

COMMUNE DE LANDAUL (56)

Modification n°2 du plan local d'urbanisme

Notice de présentation

2024

Introduction

Par délibération du 27 juin 2024, au regard de l'avis conforme de l'autorité environnementale et des avis défavorables du préfet du Morbihan et du comité régional de la conchyliculture, le conseil municipal de Landaul a décidé de retirer le projet d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du projet de modification du PLU.

Cette décision figure aux pages concernées de la présente notice, qui est la même que celle transmise à l'autorité environnementale et aux personnes publiques associées.

⇒ Les zones 2AU restent donc fermées à l'urbanisation, telles qu'au PLU en vigueur.

1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE	p. 4
2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	p. 8
Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCoT	p. 9
Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU	p. 13
Reprise des OAP Rue du Menech	p. 33
Mise à jour des emplacements réservés	p. 35
Mise à jour de la marge de recul de la RD	p. 36
Ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination	p. 37
Ajustement de certaines dispositions du règlement écrit	p. 43
3. MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU	p. 61
4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 70

1. CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

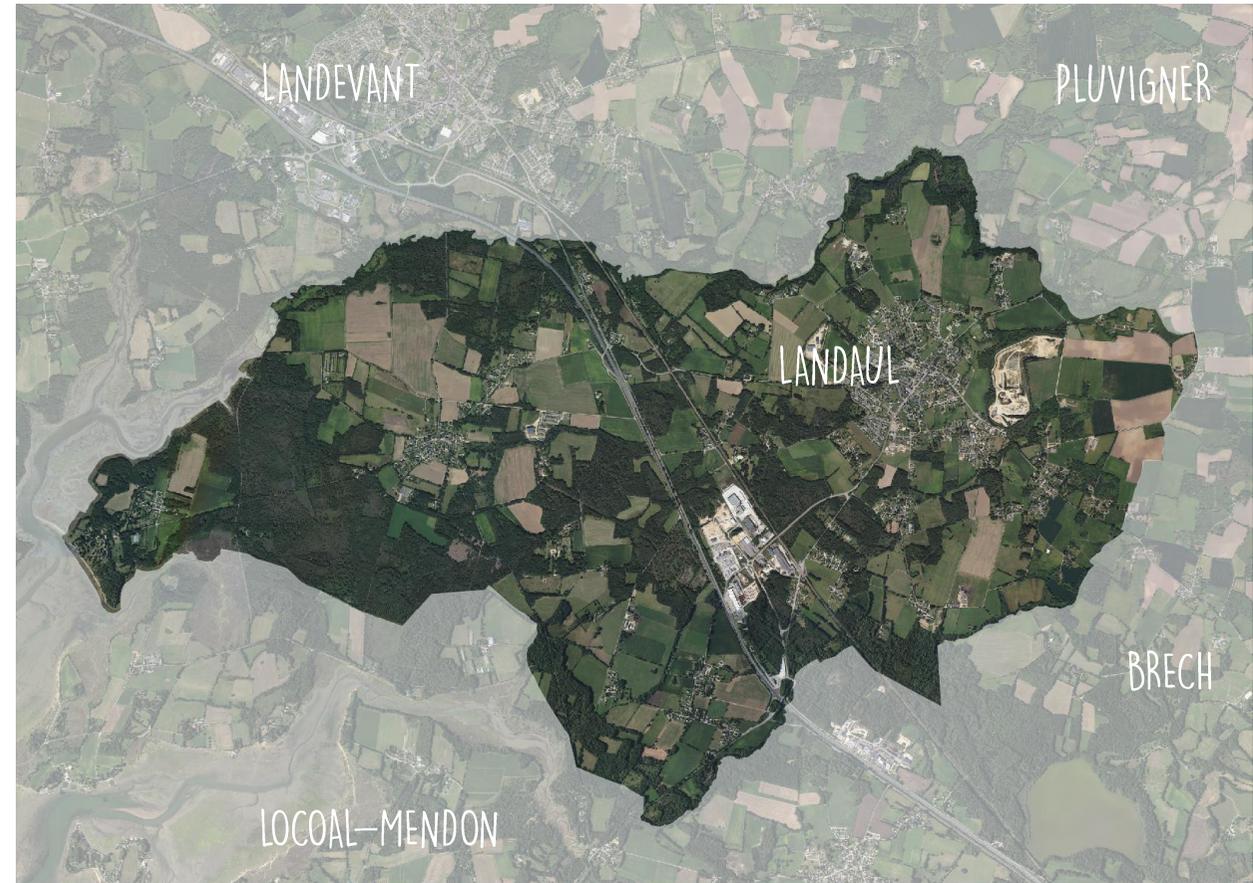
5 CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LANDAUL a été approuvé par délibération du conseil municipal le 21 septembre 2017.

Il a fait l'objet d'une modification et d'une révision allégée, approuvées le 19 janvier 2020.

La présente procédure est donc la modification n°2 du PLU. Elle a été engagée par arrêté municipal du 24/05/2023.



Une procédure aux objets multiples

La commune a en effet décidé qu'il était nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme sur plusieurs points :

- Mise en compatibilité du PLU avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray ;
- Ouvrir à l'urbanisation d'une partie des zones 2AU ;
- Reprise des OAP Rue du Menech ;
- Mettre à jour de la liste des emplacements réservés ;
- Mettre à jour la marge de recul de la route départementale à l'Est du bourg et reprise du règlement écrit sur ce sujet ;
- Mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- Ajustement de certaines dispositions du règlement écrit pour tenir compte de l'évolution du cadre réglementaire et pour faciliter l'instruction et la réalisation de certains projets.

Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

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

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

De plus, certaines évolutions apportées majorent de plus de 20% ou diminuent, selon les cas les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

C'est donc une procédure de modification de droit commun, soumise à enquête publique qui est engagée. Article L153-41 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R104-12 du code de l'urbanisme et considérant que les évolutions apportées au PLU n'ont pas d'incidences significatives sur l'environnement, la commune dispense le projet de modification n°2 du PLU d'évaluation environnementale. L'autorité environnementale sera consultée pour avis conforme sur cette décision.

2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray a été approuvé le 14 février 2014. Il a fait l'objet d'une procédure de modification afin de mieux encadrer la gestion des implantations commerciales à l'échelle du Pays. Cette procédure a été approuvée le 4 octobre 2019.

La présente procédure est donc l'occasion de mettre le PLU de LANDAUL en compatibilité avec le nouveau volet commercial du SCoT.

Le SCoT prévoit notamment que des périmètres de centralités commerciales soient définis dans les bourgs et, le cas échéant dans les villages, dans lesquels les nouveaux commerces doivent s'implanter.

Le PLU en vigueur de la commune prévoit déjà ce type de disposition : un périmètre de centralité est défini dans le bourg de Landaul. Cependant, ce périmètre ne répond pas tout à fait aux critères fixés par le SCoT pour définir une centralité. Il convient donc de le reprendre.

Critères de définition des centralités commerciales, fixés par le SCoT du Pays d'Auray.

- Densité du bâti
- Équipements publics et médicaux
- Espaces publics
- Mixité des fonctions urbaines
- Logique de déplacements piétons

⇒ La zone Ua du bourg répond à ces critères.

Le périmètre initial est bien trop lâche et intègre des quartiers résidentiels peu denses et monofonctionnels.

Le nouveau périmètre de centralité est moins étendu et établi sur la base du tracé de la zone Ua. Une extension du périmètre jusqu'à la rue du Stade permet de venir chercher le dernier commerce autorisé.

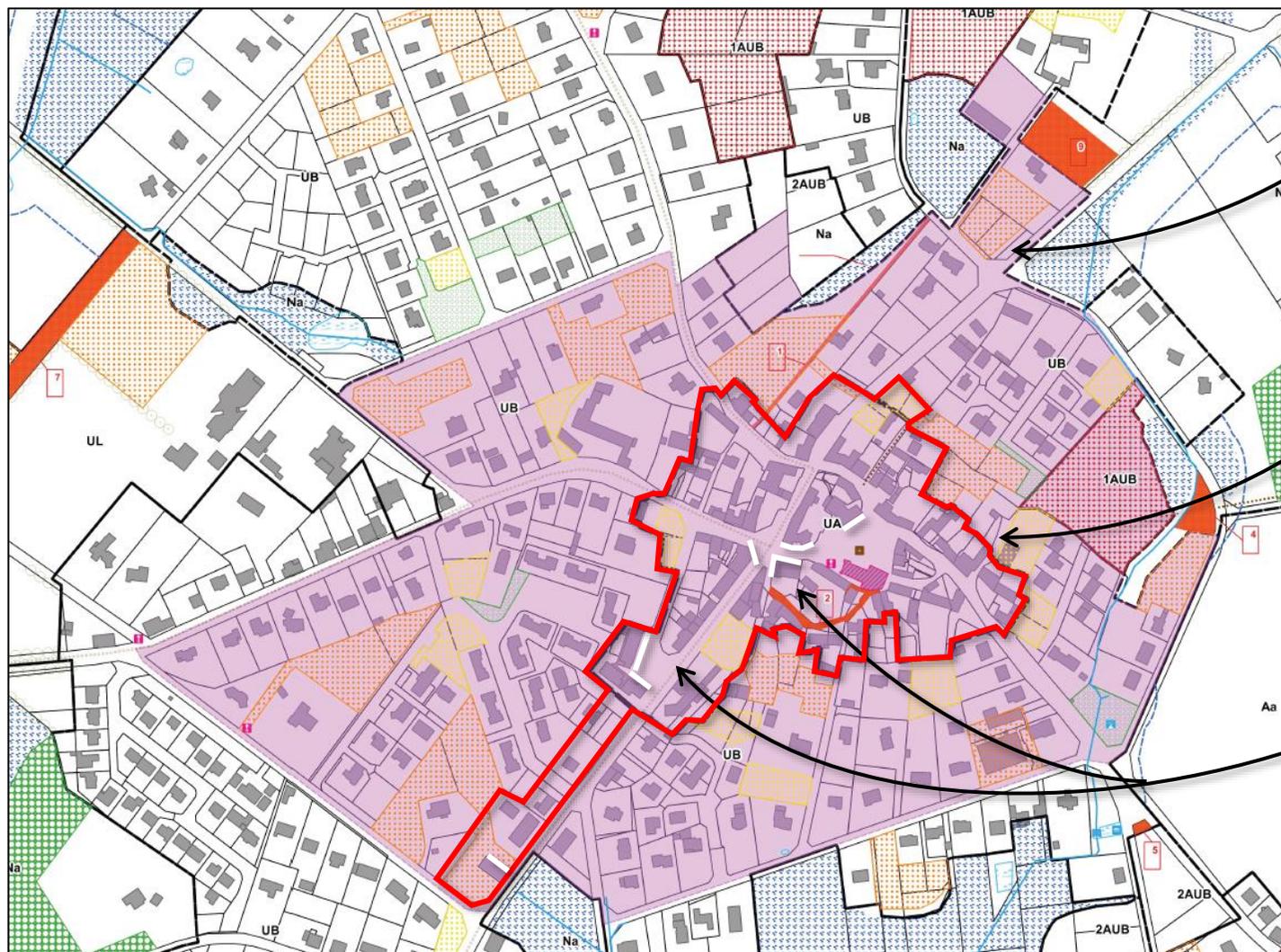
A noter : un périmètre de centralité commerciale existe dans le secteur de Langombrach. Il est peu compatible avec le volet commercial du SCoT et les critères fixés pour définir les centralités. Mais il est identifié au PADD du PLU de Landaul et ne peut donc être supprimé par une procédure de modification.

