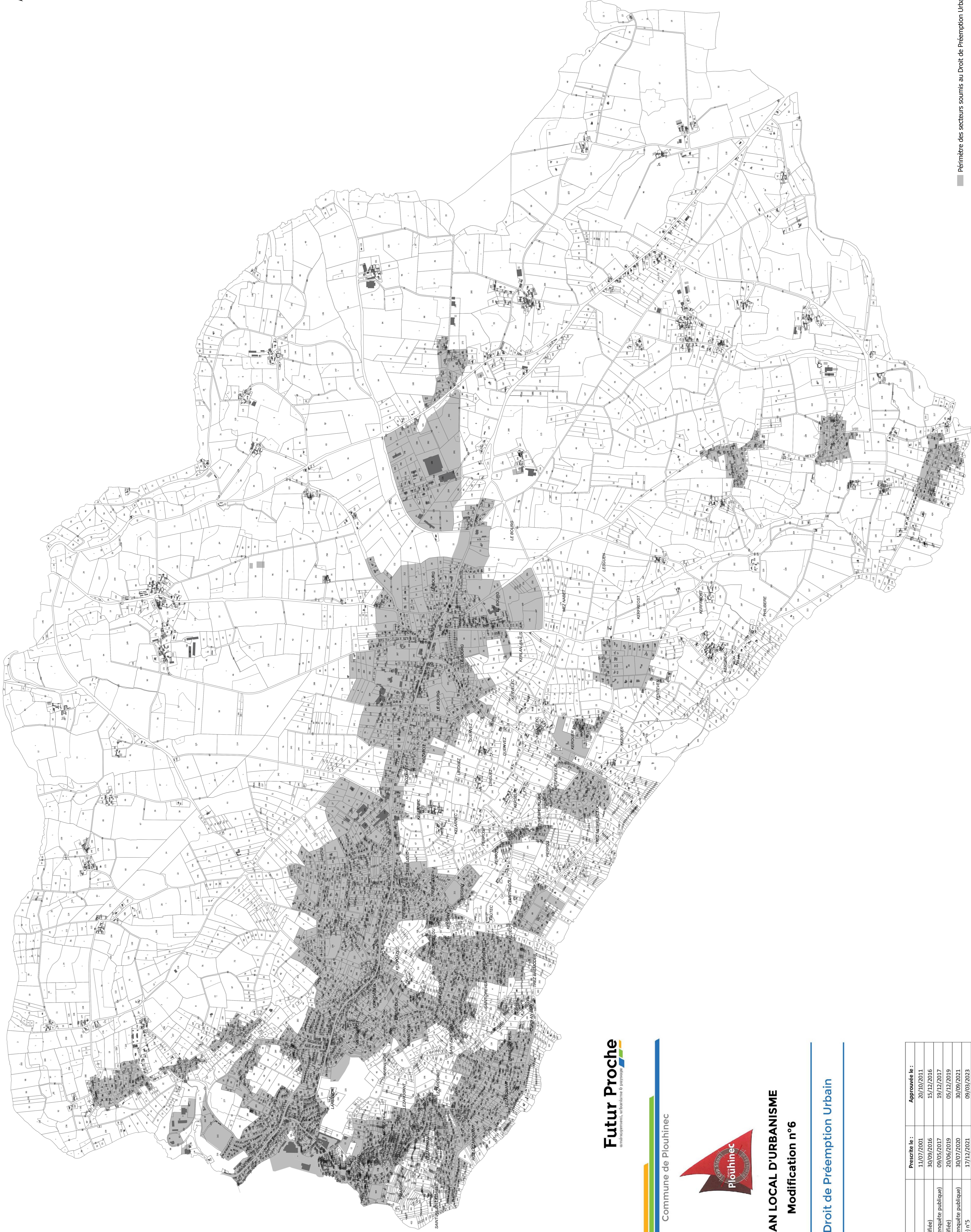
**Orientation d'aménagement  
Secteur Jean Moulin**





