



## Révision du PLU

### Réunion AEU: Présentation du projet de PLU

# EOL



26 février 2016

EOL

PRESENTATION DU PROJET DE PLU

## SOMMAIRE

2

### Le PADD: rappel

Axe 1 : RENDRE LA VILLE PLUS ATTRACTIVE

Axe 2 : VALORISER LE CADRE DE VIE

Axe 3 : POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT MAITRISE

- La Prise en compte de l'AVAP dans le projet de PLU
- La Trame Verte et Bleue
- Le Patrimoine Hors AVAP
- Les études en cours sur la commune
- Soutenir le commerce de proximité
- Le secteur du Port
- L'encadrement de la densification
- L'encadrement de la qualité architecturale hors AVAP
- Les zones urbanisées non destinées à de l'habitat
- Les zones à urbaniser
- Les secteurs à OAP
- La production de logements
- Les emplacements réservés

Un Plan Local d'Urbanisme détermine les règles de construction sur un territoire:

- ▶ Les zones U: secteurs déjà urbanisés de la commune
- ▶ Les zones AU: secteurs à urbaniser de la commune.
- ▶ Les secteurs A: les parties agricoles
- ▶ Les secteurs N: les parties naturelles
- ▶ Les éléments du paysage à préserver et les Espaces Boisés Classés

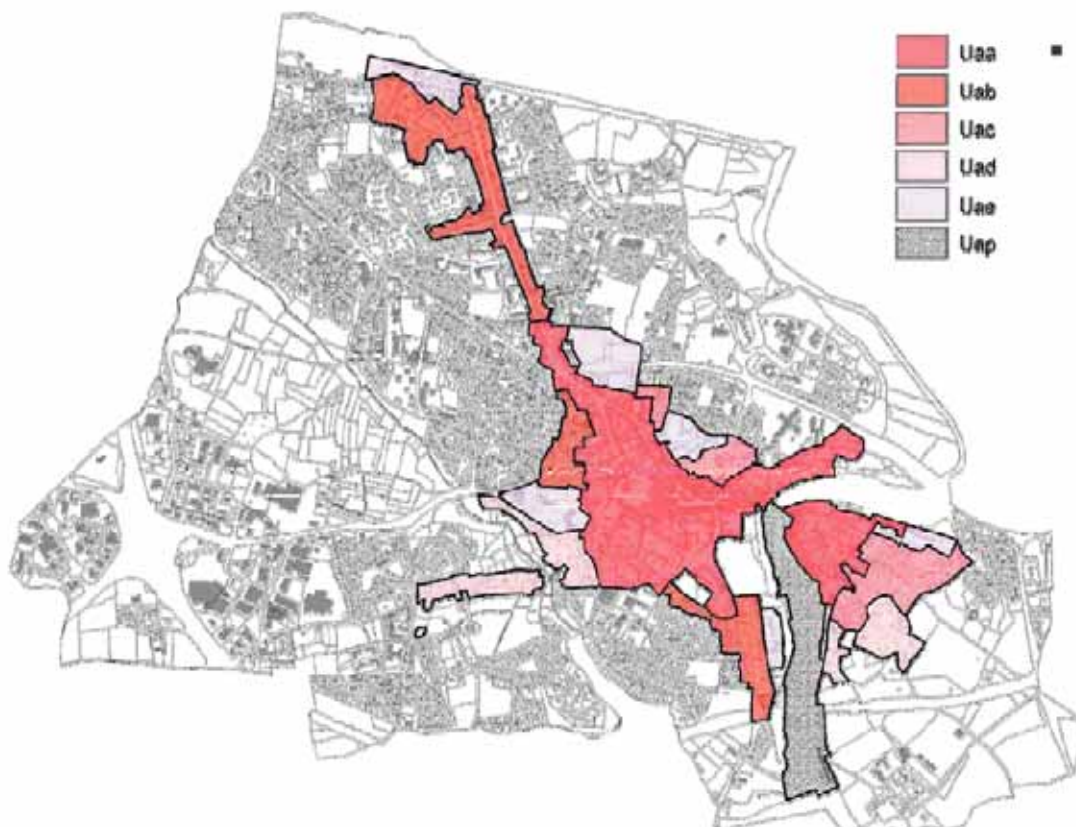
*Espaces Boisés Classés: bois; haies; arbres isolés*

*Protection au titre du paysage: haie; arbres isolés.*

- ▶ Les emplacements réservés
- ▶ Les linéaires commerciaux
- ▶ Les servitudes d'attente
- ▶ Autres prescriptions: bâti protégé au titre du patrimoine.

Révision du PLU Auray - Réunion AEU - 26 février 2016

Les zones Ua correspondent aux secteurs de l'AVAP



- Le zonage du PLU a été élaboré en parallèle du zonage de l'AVAP afin d'assurer une cohérence entre les deux documents.

Révision du PLU Auray - Réunion AEU - 26 février 2016



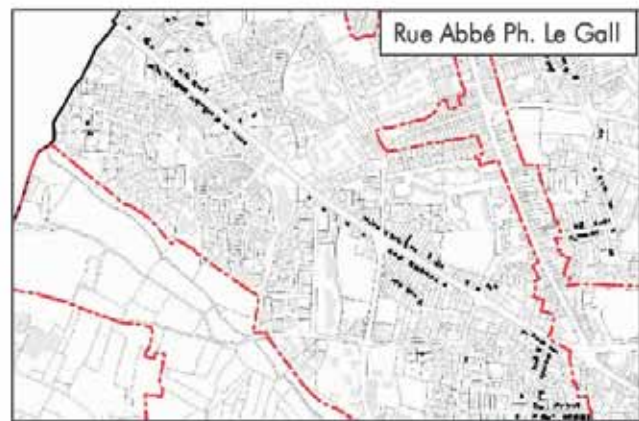


- Aa: secteur agricole.
- Ab: secteur agricole inconstructible car situé dans les Espaces Proches du Rivage.
- Les zones Nds correspondent aux espaces remarquables au titre de al loi Littoral
- Le zonage Na et Aba correspond aux espaces naturels de l'AVAP.
- Les zones humides sont protégées (Nzh)
- Les éléments de paysage ou à valeur écologique en ville ont été protégés.

Révision du PLU Auray - Réunion AEU - 26 février 2016

LOCALISATION DU PATRIMOINE A PRESERVER MIS A JOUR

- En dehors du périmètre de l'AVAP, on trouve dans le tissu urbain des constructions d'intérêt patrimonial à préserver.
- L'inventaire est en cours de mise à jour.



Exemples de bâtiments inventoriés:



Révision du PLU Auray - Réunion AEU - 26 février 2016



## REGLEMENTATION

7

## Pour les Rénovations :

- Préservation des éléments d'architecture : l'annexe du patrimoine située en annexe du présent PLU détaille les éléments d'architecture et d'ornementation à préserver pour les bâtiments concernés (signalés sur le plan du titre 17 des dispositions générales).
- Les anciennes baies ne peuvent pas être supprimées ou occultées sauf si elles ne correspondent pas à la typologie du bâtiment d'origine.
- La création de nouvelles ouvertures devra respecter les principes de composition de la façade d'origine et les proportions des ouvertures d'origine, en fonction de la typologie ;
- Les seuils, perrons et emmarchements existants doivent être maintenus avec le matériau d'origine ;
- Enduit: la finition et la coloration des ouvrages doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions ;
- Les menuiseries doivent épouser la forme des baies. La profondeur des embrasures doit être respectée. La pose des menuiseries au nu de la façade est interdite. Le PVC est interdit.
- Portes de garage: de type porte à planches verticales ou horizontales ou planches croisées.
- Les volets battants et les persiennes en PVC sont interdits. Les volets roulants sont admis s'ils ne forment pas de saillies sur la façade.
- Les couvertures seront entretenues ou refaites à l'identique.
- En cas de construction qui a subi une rénovation qui a altéré le caractère d'origine en dégradant sa qualité générale, on cherchera à retrouver la qualité du bâtiment d'origine.

## Pour les extensions : elles devront former un ensemble cohérent avec la construction étendue.

- Des adaptations légères pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

- En tous secteurs, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Révision du PLU Auray - Réunion AEU - 26 février 2016

## LES ÉTUDES EN COURS

8

Afin de ne pas contraindre des projets en cours d'étude, le PLU en cours d'élaboration met en place une servitude d'attente de projet au titre de l'article L 151-41-5° sur plusieurs secteurs:

- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- Pour Le secteur du Gumenen le règlement de la zone Ubb et Ubc sera appliqué. La réflexion menée a servi de base au cahier des charges pour l'aménagement du secteur.

1. Secteur Gare: Projet de Pôle d'échange multimodal



2. Secteur Hôtel Dieu: Bâtiment Le tripode



3. Secteurs d'étude sur le Gumenen

Révision du PLU Auray - Réunion AEU - 26 février 2016



- Mise en place d'un « linéaire commercial et artisanal » dans le cœur de ville au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme.



Sont prises en compte les Rues:  
Clémenceau,  
JM. Barré,  
Rue du Lait,  
Place de la République  
Rue du Belzic  
Place aux Roux

DISPOSITIONS:

- Le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté au commerce de détail et à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Sont interdits :

- Le changement de destination des commerces et activités. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

- Les règles de stationnement ont été réfléchies pour ne pas limiter l'installation de nouveaux commerces et de services dans le centre.
- Dans le secteur 1: Cœur de ville: En cas de rénovation ou de réhabilitation d'immeubles existants, il ne sera pas demandé de place de stationnement, quelque soit la destination des locaux concernés. En cas de construction neuve, les normes du secteur 2 s'appliquent. Pour le calcul du nombre de places envisagées par le projet, on déduira l'acquis calculé sur la situation existante quand il n'y a pas de changement de destination. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale avérée, il pourra être accepté un nombre de places moindre ou nul.
- Dans le secteur 2: « Centre ville » et Gare, des normes sont imposées mais moins contraignantes que pour le secteur 3.
- Dans le secteur 3: des règles minimales de stationnement à créer sont imposées quel que soit le type de construction.



Conseil municipal du 15 novembre 2016



PLU 2007

Projet de révision du PLU



Le PADD affirme le caractère maritime du territoire, le port en est un élément important.

- Le zonage du port Uap s'étend jusqu'au bâtiment de l'AFPA. Son périmètre est élargi au sud par rapport au PLU précédent. Il fait partie du périmètre AVAP.
- L'Emplacement Réservé n°11 est à vocation d'aire naturelle de stationnement.
- Le projet de voie désenclavant le Port sera possible une fois le projet arrêté avec une procédure de déclaration de projet.

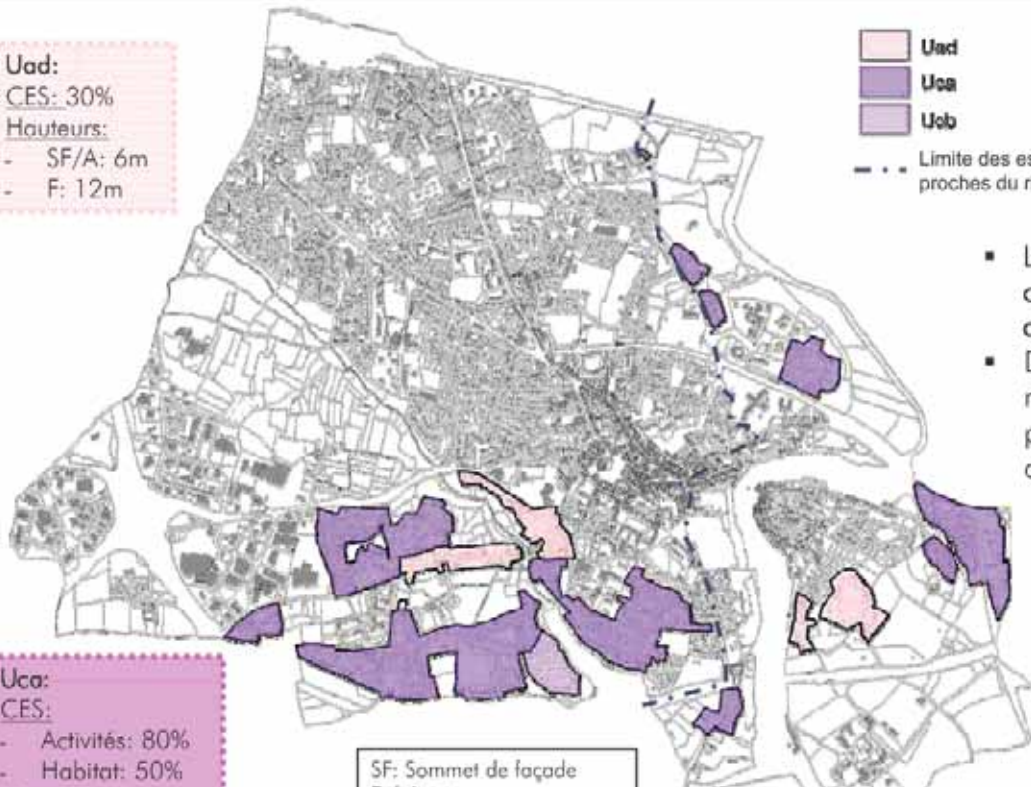
ER 11

Partie Uap rajoutée

LES SECTEURS À FAIBLE DENSITÉ

**Uad:**  
 CES: 30%  
 Hauteurs:  
 - SF/A: 6m  
 - F: 12m

Uad  
 Uca  
 Ucb  
 - - - Limite des espaces proches du rivage



- Les secteurs à faible densité correspondent à une urbanisation à dominante pavillonnaire.
- Dans la zone Ucb, la création de nouveaux logements n'est pas possible: extension, rénovation, annexes

**Uca:**  
 CES:  
 - Activités: 80%  
 - Habitat: 50%  
 Hauteurs:  
 - SF/A: 6m  
 - F: 10m

SF: Sommet de façade  
 F: faitage  
 A: Acrotère  
 CES: coefficient d'emprise au sol

**Ucb:**  
 CES:  
 - Activités: 80%  
 - Habitat: 30%  
 Hauteurs:  
 - SF/A: 6m  
 - F: 10m

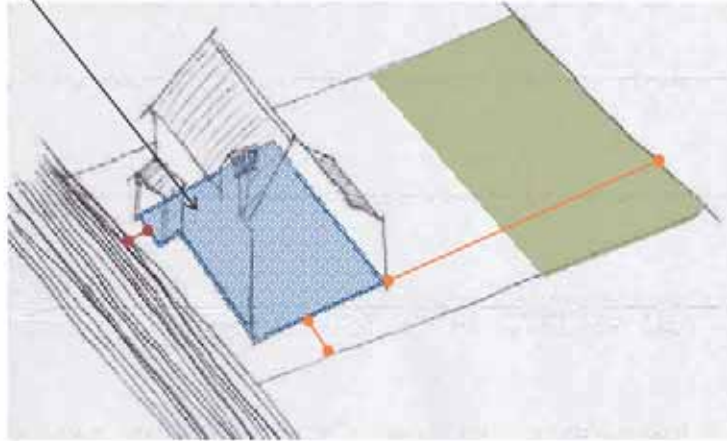


**Emprise au sol**

*Le Coefficient d'Emprise au Sol exprime le % du terrain qui peut être couvert par la construction*

**Gestion des eaux pluviales**

*Règle de débit maximum à respecter à partir de 12 m<sup>2</sup> de construction neuve.*



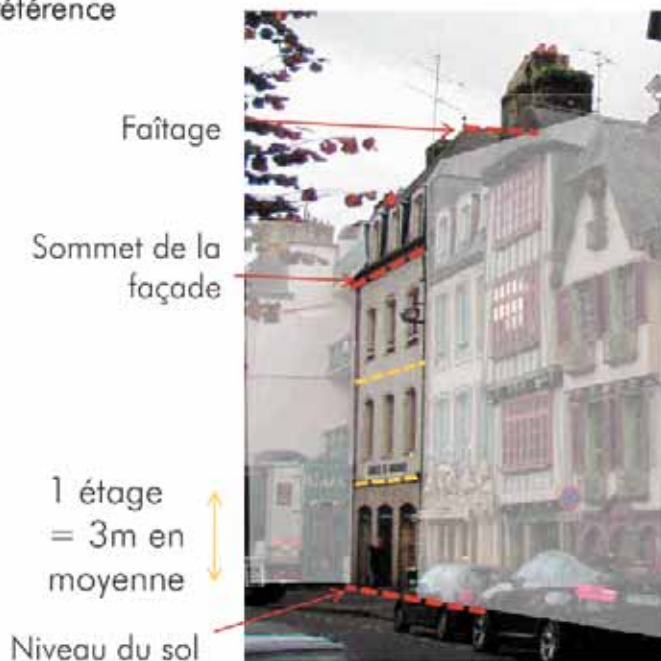
**Recul par rapport aux limites séparatives**

*Indique le recul minimum que la construction doit observer par rapport au voisin: limite latérale et limite de fond de jardin. Recul à 0m; 1,40m ou 1/2 hauteur selon les zones.*

**Recul par rapport à la voie**

*Indique le recul minimum ou maximum que la construction doit observer par rapport à la voie: à l'alignement ou recul similaire à l'urbanisation environnante*

► Cas général: les points de référence



La hauteur maximum détermine le nombre de plancher : 1 par étage, + 1 partiel dans le cas de combles aménagés).  
L'emprise au sol détermine la surface maximum d'un plancher.  
La hauteur + le CES déterminent la constructibilité maximale d'un terrain.

Ex.rez-de-chaussée + 2 étages = 9m au sommet de la façade



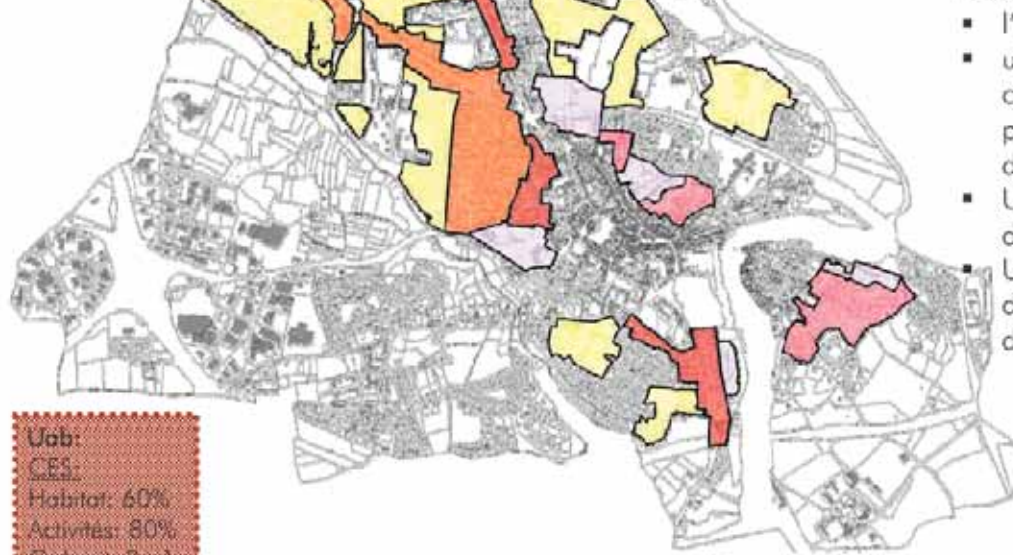


## LES SECTEURS À DENSITÉ MODÉRÉE

15

Uba:  
CES:  
Habitat: 60%  
Activités: 80%  
Gabarit: R+2

Uac:  
CES:  
Habitat: 60%  
Activités: 80%  
Gabarit: R+1



Uab:  
CES:  
Habitat: 60%  
Activités: 80%  
Gabarit: R+1

Uae:  
CES:  
Pas de CES  
Gabarit: R+3

Ubc:  
CES:  
Habitat: 50%  
Activités: 80%  
Gabarit: R+2

- Les secteurs à densité modérée correspondent à une urbanisation majoritairement pavillonnaire relativement dense et où l'on trouve une mixité fonctionnelle (Services, commerces ou équipements).

Ces secteurs ont vocation à permettre:

- l'extension des habitations
- une densification tout en préservant les constructions à valeur patrimoniale pour conserver l'ambiance et l'identité du quartier
- Un renouvellement urbain respectueux de la morphologie urbaine.
- Une densification qui ne génèrent pas de covisibilité gênante ou de perte d'ensoleillement

Révision du PLU Auray - Réunion AEU - 26 février 2016



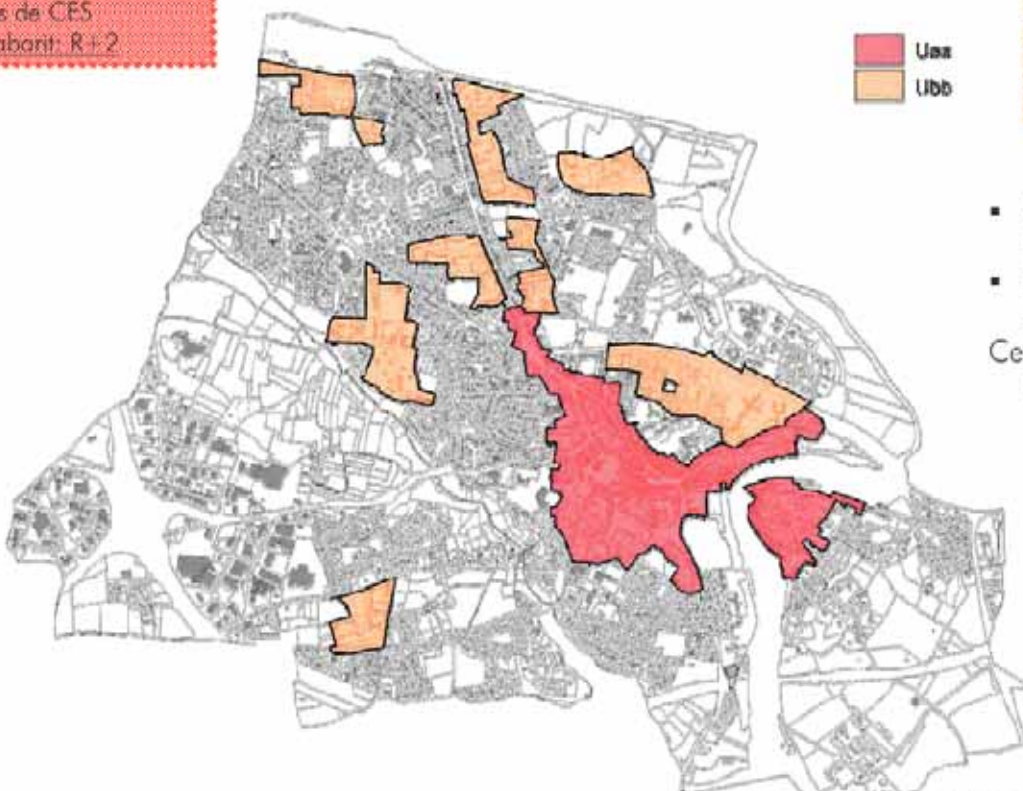
## LES PARTIES DENSES ET À DENSIFIER

16

Uaa:  
CES:  
Pas de CES  
Gabarit: R+2

Ubb:  
CES:  
Habitat: 60%  
Activités: 80%  
Gabarit: R+2 + étage partiel

Uaa  
Ubb



- Uaa: centre ville historique et St Goustan
- Ubb: secteurs denses à majorité de collectifs.

Ce sont des secteurs de mixité fonctionnelle.

Afin de permettre une architecture de collectif aux volumétries mieux intégrées: en Ubb, le dernier niveau (3<sup>ème</sup> étage) ne pourra pas représenter plus de 50% de l'emprise au sol.

Révision du PLU Auray - Réunion AEU - 26 février 2016





# Annexes

- CR 1 – 16/05/2013
- CR 2 – 16/08/2013
- Réunion publique– Support AEU – Oct 2013
- Support de l'atelier de veille « PADD » présenté en atelier n°5
- Support de l'atelier de veille « règlement » présenté en atelier n°6
- **Liste des personnes invitées à participer aux Ateliers**

REVISION DU PLU

LISTE DES ACTEURS POUR LES ATELIERS DES 25 & 28/06 et 02/07/2013

N°	Catégories d'acteurs	Nom Prénom	Coordonnées postales + Tél	Ateliers
<b>Associations « enviro », « social », « sport », etc</b>				
1	<b>AURAY CYCLISME</b> Cyclisme	Président : Julien BARON	1 impasse de Kerbois 56400 AURAY Tél : 02 97 24 12 40 / 02 97 56 67 94 Courriel : <a href="mailto:isabelle.aco@orange.fr">isabelle.aco@orange.fr</a>	A1
2	<b>CLUB DE CANOE KAYAK</b>	Président : Jean Yves GALERNE	26 quai Franklin 56400 AURAY Tél : 06 82 24 33 05 Courriel : <a href="mailto:ckc-auray@wanadoo.fr">ckc-auray@wanadoo.fr</a>	A1
3	<b>AURAY LOISIRS</b>	Président : Gilbert LE BLAY	4, rue Frédéric Chopin 56400 AURAY 02 97 50 81 43 <a href="mailto:gilbert.le-blav@orange.fr">gilbert.le-blav@orange.fr</a>	
4	<b>AVF AURAY ACCUEIL</b>	Présidente : Jacqueline MONTFORT	16, rue du Penher 56400 AURAY 02 97 56 22 59 <a href="mailto:avf.auray@orange.fr">avf.auray@orange.fr</a>	
5	<b>ASSOCIATION SPORTIVE DU COLLEGE LE VERGER</b>	Présidente : Michèle MARTIN (principale)	14, rue du Verger 56400 AURAY 02 97 24 12 03 <a href="mailto:ce.0560002y@ac-rennes.fr">ce.0560002y@ac-rennes.fr</a>	
6	<b>AMICALE NAUTIQUE DE ST GOUSTAN</b>	Président : Jacques NIQUEL	6, rue de l'Eglise 56 400 AURAY 02 97 56 23 60 <a href="mailto:jaconiquel@gmail.com">jaconiquel@gmail.com</a>	
7	<b>ASSOCIATION POUR LE MAINTIEN D'UNE AGRICULTURE PAYSANNE (AMAP DU LOCH)</b>	Président : Paul IACHKINE	15, rue Albert LE GOSLÈS 56400 BRECH Tél : 02 97 50 88 14 Courriel : <a href="mailto:amapduloch@yahoo.fr">amapduloch@yahoo.fr</a> Site internet : <a href="http://netoos.org/amapduloch-auray">http://netoos.org/amapduloch-auray</a>	A1
8	<b>POURQUOI PAS</b> Action citoyenne	Président : Gilbert LAUVERGNIER	7 rue du Lairh 56400 AURAY Tél: 02 97 02 67 82 (avant 20h) Courriel : <a href="mailto:pourquoipas56@free.fr">pourquoipas56@free.fr</a>	A1+A2+A3
9	<b>CENTRE MULTI ACTIVITES DES CHEMINOTS</b>	Président : Thierry HOLE	6 rue Pierre et Marie CURIE 56400 AURAY 02 97 56 60 21	
10	<b>INGALAN BRO AN ALRE</b>	Président : Gurvan NICOL	Contact : Jean Yves LE MOUILLOUR Kernanec 56400 BRECH 06 58 53 21 80 <a href="mailto:bro-an-alre@ingalan.org">bro-an-alre@ingalan.org</a>	
11	<b>ADUGA</b> (Association de défense des usagers de la gare d'Auray et de développement urbain du quartier)		Place Raoul Dautry 56400 AURAY  Courriel : <a href="mailto:aduga.auray@laposte.net">aduga.auray@laposte.net</a>	A2
12	<b>CLUB DES RETRAITES ALRENS</b>	Présidente : Danielle TERNAT	8 rue Clémenceau 56400 AURAY 02 97 24 01 64 06 82 13 59 58 <a href="mailto:j.ternat@wanadoo.fr">j.ternat@wanadoo.fr</a>	



13	<b>ASSOCIATION CULTURELLE TURK D'AURAY (ACTA)</b>	Président : Saban BASBUG	85 rue A. P. Le Gall 56400 AURAY 02 97 56 18 95 a.c.t.a@hotmail.fr	
14	<b>SOCIETE D'HORTICULTURE DU PAYS D'AURAY</b>	Président : Yannick DERRIEN	Lycée Horticole de Kerplouz 02 97 57 77 47 yderrien@wanadoo.fr	
15	<b>SOCIETE D'HISTOIRE ET D'ARCHEOLOGIE DU PAYS D'AURAY</b>	Président : Pierre ROBINO	7, rue du Lévenant 56400 AURAY 02 97 56 95 44	
16	<b>ASSOCIATION STEPHANE BOUILLON</b>	Président : Patrick LE GALLIOT	Contact : Cathie MOLVEAU 9 rue Bourdeloye 56400 AURAY 02 97 56 32 95 06 75 50 45 31 patrick.legalliot@orange.fr	
17	<b>ASSOCIATION DES PARALYSES DE FRANCE</b>	Directrice : Delphine COURTY- CORBEL	Contact : Eliane CARADEC 8 rue des Frères Lumières 56000 VANNES 02 97 47 14 62 dd.56@apf.asso.fr	A2/logts et mixité
18	<b>AMITIE GUSTANAISE</b>	Président : Michel SANDRENAN	32 rue St Fiacre 56400 AURAY 02 97 59 00 08	A3+A2
19	<b>ADAPEI- LES PAPILLONS BLANCS</b>	Présidente : Marie-Françoise LE GALLO	2 allée de Tréhornec 56000 VANNES 02 97 63 36 36 info@papillonsblancs56.asso.fr	
20	<b>ASSOCIATION EDUCATIVE ESPOIR</b>	Président : G. BERTIN	Contact : Yves LE GOFF 7 rue du Père Eternel 56403 AURAY 02 97 24 10 09 ass.educ.espoir@wanadoo.fr	
21	<b>ASSOCIATION DE GERONTOLOGIE- LOGIS DE KERIOLET</b>	Président : Michel NATAF	Centre hospitalier Bretagne atlantique LE PRATEL 56017 VANNES 02 97 29 22 42 michel.nataf@ch-bretagne-atlantique.fr	A2/logts et mixité
22	<b>CONFÉDÉRATION SYNDICALE DES FAMILLES DU PAYS D'AURAY (C.S.F)</b>	Président : René MARCHAND	12 rue Adjudant Redien 56400 AURAY Tél: 02 97 56 57 63	A2+A3
23	<b>KROMM (sports de glisse urbains)</b>	Président : Jérôme LE BAYON	15 Clos du Vallon 56400 AURAY 06 65 58 10 40 02 97 56 47 02 krommordie@yahoo.fr	
24	<b>ASSOCIATION GABRIEL DESHAYES</b>	Président : Annie RENARD	Contact : Philippe SCHABAILLIE B.P. 30247 56402 AURAY Cedex Tel: 02 97 56 59 07 Fax: 02 97 56 59 14	A2/logts et mixité
25	<b>RESTOS DU COEUR</b>	Président : Michel CLEACH	6 rue Joseph Rollo 56 400 AURAY 02 97 56 20 22 michele.viltard@neuf.fr	
26	<b>SECOURS POPULAIRE</b>	Présidente : Marlène MORVAN	Contact : Raffaële BASSANI 8 rue Joseph Rollo 56400 AURAY 02 97 56 32 41 / 02 97 64 59 59 02 97 84 06 23 raffaele.bassani@wanadoo.fr	

27	<b>MAISON D'ANIMATION ET DES LOISIRS (MAL)</b>	Présidente : Céline MATHIEU	Contact : Edith PENNEC 2 rue Auguste La Houlle 56400 AURAY 02 97 24 26 79 mal.auray@orange.fr	
28	<b>LA GAULE ALREENNE</b>	Président : Yann FEVRIER	Contact : Alain MALLEGOL 30 imp de Lann Guerban 56400 PLUNERET 02 97 24 26 93 mallegola@wanadoo.fr	
29	<b>WEST STYLE (hip hop)</b>	Président : Steven NGUYEN	8 rue John Chandos 56400 AURAY 06 45 08 67 92 bboythieng@hotmail.fr	
30	<b>AEP DIWANN ALRE</b>	Présidente : Katrina RIEUX	8 rue Auguste La Houlle 56400 AURAY 02 97 24 23 53 skoldiwananalre@wanadoo.fr	
31	<b>AMICALE LAIQUE-groupe scolaire Rollo</b>	Présidente : Marie-Paule RAMBAUD	Groupe scolaire J. Rollo 1 rue Pablo Picasso 56400 AURAY 02 97 24 40 55 contact@amicale-rollo-auray.info	
32	<b>FLEUR DE BOUCHONS</b>	Président : Laurent INIAL	168, avenue de Gaulle 56400 AURAY 06 11 29 27 68 fleurdebouchons56@gmail.com santigdu56@gmail.com	