Les enjeux liés aux implantations commerciales sont faibles sur ce secteur. d'hypothétiques installations ne viendraient pas remettre en cause les commerces existants dans le centre bourg.

De manière complémentaire au périmètre de diversité commerciale et sur recommandation du SCoT il est décidé de créer des « linéaires commerciaux ».

Les cellules commerciales en rez-de-chaussée existantes et repérées à ce titre sur les planches graphiques du règlement ne peuvent changer de destination.

Modification du règlement graphique : périmètre de centralité



En mauve : le périmètre de diversité commerciale en vigueur

En rouge : le nouveau périmètre de diversité commerciale

En blanc : les cellules commerciales existantes concernées par l'interdiction de changement de destination

Les nouvelles modalités de gestion des implantations commerciales sont précisées dans le règlement écrit et détaillées ci-après.

INFORMATIONS AJOUTÉES AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES

GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

En application des dispositions du code de l'urbanisme, relatif à la préservation et au développement des commerces et en compatibilité avec les dispositions du schéma de cohérence territoriales du Pays d'Auray à ce sujet, les planches du règlement graphique identifient :

- **Périmètre(s) de diversité commerciale :**

Les commerces et activités de services* doivent être implantés dans le(s) périmètre(s) figurant sur les plans de zonage du PLU.

Cette règle s'applique à tout nouveau commerce, y compris les points de retrait et de stockage e-commerce, qu'il soit issu d'une nouvelle construction, d'une réhabilitation/rénovation d'un bâtiment existant, d'un changement de destination ou de la division de locaux commerciaux et d'activité préexistants.

En dehors de ce(s) périmètre(s), les commerces existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment étendu à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU (jj/mm/aaaa).

En dehors de ces périmètres, les showroom (lieu d'exposition et de vente) et magasins d'usine (points de vente de détail positionnés sur le lieu de production) ne peuvent être autorisés que si la surface de plancher de la partie commerciale représente moins de 15% de la surface de plancher de l'unité de production et représente moins de 100m² de surface de plancher (la règle la plus restrictive s'applique) et sous réserve que les produits commercialisés dans ces espaces soient issus de l'activité qui y est rattachée.

- **Des linéaires commerciaux :**

Sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être 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.

Y sont interdits :

- Le changement de destination des commerces et activités de services. 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.

*Sont concernés par ces dispositions les commerces et activités de service relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Conformément au SCoT du Pays d'Auray, sont exclues du champ d'application des règles relatives à la gestion des implantations commerciales les activités suivantes :

- Les café-hôtel-restaurant y compris les campings
- Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels
- La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production
- Les stations de distribution de carburants
- Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance
- Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness
- Les pépinières avec espace de production

Rappel des dispositions générales dans le règlement de la zone U :

Certains terrains peuvent être concernés par le périmètre de centralité commerciale et/ou le linéaire de préservation des rez-de-chaussée commerciaux, en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter aux dispositions générales du présent code pour connaître les modalités d'application.

Précision des règles d'implantation des commerces dans la zone U :

Article U.1 : occupations et utilisations du sol interdites
[...]

2. En dehors du périmètre de diversité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme indiqué sur le règlement graphique), toute activité commerciale ~~de proximité~~ nouvelle est proscrite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou de transformation d'un bâtiment existant. ~~Se référer aux dispositions générales du règlement écrit.~~

Interdiction des logements de fonction dans la zone d'activité (Ui et 1AUi) :

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

~~Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :~~

- ~~— qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,~~
- ~~— que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².~~

Interdiction des activités commerciales dans la zone UT

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

[...]

2. En secteur Ut1 :

Un seul logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, l'animation et le gardiennage des installations ou activités de la zone est autorisé à condition qu'il soit intégré aux bâtiments d'activités de la zone.

Les bâtiments accueillant de l'hébergement hôtelier, des bureaux, ~~du commerce~~, de l'artisanat, une fonction d'entrepôt, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux installations et aux activités autorisées dans la zone.

Interdiction des constructions à usage d'habitation dans la zone 1AUi et précisions relatives à l'implantation de commerces

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites
[...]

4. En plus en secteur 1AUi :

~~— Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article AU.2 ;~~

- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux ;

5. En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme- périmètre indiqué sur le règlement graphique), toute activité commerciale nouvelle est proscrite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou de transformation d'un bâtiment existant. ~~Se référer aux dispositions générales du règlement écrit.~~

Landaul est une commune attractive, qui connaît une certaine vitalité démographique : +1,3% de croissance démographique annuelle sur la période 2013-2019, +4% sur la période 2000-2013 (INSEE).

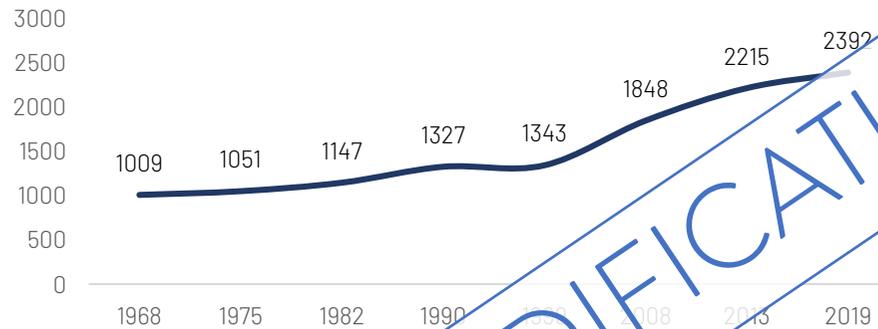
Si cette croissance ralentie par rapport au début des années 2000, elle reste tout de même importante et témoigne de l'attrait de la commune pour les ménages.