## V. Bilan des surfaces du PLU de Plouhinec

| PLU avant la modification n°6 |                | PLU après la modification n°6 |    | Différence<br>Ha |
|-------------------------------|----------------|-------------------------------|----|------------------|
| Zones                         | Ha             | Ha                            | Ha |                  |
| Uc                            | 12,13          | 12,13                         |    |                  |
| <b>Uhb</b>                    | <b>219,58</b>  | <b>217,49</b>                 |    | <b>- 2,09</b>    |
| Uhbx1                         | 0,09           | 0,09                          |    |                  |
| Uhbx2                         | 0,26           | 0,26                          |    |                  |
| Uhc                           | 124,72         | 124,72                        |    |                  |
| Uhd                           | 12,42          | 12,42                         |    |                  |
| Ui                            | 29,39          | 29,39                         |    |                  |
| <b>Uip</b>                    | <b>x</b>       | <b>1,68</b>                   |    | <b>+1,68</b>     |
| UL                            | 11,92          | 11,92                         |    |                  |
| Up                            | 0,4            | 0,4                           |    |                  |
| Upx1                          | 2,96           | 2,96                          |    |                  |
| Upx2                          | 0,79           | 0,79                          |    |                  |
| Ut                            | 2,44           | 2,44                          |    |                  |
| Ut1                           | 5,36           | 5,36                          |    |                  |
| <b>TOTAL U</b>                | <b>422,46</b>  | <b>422,05</b>                 |    |                  |
| 1AUc                          | 1,72           | 1,72                          |    |                  |
| 1AUhb                         | 9,27           | 9,27                          |    |                  |
| 1AUhc                         | 0,94           | 0,94                          |    |                  |
| 1AUL                          | 2,75           | 2,75                          |    |                  |
| 2AU                           | 25,07          | 25,07                         |    |                  |
| <b>TOTAL AU</b>               | <b>39,75</b>   | <b>39,75</b>                  |    |                  |
| A                             | 1506,25        | 1506,25                       |    |                  |
| <b>TOTAL A</b>                | <b>1506,25</b> | <b>1506,25</b>                |    |                  |
| <b>N</b>                      | <b>247,88</b>  | <b>248,18</b>                 |    | <b>+0,30</b>     |
| Na                            | 0,79           | 0,79                          |    |                  |
| Nc                            | 2,99           | 2,99                          |    |                  |
| Nh                            | 8,12           | 8,12                          |    |                  |
| Nhp                           | 0,94           | 0,94                          |    |                  |
| NL                            | 3,88           | 3,88                          |    |                  |
| Nmo (mer)                     | DPM            | DPM                           |    |                  |
| Np                            | 69,75          | 69,75                         |    |                  |
| Nport (mer)                   | DPM            | DPM                           |    |                  |
| Nr                            | 59,31          | 59,31                         |    |                  |
| Ns                            | 263,24         | 263,24                        |    |                  |
| Nsm (mer)                     | DPM            | DPM                           |    |                  |
| Nt                            | 2,41           | 2,41                          |    |                  |
| <b>Nzh</b>                    | <b>141,47</b>  | <b>141,58</b>                 |    | <b>+0,11</b>     |
| Nzhp                          | 2,8            | 2,8                           |    |                  |
| <b>TOTAL N</b>                | <b>803,58</b>  | <b>803,99</b>                 |    |                  |



**Futur Proche**  
aménagement, urbanisme & paysage

Commune de Plouhinec



# PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°6

## Le Droit de Préemption Urbain

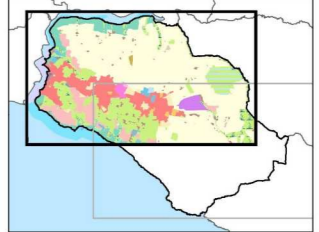
Echelle 1/10 000e

| Elaboration du PLU                       | Prescrite le : | Approuvée le : |
|--|----------------|----------------|
| 11/07/2001                               | 11/07/2001     | 20/10/2011     |
| Modification n°1 (simplifiée)            | 30/09/2016     | 15/12/2016     |
| Modification n°2 (avec enquête publique) | 09/05/2017     | 19/12/2017     |
| Modification n°3 (simplifiée)            | 20/06/2019     | 05/12/2019     |
| Modification n°4 (avec enquête publique) | 30/07/2020     | 30/09/2021     |
| Modification (simplifiée) n°5            | 17/12/2021     | 09/03/2023     |
| Modification n°6 (avec enquête publique) | 13/09/2022     | 06/07/2023     |



# PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°6

## Règlement graphique Planche 1 / 2



Echelle 1/5000e

| Elaboration du PLU                       | Prescrit le : | Approuvée le : |
|--|---------------|----------------|
| 11/07/2001                               | 11/07/2001    | 20/10/2011     |
| Modification n°1 (simplifiée)            | 30/09/2016    | 15/12/2016     |
| Modification n°2 (avec enquête publique) | 09/05/2017    | 19/12/2017     |
| Modification n°3 (simplifiée)            | 20/06/2019    | 05/12/2019     |
| Modification n°4 (avec enquête publique) | 30/07/2020    | 30/09/2021     |
| Modification (simplifiée) n°5            | 17/12/2021    | 09/03/2023     |
| Modification n°6 (avec enquête publique) | 13/09/2022    | 06/07/2023     |