N°	Catégories d'acteurs	Nom Prénom	Coordonnées postales + Tél	Ateliers
<b>Entreprises et personnes-ressources du territoire</b>				
1	<b>ASSOCIATION DES COMMERCANTS BARCLE</b>	Président : Mme GUERINEAU	Rue Barré 56400 AURAY Tél : 02 97 24 13 42 Fax: 02 97 24 13 42 Courriel : <a href="mailto:bijouterieguerineau@hotmail.com">bijouterieguerineau@hotmail.com</a>	A2+A3
2	<b>ASSOCIATION DES COMMERCANTS DES HALLES</b>	Président : Dominique TREMEL	Contact : Dominique TREMEL Tréguévir - 16 lotissement Pra Braz 56400 PLUNERET Tél: 02 97 56 69 29	A2+A3
3	<b>ASSOCIATION DES COMMERCANTS DU QUARTIER DU BELZIC</b>	Président : Géraldine JÉGAT	Instinct d'homme - 28 rue du Belzic 56400 AURAY Tél : 09 53 50 42 90 Courriel: <a href="mailto:instinctdhomme@orange.fr">instinctdhomme@orange.fr</a>	A2+A3
4	<b>ASSOCIATION AURAY PREFERENCE / FEDERATION AURAY COMMERCES</b>	Animateur commercial : Yves LE MOING	102, place de la République 56400 AURAY Tél/Fax : 06 21 45 18 43 Courriel: <a href="mailto:auray.preference@wanadoo.fr">auray.preference@wanadoo.fr</a>	A2+A3
5	<b>GROUPEMENT PROFESSIONNEL TOURISTIQUE DU PAYS D'AURAY</b>	Président : Alexis MERCIER	Contact : CCI du Morbihan - délégation d'Auray Espace océane-zone porte océane 2 B.P. 50-231 56402 AURAY cedex Tél : 02 97 02 40 71 Fax : 02 97 02 40 57 Courriel : <a href="mailto:animation@morbihan-sud.com">animation@morbihan-sud.com</a>	A2+A3
6	<b>OFFICE DU TOURISME D'AURAY COMMUNAUTÉ</b>	Mme la Directrice	20 rue du Lait 56400 AURAY Tél : 02 97 24 09 75 Fax: 02 97 50 80 75 Courriel : <a href="mailto:infos(at)auray-tourisme.com">infos(at)auray-tourisme.com</a>	
7	<b>SYNDICAT MIXTE PAYS D'AURAY- POLE TOURISME</b>	Chargé de mission tourisme	Immeuble Océania, rue du Danemark 56403 AURAY 02 97 56 41 74	A1+A2+A3
8	<b>SYNDICAT INTERCO DU GOLFE DU MORBIHAN (SIAGM)</b>	CASSE Monique	8 bd des Iles 56000 VANNES 02 97 62 03 03 <a href="mailto:monique.casse@golfe-morbihan.fr">monique.casse@golfe-morbihan.fr</a>	
9	<b>ARCHI PASSIF (PASSIVEO)</b>	Philippe LE BIAN	10 ZA de Mané Lenn 56950 CRACH (prochainement : 13 rue Abbé Philippe Le Gall 56400 AURAY) 02 97 55 02 70 / 06 21 59 03 07 <a href="mailto:contact@passiveo.com">contact@passiveo.com</a>	
10	<b>CCAS</b>	Olivia BOUREL		A2+A3

11	<b>MISSION LOCALE</b>	Directrice : Véronique LE NABOUR	14 rue F. Mitterrand 02 97 56 66 11	A2+A3
12	<b>AGRICULTEUR 1</b>	LE ROCH Jean Michel	27 rue de Rostevel 56400 AURAY	
13	<b>MARAICHERE</b>	TANGUY Johana	26 rue Saint- Sauveur	
14	<b>ECOLE STE THERESE</b>	Directrice : Sandrine TREGUER	<b>Sainte-Thérèse</b> , 1 rue Georges Le Poder, 02 97 24 11 65	
15	<b>ECOLE MATERNELLE ET ELEMENTAIRE PUBLIQUES DU LOCH</b>	Directrice : Mme COMELLEC	4 place Maréchal Leclerc 02 97 24 15 50 ecoles.loch@auray.fr	A1+A2+A3
16	<b>ECOLE MATERNELLE ST GOUSTAN</b>	Directrice : Sylvie PIERRE	14 rue st René 02 97 24 12 07 maternelle.stgoustan@auray.fr	A1+A2+A3
17	<b>ECOLE GABRIEL DESHAYES</b>	Directeur : Christophe DANIBO	<b>Gabriel Deshayes</b> , 6 rue Jean Lamennais, 02 97 24 04 76	A1+A2+A3
18	<b>COLLEGE LE VERGER</b>	Principale : Michèle MARTIN	<b>Le Verger</b> , 14 rue du Verger, Auray, 02 97 24 12 03	A1+A2+A3
19	<b>LYCEE FRANKLIN</b>	Proviseur : Didier MENAGER	La Petite Forêt, Auray, 02 97 24 20 30, <a href="http://www.lycee-bfranklin-auray.ac-rennes.fr">www.lycee-bfranklin- auray.ac-rennes.fr</a>	A1+A2+A3
20	<b>CENTRE HOSPITALIER BRETAGNE ATLANTIQUE</b>	Directeur : Alain LATINIER	20 bd du Général Guillaudot 56017 VANNES 02 97 01 41 41	A2
21	<b>MAISON DU LOGEMENT</b>	Eléonore COURTIN	Porte Océane 2- 56400 AURAY 02 97 29 06 54 maisondulogement@auray- communaute.fr	A2
22	<b>PROMOTEUR IMMOBILIER</b>	Nexity : Marie MICHEA		
23	<b>AGENCE IMMOBILIERE GAUTER</b>		50- 54 place de la République 56400 AURAY	
24	<b>NOTAIRE</b>	Me Anna DUFFO- LE STRAT	3 bis rue Louis Billet 02 97 24 00 13	
25	<b>ESPACIL</b>	M. DESBOIS	Espacil Habitat 1 avenue Pierre Mendès France 56600 LANESTER 02 97 76 97 76	
26	<b>MONOPRIX</b>	Directeur :	11 rue du Maréchal Foch 02 97 24 05 26	
27	<b>SUPER U</b>	Directeur : Patrice BOUDREAUULT	36 avenue de l'Océan 56400 AURAY 02 97 56 23 51	
28	<b>STUDIADENN (ingénierie, études techniques RT 2012)</b>	Directeur : Anthony SAINT JALMES	134 avenue de Gaulle 56400 AURAY 02 97 59 03 84 anthony.saint-jalmes@orange.fr	
29	<b>CAUE</b>	Architecte conseiller : M. PARFAIT		



30	<b>GITES DE FRANCE</b>		42 avenue Wilson 56400 AURAY 02 97 56 48 12	
31	<b>Président du conseil d'administration du lycée de Kerplouz</b>	Gilles BLUMSTEIN	KERPLOUZ BP 40417 56400 AURAY cedex 02 97 24 34 40	
32	<b>ASSOCIATION AURAY ACTIF</b>	Président : Erwan PELLEAU	3 impasse de la Petite Forêt 56400 AURAY	
33	<b>AVAP</b>	M. GUILLET- historien		
34	<b>ALRINOX (chaudronnerie)</b>	Eric LE DU- artisan à Kerbois	ZA du Moustoir- 56950 CRACH 02 97 50 86 47	
35	<b>ECOLE ROLLO</b>	Directeur : Philippe LE FOUILLE	1 rue Pablo Picasso 56400 AURAY 02 97 24 12 08 elementaire.rollo@auray.fr	
36	<b>Agence LAFORET immobilier</b>		2 place Joffre 56400 AURAY 02 97 57 07 46	
37	<b>IMMOGOLFE BRETAGNE</b>	Promoteur- constructeur : Hervé RIO	41 rue du Vincin 56000 VANNES 02 97 40 28 61 immogolfe@wanadoo.fr	
38	<b>POINT INFO JEUNESSE</b>	David CORBEL		
39	<b>NOTAIRE 2</b>	Me CONTE	53 place de la République 56400 AURAY 02 97 24 35 00	
40	<b>NOTAIRE 3</b>	Me SOEUR	13 place du Loch BP 10 414 56 404 AURAY CEDEX 02 97 24 00 10	



*COMMUNE D'AURAY*  
DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**4.1-REGLEMENT ECRIT**

Vu pour être annexé à la délibération municipale du .....2016  
Le Maire,



# SOMMAIRE

**PARTIE 1 : LES DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....5**

**PARTIE 2 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES.....27**

**DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ua..... 28**

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES..... 28

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES..... 29

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 32

**DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ub..... 33**

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES..... 33

SECTION 2: LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES..... 34

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 38

**DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Uc..... 40**

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES..... 40

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES..... 40

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 44

**DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ui..... 46**

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES..... 46

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES..... 47

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 49

**DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Uj..... 51**

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	51
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	51
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	54
<b>PARTIE 3 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>55</b>
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE 1AU .....	56
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	56
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	56
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	59
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE 2AU .....	61
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	61
<b>PARTIE 4 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>62</b>
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE A .....	62
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	63
SECTION 2: LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	65
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	67
<b>PARTIE 5 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>69</b>
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE N .....	70
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	70
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	72
SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	75
DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE NI .....	76
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	76



SECTION 2: LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	77
SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	79
<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Nh .....</b>	<b>81</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES.....	81
SECTION 2: LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	81
SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	84

# **PARTIE 1 : LES DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

170/523



## **TITRE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Auray.

## **TITRE 2- PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

*Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.*

*Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions de l'article R111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du Code de l'Urbanisme.*

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique » du présent PLU, notamment
- Les dispositions de l'AVAP qui figurent en annexe du présent règlement. Elles s'appliquent à l'intérieur du périmètre de l'AVAP qui est indiqué sur la planche des servitudes.
- Les dispositions des articles L 104-1 à L 104-3 du code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un Urbanisme Renové,
- Les dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt,
- Les dispositions des articles L 113-8 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur.
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvé depuis moins de 10 ans,
- Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30.05.1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et suivants du Code de l'Urbanisme,

**D'autres informations utiles sont mentionnées ci-dessous :**

- Les zones du Droit de Préemption Urbain dans les zones U et AU, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme.

### **TITRE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

#### **a. Les zones urbaines dites « zones U »**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

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

- les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

#### **c. Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériel agricole agréées, les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, et certains changements de destinations et aménagements prévus à l'article R 151-23 du Code de l'Urbanisme.

En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans les zones agricoles, ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

#### **d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de



matériel agricole agréées, les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, et certains changements de destinations et aménagements prévus à l'article R 151-25 du Code de l'Urbanisme.

Y sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la CDPENAF, des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les constructions existantes situées en dehors des STECAL et dans les zones naturelles ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS).

#### **TITRE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. De telles adaptations peuvent donc être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

#### **TITRE 5 - DEROGATION**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
  - la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
  - l'accessibilité des personnes handicapées.
  - favoriser la performance énergétique des bâtiments, conformément aux dispositions prévues à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **TITRE 6 - OUVRAGES SPECIFIQUES**

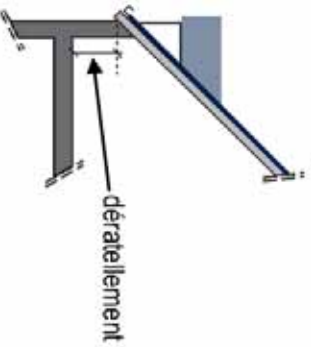
Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écosstations, abri pour arrêt de transports collectifs, ouvrages de réception des eaux pluviales, panneaux solaires, clôtures présentant un caractère fonctionnel en rapport avec une mission d'intérêt collectif...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans la section 1 des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.



## TITRE 7 - DEFINITIONS

- **Acrotère** : désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps.
- **Annexe** : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).
- **Attique** : correspond à un étage supérieur d'un édifice construit avec un retrait significatif par rapport au plan de façade.
- **Bardage** : le bardage est entendu ici comme un élément de revêtement de façade transformant l'aspect initial du bâtiment (bardage ardoise, PVC...). Les revêtements composant la structure d'une construction neuve ne constituent pas un bardage au sens du présent règlement.
- **Construction, ou installation d'intérêt collectif** : construction ou installation accessible au public, exploitée par une autorité publique ou une personne privée, qui est affectée à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels, scolaires, sportifs, sociaux, de santé, de culte, etc.
- **Construction de 2<sup>nd</sup> rang** : construction se situant à l'arrière d'une construction de 1<sup>er</sup> rang, et ne présentant pas de façade ou de pignon sur la rue. De ce fait, les constructions de 2<sup>nd</sup> rang ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Dératèlement** : partie du mur de façade compris entre le dernier plancher de la construction et le sommet de la façade.

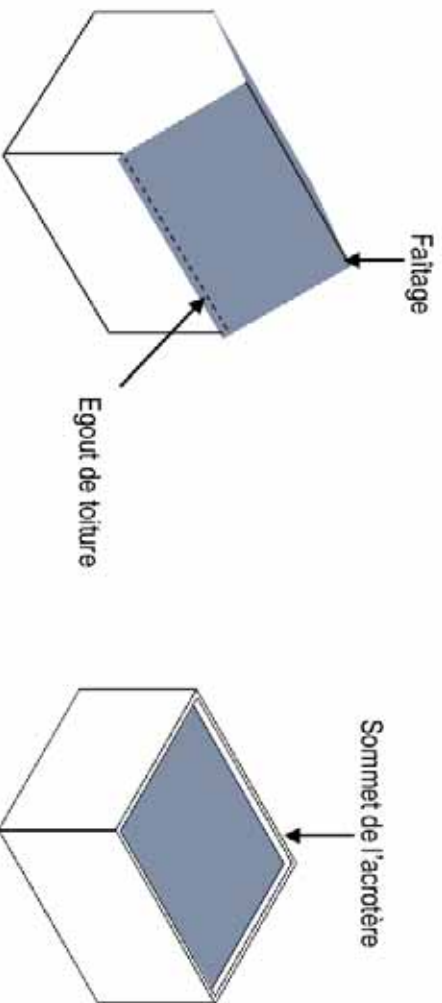


- **Emprise au sol**  
Conformément à l'article R 420-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.  
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.  
La globalisation du CES est autorisée pour les opérations d'ensemble.

• **Hauteur maximale**

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

- ✓ le **niveau du sol, pris au fil d'eau de la voie**, au droit de la construction pour les implantations à l'alignement ;
- ✓ le **terrain naturel en tous points de la construction**, dans le cas d'un recul par rapport à la voie et pour les parties de la construction situées à plus de 12m de l'alignement ;
- ✓ l'**égout de toiture**, qui correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et le plan de toiture ;
- ✓ le **faîtage**, point le plus haut de la couverture à l'intersection de 2 pans de toiture ;
- ✓ le **sommet de l'acrotère** en cas de toiture-terrasse.



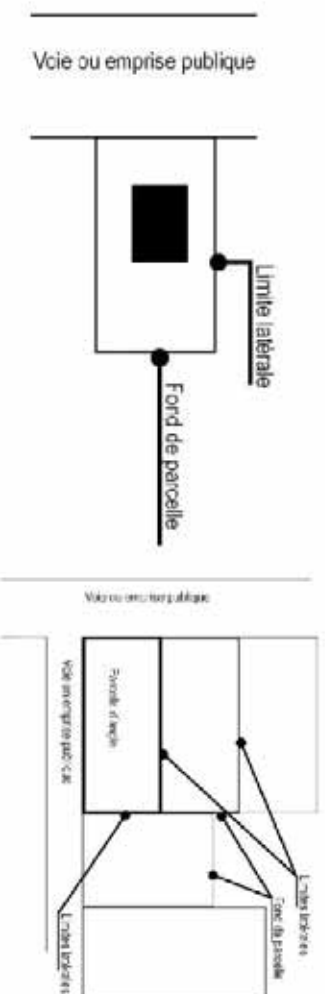
Ces points de référence éventuellement fixée à la section 2 des dispositions particulières à chaque zone, définissent :

- ✓ le plan de façade, entre le sol et l'égout de toiture ou acrotère,
- ✓ le volume de toiture, entre l'égout de toiture ou acrotère et le point le plus haut. Ce volume ainsi défini au-dessus de l'égout de toiture, peut comprendre aussi bien des combles aménagés qu'un volume en attique. Il ne doit pas correspondre à plus d'un étage.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments techniques.

• **limites séparatives** : il s'agit des limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique. Il peut s'agir de limite séparative latérale ou de limite séparative de fond de parcelle. Le cas échéant, le règlement fait la distinction entre les 2 types de limites séparatives. Quand la distinction n'est pas faite, les 2 types sont concernés par les dispositions.

• **Limites de fond de parcelle** : il s'agit des limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec la voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, il n'existe pas de fond de parcelle.



• **Logement ou habitat individuel** : immeuble à usage d'habitation ne comportant pas plus de 2 logements. Il se décline en plusieurs types :

- ✓ Le type pavillonnaire : maison individuelle construite sur un jardin privé clos, implantée librement sur la parcelle. Ce type comprend également les maisons moyennes d'un côté (maisons jumelées). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle.
- ✓ Les maisons de ville : également appelées maisons en bande. Maisons individuelles alignées et moyennes. Ces ensembles de maisons peuvent être le résultat d'une opération d'ensemble (toutes construites en même temps) ou de la somme de maisons particulières soumises à des dispositions réglementaires (obligations de s'implanter de limite séparative à limite séparative). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle ou bien de manière commune.

• **Logement intermédiaire** : l'adjectif « intermédiaire » désigne ici un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

• **Logement ou habitat collectif** : immeuble à usage d'habitation dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. (Article R\*111-18 du Code de la construction et de l'habitation).

• **Surface de plancher** : Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies à l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme.

• **Voies et emprises publiques**

- ✓ **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique. y compris les voies des lotissements privés. Les chemins d'exploitation, les chemins ruraux ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions spécifiques aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.



- ✓ **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers, sentiers piétons...

## **TITRE 8 - PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET URBAIN, ARCHEOLOGIQUE.**

### Naturel :

• **Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151 -19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme. Les prescriptions et recommandations concernant la préservation de ces éléments figurent en section 2 des dispositions particulières par zones.

• **Le classement des terrains en Espace Boisé Classé** au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixes par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme).

• **Les défrichements des terrains boisés non classés** dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle que soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

### Architectural et urbain :

• **L'édification des clôtures** est dispensée de toute formalité en dehors des cas prévus à l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme, dans lesquels l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

• **Permis de démolir** : les démolitions de constructions existantes doivent être précédée de la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L 421-3 et R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### Archéologique :

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du Code du Patrimoine,
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme,
- Article L 122-1 du Code de l'Environnement,
- Article L 322-2, 3ème du Code Pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et L 522-5 du code du patrimoine.

## **TITRE 9 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

La commune d'Auray est assujettie aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite « loi Littoral »). Par conséquent :

• **Sur l'ensemble de la commune** : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi. Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du Code de l'Urbanisme.

• **Dans les espaces proches du rivage** : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 121-13 du Code de l'Urbanisme. La carte des Espaces Proches du Rivage est présentée dans le rapport de présentation Partie 2 page 12 et Partie 3 page 67.

• **Dans les zones où sont repérés des établissements classés** (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

## **TITRE 10 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **TITRE 11 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

• La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

• En application de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.



- Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 m de part et d'autre des routes visées à l'article L 141-19 du Code de l'Urbanisme.
- En application de l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme, elle ne s'applique pas :
  - ✓ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - ✓ aux bâtiments d'exploitation agricole,
  - ✓ aux réseaux d'intérêt public.
- En application de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## **TITRE 12-CHANGEMENT DE DESTINATION**

Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre. Généralement issu d'un changement d'usage, il entraîne un changement de réglementation. Les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'Urbanisme fixent les cinq destinations et leurs sous-destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- 1° Exploitation agricole et forestière** : exploitation agricole ; exploitation forestière.
- 2° Habitation** : logements ; hébergements
- 3° Commerce et activités de service** : artisanat et commerce de détail ; restauration ; commerce de gros ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; cinéma.
- 4° Equipements d'intérêt collectif et service public** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale ; salle d'art et de spectacles.
- 5° Autres activités du secteur secondaire et tertiaire** : industrie ; entrepôt ; bureau ; centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces catégories.

## **TITRE 13-GESTION DES EAUX PLUVIALES :**

### **Gestion des eaux pluviales à la parcelle**

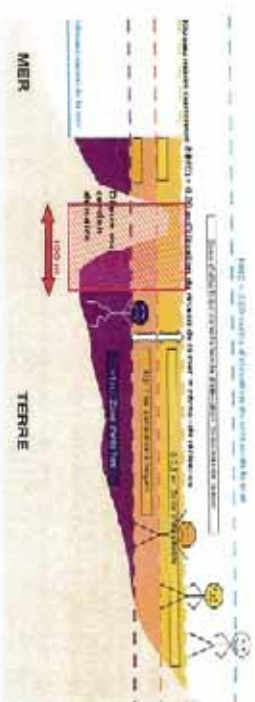


Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe et extension de plus de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise de l'aménagement projeté. La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration...). Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre. Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

#### **TITRE 14 – SUBMERSION MARINE**

La carte de zone basse représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence et elle est reprise sur le règlement graphique. Ce niveau est égal au niveau marin de pleine mer de période de retour centennial augmenté de 60 cm d'élévation du niveau de la mer. En application des articles L 101-2 et R 111-2 du Code de l'Urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme.

Cette cartographie est complémentaire du plan de prévention des risques littoraux, s'il existe, qui couvre les secteurs à forts enjeux. La circulaire Xynthia du 7 avril 2010 est annexée au règlement écrit du présent PLU, complétée par le guide d'application de l'article R III-2 et des cartes de submersion marine + 0,20 et 0,6. (annexe n°1).



#### **TITRE 15 – DECHETS**

Les opérations de lotissement et opérations groupées devront comporter un espace suffisant pour assurer la collecte sélective des déchets, conformément au règlement de l'établissement en charge de la collecte des déchets, qui devront figurer au plan de masse des opérations.

De la même façon, les locaux commerciaux et destinés à la restauration devront prévoir les espaces nécessaires à la collecte sélective des déchets.

#### **TITRE 16 – STATIONNEMENTS**

##### **1- généralités**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions neuves et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées :

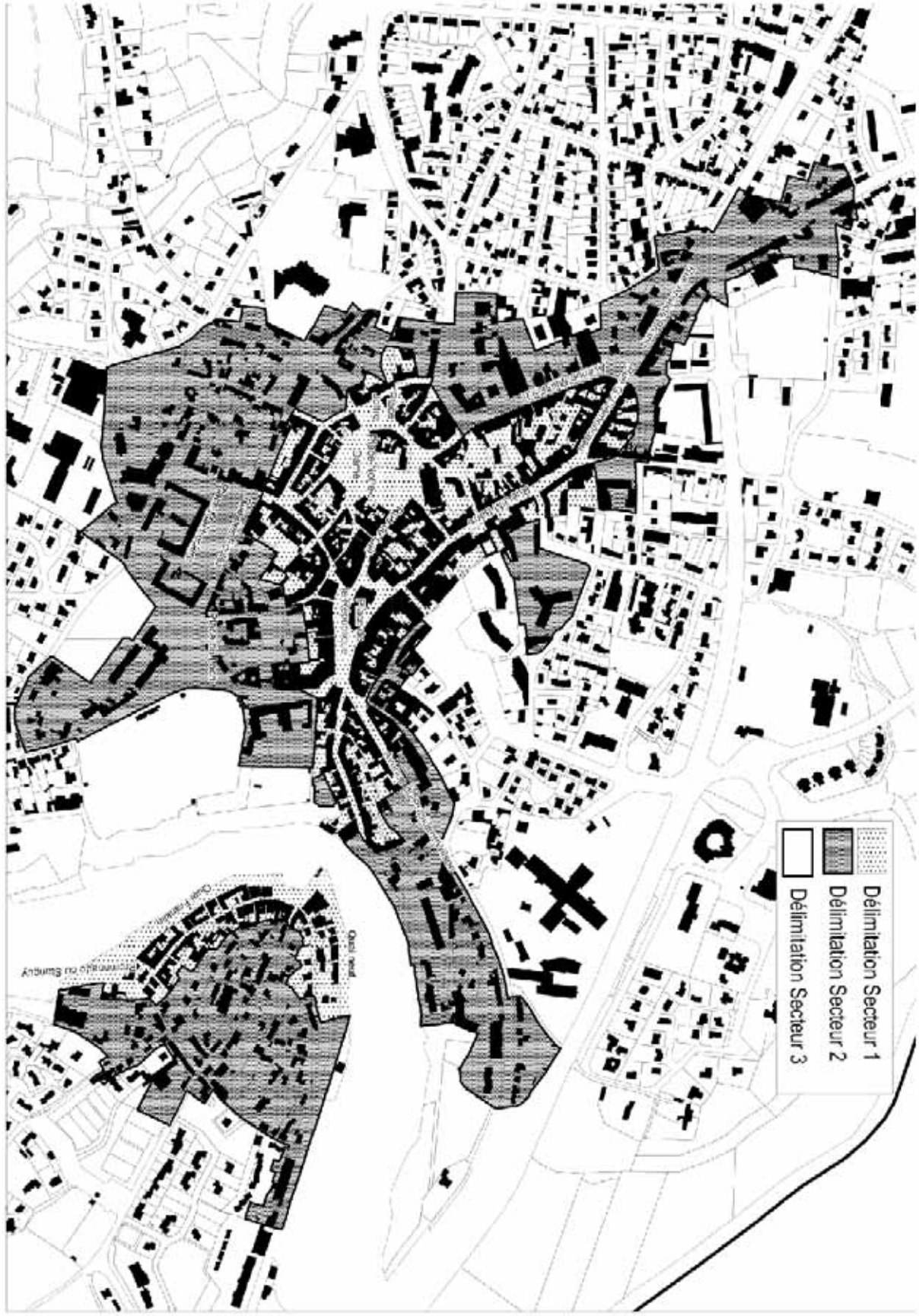
- soit sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU ;
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.
- Les règles de stationnement énoncées au chapitre suivant identifient les cas où les normes applicables peuvent être réduites, notamment en cas de recours à la mutualisation.

## **2- Secteurs de stationnements**

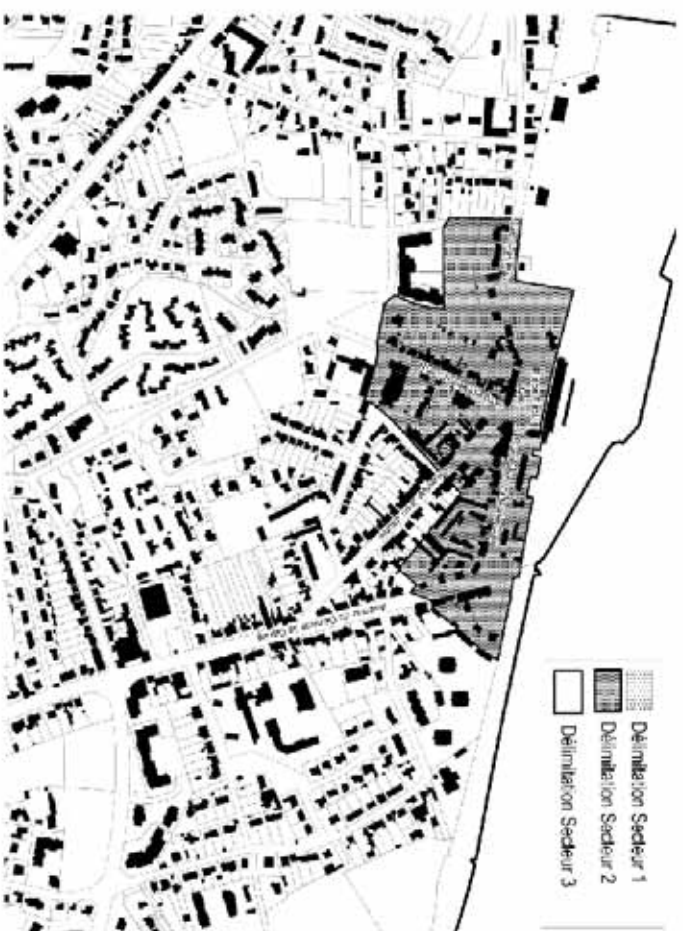
**Les normes s'appliquant au stationnement se déclinent en 3 secteurs, délimités sur les plans pages suivantes :**

- Le secteur 1 : le cœur de ville, les quais et la Place Saint-Sauveur à Saint-Goustan (2 périmètres)
- Le secteur 2 : le centre-ville, le quartier de la gare et le reste de Saint-Goustan (3 périmètres)
- Le secteur 3 : le reste de la commune.









### 3- Règles de calcul

- Pour le calcul des places d'une opération de plusieurs logements, on arrondira au nombre entier le plus proche (au nombre supérieur si le décimal est supérieur ou égal à 0,5).
- Pour le calcul du nombre de places envisagées par le projet, on déduira l'acquis calculé sur la situation existante quand il n'y a pas de changement de destination.
- Dans le cas d'un changement de destination, les normes applicables de la construction neuve énoncées dans les paragraphes suivants s'appliquent

## 1 - Normes applicables

Cas particulier du secteur 1 : en cas de rénovation, de réhabilitation ou de réaménagement dans l'enveloppe bâtie d'immeubles existants, il ne sera pas demandé de place de stationnement, qu'il y ait ou non changement de destination, ou création de logements supplémentaires.

Destination et sous-destination de la construction	Aire de stationnement à prévoir		
		Secteurs 1 et 2	Secteur 3
<b>Habitation</b>			
Logements	Logements sociaux	0,5 place pour 1 logement dans un rayon de 500m autour du Pôle d'Echange Multimodal/ 1 place par logement sur le reste du territoire.	1 place par logement
	Collectifs et logements intermédiaires- places pour les logements	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place.	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place
	Collectifs et logements intermédiaires - Places visiteurs à organiser sur l'espace commun, en plus des places inhérentes aux logements	1 place banalisée par tranche de 10 logements.	1 place banalisée par tranche de 10 logements, avec un minimum de 1 place à partir de 5 logements.
	Maisons individuelles dans et hors opération d'ensemble- places pour les logements	2 places de stationnement par logement.	2 places de stationnement par logement.
	Maisons individuelles en opération d'ensemble - Places visiteurs à organiser sur l'espace commun, en plus des places inhérentes aux logements	1 place de stationnement pour 3 logements.	1 place de stationnement pour 3 logements.
	Résidence seniors	0,7 place pour 1 logement.	0,7 place pour 1 logement.
hébergements	Foyer pour personnes âgées	1 place pour 10 logements	1 place pour 10 logements
	Foyer de jeunes travailleurs	1 place par logement	1 place par logement



	Maison relais, logement d'urgence	1 place par logement	1 place par logement
	Etablissement hospitalier/clinique: hébergement de longue durée	0,5 place par lit	0,5 place par lit

Aire de stationnement à prévoir				
Destination et sous-destination de la construction		Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerces de détail	Commerces de 0 à 50m <sup>2</sup> d'espace de vente	Pas de place demandée.	1 place minimum
		Commerces de 50m <sup>2</sup> à 150m <sup>2</sup> d'espace de vente	Pas de place demandée.	2 places obligatoires
		Commerce de plus de 150 m <sup>2</sup> de surface de vente	Pas de place demandée.	3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente. Pour les établissements de plus de 1500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.
Restauration		Pas de place demandée.	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
	Commerce de gros	Idem secteur 2.	25% de la surface de plancher	30% de la surface de plancher
Hébergement touristique et hôtelier			Pas de place exigée	1 place par chambre
	Cinéma		1 place pour 5 places assises.	1 place pour 5 places assises.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (dont professions libérales)			25% de la surface de plancher avec un minimum de 2 places à partir de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	60% de la surface de plancher
		Pas de place demandée.		

Aire de stationnement à prévoir			
Destination et sous-destination de la construction			
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>		<b>Secteur 1</b>	
		<b>Secteur 2 et 3</b>	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Stade, terrain de sport, salle de sport.	10% de la surface du terrain ou de la surface de plancher de l'édifice. Il pourra être accepté un nombre de place moindre à condition que le nombre de place proposé soit adapté à la nature de l'équipement et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.	
	Lieu de culte		
	Autres lieux recevant du public	1 place assise pour 15 personnes. Il pourra être accepté un nombre de place moindre à condition que le nombre de place proposé soit adapté à la nature de l'équipement et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.	
<i>Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale</i>	Idem secteur 2 et 3.	1 place par classe	
			Etablissement 1 <sup>er</sup> degré
			Etablissement 2 <sup>d</sup> degré
			Etablissement hospitalier et clinique: court séjour
		2 places par classe	
		50% de la surface de plancher	
<i>Salle d'art et de spectacles</i>		1 place pour 5 places assises.	