La commune participe à répondre aux besoins en logements sur le Morbihan Sud, notamment pour les ménages modestes, qui trouvent un foncier encore abordable à Landaul.

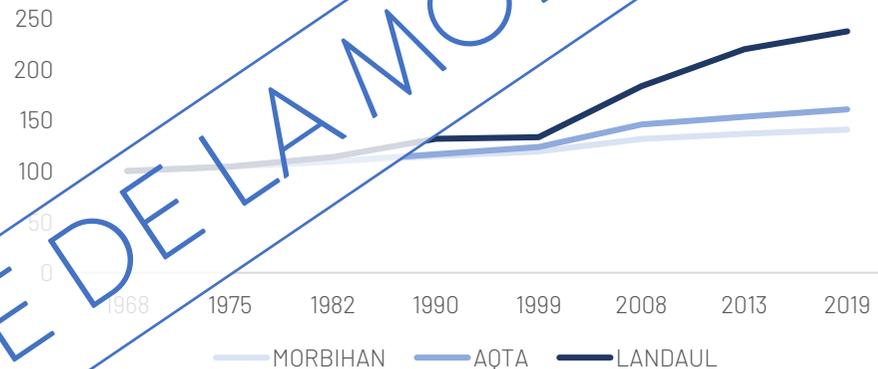
Dans cette optique et avec la volonté de poursuivre cette dynamique, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU.

L'aménagement de ces zones va permettre de produire des logements et de répondre à une partie des besoins locaux. La crise du logement est un enjeu majeur sur le département, notamment sur la façade littorale.

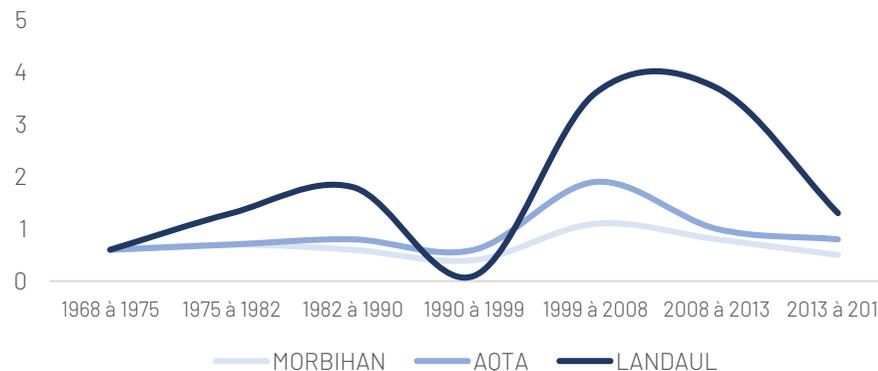
Evolution de la population de Landaul - INSEE



Evolution comparée en indice base 100 de la croissance démographique - INSEE



Comparaison des taux de croissance annuels moyens - INSEE



ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DE LANDAUL: UNE NETTE CROISSANCE DEPUIS LES ANNÉES 2000.

+ 544 HABITANTS EN 10 ANS (2008-2019)

LANDAUL EST UNE DES COMMUNES MOTEURS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE LOCALE : L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION Y EST NETTEMENT PLUS FORTE QU'À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE OU DÉPARTEMENTALE

LE PIC DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE A ÉTÉ PLUS LONG ET PLUS INTENSE SUR LANDAUL QU'À L'ÉCHELLE D'AQTA OU DU DÉPARTEMENT.

LE TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN SE MAINTIEN AU-DESSUS DE 1% SUR LA DERNIÈRE PÉRIODE

PROJET RETIRÉ DE LA MODIFICATION DU PLU

L'offre en logement et le foncier abordable permettent aux familles de s'installer sur la commune.

La structure démographique en témoigne : le nombre de personnes par ménage est de 2,59 (contre 2,09 à l'échelle d'AQTA) et les plus jeunes restent bien représentés : presque 40% de la population a moins de 30 ans.

Cette proportion est importante comparée aux communes du littoral morbihannais (>30% à l'échelle d'AQTA).

Le parc de logement reste majoritairement occupé en résidence principale, dont la part augmente sur la dernière période intercensitaire.

La vacance est un peu élevée (9% en 2019), dû au ralentissement de la croissance démographique.

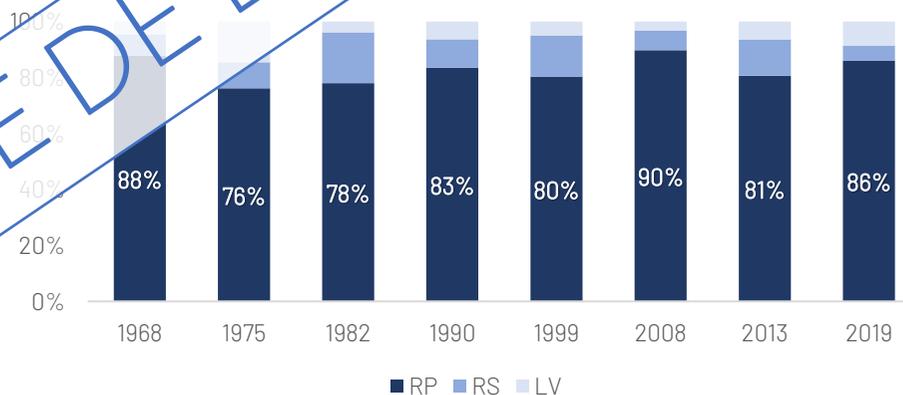
La pression foncière et immobilière est telle sur le Morbihan Sud qu'elle devrait faire baisser le taux de vacance sur la commune.

Evolution de la population par tranche d'âge - INSEE



LA COMMUNE N'ÉCHAPPE PAS AU VIEILLISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE (PHÉNOMÈNE STRUCTUREL) MAIS LA PART DES JEUNES ET DONC DES FAMILLES RESTE ÉLEVÉE.