Siège social : 2 rue Yann Bonnaud / AX 501 SAINT-HEBLEN CADRE / F 01 01 70 76 56 56  
Agence Bretagne : 6 rue de Fontevieille / D 200 BRETEVI / F 01 01 02 07 29 29  
Site internet : www.futur-proche.fr / www.futur-proche.fr

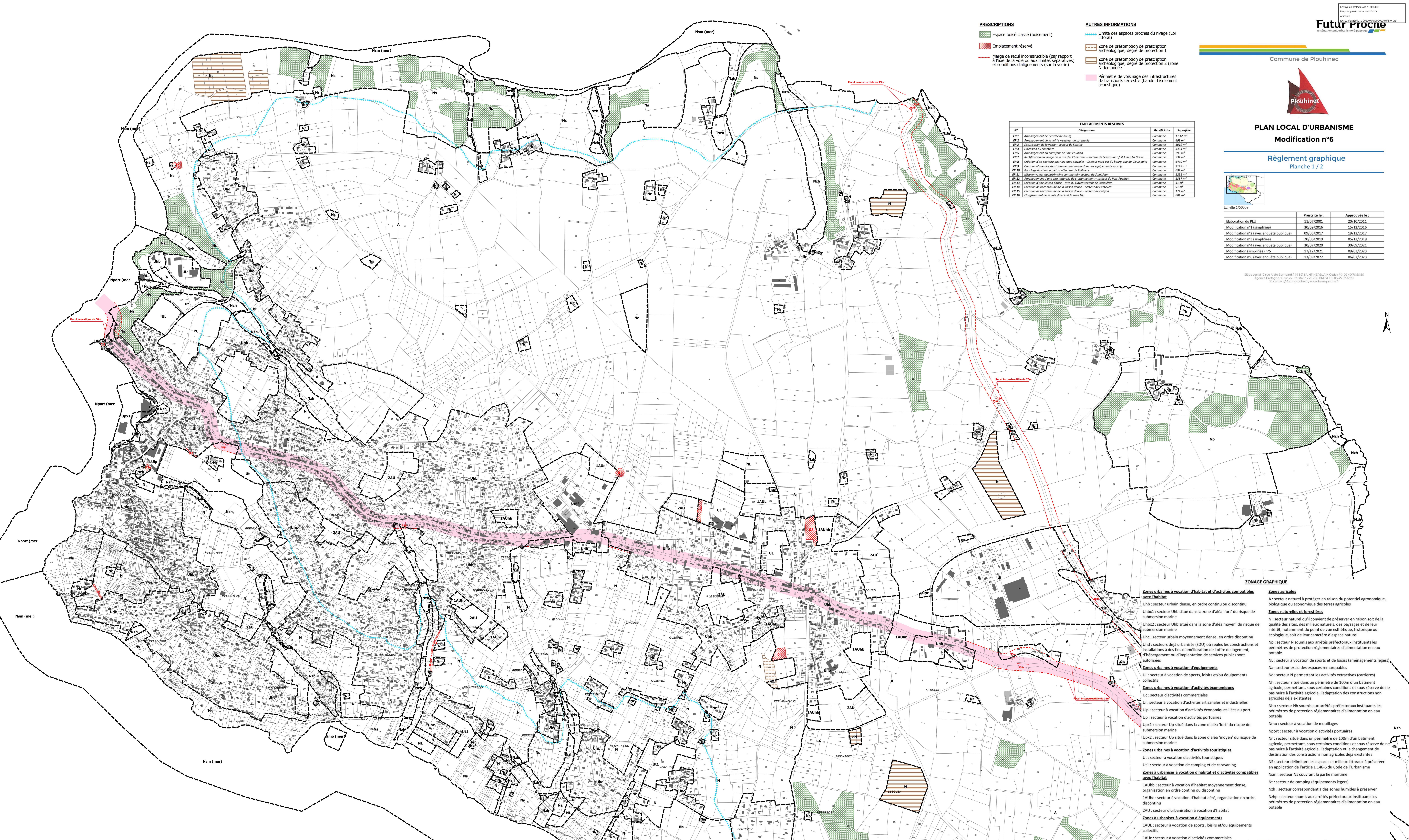
### PRESCRIPTIONS

- Espace boisé classé (boisement)
- Emplacement réservé
- Marge de recul inconstructible (par rapport à l'axe de la voie ou aux limites séparatives) et conditions d'alignements (sur la voie)