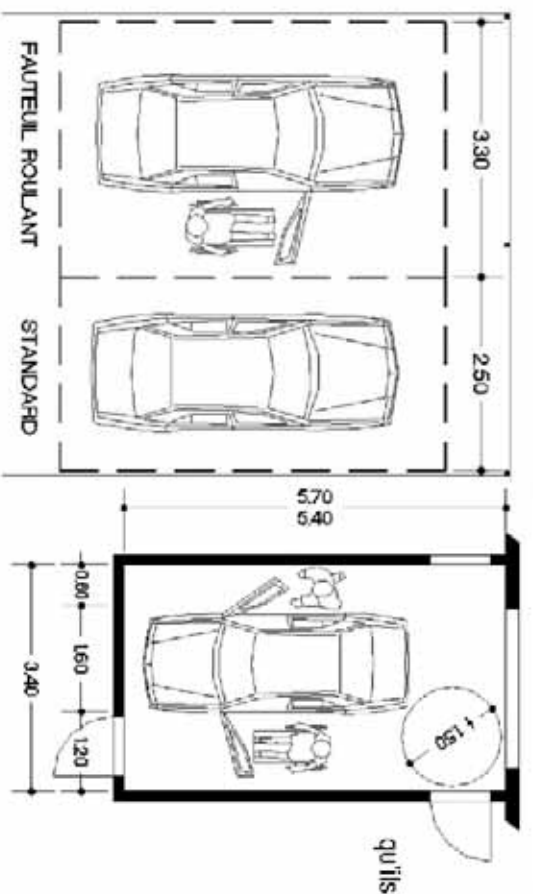


Destination et sous-destination de la construction	Aire de stationnement à prévoir
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	<b>En toutes zones autorisant ces destinations</b>
Industrie	25% de la surface de plancher Pour les établissements de plus de 1500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique
Entrepôts	25% de la surface de plancher
Bureau ne recevant pas de public	60 % de la surface de plancher

### 3. Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (PMR) :

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0.80 m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.

Les emplacements réservés sont signalés et situés au plus près de l'établissement desservant.



<p><i>Installations neuves ouvertes au public</i></p>	<p><b>Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une largeur de 0,80m,</li> <li>- libre de tout obstacle,</li> <li>- protégée de la circulation,</li> <li>- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m. Les emplacements réservés sont signalisés.</li> </ul> <p>Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.</p>
<p><i>Installations existantes ouvertes au public</i></p>	<p>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 ne soit applicable.</p>
<p><i>Bâtiments d'habitation collectifs neufs</i></p>	<p>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%.</p> <p>Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.</li> </ul>

#### 4. Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos :

##### L'article R 111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose :

Lorsque les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R 311-1 du Code de la Route.

Tout collectif doit prévoir des espaces dédiés aux cycles, poussettes selon les règles prévues aux articles R 111-14- et 111-14-5 du code de la construction, présentant les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les autres constructions, chaque projet devra prévoir également un espace dédié aux cycles, proportionnel à la fréquentation et à l'activité de l'établissement.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.



## 5. Recours à la mutualisation

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprise, activités de loisirs ou équipements, logements, activités diurnes ou nocturnes, etc.).

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ; un complément peut toutefois être exigé.

**Le pétitionnaire devra justifier, au moment de sa demande, les conditions extérieures qui justifient un recours à la mutualisation, notamment :**

- Conditions de circulation ;
- Transports publics ;
- Parcs de stationnements existants ;
- Complémentarité avec une structure existante (diurne/nocturne, etc.) ;
- Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'une opération groupée ou d'un lotissement, dont le parti d'aménagement le justifie, il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble ou à une partie de l'opération (gestion à l'îlot, parc de stationnement commun, etc.).

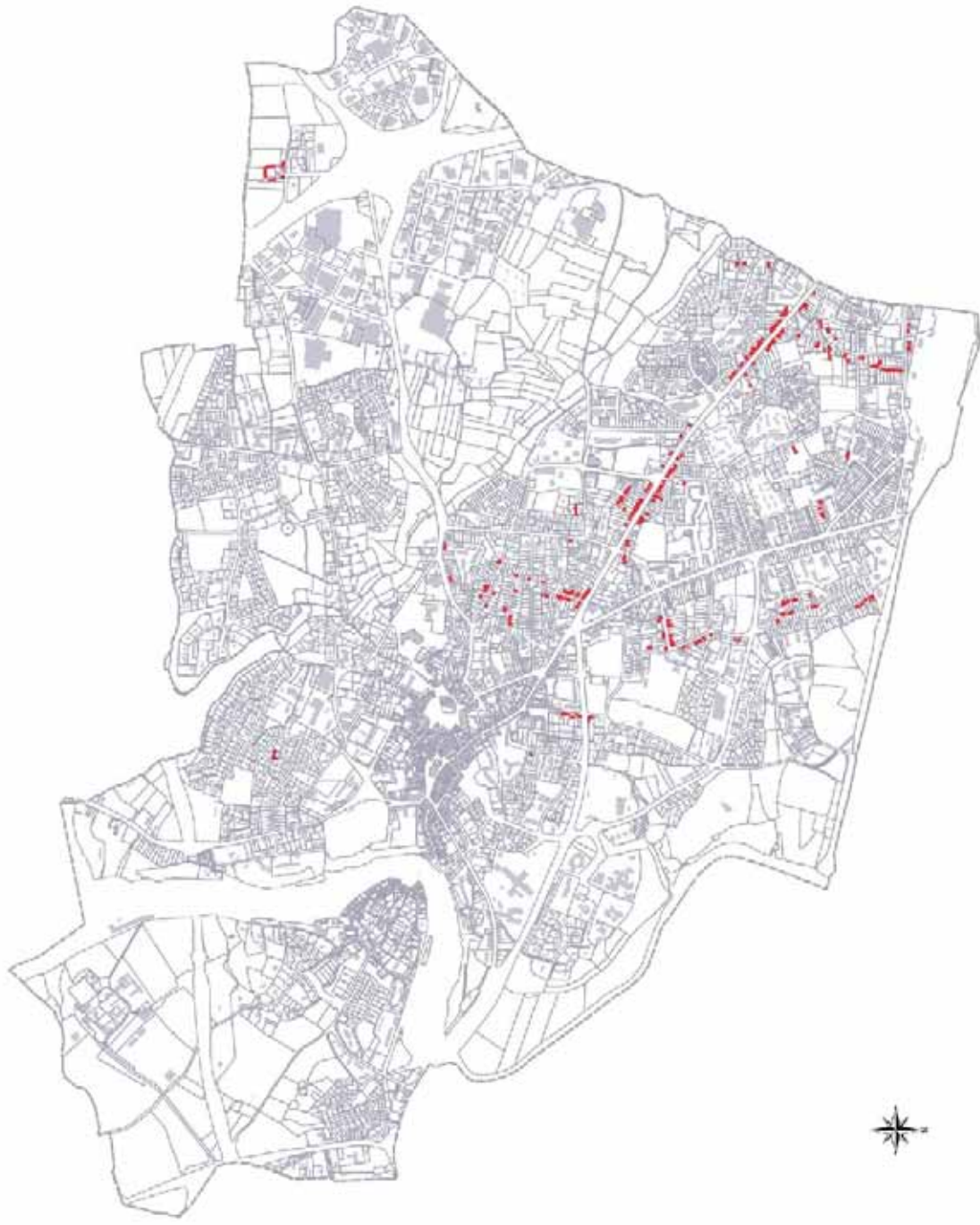
## 6. Etablissements Recevant du Public :

Pour tout Etablissement Recevant du Public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanées ou non, les conditions de sécurité des voies qui les desservent directement ou indirectement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public et de desserte par les transports en commun. La convergence de ces critères peut dispenser certains établissements de création de places de stationnement.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les deux roues.

## TITRE 17 – ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI PROTEGE HORS AVAP au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments de patrimoine bâti protégés hors AVAP sont signalés au règlement graphique et au plan ci-après. **Leur démolition est interdite.** Les dispositions s'y appliquant sont reportées dans les règlements écrits des zones concernées. L'annexe du patrimoine située en annexe n°2 du présent PLU détaille les éléments d'architecture et d'ornementation à préserver pour les bâtiments concernés.





## TITRE 18 – LISTE DES PLANTES INVASIVES

La liste de plantes indiquées ci-dessous reprend les plantes invasives avérées et invasives potentielles telles qu'elles sont définies par Conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne. Dans le cadre d'une opération de construction ou d'aménagement, les plantations invasives sont fortement déconseillées.

### Invasives avérées :

- Elodée dense - *Egeria densa* Planch.
- Jussie rampante - *Ludwigia pepioides* (Kunth) P.H.Raven
- Jussie à grande fleurs - *Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Hara
- Myriophille du Brésil - *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.
- Baccharis ou sénégol en arbre - *Baccharis halimifolia* L.
- Bident à fruits noirs ou Bident feuillé - *Bidens frondosa* L.
- Figues marines ou Griffes de sorcière - *Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*
- Herbe de la pampa - *Cortaderia seloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
- Crassule de Helm - *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne
- Elodée crépue - *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss
- Renouée de l'Himalaya - *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.
- Laurier palme - *Prunus laurocerasus* L.
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica* Houtt.
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis* / *x bohemica*
- Rhododendron des parcs ou Rhododendron pontique - *Rhododendron ponticum* L.
- Cinéraire maritime ou Sénégol maritime - *Senecio cineraria* DC8.
- Spartine à feuilles alternes - *Spartina alterniflora* Loisel.
- Ail à tige triquètre *Alilum* - *triquetrum* L.
- L'impatience de l'Himalaya - *Impatiens glandulifera* Royle
- Paspale distique ou Chiendent d'eau - *Paspalum distichum* L.

### Invasives potentielles :

- Cuscuta d'Australie - *Cuscuta australis* R. Br.
- Allante ou Faux vernis du Japon - *Allanthus altissima* (Mill.) Swingle
- *Buddleia* du père David - *Buddleia davidii* Franch.

- Robinier faux acacia - *Robinia pseudoacacia* L.
- Ambrosie à feuilles d'armoise ou herbe à poux - *Ambrosia artemisiifolia* L.
- Cotonéaster horizontal - *Cotoneaster horizontalis* Decne.
- Cotonéaster simonsii Baker
- Hydrocotyle fausse renoncule - *Hydrocotyle ranunculoides* L.f.
- Lindernie fausse-gratiole - *Lindernia dubia* (L.) Pennell
- Anthémis maritime - *Arthemis maritima* L.
- Fougère d'eau - *Azolla filiculoides* Lam.
- Claytonie perforlée ou Pourpier d'hiver - *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.
- Colule pied-de-corbeau - *Colula coronopifolia* L.
- Elodée de Nuttall - *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John
- Impatiens du Tibet - *Impatiens balfouri* Hook.f.
- Impatiente à petites fleurs - *Impatiens parviflora* DC.
- Laurier-sauce ou Laurier vrai - *Laurus nobilis* L.
- Lentille d'eau minuscule - *Lemna minuta* Kunth
- Lenticule à turon - *Lemna turionifera* Landolt
- Pétaسته odorant - *Petasites fragrans* (Will.) C.Presl
- Pétaسته officiel ou Chapeau du diable - *Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*
- Sénégol de Mazamet ou Sénégol du Cap - *Senecio inaequidens* DC.

## TITRE 19 – SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET

L'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme autorise dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Deux secteurs sont concernés par une servitude d'attente de projet : le secteur du Tripode (zonage Uae) et une partie du secteur gare, en complément du secteur de veille foncière d'AQTA (zone Uab et Ubb).



## **PARTIE 2 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES**

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ua**

**Ua** : parties du territoire couverte par le périmètre de l'AVAP.

Elle comporte les secteurs :

**Uaa** : centre-ville et St Goustan : secteur le plus dense

**Uab** : axe historique de développement : secteur dense avec de l'habitat années 30, commerces et services.

**Uac** : secteurs centraux moins denses avec présence d'équipements – fonctionne avec les espaces de centralité

**Uad** : secteurs urbains peu denses

**Uae** : secteurs d'équipements et secteurs à projet, susceptibles de muter.

**Uap** : secteur portuaire.

Ces secteurs peuvent être concernés par le **risque de submersion marine**, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°1) et dont la cartographie est annexée au présent PLU.

Ils peuvent être situés en Espaces Proches du Rivage, dont la carte est présentée dans le rapport de présentation Partie 2 page 12 et Partie 3 page 67.

Le secteur Uab est partiellement couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 (rue Le Garrec). **Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du présent PLU).**

### **SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

#### **Chapitre 1 : Destinations et sous destinations**

**Les zones Uaa, Uab et Uae** sont des zones de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

**Les zones Uac et Uad** sont des zones à dominante résidentielle, pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

**La zone Uap** correspond au secteur portuaire. Y sont autorisés :

- Les aménagements, installations et constructions sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités pour lesquelles la proximité immédiate de l'eau est directement nécessaire.
- Les constructions à usage de « loges de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liés et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur.

#### **Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **2.1 Sont interdits :**

##### **En tous secteurs :**

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remisés où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions de second rang dans les espaces proches du rivage et en limite des secteurs à dominante végétale de l'AVAP (PN). Toutefois, les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3,00 m de haut sont admises.
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.

##### **En secteur Uap :**

- Les constructions à usage de logements, de bureaux, de services et d'activités



autres que celles visées au chapitre 1.

## **2.2 Sont autorisés sous réserve :**

- L'extension des activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les incon vénients que peut présenter leur exploitation.

## **2.3 Servitude d'attente au titre de l'article L 151-45 du Code de l'Urbanisme, délimitée au plan de zonage :**

Dans ces secteurs sont interdites toutes les utilisations du sol qui ne correspondent pas aux situations suivantes :

- L'adaptation, le changement de destination et la réfection, ainsi que l'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des constructions régulièrement édifiées, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et que le tissu urbain environnant le permette.

## **2.4 Dispositions relatives au rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire commercial et artisanal »**

Le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté au commerce de détail et à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

### **Sont interdits :**

- Le changement de destination des commerces et activités. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

## **Chapitre 3 : mixité fonctionnelle et mixité sociale**

### **En tous secteurs sauf Uap :**

- Les constructions dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.
- Les opérations de plus de 10 logements devront comporter au moins 20% de logements locaux sociaux.

## **SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions**

#### **1.1 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public :**

#### **En tous secteurs : se reporter au règlement de l'AVAP.**

#### **1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives :**

#### **A/ Cas particuliers des constructions de 2<sup>nd</sup> rang :**

**Limite séparative latérale :** les constructions peuvent jouxter les limites séparatives latérales à condition de ne pas faire plus de 3 m de haut à l'aplomb de cette limite. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée si une construction voisine existante ou autorisée d'une hauteur supérieure vient jouxter la limite séparative, dans la limite de la hauteur de la construction qu'elle jouxte. Les constructions ne jouxtant pas la limite latérale doivent observer un recul de 3m minimum.

**Limite séparative de fond :** les constructions devront être implantées à 3 m minimum de la limite séparative de fond. Toutefois, les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de haut pourront s'implanter en limite séparative de fond.

#### **B/ autres constructions :**

**Secteurs Uaa et Uab :** les constructions devront s'appuyer sur une limite séparative au moins. Lorsque la construction ne jouxte pas l'autre limite, le recul par rapport à celle-ci sera de 1,40 m minimum.

**Secteurs Uac et Uad :** Les constructions principales ou les annexes, lorsqu'elles



ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,40m.

**Autres secteurs : se reporter au règlement de l'AVAP.**

### 1.1 Coefficient d'emprise au sol

**En tous secteurs :**

Hors Espaces Proches du Rivage, l'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

En Espaces Proches du Rivage, pour toutes constructions et installations, l'emprise au sol devra être adaptée de manière à assurer une densification limitée, conformément aux articles L 121-13 à L 121-15 du Code de l'Urbanisme.

**En secteurs Uaa,Uae et Uap:**

Hors Espaces Proches du Rivage : non réglementé

En Espaces Proches du Rivage : 60%. Toutefois, un CES supérieur pourra être accepté, notamment quand le bâti existant a une emprise au sol supérieure ou égale à 60% ou pour s'adapter à l'environnement architectural, urbain et paysager.

**En secteur Uab et Uac :**

Hors Espaces Proches du Rivage :

•Habitat : 60%

•Activités : 80%

En Espaces Proches du Rivage : 40%. Toutefois, si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 40%, une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue est admise.

**En secteur Uad :**

Hors Espaces Proches du Rivage :

•Habitat : 30%

En Espaces Proches du Rivage : 20%. Toutefois, si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 20%, une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue est admise.

## 1.2 Hauteurs

**En tous secteurs :se reporter au règlement de l'AVAP.**

**De plus :**

•La hauteur des annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est limitée à 3,00m ;

•La hauteur des annexes de 12 m<sup>2</sup> et plus d'emprise au sol est limitée à 7,00m au point le plus haut ;

•Les extensions de constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur au sommet de la façade, à l'acrotère et au faitage de la construction qu'elle viendrait joindre ;

•Les constructions de 2nd rang ne devront pas créer d'émergence par rapport aux constructions sur voie.

**En espaces proches du Rivage**, la hauteur devra être adaptée de manière à assurer une densification limitée, conformément aux articles L 121-13 à L 121-15 du Code de l'Urbanisme.

## 1.3 Densité de construction

Constructions situées hors espaces proches du rivage :

La densité de construction résulte de l'application des autres dispositions du présent règlement, ainsi que du zonage d'assainissement pluvial.

La densité des constructions ou installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Constructions situées dans les espaces proches du rivage :

La densité devra être limitée, conformément aux articles L 121-13 à L 121-15 du Code de l'Urbanisme.

## Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Performances environnementales et énergétiques

**En tous secteurs : se reporter au règlement de l'AVAP.**

### 2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

#### 2.2.1 Aspect des constructions

**En tous secteurs : se reporter au règlement de l'AVAP.**

## 2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

**En tous secteurs : se reporter au règlement de l'AVAP.**

## 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative

A l'intérieur du tissu urbain :

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

Elles pourront être constituées :

- De maçonnerie pierre apparente ;
- De maçonnerie enduite ;
- De palissade bois ajourée ou non ;
- D'un grillage ;
- De haie.

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

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

En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées d'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres. Les haies existantes doivent être replantées.

**Chapitre 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### 3.1 Espaces à planter

**En tous secteurs : se reporter au règlement de l'AVAP.**

**De plus :**

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale en ville.

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

• Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

• La plantation d'espèces invasives répertoriées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement est fortement déconseillée.

### 3.2 Plantations existantes :

**En tous secteurs : se reporter au règlement de l'AVAP.**

**Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

**Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).

**De plus :**

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



## Chapitre 4 : Stationnements

Voir les dispositions générales, titre 16.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées.**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du Code Civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, pour leur accès, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements, et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, station-service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

### **Chapitre 2 : Desserte par les réseaux**

#### **2.1 Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement**

**Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

**Le réseau des eaux usées** doit être rattaché au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

**Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'Urbanisme.

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



## **DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Ub**

**Ub** : urbanisation résidentielle proche des pôles de centralité, présentant des tissus urbains variés et une relative mixité fonctionnelle.

Elle comporte les secteurs :

**Uba** : axe historique de développement hors du périmètre de l'AVAP : secteur dense comportant de l'habitat des années 1930, des commerces et services.

**Ubb** : secteur en périphérie immédiate des pôles de centralité, présentant une mixité fonctionnelle et typologique.

**Ubc** : secteur en 2ème couronne des pôles de centralité, présentant une mixité typologique.

Ces secteurs peuvent être concernés par le **risque de submersion marine**, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°1) et dont la cartographie est annexée au présent PLU.

Ils peuvent être situés en Espaces Proches du Rivage, dont la carte est présentée dans le rapport de présentation Partie 2 page 12 et Partie 3 page 67.

### **SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

#### **Chapitre 1 : Destinations et sous destinations**

La zone Ub est une zone mixte à destination principale d'habitation.

#### **Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **2.1 Sont interdits :**

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments

et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- Les constructions de second rang dans les espaces proches du rivage et en limite des secteurs à dominante végétale de l'AVAP (PN). Toutefois, les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3,00 m de haut sont admises.
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.
- La démolition des éléments de patrimoine protégés hors AVAP repérés au document graphique.

##### **2.2 Sont autorisés sous réserve :**

- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.
- L'extension des activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

##### **2.3 Servitude d'attente au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, délimitée au plan de zonage :**

Dans ces secteurs sont interdites la création de garages commerciaux, ainsi que toutes les utilisations du sol qui ne correspondent pas aux situations suivantes :

- L'adaptation, le changement de destination et la réfection, ainsi que l'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des constructions régulièrement édifiées, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et que le tissu urbain environnant le permette ;
- Les constructions, ouvrages, travaux ou installations liées à l'utilisation des transports en communs (bus, train...) sans limitation de la surface de plancher.

##### **2.4 Trame de préservation de la continuité écologique au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Les parties du territoire couvertes par la trame de préservation de la continuité écologique doivent être maintenues et entretenues de manière à assurer le maintien de leur qualité écologique.

Sont interdites :

- Toute construction ;
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement).



Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieu pour leur gestion, leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. L'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisés, lorsque ces réalisations et jonctions sont nécessaires. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

### Chapitre 3 : mixité fonctionnelle et mixité sociale

- Les constructions dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.
- Les opérations de plus de 10 logements devront comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux, à l'exception des secteurs d'habitat social de Parco-Poinier, du Gumenen-Goaner, de Bel- Air et Montfort.

## **SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions

#### **1.1 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public :**

**En tous secteurs :** implantation soit en limite, soit avec recul similaire au bâti environnant.

- Toutefois un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour :
- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
  - Des raisons de sécurité routière ;
  - Permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées ;
  - La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
  - La gestion du stationnement.

#### **1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives**

**A/ Cas particuliers des constructions de 2<sup>nd</sup> rang :**

Limite séparative latérale : les constructions peuvent jouxter les limites séparatives

latérales à condition de ne pas faire plus de 3 m de haut à l'aplomb de cette limite. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée si une construction voisine existante ou autorisée d'une hauteur supérieure vient jouxter la limite séparative, dans la limite de la hauteur de la construction qu'elle jouxte. Les constructions ne jouxtant pas la limite latérale doivent observer un recul de 3m minimum.

Limite séparative de fond : les constructions devront être implantées à 3 m minimum de la limite séparative de fond. Toutefois, les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de haut pourront s'implanter en limite séparative de fond.

**B/ autres constructions :**

**En secteur Uba :**

Parcelles dont la largeur sur voie est :

- <15m : les constructions devront s'appuyer sur une limite séparative au moins. Lorsque la construction ne jouxte pas l'autre limite, le recul par rapport à celle-ci sera de 1,40 m minimum.

• > ou égale à 15 m : les constructions pourront jouxter les limites séparatives ou être en recul de 1,40 m minimum.

**En secteur Ubb :**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade.

**En secteur Ubc :**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,40m.

#### **1.3 Coefficient d'emprise au sol**

**En tous secteurs :**

Hors Espaces Proches du Rivage, l'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

En Espaces Proches du Rivage : 40%. Toutefois, si les constructions existantes



atteignant déjà un CES de 40%, une extension limitée à 30% du CES de la construction existante est admise.

**En secteur Uba et Ubb :**

Hors Espaces Proches du Rivage :

- Habitat : 60%
- Activités : 80%

**En secteur Ubc :**

Hors Espaces Proches du Rivage :

- Habitat : 50%
- Activités : 80%

#### 1.4 Hauteurs

**En tous secteurs :**

- La hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur des annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est limitée à 3,00m ;
- La hauteur des annexes de 12 m<sup>2</sup> et plus d'emprise au sol est limitée à 7,00m au point le plus haut ;
- Les extensions de constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur au sommet de la façade, à l'acrotère ou au faîtage de la construction qu'elle viendrait joindre ;
- Les constructions de 2nd rang ne devront pas créer d'émersion par rapport aux constructions sur voie.

**En espaces proches du Rivage,** la hauteur devra être adaptée de manière à assurer une densification limitée, conformément aux articles L 121-13 à L 121-15 du Code de l'Urbanisme.

**En secteur Uba et Ubc :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 3 niveaux architecturalement lisibles.

Egout de toiture et acrotère : 10,00 m

Faîtage : 13,00 m

**En secteur Ubb :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 4 niveaux architecturalement

lisibles, à condition que le 4<sup>ème</sup> niveau ne représente pas plus de 50% de la surface de l'emprise au sol.

Egout de toiture : 10,00m

Acrotère et faîtage : 13,00 m

#### 1.5 Densité de construction

Constructions situées hors espaces proches du rivage :

La densité de construction résulte de l'application des autres dispositions du présent règlement, ainsi que du zonage d'assainissement pluvial.

La densité des constructions ou installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Constructions situées dans les espaces proches du rivage :

La densité devra être limitée, conformément aux articles L 121-13 à L 121-15 du Code de l'Urbanisme.

### Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 2.1 Performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

#### 2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

##### 2.2.1 Aspect des constructions

**Pour toutes les constructions :**

- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.

- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Les matériaux de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Éléments de patrimoine bâti protégé hors AVAP, repérés au document graphique :**

La démolition des éléments de patrimoine bâti protégé hors AVAP, repérés au document graphique est interdite. Les prescriptions ci-dessous visent à assurer le respect du caractère architectural de la construction d'origine, notamment :

##### Rénovation :

- ✓ Préservation des éléments d'architecture : l'annexe du patrimoine située en annexe du présent règlement détaille les éléments d'architecture et d'ornementation à préserver pour les bâtiments concernés (signalés sur le règlement graphique).
- ✓ Les anciennes baies ne peuvent pas être supprimées ou occultées sauf si elles ne correspondent pas à la typologie du bâtiment d'origine.
- ✓ La création de nouvelles ouvertures devra respecter les principes de composition de la façade d'origine et les proportions des ouvertures d'origine, en fonction de la typologie ;
- ✓ Les seuils, perrons et emmarchements existants doivent être maintenus avec le matériau d'origine ;
- ✓ Enduit : la finition et la coloration des ouvrages doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions ;
- ✓ Les menuiseries doivent épouser la forme des baies. La profondeur des

embrasures doit être respectée. La pose des menuiseries au nu de la façade est interdite. Les matériaux autorisés sont le bois et le métal.

- ✓ Portes de garage : de type porte à planches verticales ou horizontales ou planches croisées.
- ✓ Les volets battants et les persiennes seront en bois ou en métal. Les volets roulants sont admis s'ils ne forment pas de saillies sur la façade.
- ✓ Les couvertures seront entretenues ou refaites à l'identique.
- ✓ En cas de construction qui a subi une rénovation qui a altéré le caractère d'origine en dégradant sa qualité générale, on cherchera à retrouver la qualité du bâtiment d'origine.

•Extensions : elles devront former un ensemble cohérent avec la construction étendue.

Des adaptations légères pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures sur voies et emprises publiques participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.



Leur hauteur est limitée à 2,00 m maximum. Jusqu'à 1,10m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles devront être ajourées, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines, et être soit en bois, soit en métal.

Toutefois les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

Sont interdits :

- Les végétaux artificiels ;
- Les grillages seuls sans accompagnement végétal ;
- Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

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

### **2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative**

A l'intérieur du tissu urbain :

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

Elles pourront être constituées :

- De maçonnerie pierre apparente ;
- De maçonnerie enduite ;
- De palissade bois ajourée ou non ;
- D'un grillage ;
- De haie

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

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

En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées d'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres. Les haies existantes doivent être replantées.

## **Chapitre 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **3.1 Espaces à planter**

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale en ville.
- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

### **3.2 Plantations existantes :**

**Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

**Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).

#### **De plus :**

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

#### **En secteur Uba :**

Quand elles existent, les parties comprises entre les constructions et les voies de dessertes devront être végétalisées de manière significative.

#### **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du Code Civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

• Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements, et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

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

• L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, station-service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

#### **Chapitre 2 : Desserte par les réseaux**

##### **2.1 Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement**

**Réseaux électriques :** les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Eaux pluviales :** Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

**Le réseau des eaux usées** doit être rattaché au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

• Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotés de raccordement au futur réseau sont connus.

**Eau potable :** toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.



## **2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

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

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Uc**

**Uc : urbanisation résidentielle à dominante pavillonnaire**

Ce secteur peut être concerné par le **risque de submersion marine**, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°1) et dont la cartographie est annexée au présent PLU.

Ils peuvent être situés en Espaces Proches du Rivage, dont la carte est présentée dans le rapport de présentation Partie 2 page 12 et Partie 3 page 67.

### **SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

#### **Chapitre 1 : Destinations et sous destinations**

La zone Uc est une zone à destination principale d'habitation.

#### **Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **2.1 Sont interdits :**

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les constructions de second rang dans les espaces proches du rivage et en limite des secteurs à dominante végétale de l'AVAP (PN). Toutefois, les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3,00 m de haut sont admises.
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.

• La démolition des éléments de patrimoine protégés hors AVAP repérés au document graphique.

##### **2.2 Sont autorisés sous réserve :**

- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages ;
- L'extension des activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

#### **Chapitre 3 : mixité fonctionnelle et mixité sociale**

- Les constructions dont la vocation est compatible avec l'habitat sont autorisées.
- Les opérations de plus de 10 logements devront comporter au moins 20% de logements locaux sociaux.

### **SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

#### **Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions**

**A/ Cas particuliers des constructions de 2<sup>nd</sup> rang :**

##### **1.1 Implantation et hauteur par rapport aux limites séparatives latérales :**

Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives latérales à condition de ne pas faire plus de 3m de haut à l'aplomb de cette limite. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée si une construction voisine existante ou autorisée d'une hauteur supérieure vient jouxter la limite séparative, dans la limite de la hauteur de la construction qu'elle jouxte.

En tout état de cause, les constructions de 2<sup>nd</sup> rang ne devront pas créer d'urgence par rapport aux constructions sur voie. Les constructions ne jouxtant pas la limite doivent observer un recul de 3m minimum.

##### **1.2 Implantation et hauteur par rapport aux limites séparatives de fond :**



Les constructions devront être implantées à 3 m minimum de la limite séparative de fond. Toutefois, les annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de haut pourront s'implanter en limite séparative de fond.

## **B/ Autres constructions**

### **1.1 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public :**

- Implantation soit en limite, soit avec recul similaire au bâti environnant.  
Toutefois un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour :
- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
  - Des raisons de sécurité routière ;
  - Permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées
  - La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- La gestion du stationnement

### **1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions principales ou les annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,40m.

### **1.3 Coefficient d'emprise au sol :**

#### Hors Espaces Proches du Rivage :

- Habitat : 50%
  - Activités : 80%
- L'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

En espaces proches du Rivage : 40%. Toutefois, si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 40%, une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue est admise.

### **1.4 Hauteurs :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 2,5 niveaux architecturalement lisibles, le demi-niveau étant constitué par les combles avec un détallement permettant d'en optimiser l'aménagement.

Egout de toiture et acrotère : 7,00 m

Faîtage : 11,00 m

- La hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur des annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est limitée à 3,00m ;
- La hauteur des annexes de 12 m<sup>2</sup> et plus d'emprise au sol est limitée à 7,00m au point le plus haut ;
- Les extensions de constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur au sommet de la façade, à l'acrotère et au faitage de la construction qu'elles viendraient juxter ;
- Les constructions de 2nd rang ne devront pas créer d'émergence par rapport aux constructions sur voie.

**En espaces proches du Rivage,** la hauteur devra être adaptée de manière à assurer une densification limitée, conformément aux articles L 121-13 à L 121-15 du Code de l'Urbanisme.

### **1.5 Densité de construction**

#### **1.6**

Constructions situées hors espaces proches du rivage :

La densité de construction résulte de l'application des autres dispositions du présent règlement, ainsi que du zonage d'assainissement pluvial.

La densité des constructions ou installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Constructions situées dans les espaces proches du rivage :

La densité devra être limitée, conformément aux articles L 121-13 à L 121-15 du

Code de l'Urbanisme.

## Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **2.1 Performances environnementales et énergétiques :**

Non réglementé.

### **2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

#### **2.2.1 Aspect des constructions :**

**Pour toutes les constructions :**

- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.
- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Les matériaux de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Éléments de patrimoine bâti protégé hors AVAP, repérés au document**

**graphique :**

La démolition des éléments de patrimoine bâti protégé hors AVAP, repérés au document graphique est interdite. Les prescriptions ci-dessous visent à assurer le respect du caractère architectural de la construction d'origine, notamment :

#### Rénovation :

- ✓ Préservation des éléments d'architecture : l'annexe du patrimoine située en annexe du présent règlement détaille les éléments d'architecture et d'ornementation à préserver pour les bâtiments concernés (signalés sur le règlement graphique).
- ✓ Les anciennes baies ne peuvent pas être supprimées ou occultées sauf si elles ne correspondent pas à la typologie du bâtiment d'origine.
- ✓ La création de nouvelles ouvertures devra respecter les principes de composition de la façade d'origine et les proportions des ouvertures d'origine, en fonction de la typologie ;
- ✓ Les seuils, perrons et emmarchements existants doivent être maintenus avec le matériau d'origine ;
- ✓ Enduit : la finition et la coloration des ouvrages doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions ;
- ✓ Les menuiseries doivent épouser la forme des baies. La profondeur des embrasures doit être respectée. La pose des menuiseries au nu de la façade est interdite. Les matériaux autorisés sont le bois et le métal.
- ✓ Portes de garage : de type porte à planches verticales ou horizontales ou planches croisées.
- ✓ Les volets battants et les persiennes seront en bois ou en métal. Les volets roulants sont admis s'ils ne forment pas de saillies sur la façade.
- ✓ Les couvertures seront entretenues ou refaites à l'identique.
- ✓ En cas de construction qui a subi une rénovation qui a altéré le caractère d'origine en dégradant sa qualité générale, on cherchera à retrouver la qualité du bâtiment d'origine.

Extensions : elles devront former un ensemble cohérent avec la construction étendue.