Evolution et répartition du parc de logements - INSEE



LA COMPOSITION ÉQUILIBRÉE DU PARC DE LOGEMENTS TÉMOIGNE D'UNE PRESSION TOURISTIQUE MOINDRE SUR LA COMMUNE (PART DES RÉSIDENCES SECONDAIRES).

LES LOGEMENTS DE LANDAUL SONT OCCUPÉS PAR DES MÉNAGES QUI Y VIVENT À L'ANNÉE.

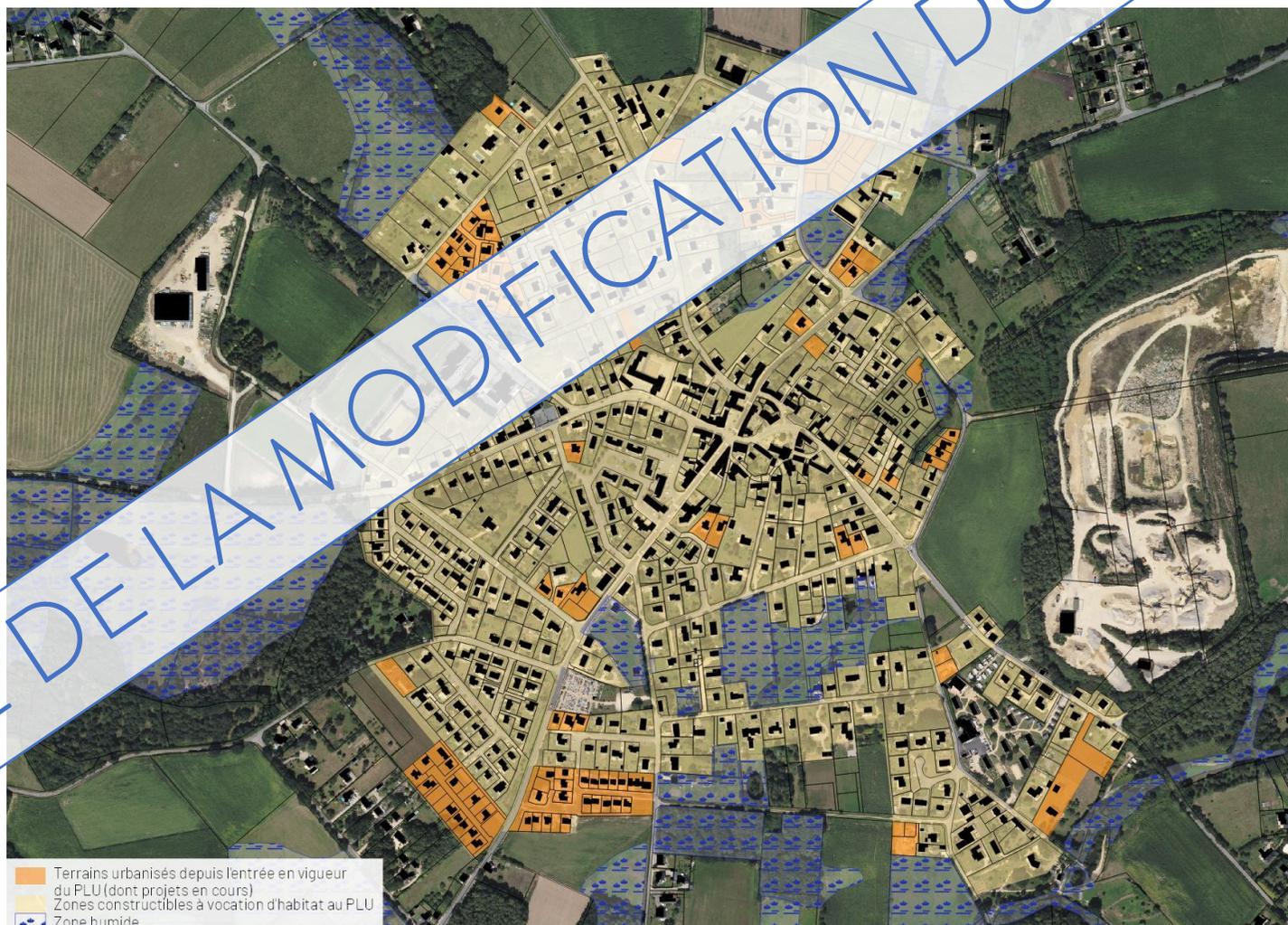
Landaul offre par sa localisation, son cadre de vie, son parc de logements et ses prix du foncier les conditions d'accueil de ménages aux profils diversifiés. Les familles et les ménages modestes, exclus du marché des communes voisines trouvent de bonnes conditions d'installation à Landaul.

La croissance démographique récente est corrélée à l'évolution de la construction de logements neufs. C'est parce qu'ils trouvent sur la commune une offre foncière concurrentielle que les ménages s'y établissent.

Sur la période 2011-2021, 263 logements ont été autorisés et 213 logements ont été mis en chantier. Les logements individuels purs représentent 76% de la construction neuve.

Cette évolution représente en moyenne la réalisation de 20 logements neufs par an, de quoi alimenter la croissance démographique.

Depuis 2017 et l'entrée en vigueur du PLU, seuls le bourg et Langombrach peuvent accueillir de nouvelles constructions. L'offre y est concentrée, afin de préserver les espaces naturels et agricoles.



LE BOURG EST EN TRAIN D'ÊTRE PROGRESSIVEMENT CONSTRUIT. RUE DE LA L'OcéAN, DEUX OPÉRATIONS EN EXTENSION D'URBANISATION ONT ÉTÉ RÉALISÉES, SINON CE SONT LES INTERSTICES NON BÂTIS DES TISSUS URBAINS QUI SONT EN TRAIN D'ÊTRE MOBILISÉS.