### AUTRES INFORMATIONS

- Limite des espaces proches du rivage (Loi littoral)
- Zone de présomption de prescription archéologique, degré de protection 1
- Zone de présomption de prescription archéologique, degré de protection 2 (zone N demandée)
- Périmètre de voisinage des infrastructures de transports terrestres (bande d'isolement acoustique)

| EMPLACEMENTS RESERVES |   |              |                      |
|-----------------------|---|--------------|----------------------|
| N°                    | Désignation   | Bénéficiaire | Superficie           |
| ER 1                  | Amenagement de l'entrée de bourg  | Commune      | 1 512 m <sup>2</sup> |
| ER 2                  | Amenagement de la voie - secteur de Loremele  | Commune      | 408 m <sup>2</sup>   |
| ER 3                  | Séparation de la zone - secteur de Loremele   | Commune      | 1 013 m <sup>2</sup> |
| ER 4                  | Extension du cimetière  | Commune      | 3 454 m <sup>2</sup> |
| ER 5                  | Amenagement du carrefour de Pors Plouhinec  | Commune      | 783 m <sup>2</sup>   |
| ER 6                  | Rectification du virage de la rue des Châlières - secteur de L'Escurat / St Julien La Grève   | Commune      | 734 m <sup>2</sup>   |
| ER 7                  | Création d'un ouvrage pour les eaux pluviales - Secteur nord-est du bourg, rue du Vieux puits | Commune      | 6 430 m <sup>2</sup> |
| ER 8                  | Création d'une aire de stationnement en bordure d'équipements sportifs                        | Commune      | 2 193 m <sup>2</sup> |
| ER 9                  | Bouclage du chemin patton - Secteur de Plabrière  | Commune      | 692 m <sup>2</sup>   |
| ER 10                 | Mise en valeur du patrimoine communal - secteur de Saint Jean                                 | Commune      | 1 291 m <sup>2</sup> |
| ER 11                 | Amenagement d'une aire naturelle de stationnement - secteur de Pors Plouhinec                 | Commune      | 1 387 m <sup>2</sup> |
| ER 12                 | Création d'une liaison douce - Rue du Crozet secteur de L'Escurat                             | Commune      | 41 m <sup>2</sup>    |
| ER 13                 | Création de la continuité de la liaison douce - secteur de Pennevez                           | Commune      | 81 m <sup>2</sup>    |
| ER 14                 | Création de la continuité de la liaison douce - secteur de Deglan                             | Commune      | 173 m <sup>2</sup>   |
| ER 15                 | Création de la continuité de la liaison douce - secteur de Deglan                             | Commune      | 173 m <sup>2</sup>   |
| ER 16                 | Equipement de la voie d'accès à la zone Up  | Commune      | 651 m <sup>2</sup>   |