Des adaptations légères pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessus. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques :**

Les clôtures sur voies et emprises publiques participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m maximum. Jusqu'à 1,10m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles devront être ajourées, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines, et être soit en bois, soit en métal.

Toutefois les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

Sont interdits :

- Les végétaux artificiels ;
- Les grillages seuls sans accompagnement végétal ;
- Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie

en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

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

## **2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative :**

A l'intérieur du tissu urbain :

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

Elles pourront être constituées :

- De maçonnerie pierre apparente ;
- De maçonnerie enduite ;
- De palissade bois ajourée ou non ;
- D'un grillage ;
- De haie.

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

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

En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées d'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres. Les haies existantes doivent être replantées.

## **Chapitre 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **3.1 Espaces à planter :**

• Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale en ville.

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

• Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du

présent règlement) est fortement déconseillée.

### **3.2 Plantations existantes :**

#### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

#### **Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).

#### **De plus :**

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

#### **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du Code Civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrièrees.
- Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements, et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, station-service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

#### **Chapitre 2 : Desserte par les réseaux**

##### **2.1 Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement**

**Réseaux électriques :** les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.



**Eaux pluviales :** Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

**Le réseau des eaux usées** doit être rattaché au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

• Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

**Eau potable :** toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

## 2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme.

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

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UI**

### **SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

#### **Chapitre 1 : Destinations et sous destinations :**

La zone Ui correspond aux activités existantes de caractère professionnel, commercial et artisanal ne présentant pas d'inconvénients ou de dangers importants pour l'environnement, pouvant être densifiée. Les équipements d'intérêt collectif y sont également autorisés.

La zone Uif est réservée aux activités ferroviaires et de transports collectifs, aux activités, aux commerces et bureaux complémentaires au Pôle d'Echange Multimodal. Les équipements d'intérêt collectif sont également autorisés.

#### **En tous secteurs, sont autorisés :**

- Les constructions et aménagements correspondant à la vocation de la zone ;
- Les constructions à usage de « loges de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur et qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, tertiaire, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent ;
- Les constructions à usage de logements de fonction destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur, et sous réserve que l'habitation soit intégrée dans le même volume que le bâtiment d'activité, et qu'elles n'exèdent pas plus de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- Les extensions des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction étendue à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les équipements d'intérêt collectif.

#### **Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **2.1 Sont interdits :**

##### **En tous secteurs**

Toutes les constructions ou installations autres que celles visées au chapitre 1, notamment :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées au chapitre 1 ;
- Les lotissements à usage d'habitation ;
- L'ouverture de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- Les Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisirs, à l'exception des entreprises les commercialisant) ;
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée (à l'exception des entreprises les commercialisant) ;
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

##### **En secteur Uif :**

- Toutes constructions ou installations susceptibles de remettre en cause la vocation de la zone.

##### **2.2 Sont autorisés sous réserve :**

L'extension des activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

#### **Chapitre 3 : mixité fonctionnelle et mixité sociale :**

Non réglementé.



## **SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions**

#### **1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :**

Sous réserve de respect des marges de recul portées au plan de zonage :

- Les constructions neuves s'implanteront en recul de 5m minimum.
- Dans le cas où une construction existante régulièrement autorisée est implantée à une distance inférieure à 5m, l'éventuelle extension de cette construction pourra se faire dans le prolongement de la construction existante, sans pouvoir réduire le recul par rapport à la voie ou emprise publique.

#### **Toutefois :**

Un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour :

- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- Des raisons de sécurité routière ;
- Permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées ;
- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
- La gestion du stationnement.

#### **1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives :**

Les installations soumises à déclaration au titre des installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 20 m par rapport aux limites des secteurs à usage d'habitation et de 50 mètres par rapport aux habitations existantes. Toutefois, dans ces marges d'isolement pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités, ainsi que les aires de stationnement.

#### **1.3 Emprise au sol :**

Non réglementé. L'emprise au sol maximum résulte de l'application des normes de

stationnement, de la gestion des eaux pluviales et des espaces à planter.

#### **1.4 Hauteurs :**

**En secteur Uf :**

Non réglementé.

**En secteur Uif :** la hauteur des constructions est limitée à 4 niveaux architecturalement visibles.

Egout de toiture et acrotère : 13,00 m.

Falçage : 17,00 m.

#### **1.5 Densité de construction :**

Le foncier doit être optimisé dans une logique d'amélioration du fonctionnement et de gestion économe de l'espace.

### **Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **2.1 Performances environnementales et énergétiques :**

L'amélioration de la performance environnementale des constructions existantes sera recherchée.

#### **2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords :**

##### **2.2.1 Aspect des constructions :**

**En tous secteurs :**

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

• Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne

articulation volumétrique avec l'existant.

- Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.
- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**En secteur U1 :**

**Constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales**

- Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples.
- Les façades peuvent être soit revêtues partiellement soit en totalité de bardages métalliques.
- L'emploi de matériaux naturels de qualité est autorisé.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.
- Les teintes vives pourront être autorisées en encadrement de baies vitrées. On peut souligner les éléments de construction.
- Les matériaux de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).

**Constructions à usage d'habitation existantes :**

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

• Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.

- Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.
- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

• Les matériaux de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques**

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité impérative liée à la nature de l'activité.

Elles peuvent être constituées par :

- Un grillage doublé d'une haie végétale composée d'arbustes divers à feuillage persistant de part et d'autre.
- Un muret en pierre ou enduit d'une hauteur de 0,80 m maximum, surmonté d'un grillage.

**Sont interdits :**

- Les végétaux artificiels ;
  - Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
  - L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.



## 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative :

A l'intérieur du tissu urbain :

Elles seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et doublé d'une haie végétale composée d'arbustes divers à feuillage persistant de part et d'autre.

En limite d'espace naturel et agricole :

Elles seront constituées d'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres. Les haies existantes doivent être replantées.

### Chapitre 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

#### **Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).

#### **De plus :**

La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de

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

### Chapitre 4 : Stationnements

Voir les dispositions générales, titre 16.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du Code Civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrière.
- Les voies en impasse devront permettre la manœuvre des véhicules d'incendie et de secours
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur

classement dans la voirie communale.

• L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, station-service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

l'Urbanisme.

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

## Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

### **2.1 Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement**

**Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

**Le réseau des eaux usées** doit être rattaché au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

• Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les côtes de raccordement au futur réseau sont connues.

**Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du Code de



## **DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE UI**

### **SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

#### **Chapitre 1 : Destinations et sous destinations**

La zone U1a correspond à l'accueil des activités sportives, de loisir, des équipements culturels ou des installations temporaires liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

#### **En U1a sont autorisés:**

- Les constructions et aménagements correspondant à la vocation de la zone ;
- Les constructions à usage de « loges de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur ;
- Les constructions à usage de logement de fonction destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur.
- Les équipements d'intérêt collectif.

La zone U1b correspond à la partie aléenne du camping « les Pommiers » dont la partie principale est située sur la commune de Pluneret.

**En U1b sont autorisés :** tous types de constructions et d'installations liées au camping-caravaning organisé soumis à autorisation administrative y compris les parcs résidentiels de loisirs.

#### **Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **2.1 Sont interdits :**

**En secteur U1a :**

Toutes les constructions ou installations autres que celles visées au chapitre 1, notamment :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées au chapitre 1 ;
- Les constructions à usage de logements, de bureaux, de services et d'activités autres que celles visées au chapitre 1 ;
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- Les Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisirs, à l'exception des entreprises (les commercialisant) ;
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée (à l'exception des entreprises (les commercialisant)) ;

#### **En secteur U1b :**

Toutes constructions et installations non directement liées et strictement nécessaires à la vocation de la zone.

#### **Chapitre 3 : mixité fonctionnelle et mixité sociale.**

Non réglementé.

### **SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

#### **Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions**

##### **1.1 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public :**

Les constructions peuvent s'implanter en limite comme en retrait.

#### **Toutefois :**

- Un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour :
- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- Des raisons de sécurité routière ;
- Permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées ;

- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- La gestion du stationnement.

## 1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

## 1.3 Emprise au sol

Non règlementé. L'emprise au sol maximum résulte de l'application des normes de stationnement, de la gestion des eaux pluviales et des espaces à planter.

## 1.4 Hauteurs

Les constructions à usage d'habitation autorisées à la section 1 du chapitre 1 et non incorporées ou contiguës aux constructions abritant les activités, ne doivent pas excéder une hauteur de 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'activités sportives et de loisirs.

## 1.5 Densité de construction

Non règlementé.

## Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Performances environnementales et énergétiques

Non règlementé.

### 2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs

abords

#### 2.2.1 Aspect des constructions

En tous secteurs :

- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.
- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures sur voies et emprises publiques participent à un ensemble qui définit les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m maximum. Jusqu'à 1,10m de haut, les clôtures



pourront être pleines. Au-dessus, elles devront être ajourées, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines, et être soit en bois, soit en métal.

Toutefois, une hauteur différente pourra être admise :

- Pour les murs en pierres, en fonction de l'environnement urbain et paysager ;
- En raison de nécessité impérative liée à la nature de l'activité.

Sont interdits :

- Les végétaux artificiels ;
  - Les grillages seuls sans accompagnement végétal ;
  - Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
  - L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

### **2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative**

A l'intérieur du tissu urbain :

Elles sont constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et doublé d'une haie végétale composée d'arbustes divers à feuillage persistant de part et d'autre.

En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées d'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres. Les haies existantes doivent être replantées.

**Chapitre 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **2.2 Espaces à planter**

- Les espaces plantés représenteront 15 % de la surface parcellaire minimum.
- Les aménagements tiendront compte de l'impémeabilisation des sols, dans le

respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.

• Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 5 places de stationnement.

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

### **2.3 Plantations existantes :**

**(Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

**Eléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).

**De plus :**

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

**Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du Code Civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrière.
- Les voies en impasse devront permettre la manœuvre des véhicules d'incendie et de secours
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

### Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

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

**Réseaux électriques :** les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être

réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Eaux pluviales :** Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

**Le réseau des eaux usées** doit être rattaché au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

• Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

**Eau potable :** toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### 2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fibre optique et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

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



## **PARTIE 3 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES A URBANISER**

220/523

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE 1AU**

**1AU** : secteurs de la commune à caractère naturel ou de renouvellement urbain, inclus dans le tissu urbain, destinés à être ouverts à l'urbanisation ou renouvelé sous forme d'opération d'ensemble, non inclus dans le périmètre de l'AVAP.

**1AU-a** : secteurs de la commune à caractère naturel ou de renouvellement urbain, inclus dans le tissu urbain, destinés à être ouverts à l'urbanisation ou renouvelé sous forme d'opération d'ensemble, inclus dans le périmètre de l'AVAP.

Ces secteurs sont couverts par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (voir pièce n°3 du présent PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

### **SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

#### **Chapitre 1 : Destinations et sous destinations**

Les zones 1AU et 1AU-asont des zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles, pouvant accueillir un programme mixte.

Les équipements d'intérêt collectif sont également autorisés.

#### **Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **2.1 Sont interdits :**

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments

et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,  
•La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.

##### **2.2 Sont autorisés sous réserve :**

**Se reporter aux OAP.**

#### **Chapitre 3 : mixité fonctionnelle et mixité sociale**

**Se reporter aux OAP.**

### **SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

#### **Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions**

##### **1.1 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public :**

Les opérations d'ensemble définissent les règles d'implantations, **sous réserve de prise en compte des OAP et du règlement de l'AVAP** le cas échéant.

##### **1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives**

Les opérations d'ensemble définissent les règles d'implantations, **sous réserve de prise en compte des OAP et du règlement de l'AVAP** le cas échéant.

##### **1.3 Coefficient d'emprise au sol**

•L'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

•Le coefficient d'emprise au sol des autres constructions est limité à 60%.

##### **1.4 Hauteurs**

•La hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

•La hauteur des annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est limitée à 3,00m ;



- La hauteur des annexes de 12 m<sup>2</sup> et plus d'emprise au sol est limitée à 7,00m au point le plus haut ;
- Les extensions de constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur au sommet de la façade, à l'acrotère et au faîtage de la construction qu'elles viendraient joindre ;
- Les constructions de 2nd rang ne devront pas créer d'émergence par rapport aux constructions sur voie.

**Secteurs 1AU : les OAP déterminent le nombre de niveau architecturalement visibles.**

**Gabarit R+1 :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 2 niveaux architecturalement visibles.

Egout de toiture et acrotère : 6,00 m

Faîtage : 10,00 m

**Gabarit R+1+C :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 2,5 niveaux architecturalement visibles, le demi-niveau étant constitué par les combles avec un décalage permettant d'optimiser l'aménagement.

Egout de toiture et acrotère : 7,00 m

Faîtage : 11,00 m

**Gabarit R+2 :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 3 niveaux architecturalement visibles.

Egout de toiture et acrotère : 10,00 m

Faîtage : 13,00 m

**Gabarit R+2+attique :**

La hauteur des constructions principales est limitée à 4 niveaux architecturalement visibles, à condition que le 4<sup>ème</sup> niveau ne représente pas plus de 50% de la surface de l'emprise au sol.

Egout de toiture : 10,00m

Acrotère et faîtage : 13,00 m

**Secteurs 1AU -a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

## 1.5 Densité de construction

Le cas échéant, les OAP précisent la densité prévisionnelle attendue.

La densité des constructions ou installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

### 2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

#### 2.2.1 Aspect des constructions

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

• Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.

• Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.

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

- Les matériaux de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).

En tous secteurs, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Secteurs 1AU -a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

#### **2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures sur voies et emprises publiques participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m maximum. Jusqu'à 1,10m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles devront être ajourées, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines, et être soit en bois, soit en métal.

Toutes les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

#### **Sont interdits :**

- Les végétaux artificiels ;
- Les grillages seuls sans accompagnement végétal ;

- Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

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

### **Secteurs 1AU -a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

#### **2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative**

A l'intérieur du tissu urbain :

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

Elles pourront être constituées :

- De maçonnerie pierre apparente ;
- De maçonnerie enduite ;
- De palissade bois ajourée ou non ;
- D'un grillage ;
- De haie.

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

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

En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées d'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres. Les haies existantes doivent être replantées.

### **Secteurs 1AU -a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

#### **Chapitre 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

##### **3.1 Espaces à planter**

- Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations



permettant de renforcer la présence végétale en ville. Le cas échéant, les OAP précisent la nature des espaces non-bâti attendus.

- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.
  - Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement est fortement déconseillée.

**Secteurs 1AU -a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

### 3.2 Plantations existantes :

**Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

**Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).

**De plus :**

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

plantations ayant un impact paysager équivalent à court ou moyen terme, pourra être exigé.

**Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du Code Civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la densité contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, pour leur accès, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements, et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.
- Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, station-service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

### **2.1 Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement**

**Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

**Le réseau des eaux usées** doit être rattaché au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

**Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

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



## **DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE 2AU**

2AU : secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

### **SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

#### Chapitre 1: Destinations et sous destinations

La zone 2AU est une zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles, pouvant accueillir un programme mixte. Les équipements d'intérêt collectif y sont également autorisés.

#### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du Code de l'Énergie.

**Les éventuelles dispositions réglementaires complémentaires et les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être déterminées à l'occasion de la procédure permettant l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.**

## **PARTIE 4 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES**

227/523

Conseil municipal du 15 novembre 2016



## **DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE A**

### **A : secteur agricole**

Elle comporte les secteurs :

#### **En dehors des Espaces Proches du Rivage : Aa**

**Aa** : parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles et forestières et extractives ;

#### **Dans les Espaces Proches du Rivage : Ab**

**Ab** : Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et forestières, non comprises dans le périmètre de l'AVAP. Toute construction et installation y sont interdites à l'exception des cas expressément prévus ;

**Ab-a** : Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et forestières, comprises dans le périmètre de l'AVAP. Toute construction et installation y sont interdites à l'exception des cas expressément prévus.

La carte de Espaces Proches du Rivage est présentée dans le rapport de présentation Partie 2 page 12 et Partie 3 page 67.

Ces secteurs peuvent être concernés par le **risque de submersion marine**, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°1) et dont la cartographie est annexée au présent PLU.

## **SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

### **Chapitre 1 : Destinations et sous destinations**

**En tous secteurs** : Exploitation agricole et forestière.

### **Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **2.1 Sont interdits :**

**En tous secteurs,**

• Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

• Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

• Les affouillements et exhaussements non liés à l'activité de la zone.

• Les logements localisés autres que les gîtes ruraux liés à l'exploitation agricole.

• Les aires de camping en dehors des exploitations agricoles, à l'exception des aires naturelles.

• L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;

• Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus au paragraphe 2.2 de la présente section ;

#### **En secteur Ab et Ab-a :**

• Les installations et les constructions, sauf cas prévus au paragraphe 2.2 de la présente section ;

• l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;

• l'implantation d'éoliennes.

#### **2.2 Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site et à condition de ne pas apporter de contraintes nouvelles aux activités principales de la zone :**

#### **En tous secteurs :**

• Sans changement de destination, la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du



bâtiment :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié ;
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :
  - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - ✓ et de ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du présent PLU.
- Les annexes peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :
  - ✓ d'une part, l'emprise totale au sol (construction principale + extension + annexes) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
  - ✓ d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même flot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale.

#### **En secteur Aa, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :**

- Les constructions ou installations agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :
  - ✓ être en dehors des espaces proches du rivage
  - ✓ avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière :
- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
  - ✓ qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
  - ✓ que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation. En cas d'impossibilité, à une

distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires) ;

- ✓ que l'implantation de la construction ne favorise, en aucun cas, la dispersion de l'urbanisation ni apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation agricole et forestière que celles citées ci-dessus.

• Les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).

• Les installations et changements de destination de bâtiments existants présentant un intérêt architectural, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole et forestière, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessibles par rapport aux activités agricoles et forestières de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;

• L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques ;

• L'ouverture de carrières et de mines ainsi que les installations nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières ;

• Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif



et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, des lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

### **En secteur Ab et Ab-a sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer ;
- Les retenues d'irrigation permises dans le cadre de la Loi sur l'Eau.

### **Chapitre 3 : mixité fonctionnelle et mixité sociale**

Sans objet.

## **SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions**

#### **1.1 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public :**

- Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf marges de recul plus importantes portées au plan de zonage ou pour assurer le respect des conditions d'implantation des annexes autorisées par rapport à la construction principale ;
- Le long des voies du domaine public très fréquentées ou appelées à le devenir, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans de zonage. Dans ces marges de recul pourront être autorisées les extensions des bâtiments existants.
- Dans les marges de recul figurant au plan de zonage, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des

constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

• A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

• Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés ;

• L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages, etc.) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

#### **1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives**

• Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m (d > H/2, H désignant la hauteur de l'égout de toiture ou de l'acrotère).

• Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

• La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U et AU proches.

#### **1.3 Coefficient d'emprise au sol**

**En tous secteurs :**

• L'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif, ainsi que des constructions correspondant à la vocation de la zone, n'est pas limitée.



- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :
  - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - ✓ et de ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du présent PLU.
- Les annexes peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :
  - ✓ d'une part, l'emprise totale au sol (construction principale + extension + annexes) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
  - ✓ d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même lot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale.

#### 1.4 Hauteurs

##### En tous secteurs, sous réserve de bonne insertion paysagère :

- La hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif et des bâtiments liés à la vocation de la zone n'est pas limitée.
- La hauteur des annexes aux habitations existantes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est limitée à 3,00m ;
- La hauteur des annexes aux habitations existantes de 12 m<sup>2</sup> et plus d'emprise au sol est limitée à 7,00m au point le plus haut ;
- Les extensions des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, à l'acrotère et au faîtage de la construction qu'elles viendraient joindre.

#### 1.5 Densité de construction

Non réglementé

### Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 2.1 Performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

#### 2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs

abords

##### 2.2.1 Aspect des constructions

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

• Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.

• Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures sur voies et emprises publiques participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m maximum. Jusqu'à 1,10m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles devront être ajourées, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines, et être soit en bois,



soit en métal.

Toutefois les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

#### **Sont interdits :**

- Les végétaux artificiels ;
  - Les grillages seuls sans accompagnement végétal ;
  - Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
  - L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

#### **2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative**

- Les talus existants, haies végétales et murets traditionnels constituent les clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
  - Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des trois types suivants :
    - ✓ haies végétales d'essence locale
    - ✓ grillage simple de teinte sombre sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel,
    - ✓ muret de pierres sèches non cimentées.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

### **Chapitre 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **3.1 Espaces à planter**

##### **En tous secteurs :**

- La plantation d'espèces invasives répertoriées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement est fortement déconseillée.

#### **3.2 Plantations existantes :**

#### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

#### **Eléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).

#### **De plus :**

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

### **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur

fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du Code Civil.

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

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

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

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

- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, station-service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

### **2.1 Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement**

**Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

**Le réseau des eaux usées** doit être rattaché au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie

et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

**Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## **PARTIE 5 : LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE N

### N : secteur naturel

Il comporte les secteurs :

**Na** : parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages, hors du périmètre de l'AVAP ;

**Na-a** : parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages, inclus dans le périmètre de l'AVAP ;

**Nds-a** : espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (L 121-23 à L121-25 et R121-4 du Code de l'Urbanisme), inclus dans le périmètre de l'AVAP ;

**Nzh** : zones humides en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne ;

**Nzh-a** : zones humides en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne, incluses dans le périmètre de l'AVAP.

Ces secteurs peuvent être concernés par le **risque de submersion marine**, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°1) et dont la cartographie est annexée au présent PLU.

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

### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

**En tous secteurs** : secteur à caractère naturel et paysager. Interdiction de toute urbanisation à l'exception des cas indiqués dans le chapitre 2.

**En secteur Na-a** : se reporter au règlement de l'AVAP.

### Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 2.1 Sont interdits :

#### En tous secteurs,

- Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction et installation, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables ;
  - Toute installation de stockage de déchets inertes (SDI) ;
  - Le camping et le caravannage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
  - L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;
  - Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
  - La construction d'éoliennes ;
  - Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des aménagements, tout aménagement autre que ceux visés au paragraphe suivant ;
  - Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus au paragraphe suivant ;
  - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
    - ✓ Tout remblaiement, comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
    - ✓ La destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
- En secteur Nzh et Nzh-a :**
- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus au paragraphe suivant ;
  - tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la



zone humide, notamment :

- ✓ comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- ✓ création de plans d'eau.

## 2.2 Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

### En secteurs Na et Na-a:

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, réseau d'assainissement,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative ;
- Les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales ;
- Les aires naturelles de stationnement ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :
  - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - ✓ et de ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du présent PLU.
- Les annexes peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :
  - ✓ d'une part, l'emprise totale au sol (construction principale + extension + annexes) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
  - ✓ d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même flot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale.

### En secteur Nds-a :

**Les aménagements autorisés en secteur Nds-a doivent être conçus de**

**manière à permettre un retour du site à l'état naturel, ainsi que le prévoit les dispositions du dernier alinéa de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme :**

- Des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public :
  - ✓ les cheminement piétons 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 ;
- 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 ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- À 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigent 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 ;
- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisés, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du Code de l'Énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913



ou localisés dans un site inscrit ou classé :

*En application de l'article L121-24 du Code de l'Urbanisme, Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.*

**En secteur Nzh et Nzh-a: sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Les travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).
- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile
- Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - ✓ Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - ✓ Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces

espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans le cas d'une nécessité avérée de destruction de zones humides, celle-ci fera l'objet de mesures compensatoires conformément aux dispositions en vigueur et de l'obtention de l'accord de l'autorité environnementale compétente.

**Chapitre 3 : mixité fonctionnelle et mixité sociale**

Sans objet.

**SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions**

**1.1 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public :**

- Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf marges de recul plus importantes portées au plan de zonage ou pour assurer le respect des conditions d'implantation des annexes autorisées par rapport à la construction principale ;
- Le long des voies du domaine public très fréquentées ou appelées à le devenir, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans de zonage. Dans ces marges de recul pourront être autorisées les extensions des bâtiments existants.
- Dans les marges de recul figurant au plan de zonage, pourront être autorisées l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés :



- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages, etc.) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

### 1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m (d > H/2).

### 1.3 Coefficient d'emprise au sol

#### En tous secteurs :

- L'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- L'emprise au sol des extensions autorisées des habitations existantes est limitée comme précisé section 1 chapitre 2 paragraphe 2.2.

**En espaces proches du Rivage**, pour toutes constructions et installations, l'emprise au sol devra être adaptée de manière à assurer une densification limitée, conformément aux articles L 121-13 à L 121-15 du Code de l'Urbanisme.

### 1.4 Hauteurs

#### En tous secteurs, sous réserve de bonne insertion paysagère :

La hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

#### En secteurs Na et Na-a:

- La hauteur des annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est limitée à 3,00m ;
- La hauteur des annexes de 12 m<sup>2</sup> et plus d'emprise au sol est limitée à 7,00m au point le plus haut ;
- Les extensions de constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, à l'acrotère et au faîtage de la construction qu'elles viendraient jouxter.

**En secteur Nds-a :** la surélévation de bâtiment existant est interdite.

### 1.5 Densité de construction

Non réglementé

## Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

### 2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

#### 2.2.1 Aspect des constructions

- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.
- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**En secteur Na-a, Nds-a et Nzha : se reporter au règlement de l'AVAP.**

### **2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures sur voies et emprises publiques participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m maximum. Jusqu'à 1,10m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles devront être ajourées, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines, et être soit en bois, soit en métal.

Toutefois les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

Sont interdits:

- Les végétaux artificiels ;
  - Les grillages seuls sans accompagnement végétal ;
  - Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
  - L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) ;
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

**En secteur Na-a, Nds-a et Nzha : se reporter au règlement de l'AVAP.**

### **2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative**

• Les talus existants, haies végétales et murets traditionnels constituent les clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

• Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des trois types suivants :

- ✓ haies végétales d'essence locale
- ✓ grillage simple de teinte sombre sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel,
- ✓ mur de pierres sèches non cimentées.

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

**En secteur Na-a, Nds-a et Nzha : se reporter au règlement de l'AVAP.**

## **Chapitre 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **3.1 Espaces à planter**

**En tous secteurs :**

- Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 5 places de stationnement.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement est fortement déconseillée.

**En secteur Na-a, Nds-a et Nzha : se reporter au règlement de l'AVAP.**

### **3.2 Plantations existantes :**

**Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité



des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

#### **Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiées au plan de zonage doivent être entretenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation,...).

#### **De plus :**

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

#### **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du Code Civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux

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

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

• L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, station-service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

#### **Chapitre 2 : Desserte par les réseaux**

##### **2.1 Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement**

**Réseaux électriques :** les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Eaux pluviales :** Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

**Le réseau des eaux usées** doit être rattaché au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

**Eau potable :** toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

##### **2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE NI

**NI : secteur à caractère naturel et paysager, boisé et/ou à usage d'activités de plein air.**

Il comporte les secteurs :

**Nla :** espaces naturels de loisirs : équipements sportifs et de loisirs de plein air non inclus dans le périmètre de l'AVAP ;

**Nla-a :** espaces naturels de loisirs : équipements sportifs et de loisirs de plein air, inclus dans le périmètre de l'AVAP.

**Nlb :** secteurs naturels, récréatifs ou non, à caractère boisé dans le tissu urbain, non inclus dans le périmètre de l'AVAP ;

**Nlb-a :** secteurs naturels, récréatifs ou non, à caractère boisé dans le tissu urbain, inclus dans le périmètre de l'AVAP.

Ces secteurs peuvent être concernés par le **risque de submersion marine**, dont les modalités d'application sont annexées au présent règlement (annexe n°1) et dont la cartographie est annexée au présent PLU.

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

#### Chapitre 1 : Destinations et sous destinations

**En tous secteurs :** secteur à caractère naturel et paysager. Interdiction de toute urbanisation à l'exception des cas indiqués dans le chapitre 2.

**En secteur Nlb et Nlb-a :** le caractère boisé doit être maintenu, les sujets malades doivent être remplacés. Les constructions et aménagements admis indiqués au chapitre 2 pourront être refusés s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).

**En secteur Nlb-a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

**Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### 2.1 Sont interdits :

##### **En tous secteurs,**

• Hors espace urbanisé de la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables ;

• Toute installation de stockage de déchets inertes (SDI) ;

• Le camping et le caravannage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;

• L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;

• Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

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

• La construction d'éoliennes ;

• Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des aménagements, tout aménagement autre que ceux visés au paragraphe suivant ;

• Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus au paragraphe suivant ;

• Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :

- ✓ Tout remblaiement, comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- ✓ La destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,

#### 2.2 Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site :



## **En secteurs N1a et N1a-a :**

- L'édification, la rénovation, la reconstruction et l'extension limitée des constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air, à condition que l'ensemble des constructions ne dépasse pas 20% de la superficie du terrain ;

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

## **En secteur N1a-a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

**En secteurs N1b et N1b-a:** la réalisation d'aménagements paysagers, notamment de cheminements doux, de parcours sportifs, de terrasse d'agrément, d'observatoires de la faune, etc... y est possible sous réserve d'un traitement en rapport avec la qualité du site, ne compromettant pas le caractère boisé de la zone.

L'implantation d'annexe de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol y est admise, sous réserve de ne pas compromettre le caractère boisé de la zone.

## **En secteur N1b-a : se reporter au règlement de l'AVAP.**

## **Chapitre 3: mixité fonctionnelle et mixité sociale**

Non réglementé.

## **SECTION 2: LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions**

#### **1.1 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public :**

Les constructions peuvent s'implanter en limite comme en retrait.

#### **Toutefois :**

Un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour:

- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;

- Des raisons de sécurité routière;

- Permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées ;

- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;

- La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux,

- La gestion du stationnement.

#### **1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m (d > H/2).

#### **1.3 Coefficient d'emprise au sol**

##### **En tous secteurs :**

L'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

##### **En secteur N1a et N1a-a:**

L'emprise au sol est limitée à 20%.

##### **En secteur N1b et N1b-a :**

L'emprise au sol est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

#### **1.4 Hauteurs**

##### **En tous secteurs, sous réserve de bonne insertion paysagère :**

La hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

##### **En secteur N1a et N1a-a:**

Egout de toiture: 4,00 m

Faîtage : 9,00 m

Acrotère : 4,00 m

### **En secteur N1b et N1b-a:**

La hauteur est limitée à 3,00 m au point le plus haut.

#### **1.5 Densité de construction**

Non réglementé.

### **Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **2.1 Performances environnementales et énergétiques**

Non réglementé.

#### **2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs**

abords

##### **2.2.1 Aspect des constructions**

- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.
- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation

des perspectives monumentales.

### **En secteur N1a-a et N1b-a, se reporter au règlement de l'AVAP.**

#### **2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures sur voies et emprises publiques participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m maximum. Jusqu'à 1,10m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles devront être ajourées, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines, et être soit en bois, soit en métal.

Toutefois, une hauteur différente pourra être admise :

- Pour les murs en pierres, en fonction de l'environnement urbain et paysager ;
- En raison de nécessité impérative liée à la nature de l'activité.

Sont interdits:

- Les végétaux artificiels ;
  - Les grillages seuls sans accompagnement végétal ;
  - Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
  - L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

### **En secteur N1a-a et N1b-a, se reporter au règlement de l'AVAP.**



## 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative

À l'intérieur du tissu urbain :

Elles sont constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et doublé d'une haie végétale composée d'arbustes divers à feuillage persistant de part et d'autre.

En limite d'espace naturel et agricole :

Elles sont constituées d'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres. Les haies existantes doivent être replantées.

**En secteur N1a-a et N1b-a, se reporter au règlement de l'AVAP.**

**Chapitre 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### 3.3 Espaces à planter

**En tous secteurs :**

- Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 5 places de stationnement.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

**En secteur N1a et N1a-a :**

Les espaces plantés représenteront 15 % de la surface parcellaire minimum.

**En secteur N1a-a et N1b-a, se reporter au règlement de l'AVAP.**

### 3.4 Plantations existantes :

**Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de

l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

**Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation,...).

**De plus :**

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

**Chapitre 4: Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

## **SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

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

• Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux

exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

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

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

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

• L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, station-service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

## Chapitre 2: Desserte par les réseaux

### **2.1 Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales, d'assainissement**

**Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

**Le réseau des eaux usées** doit être rattaché au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

**Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation,

activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **2.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## **DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE Nh**

**Nh** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées au titre de la loi ALUR.

Elle comporte les secteurs :

**Nhi** : secteur accueillant une activité existante ;

**Nhv** : aire d'accueil des gens du voyage ;

**Nhe** : lycée de Kerplouz.

### **SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**

#### **Chapitre 1: Destinations et sous destinations**

**Nhi** : correspond aux activités existantes de caractère professionnel, artisanal et commercial ne présentant pas d'inconvénients ou de dangers importants pour l'environnement, pouvant accepter une extension limitée.

**Nhv** : correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

**Nhe** : La zone Nhe est une zone à destination principale d'équipements scolaires.

Sont autorisés les aménagements et constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement. Le bâti existant peut évoluer sans extension de l'aire bâtie ni création de nouveaux logements.

#### **Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **2.1 Sont interdits :**

**En secteurs Nhi et Nhv:**

Le changement de destination des constructions et installations existantes.