LA CARTE CI-DESSUS LOCALISE LE FONCIER BÂTI DEPUIS L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PLU. QUELQUES TERRAINS ONT ÉTÉ URBANISÉS À LANGOMBRACH, MAIS ILS NE REPRÉSENTENT QU'UNE INFIME PART DE LA CONSTRUCTION RÉCENTE SUR LA COMMUNE.

L'analyse du foncier résiduel dans le bourg permet de conclure les éléments suivants :

En volume, le nombre de m² potentiellement mobilisable reste important : 13,7ha environ, soit environ 270 logements réalisables.

Dans les faits, ce foncier est principalement composé de fonds de jardins, dans des secteurs parfois composés de multiples propriétés, parfois même enclavés.

Le traitement des caractéristiques de chaque ensemble foncier repéré (nombre de parcelles, nombre de propriétaires, accès, usages du sol, ...) montre que seulement un quart présente une dureté faible. C'est-à-dire qui pourrait être urbanisé à court terme car facilement mobilisable.



FONCIER RÉSIDUEL SELON LA DURETÉ	
FAIBLE	3,3ha
MOYENNE	3,4ha
FORTE	7,0ha
TOTAL	13,7ha

LE FONCIER RÉSIDUEL DANS LE BOURG, ENCORE CONSTRUCTIBLE, EST ESTIMÉ À ENVIRON 13,7HA. CETTE RESSOURCE POUR LA CRÉATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS EST PRINCIPALEMENT COMPOSÉE D'ENSEMBLES FONCIERS DIFFICILES À AMÉNAGER, SOIT PARCE QU'ILS SONT ENCLAVÉS, SOIT PARCE QU'ILS SONT COMPOSÉS DE NOMBREUSES PARCELLES APPARTENANT À DE NOMBREUX PROPRIÉTAIRES.

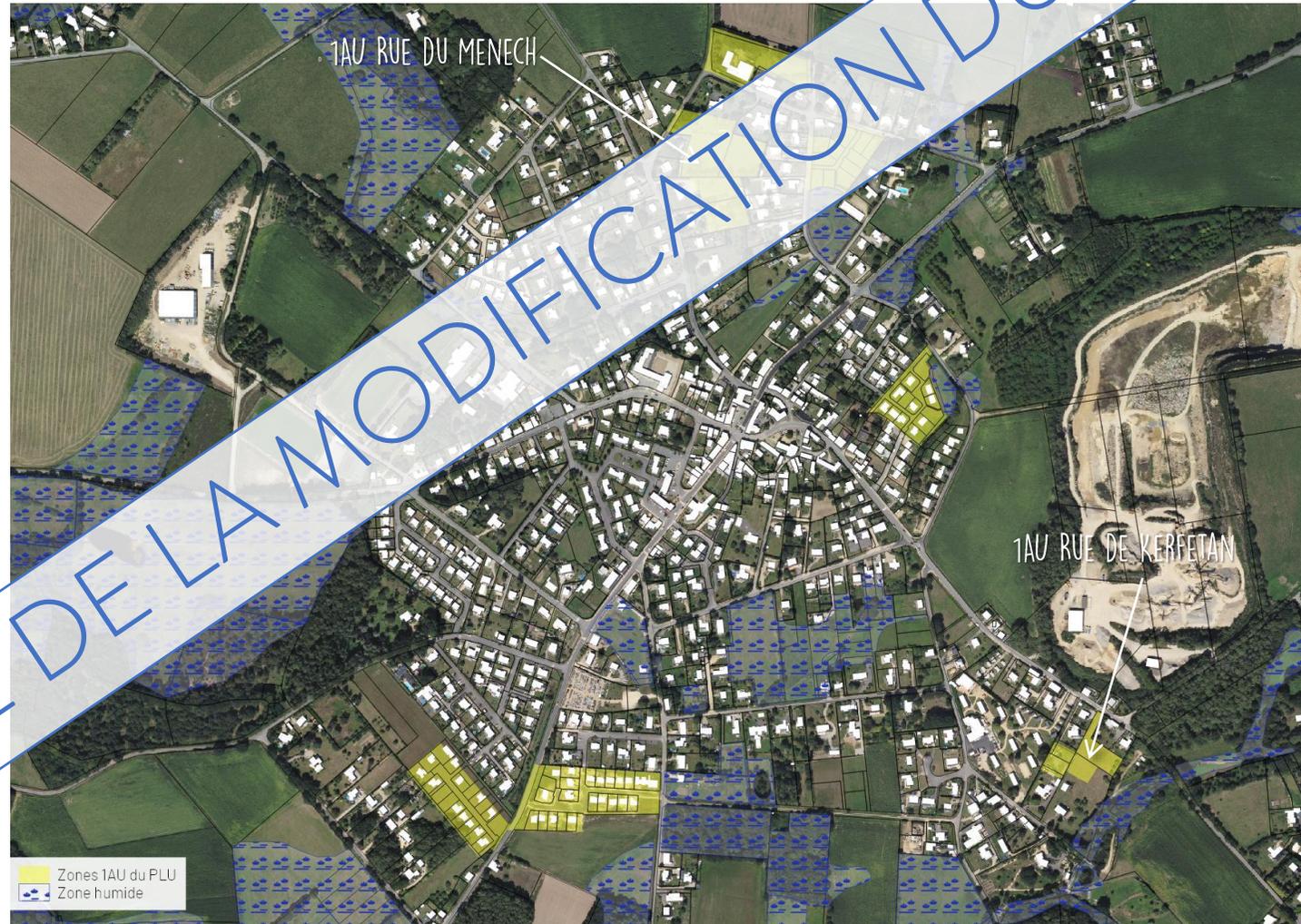
IL EST ESTIMÉ QU'ENVIRON 70 LOGEMENTS PEUVENT ÊTRE RÉALISÉS À COURT TERME (3,3HA À 20 LOGEMENTS/HA).