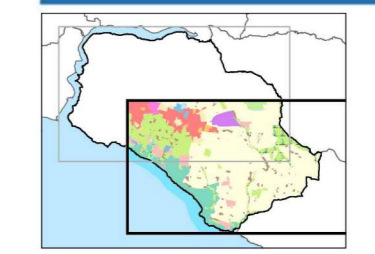
### ZONAGE GRAPHIQUE

- Zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat**
- UHb : secteur urbain dense, en ordre continu ou discontinu
  - UHbx1 : secteur UHb situé dans la zone d'«alée fort» du risque de submersion marine
  - UHbx2 : secteur UHb situé dans la zone d'«alée moyen» du risque de submersion marine
  - UHc : secteur urbain moyennement dense, en ordre discontinu
  - Uhd : secteur déjà urbanisés (SDU) où seules les constructions et installations à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics sont autorisées
- Zones urbaines à vocation d'équipements**
- UL : secteur à vocation de sports, loisirs et/ou équipements collectifs
  - Uc : secteur d'activités commerciales
  - Ui : secteur à vocation d'activités artisanales et industrielles
  - Uip : secteur à vocation d'activités économiques liées au port
  - Up : secteur à vocation d'activités portuaires
  - Upx1 : secteur Up situé dans la zone d'«alée fort» du risque de submersion marine
  - Upx2 : secteur Up situé dans la zone d'«alée moyen» du risque de submersion marine
- Zones urbaines à vocation d'activités économiques**
- Ue : secteur à vocation d'activités économiques
  - Ue1 : secteur à vocation de camping et de caravaning
- Zones à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat**
- 2AUhb : secteur à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu
  - 1AUhc : secteur à vocation d'habitat aéré, organisation en ordre discontinu
  - 2AU : secteur d'urbanisation à vocation d'habitat
- Zones à urbaniser à vocation d'équipements**
- 1AUL : secteur à vocation de sports, loisirs et/ou équipements collectifs
  - 1AUc : secteur à vocation d'activités commerciales
- Zones agricoles**
- A : secteur naturel à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- Zones naturelles et forestières**
- N : secteur naturel qu'il convient de préserver 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 leur caractère d'espace naturel
  - Np : secteur N soumis aux arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection réglementaires d'alimentation en eau potable
  - Nl : secteur à vocation de sports et de loisirs (aménagements légers)
  - Na : secteur exclu des espaces remarquables
  - Nc : secteur N permettant les activités extractives ( carrières)
  - Nh : secteur situé dans un périmètre de 100m d'un bâtiment agricole, permettant, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation et le changement de destination des constructions non agricoles déjà existantes
  - Nhp : secteur Nh soumis aux arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection réglementaires d'alimentation en eau potable
  - Nmo : secteur à vocation de mouillages
  - Nport : secteur à vocation d'activités portuaires
  - Nr : secteur situé dans un périmètre de 100m d'un bâtiment agricole, permettant, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation et le changement de destination des constructions non agricoles déjà existantes
  - Ns : secteur délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme
  - Nsm : secteur Ns couvrant la partie maritime
  - Nt : secteur de camping (équipements légers)
  - Nzh : secteur correspondant à des zones humides à préserver
  - Nzhp : secteur soumis aux arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection réglementaires d'alimentation en eau potable



**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification n°6**

**Règlement graphique**  
 Planche 2 / 2



Echelle 1/5000e

|  | Prescrit le : | Approuvée le : |
|--|---------------|----------------|
| Elaboration du PLU                       | 11/07/2001    | 20/10/2011     |
| Modification n°1 (simplifiée)            | 30/09/2016    | 15/12/2016     |
| Modification n°2 (avec enquête publique) | 09/05/2017    | 19/12/2017     |
| Modification n°3 (simplifiée)            | 20/06/2019    | 05/12/2019     |
| Modification n°4 (avec enquête publique) | 30/07/2020    | 30/09/2021     |
| Modification (simplifiée) n°5            | 17/12/2021    | 09/03/2023     |
| Modification n°6 (avec enquête publique) | 13/09/2022    | 06/07/2023     |

Siège social : 21 rue Jean Bernard / A1 501 51 NT - HERBLAN Cadex / 02 40 10 76 56 56  
 Agence Bretagne : 6 rue de Fontevie / 22 200 DREZT / 02 90 27 29 29  
 contact@futur-proche.fr / www.futur-proche.fr

- PRESCRIPTIONS**
- Espace boisé classé (boisement)
  - Emplacement réservé
  - Marge de recul inconstructible (par rapport à l'axe de la voie ou aux limites séparatives) et conditions d'alignements (sur la voie)

- AUTRES INFORMATIONS**
- Limite des espaces proches du rivage (Loi littoral)
  - Zone de présomption de prescription archéologique, degré de protection 1
  - Zone de présomption de prescription archéologique, degré de protection 2 (zone N demandée)
  - Périmètre de voisinage des infrastructures de transports terrestres (bande d'isolement acoustique)