**En Nhe :**

Tout aménagement et construction ne relevant pas de la vocation de la zone, notamment la création de nouveaux logements.

##### **2.2 Sont autorisés sous réserve :**

**En secteur Nhi :**

L'extension des bâtiments existants, dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

**En secteur Nhv :**

L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux besoins d'une aire d'accueil des gens du voyage.

**En secteur Nhe :**

- Les aménagements liés à la vocation de la zone ;
- Les extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas générer une extension de l'aire bâtie existante.

#### **Chapitre 3 : mixité fonctionnelle et mixité sociale**

Sans objet.

### **SECTION 2: LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

#### **Chapitre 1 : Volumétrie et implantations des constructions**

##### **1.1 Implantations par rapport aux voies et à l'espace public :**

**En secteurs Nhi et Nhv :**

- Le long des voies du domaine public très fréquentées ou appelées à le devenir, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans de zonage.

• Dans les marges de recul figurant au plan de zonage, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé

de l'itinéraire routier.

- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés ;
- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages, etc.) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

**En secteur Nhe :** implantation soit en limite, soit avec recul similaire au bâti environnant.

Toutefois un recul différent à celui proposé peut être imposé notamment pour :

- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti, notamment pour respecter un alignement ou un recul identique aux constructions voisines ;
- Des raisons de sécurité routière;
- Permettre les dispositions d'une opération d'ensemble autorisées
- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- La gestion du stationnement

### 1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m (d > H/2).

### 1.3 Coefficient d'emprise au sol

**En tous secteurs :**

L'emprise au sol des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

**En secteur Nhi :**

L'extension des constructions existantes ne peut pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

**En secteur Nhv :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 15 % de la surface totale du terrain.

**En secteur Nhe :**

L'emprise au sol des extensions est limitée à 10% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

### 1.4 Hauteurs

**En tous secteurs :**

La hauteur des constructions et installations d'intérêt collectif n'est pas limitée.

**En secteurs Nhi et Nhe :**

Les extensions de constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, à l'acrotère et au faîtage de la construction qu'elles viendraient jouxter.

**En secteur Nhv :**

La hauteur des bâtiments est limitée à 5 mètres au point le plus haut.

### 1.5 Densité de construction

La densité de construction résulte de l'application des autres dispositions du présent règlement, ainsi que du zonage d'assainissement pluvial.

## Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

### 2.2 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

#### 2.2.1 Aspect des constructions



- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.
- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 2.2.2 Aspect des clôtures sur voies et emprises publiques

### En tous secteurs :

Les clôtures sur voies et emprises publiques participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

### En tous secteurs, sont interdits :

- Les végétaux artificiels ;
  - L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

### En secteur Nhi:

- La hauteur des clôtures est limitée à 2,00m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité impérative liée à la nature de l'activité. Elles peuvent être constituées par :
- Un grillage doublé d'une haie végétale composée d'arbustes divers à feuillage persistant de part et d'autre.
  - Un muret en pierre ou enduit d'une hauteur de 0,80 m maximum, surmonté d'un grillage.

### En secteur Nhe et Nhv :

- Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
- Talus existants et haies qu'il convient de maintenir ou d'entretenir ;
  - Grillage souple à maille carrée sur piquets fins en acier peint ou bois, doublé ou non d'une haie ;
  - Piquets de bois doublés de fil barbelés,
  - Haie bocagère doublée ou non d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum de 1,50 mètres.
  - Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m. Toutefois, la hauteur des éventuelles clôtures en maçonnerie de pierres apparentes pourra atteindre 2,00m.

## 2.2.3 Aspect des clôtures en limite séparative

- Les talus existants, haies végétales et murets traditionnels constituent les clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des trois types suivants :
  - ✓ haies végétales d'essence locale ;

- ✓ grillage simple de teinte sombre sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel ;
  - ✓ mur de pierres sèches non cimentées.
- La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

### **Chapitre 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **3.1 Espaces à planter**

##### **En tous secteurs :**

- Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent règlement.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées au titre 18 des dispositions générales du présent règlement est fortement déconseillée.

##### **En secteur Nhl :**

Les espaces plantés représenteront 15 % de la surface aménagée minimum.

#### **3.2 Plantations existantes :**

##### **Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Un recul de 5 m minimum des constructions est imposé : soit par rapport à la limite des EBC pour les massifs et les haies ; soit par rapport au tronc pour les sujets isolés. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

##### **Éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiées au plan de zonage doivent être maintenus et

entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation,...).

##### **De plus :**

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

### **Chapitre 4 : Stationnements**

Voir les dispositions générales, titre 16.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du Code Civil.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,5 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.



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

• L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, station-service...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

## **Chapitre 2: Desserte par les réseaux**

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

**Réseaux électriques** : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au **titre 13 des dispositions générales** ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial.

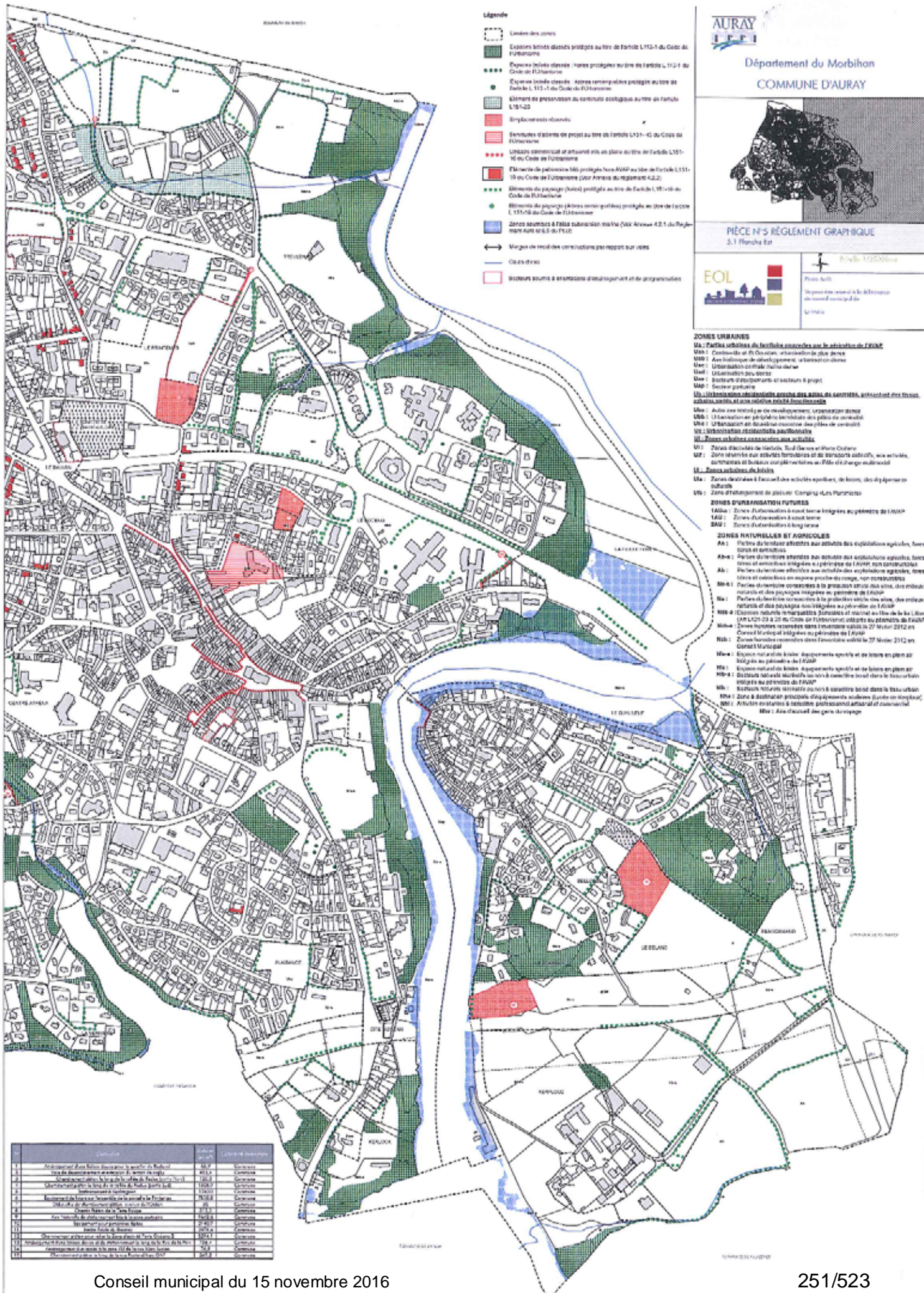
**Le réseau des eaux usées** doit être rattaché au réseau collectif d'assainissement, ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.

**Eau potable** : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **2.2. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme.





- Légende**
- Limites des zones
  - Espaces boisés classés protégés au titre de l'article L.113-4 du Code de l'Urbanisme
  - Espaces boisés classés - zones protégées au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
  - Espaces boisés classés - Aires remarquables protégées au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
  - Éléments de préservation du caractère cotégeois au titre de l'article L.151-23
  - Implantations résidentielles
  - Servitudes d'usage de projet au titre de l'article L.151-45 du Code de l'Urbanisme
  - Unités communales et intercommunales au plan au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme
  - Éléments de patrimoine mis protégés dans le cadre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (voir Annexe du règlement 4.2.2)
  - Éléments de paysage (haies) protégés au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme
  - Éléments de paysage (autres zones protégées) au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme
  - Zones sensibles à l'émission submergée (voir Annexe 4.2.1 du Règlement aux articles 4.2.1 et 4.2.2)
  - Marges de recul des constructions par rapport aux voies
  - Cours d'eau
  - Secteurs soumis à des aménagements d'urbanisme en de programmation

**AURAY**  
 Département du Morbihan  
**COMMUNE D'AURAY**

**PIÈCE N°5 RÉGÈMENT GRAPHIQUE**  
 5.1 Planche Est

**EOL**

Échelle 1:25000  
 Pointe Auri  
 Département du Morbihan  
 Communauté d'Agglomération  
 d'Auray

- ZONES URBAINES**
- Ua: Parties urbaines de la ZAD des communes voisines au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme
  - Ubc: Zones d'habitat collectif
  - Ubd: Zones d'habitat individuel
  - Ubr: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Ubs: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Ubt: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Ubu: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Uc: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Ud: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Ue: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Uf: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Ug: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Uh: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Ui: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Uj: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Uk: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Ul: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Um: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Un: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Uo: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Up: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Uq: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Ur: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Us: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Ut: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Uv: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Uw: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Ux: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Uy: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
  - Uz: Zones d'habitat individuel en zone de protection des paysages
- ZONES D'URBANISATION FUTURES**
- 1Aa: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Ab: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Ac: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Ad: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Ae: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Af: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Ag: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Ah: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Ai: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Aj: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Ak: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Al: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Am: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1An: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Ao: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Ap: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Aq: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Ar: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1As: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1At: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Au: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Av: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Aw: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Ax: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Ay: Zones d'urbanisation à court terme
  - 1Az: Zones d'urbanisation à court terme
- ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**
- Na: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Nb: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Nc: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Nd: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Ne: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Nf: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Ng: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Nh: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Ni: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Nj: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Nk: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Nl: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Nm: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Nn: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - No: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Np: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Nq: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Nr: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Ns: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Nt: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Nu: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Nv: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Nw: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Nx: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Ny: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale
  - Nz: Parties de territoire affectées aux activités de exploitation agricole, forestière et pastorale

N°	Libellé	Surface	Libellé
1	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
2	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
3	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
4	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
5	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
6	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
7	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
8	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
9	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
10	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
11	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
12	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
13	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
14	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
15	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
16	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
17	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
18	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
19	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme
20	Aménagement d'une zone d'habitat individuel en zone de protection des paysages	10,2	Urbanisme









253/523

*COMMUNE D'AURAY*  
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

**REVISION DU P.L.U**  
**3- Orientations d'aménagement et de programmation**

Vu pour être annexé à la délibération municipale du .....2016

Le Maire

Conseil municipal du 15 novembre 2016



# 1 – Les dispositions générales des OAP

## RAPPEL DE LA PORTEE JURIDIQUE

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques. »

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L 421-6 du Code de l'Urbanisme ), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme supérieure et le document inférieur. Celle de compatibilité implique que le document inférieur (l'autorisation d'aménagement) ne doit pas contredire la norme supérieure (les Orientations d'Aménagement et de Programmation). Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.



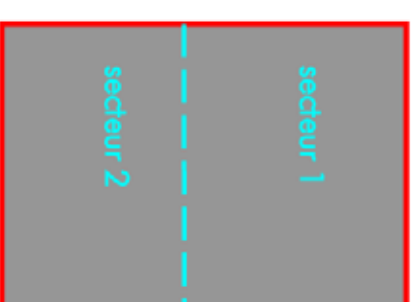
# CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

## 1 - Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble

Les zones à urbaniser (AU) soumises à OAP devront faire l'objet d'une opération d'ensemble. Cependant, pourront être autorisés :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'extension ou de la dépendance ne devra pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

Lorsque les OAP prévoient la possibilité d'une réalisation par secteur, cela signifie qu'il pourra y avoir une opération d'ensemble sur la totalité du secteur OAP ou sur un seul secteur identifié dans les OAP, l'autre secteur pouvant être aménagé dans le cadre d'une autre opération ultérieurement (le secteur 2 pouvant être réalisée avant le secteur 1). Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteur, tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.



## 2 – Vocation et programme de construction

### Vocation

Les zones soumises à OAP ont pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Le projet sur un secteur soumis à OAP peut aussi bien porter sur une opération d'habitat, une activité compatible (hôtel, commerces, bureaux...), ou sur une opération mixte.

### Densité prévisionnelle:

Dans le cadre d'une opération d'habitat, une densité minimum est indiquée dans chaque OAP. Il s'agit d'une densité prévisionnelle attendue.

La densité se calculera de la manière suivante :

- pour l'habitat individuel, la densité se calculera par rapport au nombre de logements produits sur l'opération.
- pour l'habitat intermédiaire et collectif, la densité se calculera par rapport au nombre d'équivalent logement d'une surface de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cet équivalent logement correspond au rapport entre la superficie de plancher produite et un équivalent logement de 70m<sup>2</sup>.

*Par exemple pour une opération de 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre d'équivalent logement est de 21,4 (1500/70). C'est à partir de ce nombre de 21,4 équivalent logement que sera calculée la densité même si l'opération comporte un nombre supérieur ou inférieur de logements réellement produits.*

Dans le cadre d'une opération mixte, le nombre de logements à produire sera calculé au prorata de la surface dédiée à l'habitat.

# CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

257/523

## Production de logements sociaux

Sauf indications contraires portées dans les dispositions particulières des OAP, les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements devront comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, en cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

## Les typologies d'habitat :

Les typologies d'habitat attendues sont précisées par secteur. Une diversité des types d'habitat est recherchée.

### Les maisons individuelles

- **Le type pavillonnaire** : maison individuelle construite sur un jardin privé clos, implantée librement sur la parcelle. Ce type comprend également les maisons mitoyennes d'un côté (maisons jumelées). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle.
- **Les maisons de ville** : également appelées maisons en bande. Maisons individuelles alignées et mitoyennes. Ces ensembles de maisons peuvent être le résultat d'une opération d'ensemble (toutes construites en même temps) ou de la somme de maisons particulières soumises à des dispositions réglementaires (obligations de limite séparative à limite séparative). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle ou bien de manière commune.

### L'habitat intermédiaire

L'adjectif « intermédiaire » désigne un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

### L'habitat collectif

Bâtiments réunissant des appartements superposés desservis par une circulation commune : couloir, escaliers... Les parkings et les espaces verts en pied d'immeuble sont des espaces communs. Ce type d'habitat permet une plus forte densité que l'habitat individuel pour la même emprise au sol. Les extérieurs prennent la forme de terrasse ou de balcon.



# CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

## 3 – Les cheminements doux

### Principes de mis en œuvre

Ces liaisons servent aussi bien aux déplacements piétons que vélos. Elles ne doivent en aucun cas servir à la circulation motorisée.

Les liaisons douces à créer doivent être correctement dimensionnées pour leur usage et s'inscrivent dans un schéma d'ensemble cohérent. Elles seront conçues de telle sorte qu'elles limitent le plus possible l'imperméabilisation des sols. Les matériaux utilisés devront être adaptés à l'usage et la fréquentation.

Leur traversée par une voie de circulation motorisée est possible, à condition de mettre en œuvre les dispositifs de sécurité nécessaires pour la traversée des piétons et des cycles. Le tracé est indicatif.

### Les OAP distinguent 3 grands types de cheminements doux

#### Type 1 : les axes d'intérêt communal:

L'aménagement de ces chemins nécessite une emprise importante: piétons+ cycles double sens + mobilier urbain et aménagement paysager.

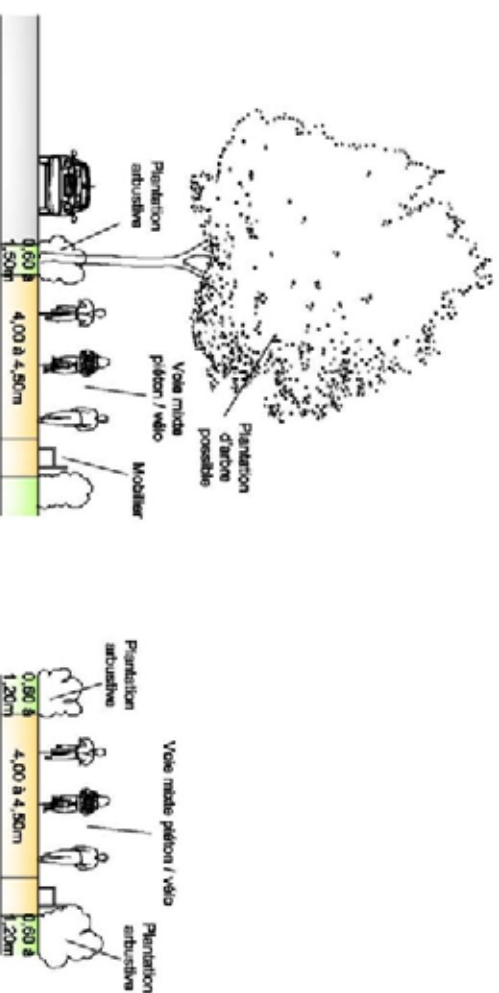
#### Type 2: les cheminements doux interquartiers

Doivent permettre la cohabitation vélo/piéton et permettre le passage des véhicules de service. Espace partagé cycliste/piéton de type voie verte: largeur minimum recommandée (hors aménagements d'accompagnement) = de 3 à 3,50m.

#### Type 3: les cheminements doux internes aux opérations

Prévoir un passage libre d'environ 2m.

### Coupe de principe pour les cheminements de Type 1



### Coupe de principe pour les cheminements de Type 2



### Coupe de principe pour les cheminements de Type 3








# CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

## Les revêtements des cheminements doux.

Les revêtements devront répondre à plusieurs critères :

- Confort d'usage (en fonction de la fréquentation et du type de déplacement);
- Perméabilité des matériaux, l'objectif étant de favoriser l'infiltration des eaux de pluie;
- Peu d'entretien et/ou facilité d'entretien.

Le meilleur compromis possible devra être recherché dans le choix des matériaux. Le tableau suivant peut constituer une aide dans le choix des matériaux. La liste n'est pas exhaustive et d'autres matériaux avec des caractéristiques similaires peuvent être utilisés.

	Usages privilégiés	Avantages	Inconvénients	Entretien
 <p>Stratifiés (sables ou graviers + liant hydraulique) type Envers'Pac, Strabex</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piéton, poussette +</li> <li>- Randonneur +</li> <li>- PMR ~</li> <li>- Vélo loisir ++</li> <li>- Vélo sportif -</li> <li>- Roller -</li> <li>- Cavalier +</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bonne intégration paysagère</li> <li>- Bonne tenue dans le temps</li> <li>- Perméabilité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur la gamme Envers'pac et Strabi'pac difficulté de rusticité comme sur le béton</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu d'entretien</li> </ul>
 <p>Granulat + liant végétal type Vélocool</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piéton, poussette ++</li> <li>- Randonneur -</li> <li>- PMR ++</li> <li>- Vélo loisir +</li> <li>- Vélo sportif ++</li> <li>- Roller ++</li> <li>- Cavalier -</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bonne tenue dans le temps</li> <li>- Respect de l'environnement grâce au liant végétal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imperméabilité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu d'entretien</li> </ul>
 <p>Empreinte sable</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piéton, poussette ~</li> <li>- Randonneur ++</li> <li>- PMR -</li> <li>- Vélo loisir +</li> <li>- Vélo sportif -</li> <li>- Roller -</li> <li>- Cavalier ++</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Facilité de mise en oeuvre</li> <li>- Coût</li> <li>- Si intégré très bien en milieu naturel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande un entretien suivi</li> <li>- Ne permet pas à tous les usagers de l'utiliser, plus dans le cadre de déplacement de loisirs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intervention tous les 2 ans</li> <li>- Réparation facile</li> </ul>
 <p>Bouche</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piéton, poussette +</li> <li>- Randonneur -</li> <li>- PMR +</li> <li>- Vélo loisir +</li> <li>- Vélo sportif +</li> <li>- Roller ~</li> <li>- Cavalier -</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coût</li> <li>- Plus rustique que l'enrobé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aspect routier</li> <li>- Imperméabilité</li> <li>- Désolidarisation des gravillons</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu d'entretien</li> <li>- Réparation facile</li> </ul>
 <p>Enrobé et enrobé hydrocoulé ou sable</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piéton, poussette ++</li> <li>- Randonneur -</li> <li>- PMR ++</li> <li>- Vélo loisir +</li> <li>- Vélo sportif ++</li> <li>- Roller ++</li> <li>- Cavalier -</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bonne tenue dans le temps</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aspect routier</li> <li>- Imperméabilité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu d'entretien</li> <li>- Réparation facile pour le noir, difficile pour l'hydrocoulé ou sable</li> </ul>



# CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

## 4 – Les haies existantes en milieu urbain

### Haie à préserver

Dans les OAP, si une haie a été inscrite comme étant à préserver, c'est qu'elle doit être protégée pour les différents intérêts qu'elle présente. Par conséquent, les principes de préservation suivant devront être respectés:

- La haie doit être entretenue et si des sujets ont été identifiés comme malades (après avis des services de la mairie), ils doivent être remplacés.
- Tous travaux (coupe, abattage, élagage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).
- Les talus doivent être préservés. Leur arasement est interdit. Toutefois, la création d'un accès d'une largeur de 6m maximum pourra être autorisée quand la possibilité figure clairement dans les OAP.
- Les constructions s'implanteront en recul de 5 m par rapport à la haie. Le cas échéant, un recul supérieur pourra être imposé, dans la limite de la projection au sol de la couronne des arbres.
- Lors du chantier de l'opération, les zones de stockage pour les matériaux et déblais respecteront un recul de 10m.

### Haie bocagère à créer

Dans l'OAP, si une haie bocagère est à créer, il faudra respecter les dispositions suivantes:

- Les haies bocagères à créer devront comporter au minimum 1 arbre tous les 10m.
- Ceux-ci ne devront pas être plantés en alignement mais seuls, ou en groupe de deux ou trois. Toutefois pour des raisons d'exposition des lots à créer, la haie pourra exceptionnellement n'être composée que d'arbustes.

Une palette paysagère est donnée à titre de recommandation afin de servir de base pour le choix des essences à planter.

# CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

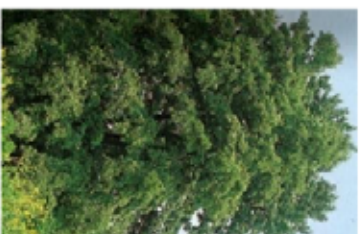
## 4 – Les haies existantes en milieu urbain

*Palette paysagère pour les haies bocagères (liste non exhaustive)*

### Les Arbres



Acer campestre  
(Erable champêtre)



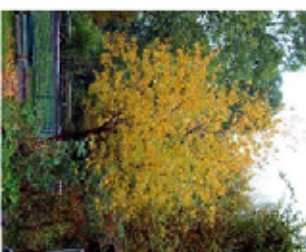
Alnus glutinosa  
(Aulne)



Carpinus betulus  
(Charme)



Castanea sativa  
(Châtaignier)



Prunus avium  
(Merisier)



Quercus robur  
(Chêne)

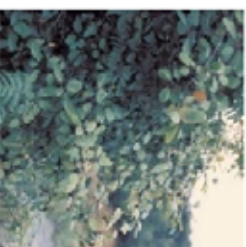
### Les Arbustes



Ametanlancier ovales  
(Ametanlancier)



Crataegus monogyna  
(Aubépine)



Frangula alnus  
(Bourdainne)



Corylus avellana  
(Noisetier)



Cornus mas  
(Cornouiller mâle)



Cornus sanguinea  
(Cornouiller femelle)



Euonymus europaeus  
(Fusain)



Ilex aquifolium (Houx)



Ligustrum vulgare  
(Troène)



Sambucus nigra  
(Sureau)



Viburnum opulus  
(Corno)



# CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

## 5 – La qualité urbaine et architecturale

262/523

Afin de développer un cadre de vie favorisant la convivialité et le vivre-ensemble, une attention particulière sera apportée à la qualité des aménagements des espaces non bâtis et à la qualité architecturale.

### Un traitement paysager homogène participe à l'identité des lieux, à condition de ne pas être monotone.

- Les rues ne doivent pas se réduire à leur composante fonctionnelle de desserte résidentielle. En fonction du contexte, elles peuvent se transformer en espace de rencontre, espace de jeux, etc...
- Les pieds d'immeubles devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif : pas de vue directe sur les voitures.
- Les espaces privés ou privés entre l'habitation proprement dite et l'espace public ou commun seront traités comme des espaces de transition. Ils participent au paysage de la rue comme à la qualité d'intimité des habitations.

### Composition volumétrique: rythmer l'espace public avec le bâti et s'insérer dans le tissu urbain.

- Les maisons de villes devront présenter des coupures régulières pour ménager quelques échappées visuelles depuis la rue.
- Les collectifs devront présenter une volumétrie lisible, mais non monolithique. Différents dispositifs peuvent être mis en œuvre: différence de hauteur sur la longueur du bâtiment, dernier étage en retrait, retrait sur une partie de la façade... Les variations de hauteur permettent notamment de ménager des volumes de transition entre une urbanisation basse et des gabarits plus importants.

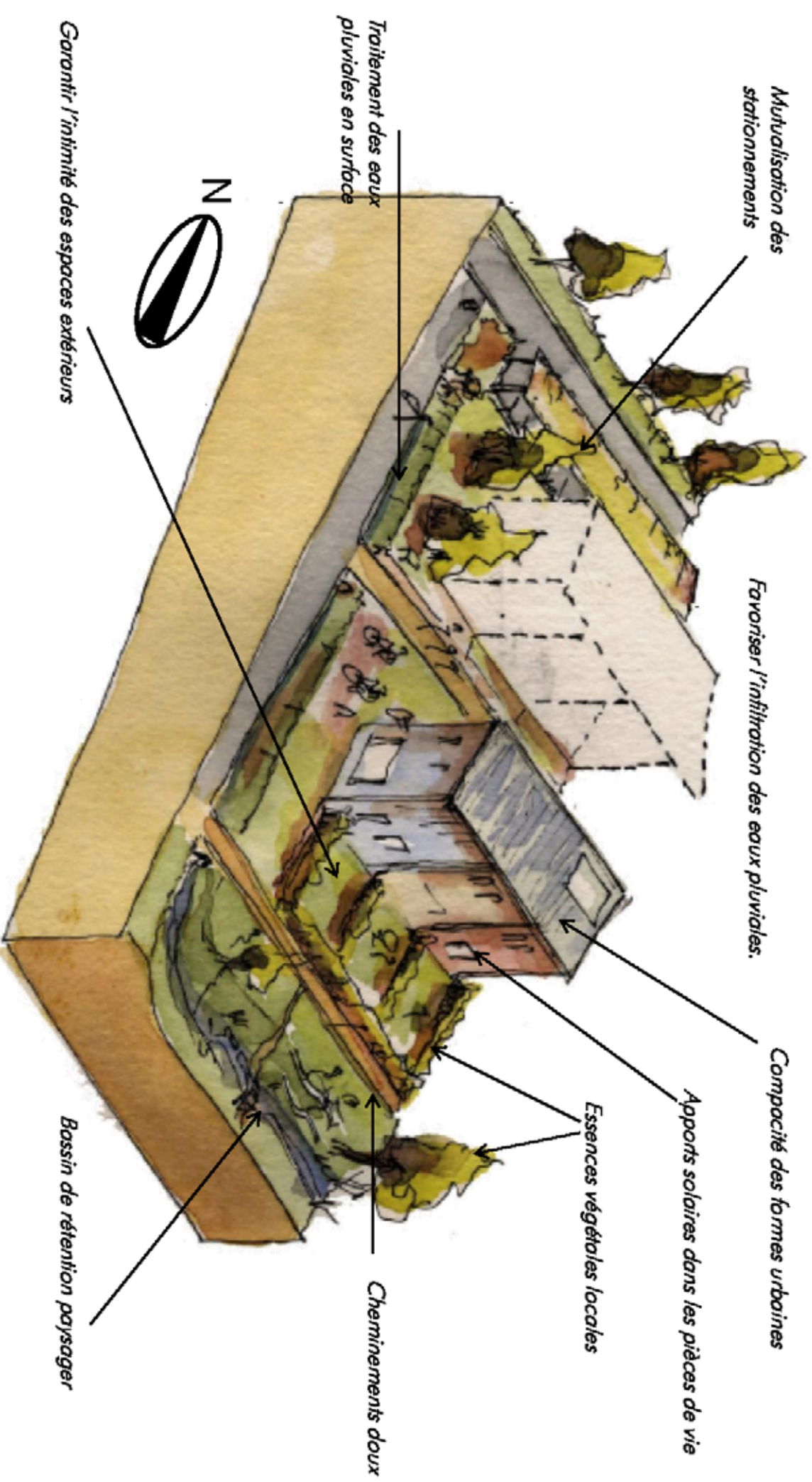
### Composition des façades:

- Dans le cas d'une opération groupée, la composition des façades devra présenter des variations.
- Outre les aspects fonctionnels, les dispositifs tels que casquettes, brises-soleil, balcons, permettent d'animer une façade.
- L'utilisation de couleurs ou de matériaux différents devra être cohérente avec la volumétrie générale.

## CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

### 6 – La qualité environnementale des projets

Dans la mesure où les conditions techniques et l'équilibre financier de l'opération le permettent, les principes d'aménagement suivants seront privilégiés, dans un souci de moindre impact de l'urbanisation sur l'environnement.