En complément des zones U à vocation d'habitat, le PLU de Landaul prévoit des zones à urbaniser, classées 1AU, situées en extension d'urbanisation ou en densification.

Ces zones apparaissent en jaune sur l'illustration ci-contre.

Sur les 7 zones existantes, 3 ont été aménagées et 2 sont en travaux. Au total, 5,53ha ont été mobilisé pour la réalisation d'environ 75 logements, soit 21 lgt/ha en moyenne. Un Permis d'aménagé pour la réalisation de 8 lots a également été déposé sur la zone 1AU Rue de Kerfetan.

La zone 1AU Rue du Menech n'a pas encore été aménagée. Le fait que cet ensemble soit constitué de plusieurs propriétés complique l'aménagement. La présente procédure prévoit d'ailleurs la sectorisation de la zone 1AU Rue du Menech pour faciliter son urbanisation.



Considérant que le PADD du PLU prévoit la réalisation d'environ 23 logements/an (soit 345 logements en quinze ans), que le foncier résiduel permet d'envisager la réalisation d'environ 70 logements à court terme, que 80 logements ont été réalisés depuis l'entrée en vigueur du PLU et que les zones 1AU restantes, si elles sont urbanisées, pourraient permettre la réalisation d'une trentaine de logements, il apparaît nécessaire pour tenir les objectifs du PADD d'ouvrir à l'urbanisation une partie des zones 2AU du PLU.

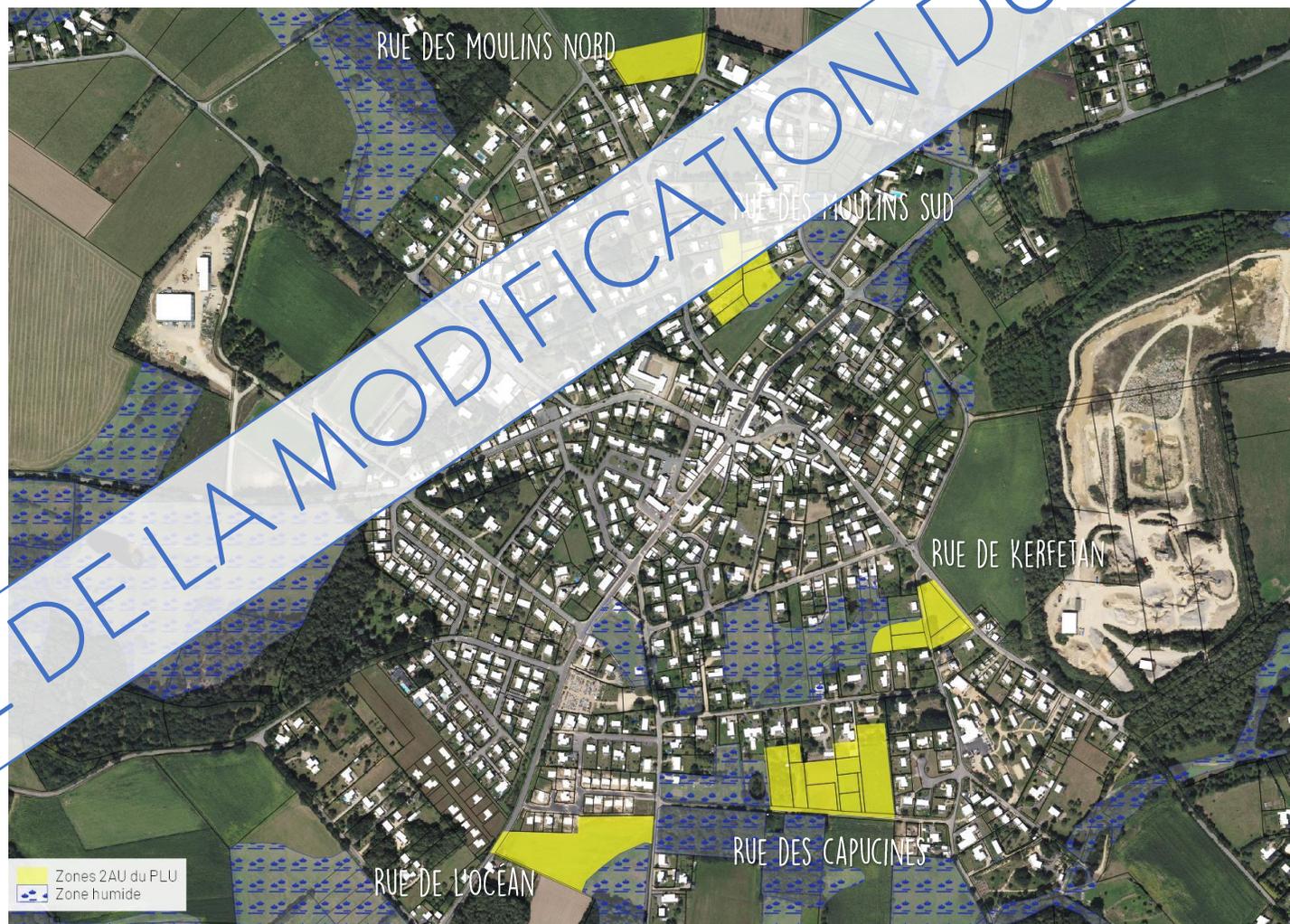
Il est décidé d'ouvrir à l'urbanisation 3 zones 2AU : celles situées dans la moitié Sud du bourg.

Situées Rue de l'Océan, Rue des Capucines et Rue de Kerfetan, elles sont tout de suite opérationnelles et permettent la réalisation d'une cinquantaine de logements.