**EMPLACEMENTS RESERVES**

| N°    | Désignation  | Surface | Superficie           |
|-------|--|---------|----------------------|
| ER 1  | Aménagement de l'entrée de bourg   | Commune | 2 512 m <sup>2</sup> |
| ER 2  | Aménagement de la voie - secteur de Lennouac   | Commune | 488 m <sup>2</sup>   |
| ER 3  | Séparation de la voie - secteur de Kerity  | Commune | 1019 m <sup>2</sup>  |
| ER 4  | Extension du cimetière   | Commune | 3 654 m <sup>2</sup> |
| ER 5  | Aménagement du carrefour de Pors Poulhan   | Commune | 793 m <sup>2</sup>   |
| ER 6  | Délimitation du village de la rue des Châteaux - secteur de Lennouac / St Julien La Grève      | Commune | 234 m <sup>2</sup>   |
| ER 7  | Création d'un exutoire pour les eaux pluviales - Secteur nord-est du bourg, rue de Vieux puits | Commune | 6410 m <sup>2</sup>  |
| ER 8  | Création d'une aire de stationnement en bordure des équipements sportifs                       | Commune | 2 039 m <sup>2</sup> |
| ER 9  | Bouclage du chemin agricole - secteur de Pahléve   | Commune | 692 m <sup>2</sup>   |
| ER 10 | Mise en valeur du patrimoine communal - secteur de Saint Jean                                  | Commune | 1 253 m <sup>2</sup> |
| ER 11 | Aménagement d'une aire naturelle de stationnement - secteur de Pors Poulhan                    | Commune | 1 587 m <sup>2</sup> |
| ER 12 | Création d'une liaison douce - Rue du Goyen secteur de Locquen                                 | Commune | 41 m <sup>2</sup>    |
| ER 13 | Création de la continuité de la liaison douce - secteur de Penteven                            | Commune | 91 m <sup>2</sup>    |
| ER 14 | Création de la continuité de la liaison douce - secteur de Drégen                              | Commune | 172 m <sup>2</sup>   |
| ER 15 | Création de la continuité de la liaison douce - secteur de Drégen                              | Commune | 172 m <sup>2</sup>   |
| ER 16 | Élargissement de la voie d'accès à la zone Uip   | Commune | 601 m <sup>2</sup>   |



**ZONAGE GRAPHIQUE**

- Zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat**
- Uhb : secteur urbain dense, en ordre continu ou discontinu
  - Uhb1 : secteur Uhb situé dans la zone d'aléa 'fort' du risque de submersion marine
  - Uhb2 : secteur Uhb situé dans la zone d'aléa 'moyen' du risque de submersion marine
  - Uhc : secteur urbain moyennement dense, en ordre discontinu
  - Uhd : secteurs déjà urbanisés (SDU) où seules les constructions et installations à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics sont autorisées
  - Zones urbaines à vocation d'équipements**
  - Ul : secteur à vocation de sports, loisirs et/ou équipements collectifs
  - Zones urbaines à vocation d'activités économiques**
  - Uc : secteur d'activités commerciales
  - Ui : secteur à vocation d'activités artisanales et industrielles
  - Uip : secteur à vocation d'activités économiques liées au port
  - Up : secteur à vocation d'activités portuaires
  - Up1 : secteur Uip situé dans la zone d'aléa 'fort' du risque de submersion marine
  - Up2 : secteur Uip situé dans la zone d'aléa 'moyen' du risque de submersion marine
  - Zones urbaines à vocation d'activités touristiques**
  - Ut : secteur à vocation d'activités touristiques
  - U1 : secteur à vocation de camping et de caravaning
  - Zones à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat**
  - 1AUhb : secteur à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu
  - 1AUhc : secteur à vocation d'habitat aéré, organisation en ordre discontinu
  - 2AU : secteur d'urbanisation à vocation d'habitat
  - Zones à urbaniser à vocation d'équipements**
  - 1AUL : secteur à vocation de sports, loisirs et/ou équipements collectifs
  - 1AUC : secteur à vocation d'activités commerciales

- Zones agricoles**
- A : secteur naturel à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- Zones naturelles et forestières**
- N : secteur naturel qu'il convient de préserver 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 leur caractère d'espace naturel
  - Np : secteur N soumis aux arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection réglementaires d'alimentation en eau potable
  - NL : secteur à vocation de sports et de loisirs (aménagements légers)
  - Na : secteur exclu des espaces remarquables
  - Nc : secteur N permettant les activités extractives ( carrières)
  - Nh : secteur situé dans un périmètre de 100m d'un bâtiment agricole, permettant, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation des constructions non agricoles déjà existantes
  - Nhp : secteur Nh soumis aux arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection réglementaires d'alimentation en eau potable
  - Nmo : secteur à vocation de mouillages
  - Nport : secteur à vocation d'activités portuaires
  - Nr : secteur situé dans un périmètre de 100m d'un bâtiment agricole, permettant, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation et le changement de destination des constructions non agricoles déjà existantes
  - NS : secteur délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme
  - Nsm : secteur Ns couvrant la partie maritime
  - Nt : secteur de camping (équipements légers)
  - Nzh : secteur correspondant à des zones humides à préserver
  - Nzhp : secteur soumis aux arrêtés préfectoraux instituant les périmètres de protection réglementaires d'alimentation en eau potable