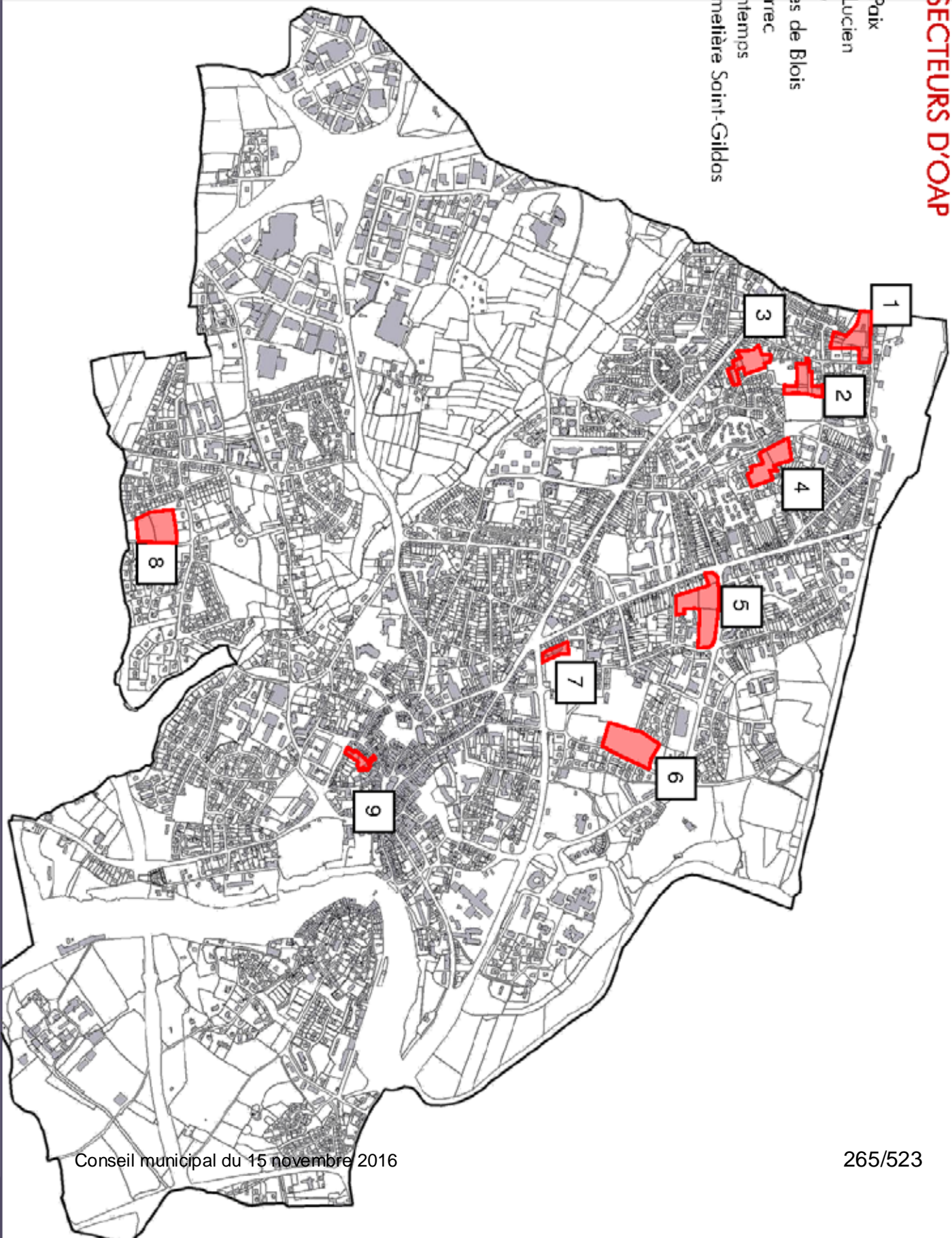




## **2 – Présentation des OAP**








## LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP

1. Secteur 1AU Rue de la Paix
2. Secteur 1AU Rue Marc Lucien
3. Secteur 1AU Kerberday
4. Secteur 1AU Rue Charles de Blois
5. Secteur 1AU Rue Le Gorrec
6. Secteur 1AU Rue du Pintemos
7. Secteur 1AU Secteur Cimetière Saint-Gildos
8. Secteur 1AU Kerléano
9. Centre ville: Le Belzic



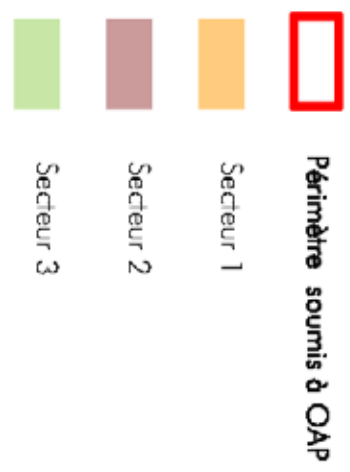
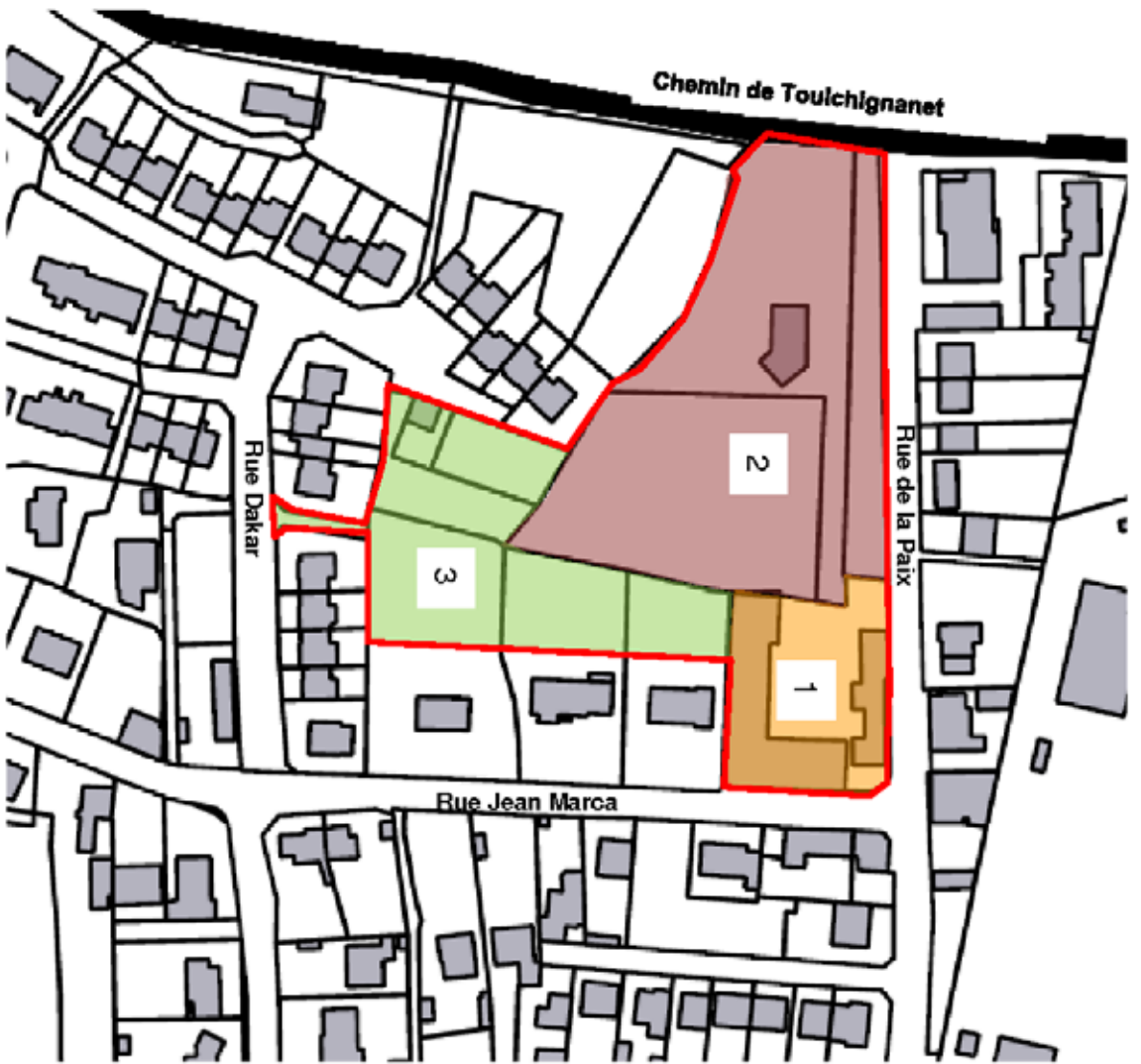


## DÉFINITIONS DES PRINCIPES GÉNÉRAUX DE LA LÉGENDE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

	<b>Périmètre à aménager:</b> emprise foncière concernée par les orientations d'aménagement et de programmation		<b>Liaison douce existante</b>
	<b>Limites de secteur</b>		<b>Cheminement doux à créer. Tracé indicatif.</b>
	<b>N° du secteur</b>		<b>Point d'accès des liaisons douces</b>
	<b>Accès principal:</b> débouché pour une voie de circulation automobile interne à l'opération concernée. Il ne s'agit pas d'accès aux lots. L'emplacement est indicatif, le nombre d'accès est fixe.		<b>Continuité piétonne et cycle à prévoir avec les voies en impasse voisines.</b>
	<b>Accès secondaire possible (non obligatoire)</b>		<b>Arbre existant à préserver</b>
	<b>Désenclavement d'un secteur par un autre secteur</b>		<b>Frange végétale à créer</b>
	<b>Accès véhicule interdit:</b> aucune entrée ou sortie de véhicule sur le linéaire de voirie concernée n'est permise, en dehors d'un accès individuel autorisé.		<b>Alignement d'arbres à créer</b>
	<b>Carrefour à aménager</b>		<b>Espace vert pouvant accueillir une rétention</b>
	<b>Accès individuel à prévoir</b>		<b>Haies existantes à conserver</b>
	<b>Principe d'alignement des pignons des constructions.</b>		
	<b>Front bâti à créer</b>		
	<b>Constructions existantes à démolir</b>		

**1 – OAP rue de la paix : 1,17 ha environ**

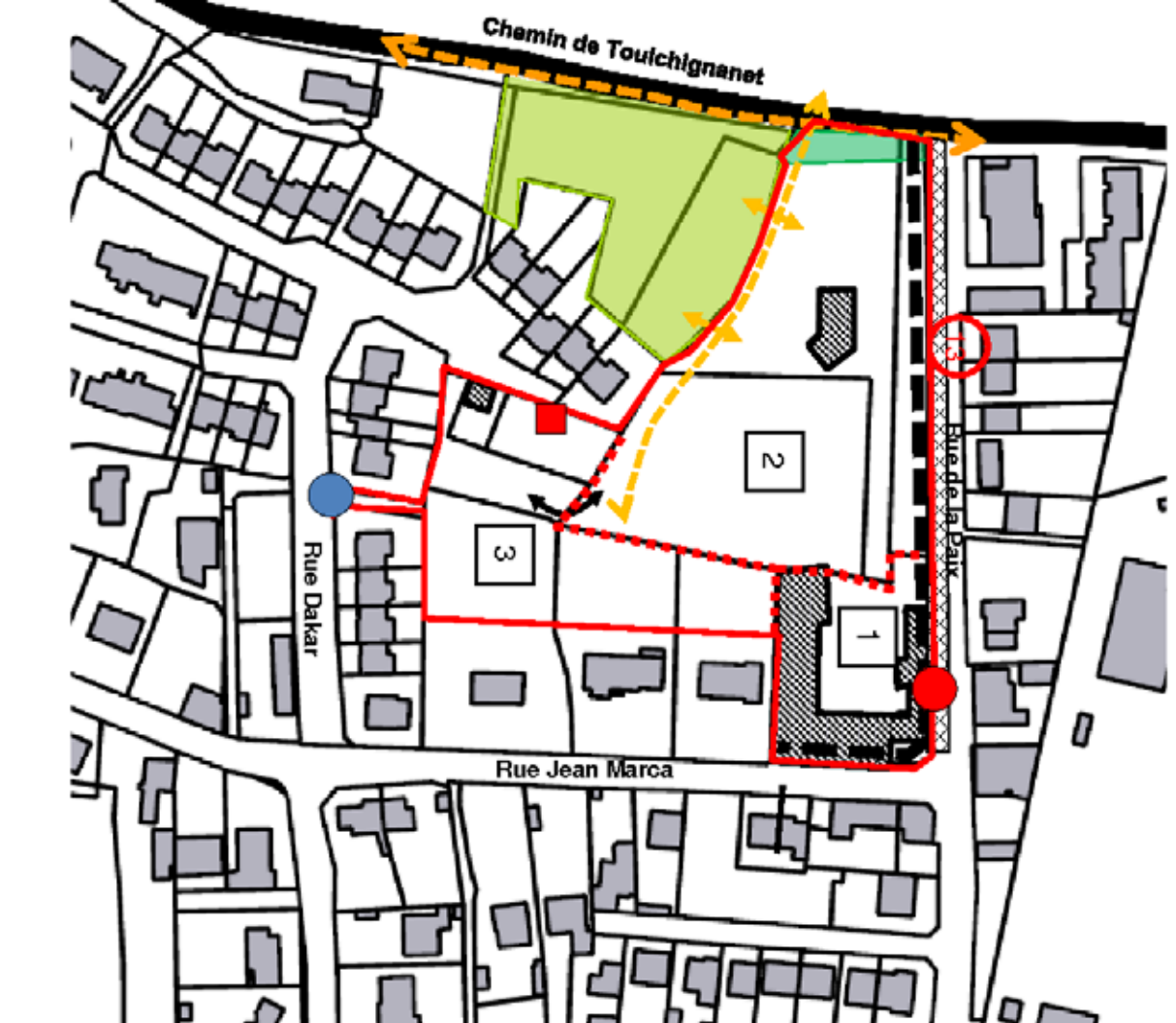
Principes d'aménagement graphiques à retenir:











**1 – OAP rue de la paix : 1,17 ha environ**


**Principes d'aménagement graphiques à retenir:**





 **Périmètre soumis à OAP**       **Limites de secteur**

 Accès principal       Accès principal en sens unique       Accès secondaire possible (non obligatoire)


 Désenclavement du secteur 3 par le secteur 2

 Liaison douce à créer interne au quartier (type 3)


 Accès au bois à aménager.


 Espace vert pouvant accueillir des systèmes de rétention des eaux pluviales permettant de faire un lien entre le bois existant et la Rue de la Paix. L'objectif est d'améliorer l'accessibilité de ce bois.

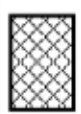
 Construction existante à démolir

 Front bâti à créer : 70% de la façade sur rue doit se situer à une distance de 0 à 2m de la voie

**Éléments donnés à titre d'information**

 Liaison douce existante structurante (Type 1) à conserver et à conforter (axe Gare/Porte Océane) se trouvant en limite communale

 Bois existant à conserver comme espace vert récréatif. En cours d'acquisition par la commune

 Emplacement réservé n°13 : aménagement d'une liaison douce et de stationnement le long de la rue de la Paix

**1 – OAP rue de la paix : 1,17 ha environ****Principes d'aménagement écrits à retenir:****Densité moyenne prévisionnelle attendue: 50 logements/ha**

269/523

	Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu
Secteur 1	0,2	Collectif	De R+2 à R+2+a	Environ 18 logts (soit 90 logt/ha)
Secteur 2	0,66	Collectif et/ou intermédiaire	De R+1 +C à R+2	Environ 33 logts (soit 50 logt/ha)
Secteur 3	0,3	Maison de ville	De R+1 à R+1+c	Environ 7 logts (soit 23 logt/ha)

**Implantation du bâti :**

Création d'un front bâti le long de la Rue de la Paix et du carrefour Jean Marca : 70% de la façade sur rue doit se situer entre 0 et 2m par rapport à la limite d'emplacement réservé.

L'implantation des bâtiments en cœur d'îlots doit tenir compte des ombres portées de façon à optimiser les apports solaires de l'ensemble.

**Déplacements :**

**Accès véhicules :** un accès principal en double sens Rue de la Paix, un accès autorisé en sens unique rue Dakar, et un accès secondaire possible (facultatif). Une voie structurante traversera le quartier du Nord au Sud entre les deux accès obligatoires.

**Accès et cheminements doux:** une liaison douce interne au quartier sera à aménager (type 3). Elle devra rejoindre la voie principale au chemin de Toulhignonet. Cette liaison douce permettra d'accéder au bois.

**Espaces communs récréatifs :**

Un espace vert interne au périmètre OAP est prévu au Nord Ouest. Cet espace vert pouvant accueillir des systèmes de rétention des eaux pluviales permettra de faire un lien entre le bois existant et la Rue de la Paix. L'objectif est d'améliorer l'accessibilité de ce bois. Par ailleurs, le boisement existant au sud pourra constituer l'espace récréatif du quartier. Si ce bois est situé en dehors du périmètre OAP, des accès depuis l'opération d'aménagement devront être prévus.

**Éléments végétaux:**

Les reculs du bâti sur voie , dont l'angle de la rue de la Paix et de la rue Jean Marca, seront agrémentés de plantations basses et/ou grimpanes en pied d'immeubles.

**Gestion des eaux pluviales:**

se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.



## 2 – OAP rue Marc Lucien : 0,6 ha environ


Principes d'aménagement graphiques à retenir:





 **Périmètre soumis à OAP**

 Accès principal  Accès véhicule interdit

 Accès secondaire possible (non obligatoire)

 Liaison douce à créer interne au quartier (type 3)


 Front bâti à créer : 70% de la façade sur rue doit se situer à une distance de 5 à 7m de la voie.


 Frange végétale à créer, d'une largeur de 3 m minimum.


**Éléments donnés à titre d'information**

 Liaison douce existante

 Haie existante à préserver

 Zone naturelle boisée

 Espace vert de loisir

 Emplacement réservé n°2: voie de désenclavement et extension du terrain de rugby

Emplacement réservé n°14: création d'un accès

## 2 – OAP rue Marc Lucien : 0,6 ha environ

### Principes d'aménagement écrits à retenir:

271/523

**Densité moyenne prévisionnelle attendue: 33 logements/ha**

	Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu
Secteur	0,6	Maisons de ville et/ou intermédiaire et/ou collectif.	De R+1 à R+1+C	Environ 20 logts

### Implantation du bâti :

Création d'un front bâti le long de la Rue Jean Marco : 70% de la façade sur rue doit se situer à une distance de 5 à 7 m de la voie.

L'implantation des bâtiments en cœur d'îlots doit tenir compte des ombres portées de façon à optimiser les apports solaires de l'ensemble.

### Déplacements :

**Accès véhiculés :** un accès principal en double sens rue Marc Lucien, un accès secondaire possible en double sens ou sens unique rue Jean Marco. Accès interdit par le Sud, sauf en cas d'établissement d'une servitude de passage avec la propriété mitoyenne (petits collectifs rue Camille Saint-Saëns).

**Accès et cheminements doux:** une liaison douce interne ou quartier sera à aménager (type 3). Elle devra rejoindre la rue Jean Marco et l'opération en limite Sud de secteur (petits collectifs rue Camille Saint-Saëns).

### Espaces communs récréatifs :

Il n'est pas demandé d'espace récréatif spécifique.

### Éléments végétaux:

La haie le long du stode doit être conservée et entretenue. Une frange végétale de 3,00 m de large viendra border la limite Sud-Ouest devant la longère existante.

### Gestion des eaux pluviales:

Se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.






Conseil municipal du 15 novembre 2016




### 3 – OAP Kerberbery : 0,82 ha environ

Principes d'aménagement graphiques à retenir:



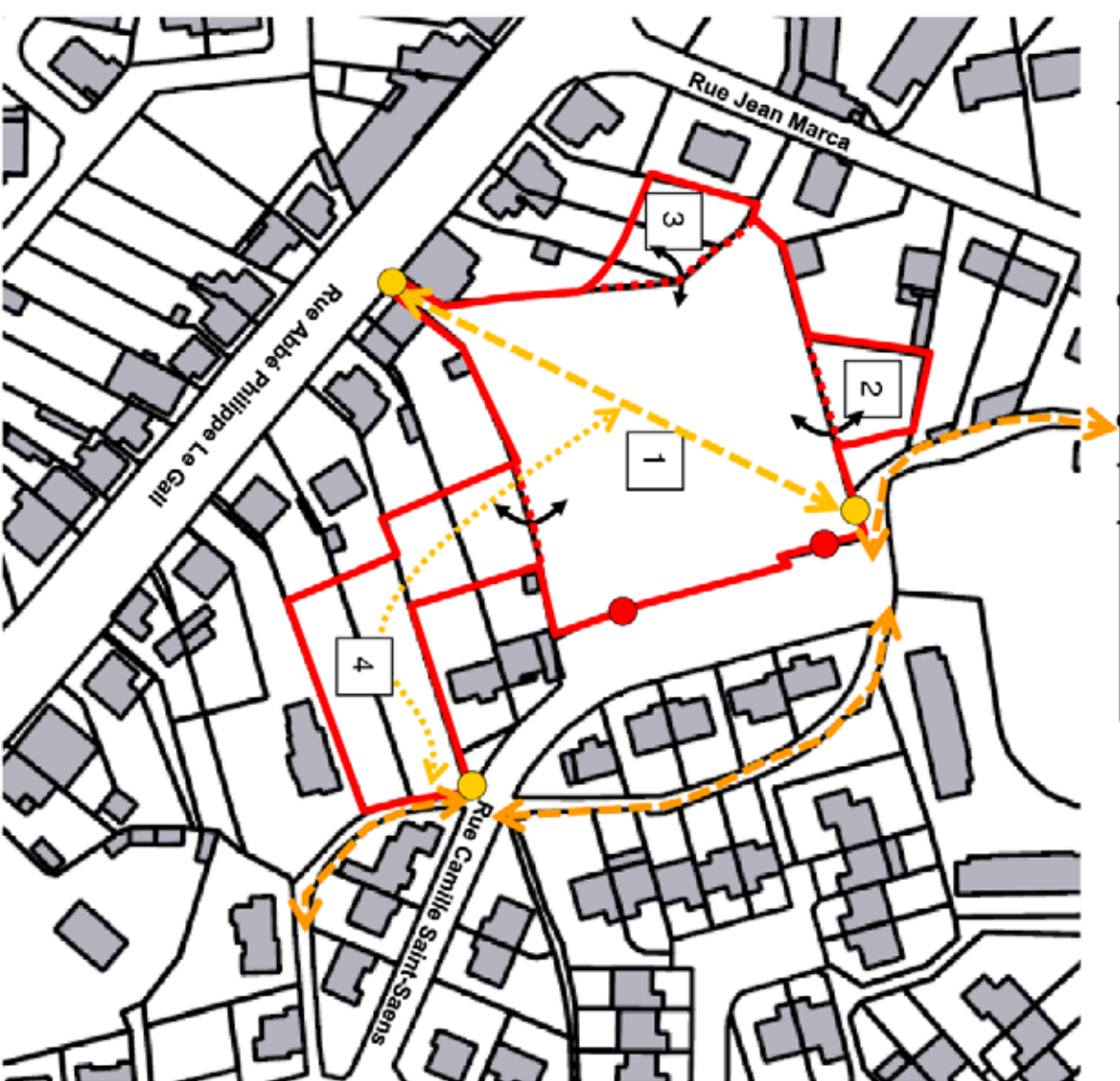
-  Périmètre soumis à OAP
-  Secteur 1
-  Secteur 2
-  Secteur 3
-  Secteur 4

Éléments donnés à titre d'information

 Liaison douce existante

### 3 – OAP Kerberbery : 0,82 ha

Principes d'aménagement graphiques à retenir:



Périmètre soumis à OAP



Limites de secteur



Accès principal



Accès circulation douce



Liaison douce interquartier à créer (type 2). Le tracé est indicatif.



Liaison douce à créer interne ou quartier (type 3)



Désenclavement des secteurs 2, 3 et 4 par le secteur 1 : des continuités entre les voies de circulation motorisées internes sont à prévoir.

**Éléments donnés à titre d'information**



Liaison douce existante



**3 – OAP Kerberbery : 0,82 ha environ****Principes d'aménagement écrit à retenir:****Densité moyenne prévisionnelle attendue: 25 logements/ha**

274/523

	Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu
Secteur 1	0,5	Maisons de ville et/ou intermédiaire et/ou collectif.	De R+1 à R+1+C	Environ 12 logts (soit 25 logt/ha)
Secteur 2	0,04	pavillonnaire	De R+1 à R+1+C	Environ 1 logts (soit 25 logt/ha)
Secteur 3	0,07	Pavillonnaire et/ou maisons de ville	De R+1 à R+1+C	Environ 2 logts (soit 25 logt/ha)
Secteur 4	0,21	Pavillonnaire et/ou maisons de ville	De R+1 à R+1+C	Environ 4 à 5 logts (soit 25 logt/ha)

**Implantation du bâti :**

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires

**Déplacements :****Accès véhiculés :** 2 accès par la rue Camille Saint-Saëns pour une voie principale en boucle. Le plan de composition devra prévoir le désenclavement des fonds de jardin des riverains.  
**Accès et cheminements doux:** un cheminement doux de type 2 permettra de rejoindre depuis le nord-est de l'ilot la rue Abbé Philippe le Gall.**Espaces communs récréatifs :**

Un espace commun récréatif de proximité devra être intégré à l'aménagement de l'opération.

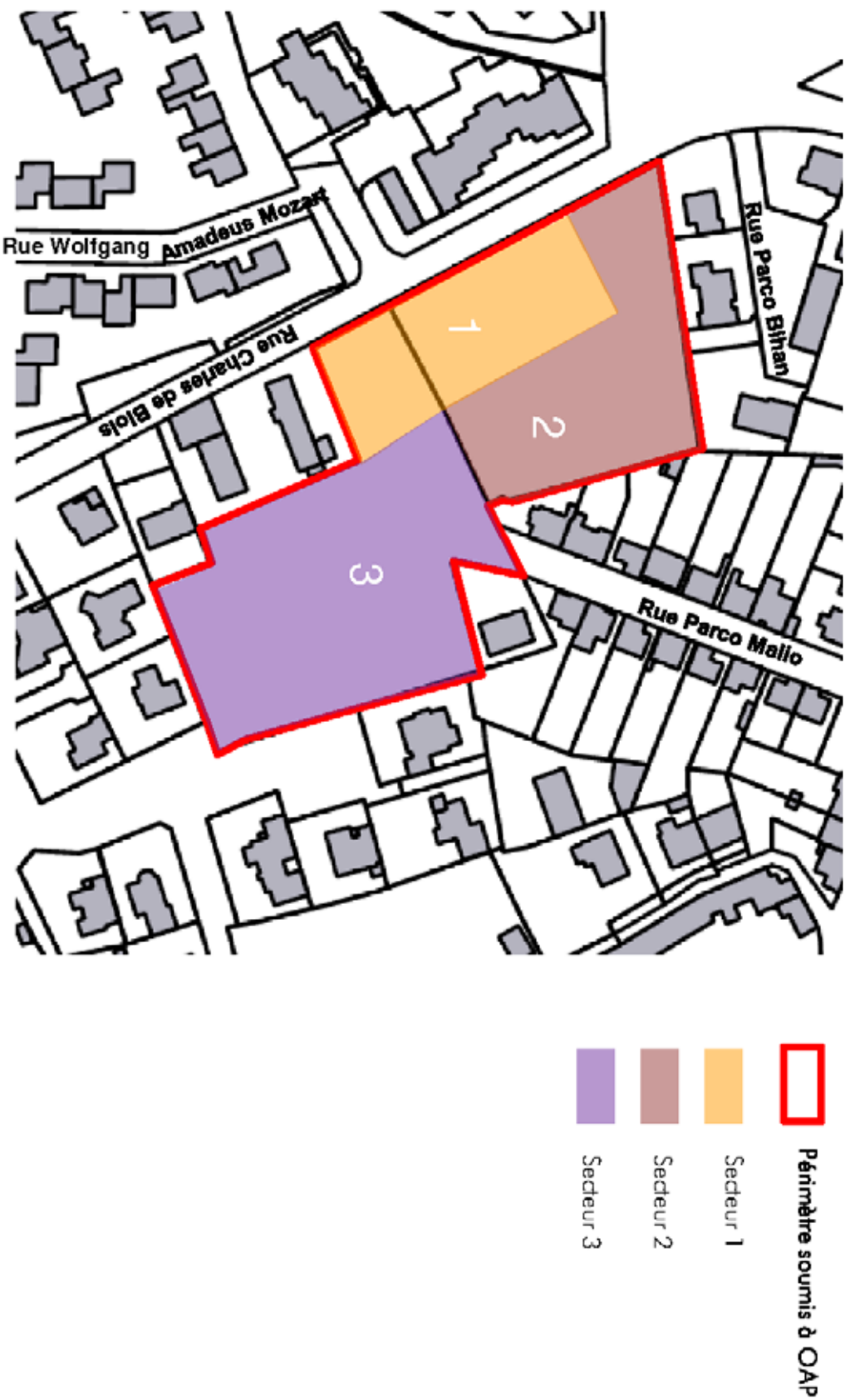
**Gestion des eaux pluviales:**

se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

Conseil municipal du 15 novembre 2016

**4 – OAP rue Charles de Blois : 0,95 ha environ**

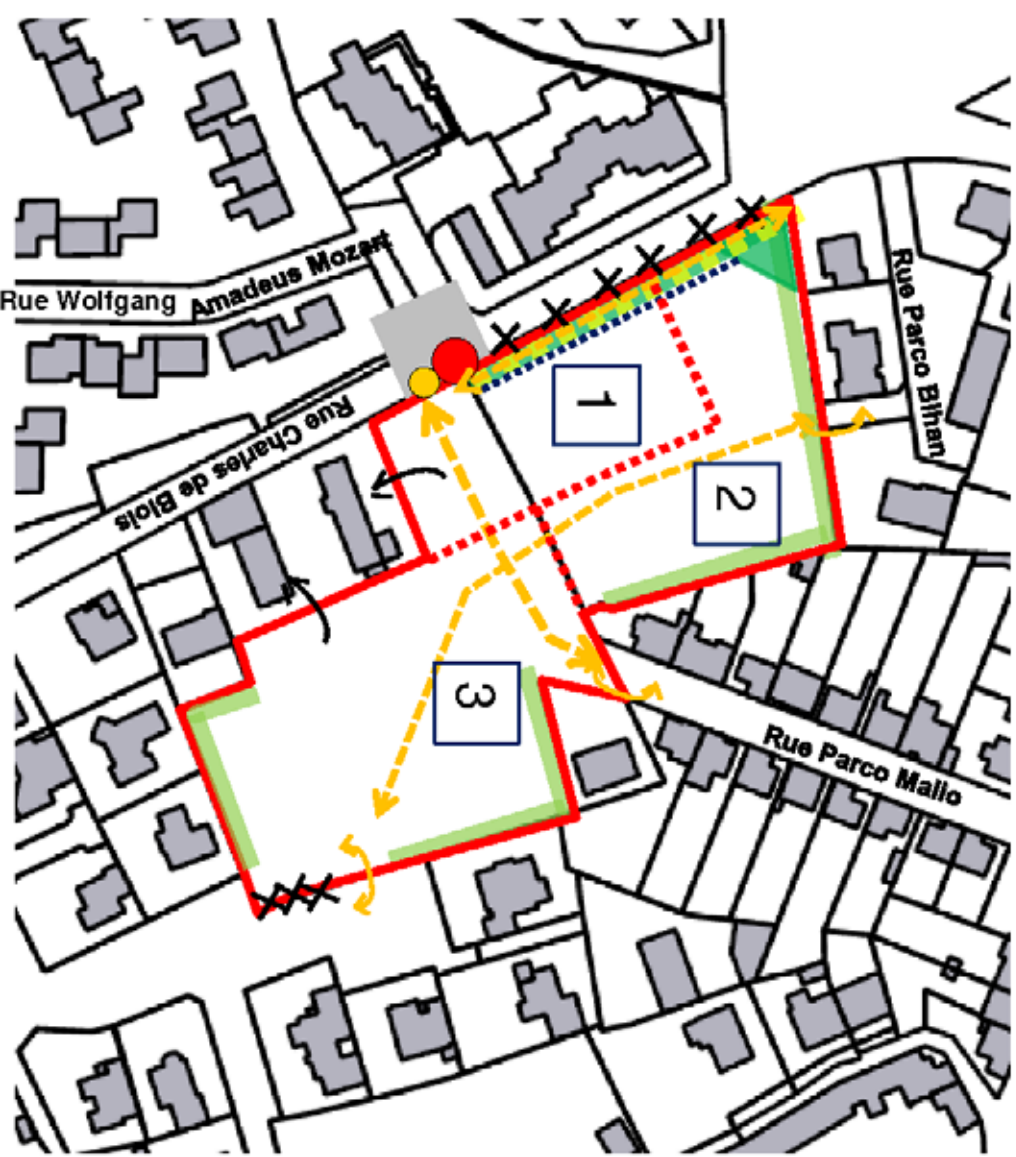
Principes d'aménagement graphiques à retenir:





#### 4 – OAP rue Charles de Blois : 0,95 ha environ


Principes d'aménagement graphiques à retenir:




 Périmètre soumis à OAP

 Limites de secteur.


*La limite exacte entre les secteurs 1 et 2 sera déterminée par l'étude opérationnelle.*

 Accès en double sens à réaliser face à la voie existante: voirie interne en boucle ou en impasse

 Accès véhicule interdit


 Accès circulation douce

 Carrefour à aménager


 Continuité piétonne et cycle à prévoir avec les voies en impasse voisines.

 Cheminement doux interquartier (type 2) à créer. Tracé indicatif.


 Cheminement doux interne au quartier (type 3) à créer. Tracé indicatif.

 Frange végétale à créer, d'une largeur de 3 m minimum.

 Espace vert pouvant inclure un système de rétention des eaux pluviales.

 Alignement d'arbres à planter permettant de structurer la rue

 Principe d'alignement des pignons des constructions (Recul à définir par l'opération)

 Accès individuel autorisé

**4 – OAP rue Charles de Blois : 0,95 ha environ****Principes d'aménagement écrits à retenir :****Densité moyenne prévisionnelle attendue: 40 logements/ha**

Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu
1	1 : Secteur R+2 : collectif 2 : Secteur R+1+c : maison de ville 3 : Secteur R+1+C : maison de ville et/ou intermédiaire		Environ 40 logts (soit 40 logt/ha)



*Illustration des Principes d'aménagement graphiques concernant la structuration de la rue, l'implantation et le gabarit des bâtiments*

**Implantation du bâti :**

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires. Le long de la rue Charles de Blois, les bâtiments auront « pignon sur rue » à l'arrière de l'alignement d'arbres.

**Déplacements :**

**Accès véhicules :** un seul accès rue Charles de Blois, carrefour à aménager.

**Accès et cheminements doux :** dans le prolongement des impasses débouchant sur le secteur. Le cheminements rejoignant la rue Parco Malio depuis le carrefour sera de type 2. L'autre sera de type 3.

**Espaces communs récréatifs :**

Pas d'attente particulière.

**Éléments végétaux :**

Frange végétale arborée le long de la rue Charles de Blois, d'une largeur d'au moins 3,00m. Frange végétale sous forme de bande enherbée et plantée d'arbustes à faible développement le long des limites séparatives indiquées.

**Gestion des eaux pluviales :**

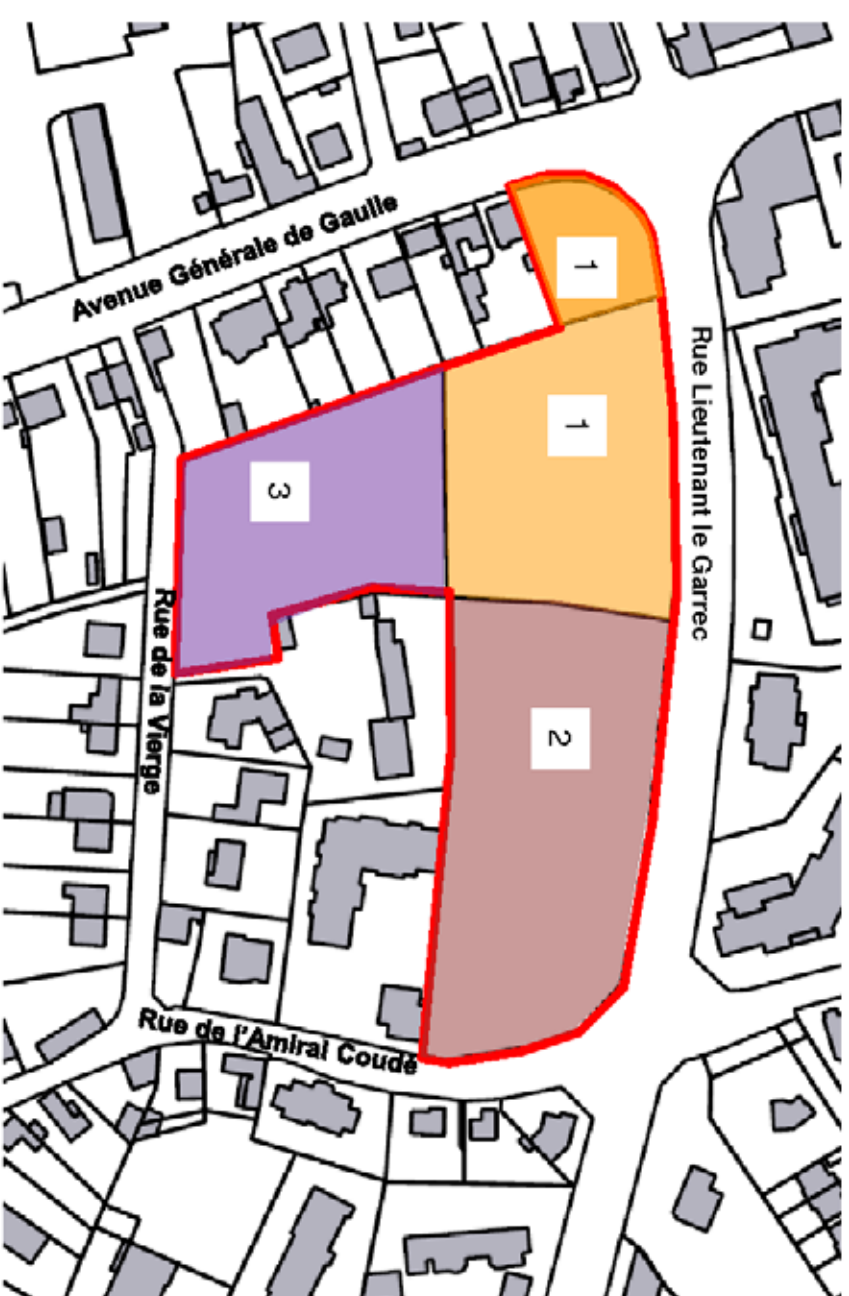
se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.






277/523



**5 – OAP rue Le Garrec : 1,7 ha environ**

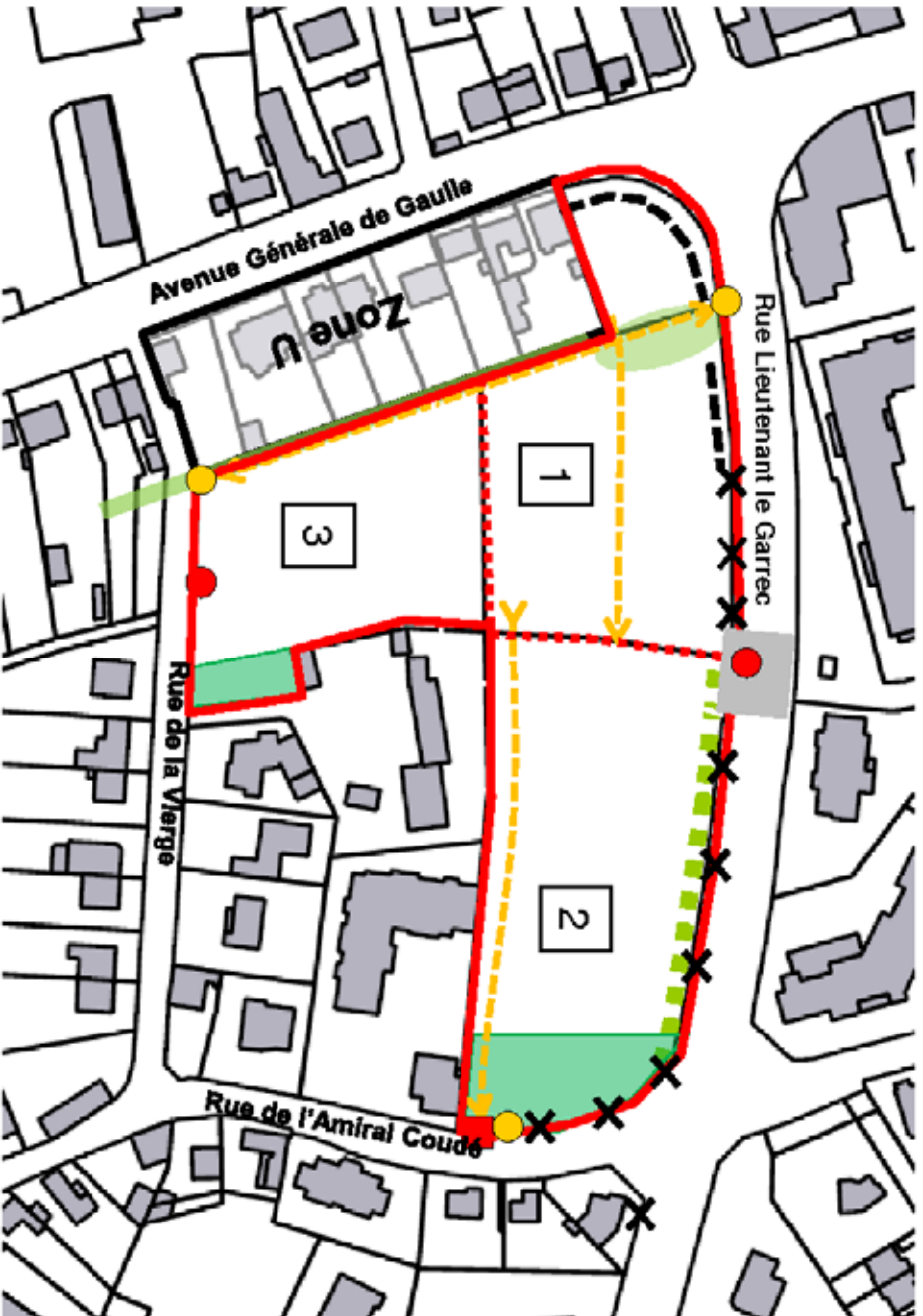
**Principes d'aménagement graphiques à retenir :**
















-  **Périmètre soumis à OAP**
-  **Secteur 1 compris dans le périmètre de l'AVAP**
-  **Secteur 1 hors périmètre de l'AVAP**
-  **Secteur 2**
-  **Secteur 3**

## 5 – OAP rue Le Garrec : 1,7 ha environ

Principes d'aménagement graphiques à retenir:



-  Périmètre soumis à OAP
-  Limites de secteur
-  Accès principal
-  Accès circulation douce
-  Accès secondaire possible (non obligatoire)
-  Accès véhicule interdit
-  Carrefour à aménager
-  Espace vert pouvant accueillir des systèmes de rétention des eaux pluviales.
-  Élargissement du chemin sous forme de mail planté qui pourra constituer un square à l'échelle du quartier en fonction de l'usage.
-  Haie existante à préserver.
-  Frange végétale à créer, d'une largeur de 2 m minimum.
-  Liaison douce à créer de type 3
-  Front bâti continu en recul de 2m.



## 5 – OAP rue Le Garrec : 1,7 ha environ

### Principes d'aménagement écrits à retenir:

**Densité moyenne prévisionnelle attendue: 65 logts/ha**

	Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu
Secteur 1	0,6	Hors AVAP: Collectif Dans AVAP: voir règlement AVAP	De R+2 à R+2+attique	Environ 104 logts (92 log/ha)
Secteur 2	0,7	Collectif et/ou intermédiaire	De R+1+C à R+2	
Secteur 3	0,43	Maison de ville	De R+1 à R+1+c	
				Environ 9 logts (soit 20 logt/ha)

### Implantation du bâti:

création d'un front bâti en recul de 2m le long de la rue Le Garrec et sur la partie de terrain au même niveau que la rue. Sur le reste du terrain, les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

### Déplacements:

**Accès véhiculaires :** Deux accès obligatoires: un accès rue du Lieutenant Colonel Le Garrec au niveau du carrefour existant. Le carrefour sera à aménager. L'autre accès est situé Rue de la Vierge. Entre ces deux accès obligatoires, une voie structurante sera à aménager. Elle sera traversante même en cas d'aménagement opérationnel par sous-secteur.

**Accès et cheminements doux:** Plusieurs chemins seront à aménager. Ils seront tous de type 3. Un premier chemin sera à aménager entre la rue Le Garrec et la rue de la Vierge. Il viendra s'adosser le long des arrières de jardins et de la frange verte à créer. Un deuxième viendra relier ce précédent chemin au niveau du futur square et la voie traversante et un troisième viendra relier la voie traversante et la rue Amiral Coudé.

### Espaces communs créatifs:

Elargissement du chemin à proximité de la rue Le Garrec sous forme de mail planté qui pourra constituer un square à l'échelle du quartier en fonction de l'usage.

### Éléments végétaux:

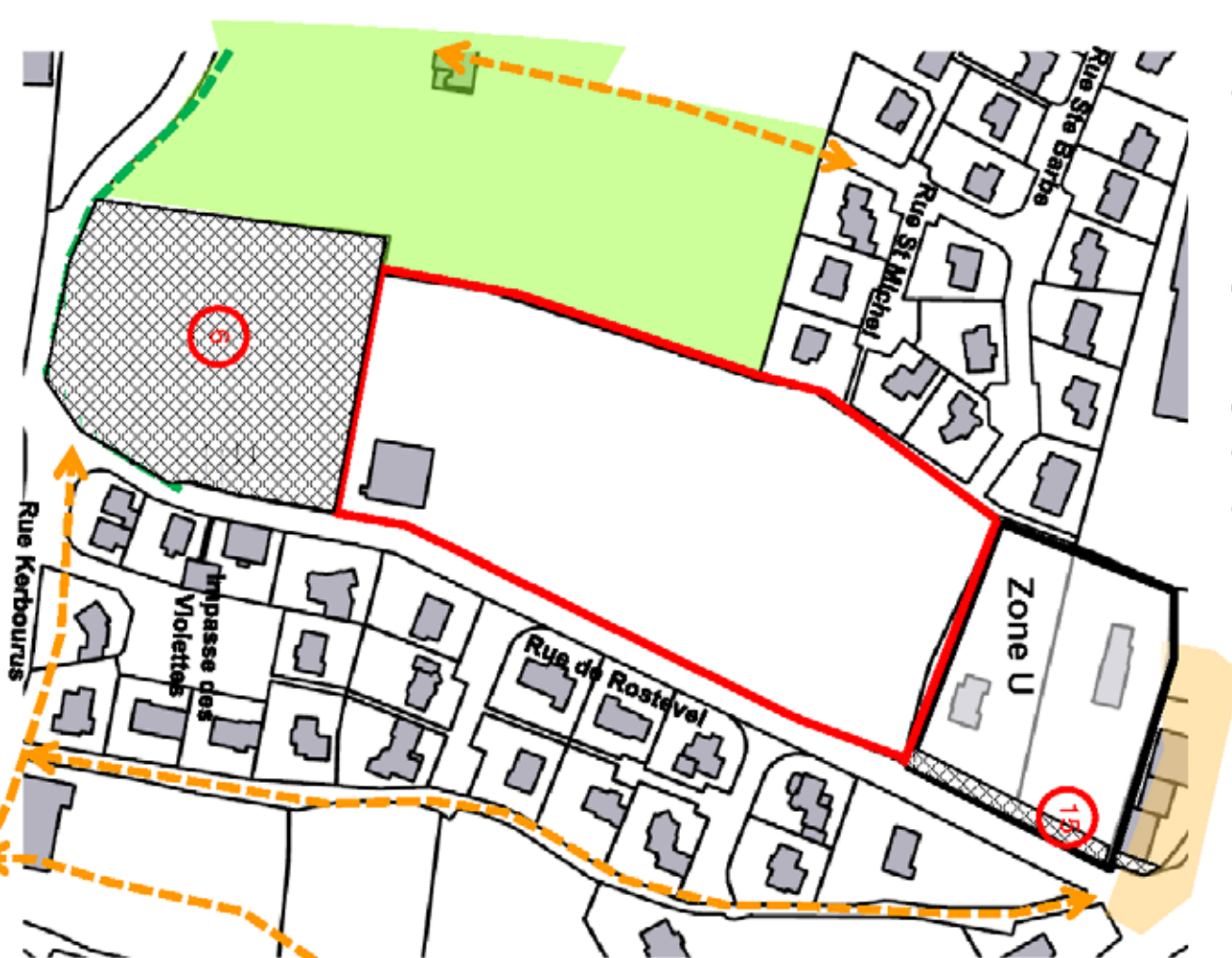
Frange végétale sous forme de bande enherbée et plantée d'arbustes à faible développement le long des limites séparatives indiquées. Les reculs du bâti sur voie seront agrémentés de plantations basses et/ou grimpantes en pied d'immeubles.

### Gestion des eaux pluviales:

se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.






## 6 – OAP du Printemps : 1,7 ha environ

Principes d'aménagement graphiques à retenir:



 Périmètre soumis à OAP

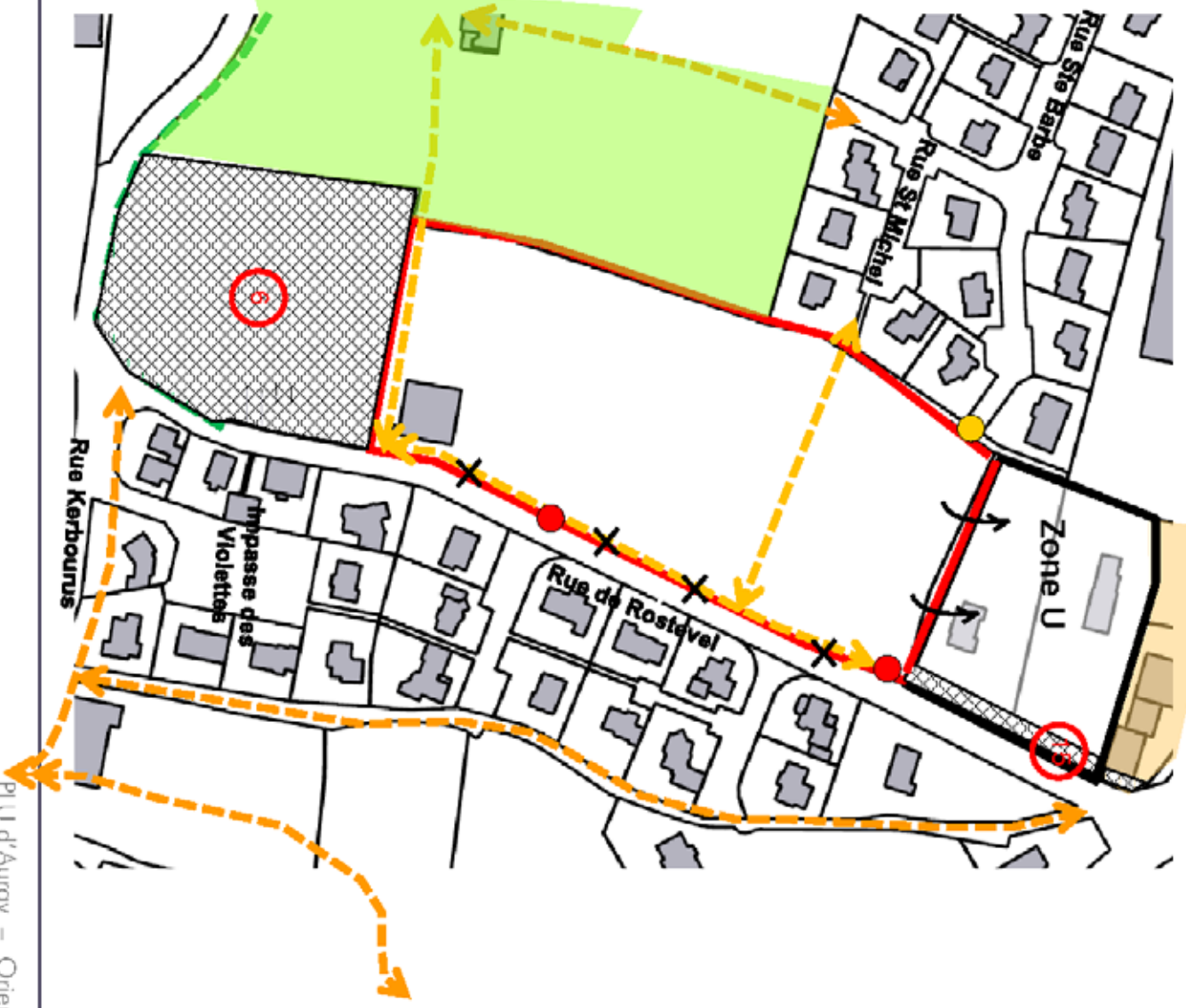
### Éléments donnés à titre d'information

-  Tolus (terrain en surplomb)
-  Chemin existant
-  Emplacement réservé n°15: élargissement de la voie (3m)  
Emplacement réservé n°6: équipement de loisir.
-  Activité compatible avec l'habitat
-  Zone sports et loisirs



### 6 – OAP du Printemps : 1,7 ha environ


Principes d'aménagement graphiques à retenir:





 Périètre soumis à OAP

 Accès principal       Accès circulation douce


 Accès individuel véhicule interdit


 Accès individuels à prévoir pour desservir de futures maisons issues de divisions de terrain

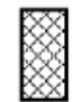
 Continuité entre les voies de circulation motorisée : des continuités entre les voies de circulation motorisées internes sont à prévoir.

 Cheminements doux interquartiers (type 2) à créer.


#### Éléments donnés à titre d'information

 Talus (terrain en surplomb)

 Chemin existant

 Emplacement réservé n°15: élargissement de la voie (3m)  
Emplacement réservé n°6: équipement de loisir.

 Activité compatible avec l'habitat

 Zone sports et loisirs

**6 – OAP du Printemps : 1,7ha environ****Principes d'aménagement écrits à retenir:****Densité moyenne prévisionnelle attendue: 21 logts/ha**

	Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu
Secteur	1,7	Maison de ville ou intermédiaire et collectif	De R+1 à R+1+c	Environ 38 logts (21 logts/ha) Dont 8 logements collectifs maximum (20% du programme de logements maximum)

**Implantation du bâti :**

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

**Déplacements :**

**Accès véhiculaires :** La future opération sera desservie par une voie traversante prenant appui sur les deux accès prévus depuis la rue de Rostevel. Une voie secondaire est possible entre l'accès rue de Rostevel et la rue Ste Barbe.

Enfin, sur les deux parcelles bâties au Nord de la zone 1AU, en cas de division parcellaire, les accès devront :

-soit être mutualisés en un seul accès rue de Rostevel pour les constructions existantes et les nouvelles

-soit se faire depuis la nouvelle voie de la zone 1AU reliant la rue St Barbe à celle de Rostevel.

**Accès et cheminements doux:** Un cheminement sera à réaliser dans le prolongement de la rue Saint Michel et du cheminement existant pour rejoindre la rue de Rostevel. Un deuxième sera à réaliser dans le prolongement de la rue Louise Michel pour rejoindre la rue de Rostevel. Ces cheminements seront de type 2.

**Espaces communs récréatifs :**

pas de préconisation particulière.

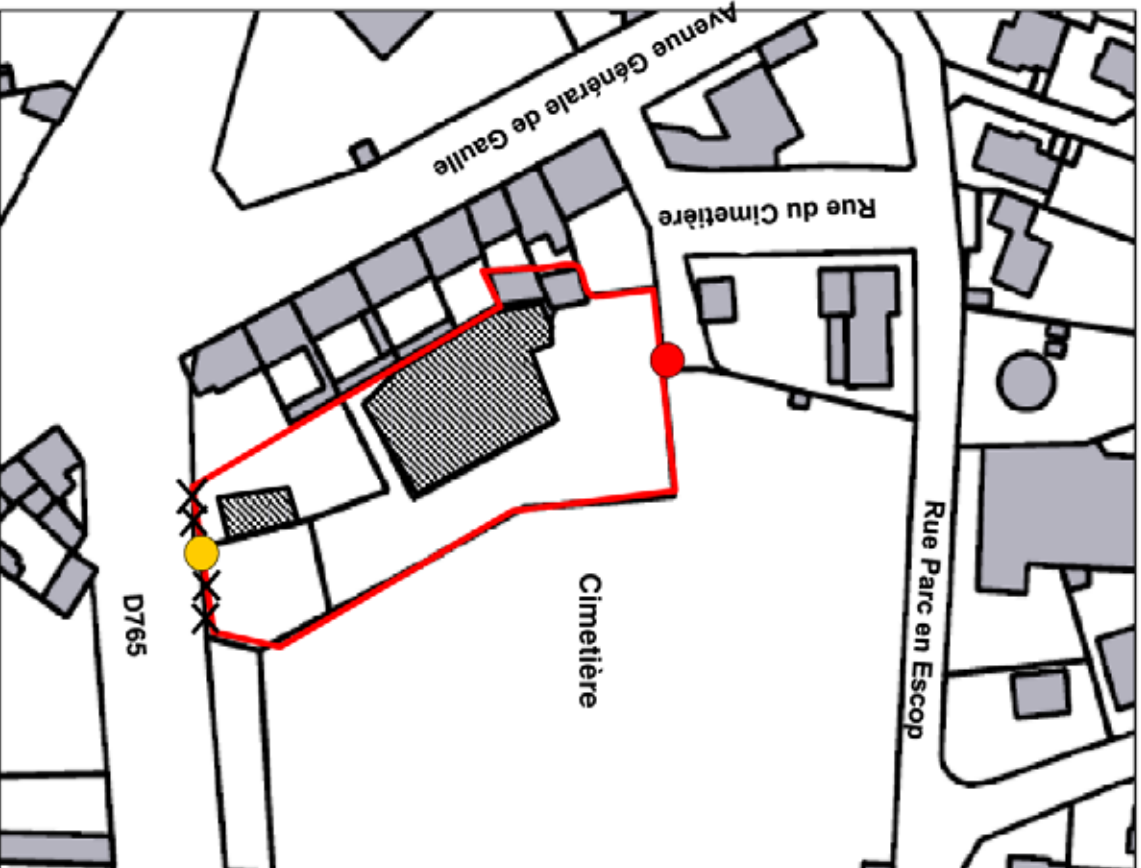
**Eléments végétaux:**






pas de préconisation particulière.

**Gestion des eaux pluviales:**

se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.



**7 – OAP secteur cimetière Saint Gildas : 0,35 ha environ****Principes d'aménagement graphiques à retenir:**

-  **Périmètre soumis à OAP, compris dans le périmètre de l'AVAP**
-  **Accès principal**
-  **Accès véhicule interdit**
-  **Accès piéton à prévoir entre l'opération et l'avenue Kennedy**
-  **Construction existante à démolir**

**Principes d'aménagement écrits à retenir:**

**Implantation du bâti et aspects des constructions:**  
Se reporter à l'AVAP.

**Déplacements:**  
*Accès véhicules:* un accès obligatoire par la rue du Cimetière.  
*Accès et cheminements doux:* les habitants devront rejoindre directement l'avenue Kennedy à pied.

**Éléments paysagers:**  
*Clôture le long de l'avenue Kennedy:* mur en pierre prolongeant le mur du cimetière, de même finition. Il est possible d'implanter un portail ou un portillon.

**Gestion des eaux pluviales:**  
se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

**8 – OAP de Kerléano : 1,3ha environ**

Principes d'aménagement graphiques à retenir:



**Périmètre soumis à OAP**



Accès en double sens voirie interne en boucle



Carrefour à aménager



Liaison douce interquartier à créer (type 2) devant prendre en compte le tracé du GR 34



Cheminerements doux interne au quartier (type 3) à créer.



Arbres à préserver impérativement. Prévoir un recul des constructions de 10m minimum de part et d'autres du talus



Recul des construction de 35m par rapport au cours d'eau



Espace vert pouvant inclure un système de rétention des eaux pluviales.

**Éléments donnés à titre d'information**



Espace naturel



## 8 – OAP de Kerléano : 1,3 ha environ

### Principes d'aménagement écrits à retenir:

**Densité moyenne prévisionnelle attendue: 25 logts/ha**

286/523

Surface (ha)	Type habitat à produire	Hauteur autorisée	Nombre de logements prévisionnel attendu
1,3	Intermédiaire et/ou maisons de ville	De R+C à R+1+C	Environ 30 logts (soit 25 logt/ha)

### Implantation du bâti :

Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires.

### Déplacements :

**Accès véhiculaires :** depuis la voie existante (impasse Coet Roz), 2 accès permettront la création d'une voirie en boucle. L'aménagement des carrefours devra permettre un accès sécurisé.

**Accès et cheminements doux :** dans le prolongement des impasses débouchant sur le secteur.

### Espaces communs récréatifs :

Dans la marge de recul du cours d'eau des espaces verts seront à aménager. Ils pourront inclure des espaces de rétention des eaux pluviales. En dehors des plantations demandées, les espaces libres de constructions (art. 13 du règlement) peuvent être privés.

### Éléments végétaux:

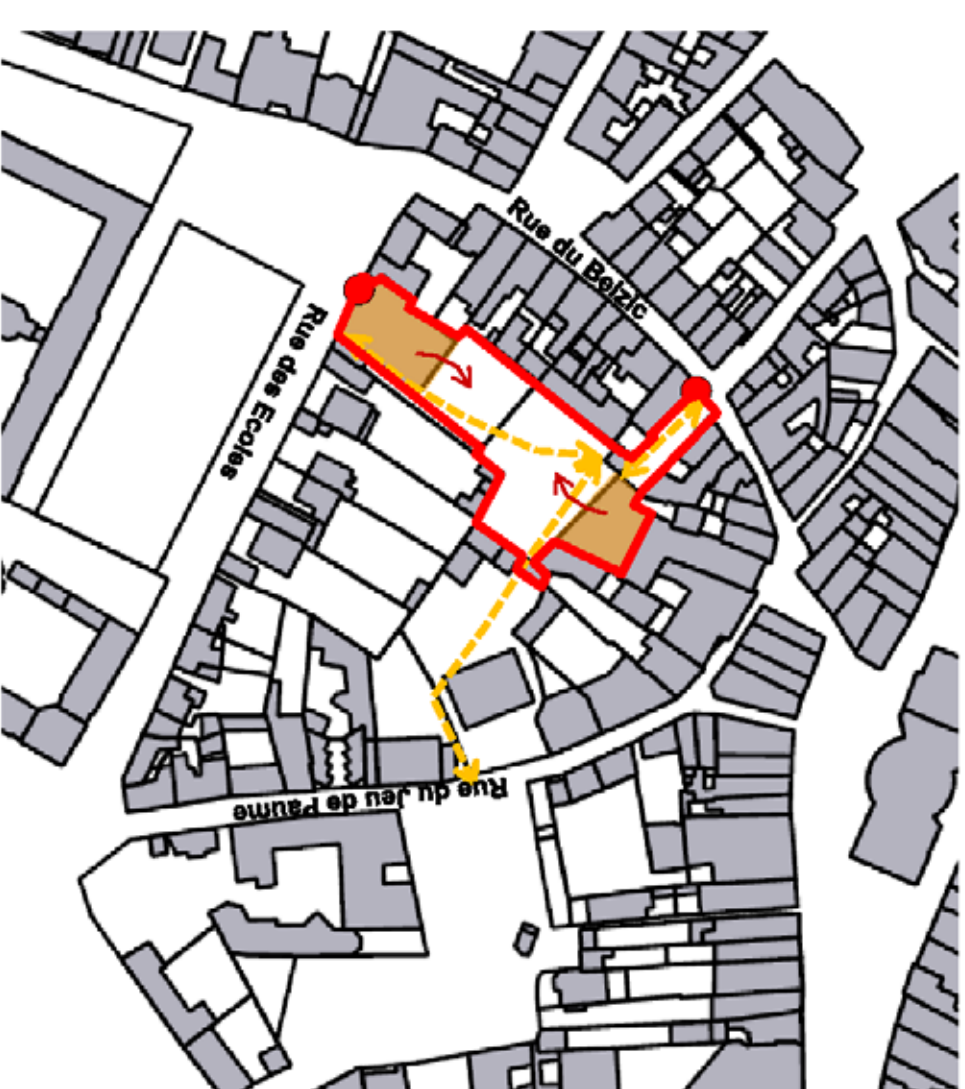
Les arbres du talus arboré existant sont à conserver. La traversée du talus par une voie est possible.

### Gestion des eaux pluviales:

se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et ou zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

## 9 – Centre ville Secteur du Belzic : 0,25 ha environ

Principes d'aménagement graphiques à retenir:



Périmètre soumis à OAP

● Accès véhicule à prévoir pour désenclaver le cœur d'îlot

↗ Désenclavement des parcelles mitoyennes.



Bâtiment d'activité susceptible de muter



Cheminement doux interne à l'îlot (type 3) à créer. Tracé indicatif.

Principes d'aménagement écrits à retenir:

En cas de démolition/reconstruction des locaux d'activité identifiés au plan ci-contre:

Accès à prévoir:

Accès véhicules :

- 1 accès depuis la rue du Belzic, permettant le désenclavement du fond de jardin mitoyen.
- 1 accès depuis la rue des Ecoles, permettant le désenclavement du fond de jardin mitoyen.

Cheminements doux:

- Afin de retrouver une perméabilité piétonne de l'îlot:
- 1 accès depuis la rue du Belzic, permettant le désenclavement du fond de jardin mitoyen.
- 1 accès depuis la rue des Ecoles, permettant le désenclavement du fond de jardin mitoyen.
- le cas échéant, l'aménagement des parcelles en cœur d'îlot devra permettre une liaison piétonne avec l'arrière du n°10, rue du Jeu de Paume.



Envoyé à la Sous-Préfecture le 24/11/2016 Compte-rendu affiché le 18/11/2016 Reçu par la Sous-Préfecture le 24/11/2016
--

## INTERVENTIONS :

**M. LE SAUCE** : « Nous sommes invités à tirer le bilan de la concertation menée dans le cadre de la révision du PLU, d'en arrêter le projet et de le soumettre pour avis aux Personnes Publiques Associées, aux autres communes et EPCI, et aussi au Pays d'Auray en charge du SCoT.

C'est l'aboutissement d'un long et fastidieux travail, engagé par la précédente municipalité en 2013. Je tiens d'abord à saluer la participation des différentes personnes à ces travaux, notamment aux ateliers organisés dans le cadre de la démarche AEU. Merci aussi au cabinet EOL qui nous a accompagné.

En réaction à votre intervention, Monsieur le Maire, par laquelle vous faites état de projet immobilier sur le site de l'Hôtel Dieu, je tiens à vous faire remarquer qu'à l'instant ce foncier est zoné en servitude d'attente et non en OAP.

Le PLU, c'est aussi la traduction réglementaire du PADD présenté ici même comme la clé de voûte de ce dossier. Une remarque tout d'abord concernant ce PADD : en avril 2015, il était dit que la population d'Auray augmenterait de 1606 habitants dans les 15 prochaines années, aujourd'hui on nous annonce 1732 habitants, je présume que c'est suite à un ajustement consécutif au dernier recensement.

Ce PADD, je l'ai commenté lors de sa présentation en séance du Conseil municipal d'avril 2015, je vais donc m'abstenir d'y revenir, d'autant que le règlement intérieur du Conseil limite le temps de parole. Si certaines dispositions de ce projet de PLU vont dans le bon sens et on les partage à l'exemple de ce qui vient d'être dit par l'adjoint à l'urbanisme et vous, Monsieur le Maire, (Keropert, réduction des Z2AU, réduction de la consommation foncière agricole, la mise en place d'OAP), ce projet reste néanmoins le vôtre. Il porte votre marque politique.

Un des enjeux de ce PLU, rappelé à maintes reprises, est de rendre la ville d'Auray attractive d'un point de vue économique notamment. Monsieur le Maire, vous vous faites le chantre du développement économique et de l'emploi ; mais force est de constater qu'en la matière peu d'éléments du PLU sont de nature à le favoriser, hormis les dispositions nouvelles concernant le stationnement en certains lieux et les zones d'activités existantes sur le territoire où malheureusement peu de foncier est disponible. Je m'interroge surtout pour le quartier gare d'Auray. Chacun convient qu'avec le PEM et l'arrivée du BGV, Auray et le Pays d'Auray ont un défi à relever pour développer une zone d'activité économique tertiaire dans ce quartier à cheval sur deux communes, Brec'h et Auray. Certes des études existent mais à la lecture du règlement graphique, lecture pas aisée en raison du format, c'est l'inconnue. Une servitude d'attente en vertu de l'article L 151-45 du code de l'urbanisme est bien prévue pour 5 ans mais celle-ci interpelle car elle semble ignorer le PEM en lui-même alors que l'on ne cesse de l'évoquer. Cette servitude est-elle réellement pertinente en conséquence ? Pourquoi cette zone foncière d'habitat sans intégrer le foncier public municipal rue Mermoz, les fonciers SNCF rue P et M Curie, le foncier côté Nord de la rue de la Paix et l'ancien hôtel « Voyageurs » ? De plus il y a un zonage spécifique pour le stationnement pour une partie du quartier qui chevauche cette servitude ?

Autres interrogations donc certaines sont de nature à fragiliser réglementairement le PLU: quel devenir de la ZAD de Keropert ? Le développement du port de St Goustan n'est-il pas en contradiction avec la protection de la trame verte et bleue ? Ne doit-on pas exiger la reconstitution du linéaire arboré du rond point de Kerbois injustement massacré ? Je crains que nous ne soyons pas en compatibilité avec le PLH d'Aqta, il est évoqué le ratio de 20 % pour la construction de logements sociaux mais quid des 10 % en accession sociale ! Enfin pour une bonne compréhension du règlement graphique, nous souhaiterions disposer d'un plan plus grand afin de bien distinguer les zonages prévus au PLU. »

**M. TOUATI** : ce document n'est en effet pas un document parfait et ne le sera pas. Vous vous interrogez parfois sur la légalité, mais vous l'avez dit, les documents seront soumis aux administrations qui nous donneront leurs avis ou nous feront remonter des imperfections. Comme vous le savez les personnes publiques associées ont assisté à l'ensemble des réunions et s'il y avait eu des problèmes de légalité, nous les aurions corrigés ou nous n'aurions pas présenté l'arrêt du PLU devant le Conseil municipal aujourd'hui. Les documents sont en effet difficiles de lecture de par leur format, mais comme vous le savez, ils sont consultables sur le site internet et disponibles au service de l'urbanisme de la ville. Concernant la servitude d'attente sur l'Hôtel-Dieu, en effet il s'agit d'un projet et nous sommes actuellement en discussion et négociation avec l'EPFR. Cette servitude d'attente est une projection pour l'avenir. Concernant la servitude d'attente sur la gare, les discussions ont eu lieu avec AQTA et il s'agit de terrains communaux. Sur la question de l'emploi, nous essayons d'avancer sur l'attractivité et tentons de promouvoir les commerces. Nous pensons que les travaux réalisés sur l'espace public vont contribuer à cette attractivité. Sur la question du stationnement et sur la ZAC de Keropert, il ne nous a pas semblé opportun de faire l'acquisition de ces parcelles. Le port de Saint-Goustan est le condensé de toutes les problématiques, notamment pour les problèmes de stationnement. Dans ces documents vous trouverez l'emplacement réservé qui va tenter d'ouvrir le stationnement sur Saint-Goustan.

**M. LE MAIRE** rappelle à M. Le Sauce que le développement économique est de la compétence de la Communauté de Communes. Le PLU tel que rédigé fait que la ville sera plus attractive avec quatre axes de développement économique, faciliter le stationnement en centre ville, le PEM, l'Hôtel-Dieu et les trois zones commerciales d'Auray définies comme des zones prioritaires d'équilibre entre industrie et commerces et de densification. La compatibilité avec le PLH pour les 20 % de LLS, augmentés de 10 % en accession aidée a été acté avec les services d'AQTA.

**M. GRENET** : les travaux du PLU ont commencé en 2013 et reprennent en grande partie ce que nous aurions pu faire, mais vos orientations n'étant pas les nôtres, nous nous abstiendrons. Il serait également intéressant d'avoir un document complet et plus lisible.

**M. TOUATI** remercie le cabinet EOL pour le travail accompli ainsi que les services de la ville pour le travail réalisé sur le règlement écrit de l'AVAP et du PLU. Il y aura certainement des corrections à apporter après les consultations des personnes publiques associées.



**M. LE MAIRE** : l'AVAP va remplacer la ZPPAUP. Pour résumer, le travail qui a été fait sur l'AVAP, c'est : protéger le patrimoine sans bloquer l'investissement et la reconstruction. L'AVAP est plus souple et plus lisible que la ZPPAUP. M. le Maire remercie le cabinet EOL

## **2- DU - RÉVISION DU PLU – MODIFICATION DES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES (ANCIENS PÉRIMÈTRES DE PROTECTION MODIFIÉS) DANS LE CADRE DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – APPROBATION DU PROJET**

M. Azaïs TOUATI, 3ème Adjoint, expose à l'assemblée :

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L 153-14,

Vu le Code du Patrimoine, notamment les articles L 621-30 et L 621-31,

**Vu la Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,**

**Vu les nouvelles dispositions des articles L 621-30 et L 621-31 du Code du Patrimoine,**

Contrairement aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ne suppriment pas automatiquement les périmètres de 500 mètres autour des monuments historiques qui excéderaient le périmètre de l'AVAP. Ainsi, les Périmètres de Protection Modifiés (PPM) ont été créés pour modifier ces champs de protection autour des monuments historiques.

Puis, en vertu de la Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016, les Périmètres de Protection Modifiés (PPM) créés autour des monuments historiques sont régis par de nouvelles dispositions d'application immédiate.

Il s'agit à présent des **Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques.**

Ainsi, le nouvel article L 621-30 du Code du Patrimoine précise que « Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. »

**La notion de covisibilité disparaît et tous les avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France sont désormais conformes au sein du périmètre des abords.**

De plus, les nouvelles dispositions issues de la Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 impliquent de demander formellement l'avis des propriétaires des monuments historiques sur les périmètres délimités des abords.

Vu la délibération du 14 mai 2012 prescrivant la révision du PLU,

Vu la proposition de modification du périmètre formulée par l'architecte des bâtiments de France portant sur les monuments suivants (**Cf. annexe 2 – Liste des Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques**):



-Monument (Mausolée) de Cadoudal ; Maison de Cadoudal ; Ancienne chapelle d'Hospitaliers du Saint-Esprit ; Église paroissiale Saint-Gildas ; Hôtel de ville ; Maison, 5 Place De La République ; Maison, 27, 29, 31 Place de la République ; Maison 1 rue du Belzic, 47 Place de la République ; Petit théâtre ; Église paroissiale Saint-Sauveur ; Prieuré de Saint-Cado ; Croix de Saint-Fiacre ; Pont de Saint-Goustan ; Ancien manoir de Kerdrain ; Maison, 21 rue du Docteur Alexandre Jardin ; Maison, 1 rue du Petit Port ; Maison, 1, 3 Place Saint-Sauveur ; Maison, 5 Place Saint Sauveur ; Maison, 19 Place Saint Sauveur, 2 rue du Petit Port ; Maison, 21 Place Saint-Sauveur, 1 Quai Franklin ; Maison «Le Pavillon d'En-Bas » ; Maison, 1 rue Saint-René, 2 rue Neuve ; Maison, 3, 5 rue Saint-René ; Maison, 1 rue Saint-Sauveur.

Vu la note justificative (**Cf. annexe 3 – Synthèse par Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques**) et le tracé des périmètres (**Cf. annexe 4 – Dossier complet, accessible su Megalis**).

**Les périmètres de protection proposés regroupent certains monuments lorsque ces derniers se situent dans le même contexte.**

Vu la délibération en date du 15 novembre 2016 arrêtant le projet de PLU,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme du 21 avril 2016,

Considérant qu'en application de l'article L 621-31 du Code du Patrimoine, lorsque le projet de modification des Périmètres Délimités des Abords est instruit concomitamment à la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de révision et sur le projet de modification des Périmètres Délimités des Abords.

Considérant que la modification de la définition des **Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques** est justifiée afin de mieux les adapter à la nature du monument et aux réalités du terrain,

A reçu un avis favorable en Municipalité du 18/10/2016,

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (23 voix pour),

8 abstention(s) :

M. ROUSSEL, Mme HULAUD, Mme POMMEREUIL, M. LE SAUCE, Mme MARTINEAU, M. GRENET, M. GRUSON, Mme HERVIO

2 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

Mme LE BAYON, M. GOUEGOUX

Le Conseil municipal :

- **APPROUVE** le projet de modification des **Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques** tel que présenté dans la présente délibération.

- **APPROUVE** la mise à l'enquête publique du projet de modification des **Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques** conjointement au projet de P.L.U.

(Les modalités d'accès à l'intégralité du **dossier** figurent en **annexe 1**)



**MODIFICATION DES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES (ANCIENS PÉRIMÈTRES DE PROTECTION MODIFIÉS) DANS LE CADRE DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – APPROBATION DU PROJET**

**CONSEIL MUNICIPAL du 15 novembre 2016**

**- Modalités d'accès à l'intégralité du dossier de Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques -**

**La présente délibération sera transmise aux conseillers municipaux sous format papier, accompagnée des 3 annexes suivantes :**

- La présente note relative aux modalités d'accès à l'intégralité du dossier (**annexe 1**)
- Liste des Périmètres (**annexe 2**)
- Synthèse par Périmètres (**annexe 3**)

**De plus, les pièces précitées, ainsi que le dossier complet (annexe 4), composé des pièces suivantes :**

- Courrier de saisine de l'Architecte des Bâtiments de France (**annexe 4**)
- Liste des Monuments Historiques et regroupement des Périmètres (**annexe 4**)
- Notices explicatives et propositions de périmètres (**annexe 4**)

**sont téléchargeables sur le site Megalis. Un lien internet vous sera transmis par mail cinq jours francs avant le Conseil Municipal.**

Un dossier complet est également consultable au Pôle Municipal du Penher aux horaires d'ouverture (8h30-12h30 / 13h30-17h30).

Un dossier intégral sous format papier peut-être délivré sur simple demande par la Direction de l'Urbanisme.

**ANNEXE 2****PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES D'AURAY****Note de synthèse***Extrait des notices par monuments – BW 2016*

	Désignation	Classés , Inscrits	Date arrêté	Réf. cadastrale
1	Monument (Mausolée) de Cadoudal	Monument, escalier d'accès et terrasses périphériques <i>Classé MH</i>	8 mars 1982	AO 121
9			Maison de Cadoudal	<i>Classé MH</i>
2	Ancienne chapelle d'Hospitaliers du Saint- Esprit	Façades et toiture <i>Classé MH</i>	4 novembre 1982	AP 523
3	Eglise paroissiale Saint- Gildas	en totalité, y compris son retable. <i>Inscrit MH</i>	17 février 1995	AP 208
4	Hôtel de ville	Façade sur la place et toitures correspondantes, y compris le beffroi	11 octobre 1963	AP 421
12	Maison, 5 place de la République	Façade et toiture <i>Inscrit MH</i>	22 novembre 1949	AP 380
13			Maison, 27, 29, 31 place de la République	10 janvier 1964
14	Maison, 1 rue du Belzic, 47 place de la République	Façade et toiture <i>Inscrit MH</i>	17 avril 1931	AP 428
24			Petit théâtre	23 février 2016
5	Eglise paroissiale Saint- Sauveur	Le portail y compris les ventaux de la porte. <i>Inscrit MH</i>	12 mai 1925	AL 55 (ex 517)
6	Prieuré de Saint-Cado	La chapelle, les bâtiments du prieuré avec les deux arbres du placitre (disparus) <i>Inscrit MH</i>	29 mai 1937 4 décembre 1945	AV 170a
7	Croix de Saint-Fiacre	<i>Inscrit MH</i>	29 mars 1935	Sur parcelle AL 17a
8	Pont de Saint-Goustan	<i>Inscrit MH</i>	13 avril 1944	
10	Ancien manoir de Kerdrain	Façade sud <i>Inscrit MH</i>	8 août 1928	AP 12
11	Maison, 21 rue du Docteur Alexandre Jardin	<i>Inscrit MH</i>	29 mars 1935	AP 522
15	Maison, 1 rue du Petit Port	Façade et toiture <i>Inscrit MH</i>	7 octobre 1935	AL 280 (ex 134, ex 559)
16	Maison, 1, 3 place Saint- Sauveur	Façades et toitures <i>Inscrit MH</i>	8 octobre 1935	AL 154, 155 (ex.427, 428)
17	Maison, 5 place Saint- Sauveur	Façade et toiture <i>Inscrit MH</i>	8 octobre 1935	AL 153 (ex 429)
18	Maison, 19 place Saint- Sauveur, 2 rue du Petit Port	Façade et toiture <i>Inscrit MH</i>	7 octobre 1935	AL 132 (ex 630, 632)
19	Maison, 21 Place Saint- Sauveur, 1 quai Franklin	Façades et toitures <i>Inscrit MH</i>	7 octobre 1935	AL 131 (ex. 631)
20			Maison « le Pavillon d'En- Bas »	17 avril 1931
21	Maison, 1 rue Saint-René, 2 rue Neuve	Façades et toitures <i>Inscrit MH</i>	7 octobre 1935	AL 141 (ex 505)
22			Maison, 3, 5 rue Saint- René	7 octobre 1935
23	Maison, 1 rue Saint- Sauveur	Façade et toiture <i>Inscrit MH</i>	7 octobre 1935	AL 61



## ANNEXE 3

### PPM°1 & 9

#### **Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif au Monument de Cadoudal et à la maison de Cadoudal (ou manoir de Kerléano)**

Le monument est situé dans le hameau de Kerléano, constitué de maisons à caractère rural, de la maison bourgeoise de Cadoudal et d'un grand parc arboré.

La maison de Cadoudal date du 18<sup>e</sup> siècle et vit naître en 1771 Georges Cadoudal. Entre le plancher du premier étage et la cheminée du rez-de-chaussée se trouve une cachette de Chouans.

La maison est accompagnée d'un jardin d'agrément devant la façade principal et d'un parc arboré situé à l'arrière du bâtiment.

#### **Contenu du périmètre**

1°) Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

2°) Le parc arboré dans lequel est inséré le monument constitue un environnement de qualité et un écrin indissociable du monument de Cadoudal. L'allée plantée de marronniers qui mène au monument dirige les vues sur le mausolée. Cette allée et l'ensemble du parc sont ainsi intégrés au périmètre.

3°) La maison de Cadoudal, le mausolée et les maisons rurales appartiennent à une entité bâtie cohérente : le hameau de Kerléano. L'ensemble du hameau est donc intégré au périmètre.

4°) Les maisons d'habitation qui bordent le site de Kerléano appartiennent aux abords directs ou indirect des monuments. L'évolution du tissu végétal peut, avec le temps, dégager des vues paysagères du monument sur le front bâti. Elles sont intégrées au périmètre.

#### **Le périmètre délimité des abords**

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est perçu dans l'espace cadré par l'ensemble du hameau et du parc arboré et par les premiers rangs de bâti qui bordent les sites.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

### PPM n°2

#### **Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif à l'ancienne chapelle d'Hospitaliers du Saint-Esprit**

Construite au XIII<sup>e</sup>s et agrandie au XV<sup>e</sup>s, la chapelle fut un des établissements principaux de l'ordre hospitalier du Saint-Esprit.

#### **Contenu du périmètre**

1°) Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. La présence du monument est importante en raison de la morphologie des lieux et de la hauteur de l'édifice; Le périmètre est donc assez étendu. Il comprend le Golherez, la place Ussel, la place du Four Mollet, la place Notre-Dame, la place des Quatre Vents et les rues qui mènent à la Chapelle du Saint-Esprit (rue des Fèves, rue du docteur Alexandre Jardin, rue Jean Bernard, rue du Gaillec) depuis lesquelles les perspectives sur le bâti sont importantes.

2°) Un rapport étroit de composition urbaine lie le monument au tissu urbain ancien qui l'entoure.

3°) Prise en compte du rapport entre l'église Saint-Gildas et la Chapelle du Saint-Esprit.

### **Le périmètre délimité des abords**

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est perçu dans la Ville Haute, et s'inscrit dans le paysage urbain des premiers rangs d'îlots bâtis et dans les perspectives entre l'église Saint-Gildas et la rue Henri Dunant.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

---

### **PPM n°7**

#### **Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif à la Croix de Saint-Fiacre**

Le calvaire, dit « Croix de Saint-Fiacre » date du 16<sup>e</sup> siècle. Il est situé quai sur le quai Neuf et est orné d'une Piéta. Le socle est sculpté de têtes humaines. Sur le fût, on retrouve un symbole évangélique sur chaque face.

#### **Contenu du périmètre**

- 1°) Le bâti aux abords immédiats du calvaire Saint-Fiacre
- 2°) Son inscription dans le paysage depuis le Pont de Terre Rouge.

### **Le périmètre délimité des abords**

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est implanté sur une rive de la rivière d'Auray et prend en compte le paysage entre les rives.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

---

### **PPM n°3**

#### **Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif à l'église paroissiale Saint-Gildas**

C'est à l'architecte Gilles Monsay qu'est confié en 1636 le programme de la reconstruction de l'église paroissiale.

Le clocher de l'église Saint-Gildas constitue le principal point d'appel et repère dans la Ville Haute. C'est un élément fort du paysage urbain. Il est visible depuis les rues qui convergent vers l'église, depuis quelques espaces dégagés (square de Keriulet notamment) et depuis le lointain ; il convient donc de relativiser les distances pour inscrire dans le périmètre ce qui le caractérise, à savoir son rapport à la ville ancienne dont il constitue un pôle et les abords immédiats de la cité.

#### **Contenu du périmètre**

- 1°) Les vues lointaines directes sont très importantes en raison de la morphologie des lieux ; le clocher de l'église Saint-Gildas constitue le principal point d'appel et repère de la ville haute. Le périmètre est donc très étendu.
- 2°) L'ensemble du cœur historique de la ville Haute, s'est organisé autour de l'église Saint-Gildas et du Château. L'église et le cœur historique forment ainsi un ensemble urbain cohérent.
- 3°) Le dialogue entre les deux noyaux urbains, entre le quartier de Saint-Goustan et la Ville Haute, constitués de part et d'autre de la rivière d'Auray, participe à l'identité de la ville d'Auray.



### **Le périmètre délimité des abords**

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est implanté, historiquement, dans la ville Haute et les nombreuses perspectives sur le clocher de l'église Saint-Gildas, principal point d'appel de la ville d'Auray et référence de sa silhouette urbaine.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

---

### **PPM n°5**

#### **Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif à l'église paroissiale Saint-Sauveur**

L'église paroissiale de Saint-Goustan est située dans le quartier de Saint-Goustan situé sur la rive gauche de la rivière d'Auray, en face de la ville Haute. L'église aurait été construite au 3e quart 15e siècle, en 1469.

Un incendie en 1886 détruit le chœur.

#### **Contenu du périmètre**

1°) L'ensemble du quartier de Saint-Goustan (ville basse), s'est organisé autour de l'église Saint-Sauveur et du Château. L'Église et le quartier Saint-Goustan forment ainsi un ensemble urbain cohérent.

2°) Les vues lointaines directes sont très importantes en raison de la morphologie des lieux ; le clocher de l'église Saint-Sauveur constitue un principal point d'appel majeur dans le quartier de Saint-Goustan, avec le clocher de la Chapelle Notre-Dame de Lourdes. Le périmètre est donc très étendu. Il comprend la rivière d'Auray et ses rives et le versant opposé desquelles on perçoit la flèche de l'église, de la route nationale au Sud, jusqu'au Pont Rouge au Nord.

3°) Le versant opposé au quartier de Saint-Goustan, depuis lequel on a des vues plongeantes sur le quartier de Saint-Goustan, et son église.

### **Le périmètre délimité des abords**

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est implanté dans le quartier de Saint-Goustan et les nombreuses perspectives sur le clocher de l'église.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

---

### **PPM n°11**

#### **Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif à la maison du 21 rue du Docteur Alexandre Jardin**

Edifice de la 2e moitié du 16e siècle, orné d'animaux et têtes humaines sur la corniche du mur gouttereau. Maison d'angle à 1 façade en pan de bois et une façade en granit taillé

#### **Contenu du périmètre**

1°) Le périmètre prend en compte la cohérence de l'implantation du bâti dans la morphologie des lieux; le périmètre est donc réduit. Le monument est visible depuis le parking de la chapelle d'Hospitaliers du Saint-Esprit, et depuis les rues adjacentes.

2°) Prise en compte des bâtiments implantés dans les rues adjacentes.

### **Le périmètre délimité des abords**

La modification du champ de protection se justifie la manière dont le monument joue un rôle dans la forme urbaine et par sa perception dans l'espace cadré par l'ensemble urbain périphérique de la rue Alexandre Jardin et de la rue des Fèves.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

---

## PPM n°10

### Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif au Manoir de Kerdrain

Le manoir présente tous les caractères d'une harmonieuse construction renaissance :

#### Contenu du périmètre

1°) Les perspectives paysagères sont réduites par la morphologie des lieux ; le périmètre est donc très réduit.

2°) Le périmètre est réduit aux bâtiments situés dans le même îlot urbain que le Manoir de Kerdrain et aux premiers rangs de maison qui bordent l'autre côté de la rue Louis Billet.

#### Le périmètre délimité des abords

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est perçu dans l'espace cadré par l'ensemble urbain périphérique de la rue Louis Billet.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

---

## PPM n°4-12-13-14-24

### Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif à

- l'Hôtel de Ville

- maison 5 place de la République

- maisons 27, 29, 31 place de la République

- maison 1 rue du Belzic, 47 place de la République

- Petit Théâtre

Le périmètre est défini par la participation des édifices à l'ensemble urbain cohérent et est motivé par l'approche de son environnement.

#### Le périmètre délimité des abords

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est perçu dans l'espace cadré par l'ensemble urbain périphérique de la place de la République.

#### Contenu du périmètre

1°) Le cadre paysager et historique est réduit par la morphologie des lieux ; le périmètre est donc très réduit. La visibilité depuis le nord et l'est se prend depuis plus de 100 m du monument.

L'ensemble du site présente l'intérêt d'offrir une place cadrée par des fronts bâtis continus.

2°) Un rapport étroit de composition urbaine lie les monuments au tissu urbain ancien constitué en front bâti continu. Ces édifices ne peuvent se justifier isolément ; le cadre dans lequel ils s'insèrent doit être préservé.

3°) L'épaisseur des îlots périphériques de la place, avec ses immeubles et toitures, constituent un enjeu environnemental et culturel.

#### Le périmètre délimité des abords

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est perçu dans l'espace cadré par l'ensemble urbain périphérique de la place et le début des rues qui y accèdent.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.



---

## PPM n°15-16-17-18-19-20-21-22-23

### Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif à

- maison, 1 rue du Port
- maison 1,3 place Saint-Sauveur
- maison 5 place Saint-Sauveur
- maison 19 place Saint-Sauveur, 2 rue du Petit Port
- maison, 21 place Saint-Sauveur, 1 quai Franklin
- maison « Le Pavillon d'en-bas »
- maison, 1 rue Saint-René, 2 rue Neuve
- maison 3, 5 rue Saint-René
- maison, 1 rue Saint-Sauveur

La localisation des monuments, sur les rives de la rivière d'Auray, entre la Ville Haute et la Ville Basse, génère de nombreuses vues sur cet ensemble urbain depuis les versants, et notamment depuis les rampes du Loch. Ils participent au paysage entre les deux rives, de part et d'autre du pont.

### Contenu du périmètre

1°) Les vues d'ensemble sont très importantes en raison de la morphologie des lieux ; Le périmètre est donc assez étendu. Il comprend la rue du château, les rampes du Loch, les rues du quartier Saint-Goustan qui mènent à la place Saint-Sauveur, depuis lesquelles les perspectives sur le bâti sont importantes.

2°) Un rapport étroit de composition urbaine lie les monuments au tissu urbain ancien. Ces édifices ne peuvent se justifier isolément ; le cadre dans lequel ils s'insèrent doit être préservé.

### Le périmètre délimité des abords

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est perçu depuis les versants qui encadrent le pont.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

---

## PPM n°8

### Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif au Pont de Saint-Goustan

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est perçu depuis les versants qui encadrent le pont.

### Contenu du périmètre

1°) Les vues lointaines directes sont très importantes en raison de la morphologie des lieux ; le pont est situé entre la Ville Haute et la Ville Basse, au niveau de la boucle de la rivière d'Auray. Le périmètre est donc très étendu. Il comprend la rivière d'Auray et ses rives depuis la route nationale au Sud, jusqu'au Pont Rouge au Nord.

2°) La présence du pont donne tout son sens historique au lieu et à l'environnement qui s'est constitué à ses abords.

2°) Les versants construits de la ville haute et de Saint-Goustan, qui dominent la rivière et son pont.

### Le périmètre délimité des abords

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est implanté à l'articulation entre la ville haute et la ville basse, qui s'étage sur les versants qui bordent la rivière d'Auray et les nombreuses perspectives sur le mettent en valeur.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

---

**PPM n°6****Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif au prieuré de Saint-Cado**

Le prieuré de Saint-Cado, ensemble datant du XVI<sup>e</sup> siècle composé d'une chapelle, d'un bâtiment conventuel et d'une fontaine, s'est implanté à proximité d'un gué, passage aisé du ruisseau du Reclus.

**Contenu du périmètre**

- 1°) L'ensemble du petit hameau du Reclus, constitué autour du prieuré et les lotissements situés aux abords directs de l'ancien prieuré
- 2°) Les vues sur le prieuré Saint-Cado depuis la route du Reclus
- 3°) Le vallon du Reclus aux abords du prieuré

**Le périmètre délimité des abords**

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est implanté, historiquement, dans le fond de vallon et les perspectives depuis les voies qui longent le prieuré.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.



Envoyé à la Sous-Préfecture le 24/11/2016  
Compte-rendu affiché le 18/11/2016  
Reçu par la Sous-Préfecture le 24/11/2016

### **3- DU - RÉVISION DU PLU - APPROBATION DU PROJET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES DE LA VILLE D'AURAY- AUTORISATION À DONNER AU MAIRE DE LANCER L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

M. Azais TOUATI, 3ème Adjoint, expose à l'assemblée :

En parallèle de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la ville d'Auray a choisi de maîtriser ses eaux pluviales par la mise en place d'un zonage d'assainissement pluvial (celui-ci s'appliquant à l'ensemble du territoire de la commune, il n'y pas de carte spécifique).

En application de l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, une étude de zonage d'assainissement pluvial a été réalisée par le cabinet « Hydratec ». Cette étude est résumée dans une synthèse non technique (annexe 1) et présentée dans une notice (annexe 2) jointes à la présente délibération.

#### **Le zonage d'assainissement pluvial a plusieurs objectifs :**

- La compensation des ruissellements et de leurs effets par des techniques compensatoires ou alternatives qui contribuent également au piégeage des solutions à la source.
- La prise en compte de facteurs hydrauliques visant à freiner la concentration des écoulements vers les secteurs aval, la préservation des zones naturelles d'expansion des eaux et des zones aptes à leur infiltration.
- La protection des milieux naturels et la prise en compte des impacts de la pollution transitée par les réseaux pluviaux dans le milieu naturel.

#### **En pratique, le zonage d'assainissement pluvial doit délimiter :**

- Les zones où doivent être prises des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir les installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le zonage d'assainissement approuvé sera en effet intégré dans les annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Il doit donc être cohérent avec les documents de planification urbaine, qui intègrent à la fois l'urbanisation actuelle et future.

Dans le but d'adopter une gestion homogène des eaux pluviales sur son territoire, de gérer une urbanisation qui s'étale dans le temps et de raisonner sur l'ensemble des bassins versants de façon cohérente, la ville d'Auray a choisi d'adopter le règlement de zonage suivant :



**Sur l'ensemble de son territoire**, pour tout projet de construction nouvelle, y compris annexe ou extension, de plus de 12 m<sup>2</sup> de surface plancher, et inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise de l'aménagement proposé.

La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,...). Lorsque la capacité des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

Les ouvrages d'infiltration et de régulation des eaux pluviales doivent suivre les règles de dimensionnement explicitées dans le dossier de zonage pluvial.

**Pour l'ensemble des futures zones ouvertes à l'urbanisation**, il faudra retenir et traiter les eaux pluviales à la source, quelle que soit la surface de la zone concernée. Ce choix se traduit par la mise en place de mesures compensatoires au sein de chaque nouvelle zone à urbaniser, ces dernières pouvant prendre la forme de bassin de rétention, noues, tranchées drainantes ou toutes autres techniques alternatives.

Le dimensionnement retenu est basé sur des débits de fuite de 3l/s/ha et sur l'imperméabilisation des projets, conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne et au Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray.

Conformément à la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et le décret n° 2012-616 du 2 mai 2012 relatif à l'évaluation environnementale des plans et programmes, le zonage pluvial a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas le 11 janvier 2016 (résumé dans une fiche en annexe 3) devant l'Autorité environnementale.

En réponse à cette demande, l'arrêté préfectoral du 7 mars 2016 (annexe 4) précise que le projet d'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la ville d'Auray n'est pas dispensée d'évaluation environnementale.

Un dossier d'évaluation environnementale (annexe 5) a ainsi été transmis aux services de l'Autorité environnementale de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) de Bretagne.

L'avis de l'Autorité environnementale (annexe 6) en date du 17 octobre 2016 ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à permettre d'améliorer le projet et à favoriser la participation du public.

Ainsi, l'Autorité environnementale précise que : *« L'évaluation environnementale du projet de zonage, telle qu'elle ressort du rapport présenté, apparaît complète dans sa forme – allant jusqu'à la définition d'indicateurs de suivi – mais encore à l'état d'ébauche.*

*Elle demande à être poursuivie et confortée, en ce qui concerne notamment :*

- *La caractérisation de l'état des milieux récepteurs et de l'incidence des rejets d'eau pluviale actuels,*
- *La prise en compte dans l'analyse de l'ensemble des dispositions prévues par la collectivité vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales, y compris celles non directement incluses dans le projet de zonage,*

*- La réflexion menée et la motivation des choix réalisés, et la démonstration de leur adéquation avec les préconisations du SDAGE Loire-Bretagne relatives à la gestion intégrées des eaux pluviales. L' Autorité environnementale souligne l'intérêt des mesures de suivi prévues et recommande d'y apporter tout le soin nécessaire, de façon à pouvoir évaluer les progrès réalisés au regard des objectifs poursuivis d'amélioration de la qualité des eaux et de prévention des inondations, et définir si besoin des mesures supplémentaires adaptées. »*

Par ailleurs, pour être approuvé, le zonage d'assainissement pluvial doit faire l'objet d'une enquête publique en application de l'article R 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il sera ensuite intégré dans les annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Cette enquête publique peut être conjointe à celle de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Vu la Loi sur l'eau, n° 92-3 du 3 janvier 1992 ;

Vu la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques, n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 ;

Vu la Loi portant engagement national pour l'environnement, n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ;

Vu le décret n° 2012-616 du 2 mai 2012 relatif à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L 2224-10 et R 2224-8 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 14 mai 2012 prescrivant la révision du PLU ;

Vu la demande d'examen au cas par cas en date du 11 janvier 2016 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 7 mars 2016 précisant que le projet d'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune d'Auray n'est pas dispensée d'évaluation environnementale ;

Vu l'avis de l'Autorité environnementale en date du 17 octobre 2016 ;

Vu l'avis de la Commission urbanisme du 10 novembre 2016.

A reçu un avis favorable en Municipalité du 18/10/2016,

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (24 voix pour),

8 abstention(s) :

M. ROUSSEL, Mme HULAUD, Mme POMMEREUIL, M. LE SAUCE, Mme MARTINEAU, M. GRENET, M. GRUSON, Mme HERVIO

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

M. GOUEGOUX

Le Conseil municipal :

- **APPROUVE** les documents relatifs au projet de zonage d'assainissement pluvial de la commune d'Auray ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à soumettre à enquête publique le dossier du projet de zonage d'assainissement pluvial, en même temps que celle portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires au dossier.





---

## Zonage d'assainissement pluvial

### **Synthèse non technique**

01635626 | Octobre 2016 | V3







Immeuble Central Seine  
42/52 quai de la Rappée  
75583 PARIS Cedex 12  
Email : [hydra@hydra.setec.fr](mailto:hydra@hydra.setec.fr)

SBEA  
Centre d'affaires de la Découverte  
39 rue de la Villeneuve  
56 100 LORIENT

Tel 02.97.78.14.40  
Email : [contact@sbea.fr](mailto:contact@sbea.fr)

Responsable d'affaires : MORVAN Anne-Marie

Version	Date	Etabli par	Vérfié par	Nb pages	Observations / Visa
1	Avril 2016	MVR	MVR		Rapport provisoire
2	Octobre 2016	MVR	MVR		Modification date arrêt PLU
3	Octobre 2016	MVR	MVR		Modification suite relecture collectivité