Les zones 2AU situées dans la partie Nord n'ont pas été retenues pour être ouvertes à l'urbanisation pour les raisons suivantes :

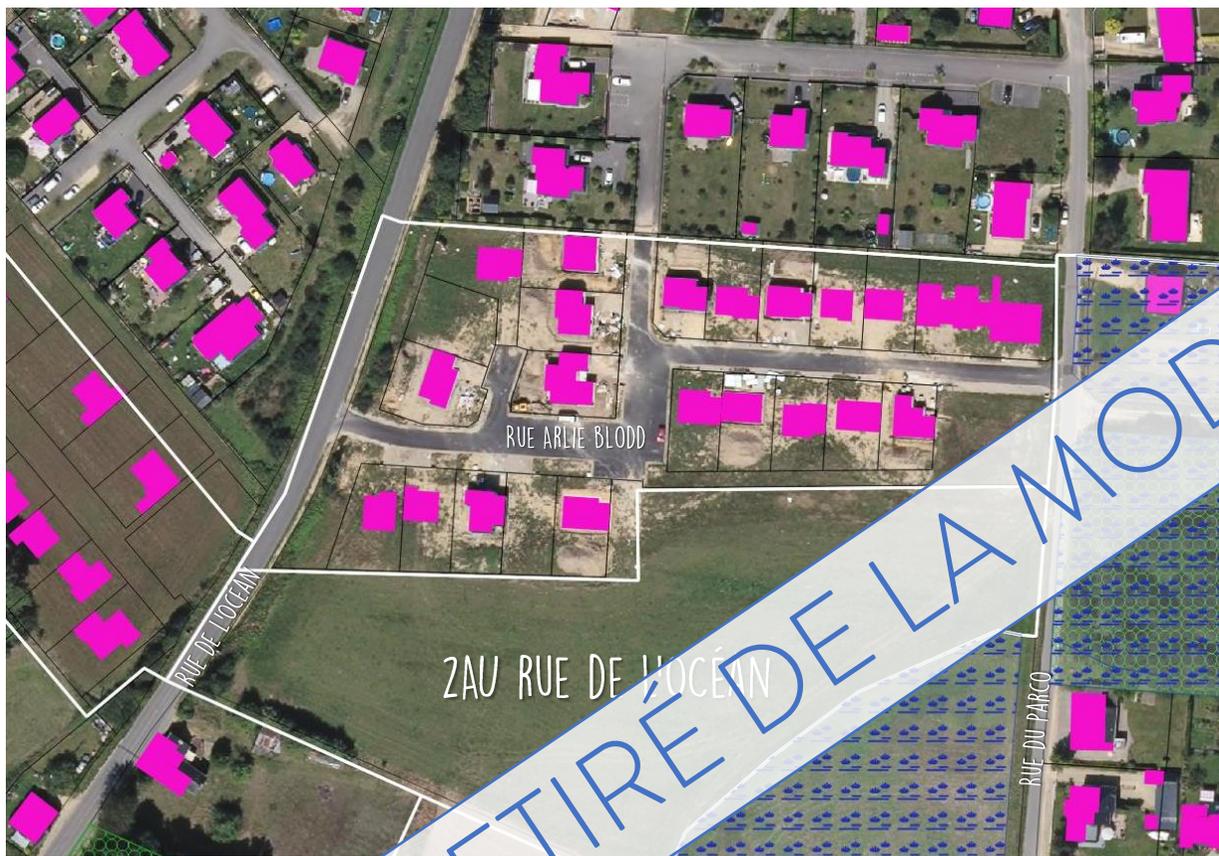
- Rue des Moulins Sud : composée de nombreux fonds de jardins enclavés, il est peu probable que cette zone fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à court terme.
- Rue des Moulins Nord : localisée en extension d'urbanisation sur du foncier agricole exploité, cette zone constitue un « Espace Naturel, Agricole et Forestier » au sens de la loi Climat et Résilience. Son aménagement pourra être réinterrogé dans le cadre d'une procédure ultérieure.

Les zones ouvertes à l'urbanisation seront classées 1AUB, comme les autres zones 1AU du bourg.



LES ÉLÉMENTS PRÉSENTÉS AUX PAGES PRÉCÉDENTES PERMETTENT DE DÉMONSTRER L'UTILITÉ DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DES 3 ZONES 2AU CITÉES AU REGARD DES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES DANS LES ZONES DÉJÀ URBANISÉES. LA FAISABILITÉ OPÉRATIONNELLE D'UN PROJET DANS CES ZONES EST PRÉSENTÉE AUX PAGES SUIVANTES, EN PRÉALABLES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION FIXÉES PAR LA PRÉSENTE PROCÉDURE.

Secteur Rue de l'Océan - 1,2ha

**Etat actuel du site :**

Le site se situe en entrée de bourg, au Sud d'une opération d'aménagement récente à vocation d'habitat. De l'autre côté de la Rue de l'Océan une seconde opération de logement est en train d'être terminée.

Il est constitué d'une prairie entretenue, non arborée et marquée par la présence d'une zone humide en partie Sud-est. Une vérification de la délimitation de la zone humide a été effectuée.

La pente douce est favorable à la gestion des eaux pluviales, qui pourra permettre de poursuivre l'alimentation de la zone humide.

Au Sud de la zone humide se situe un boisement, préservé au titre des espaces boisés classés, sur lequel les futurs aménagements n'auront pas d'incidence.

Le site constitue le prolongement naturel du bourg vers le Sud et ne présente pas d'enjeu de préservation de la trame verte et bleue.

Enjeux d'aménagement :

Le secteur sera desservi par la rue Arlie Blood (au Nord).

Afin de réduire au maximum les incidences du projet d'aménagement sur la zone humide, une bande inconstructible de 5,00m de large devra être préservée.

Vue sur la zone humide et le boisement au Sud.
Un dossier Loi sur l'eau sera à réaliser dans le cadre du projet d'aménagement.

Secteur Rue de l'Océan – photos février 2023



Vue vers la Rue du Parco



Vue vers la Rue de l'Océan (SW)



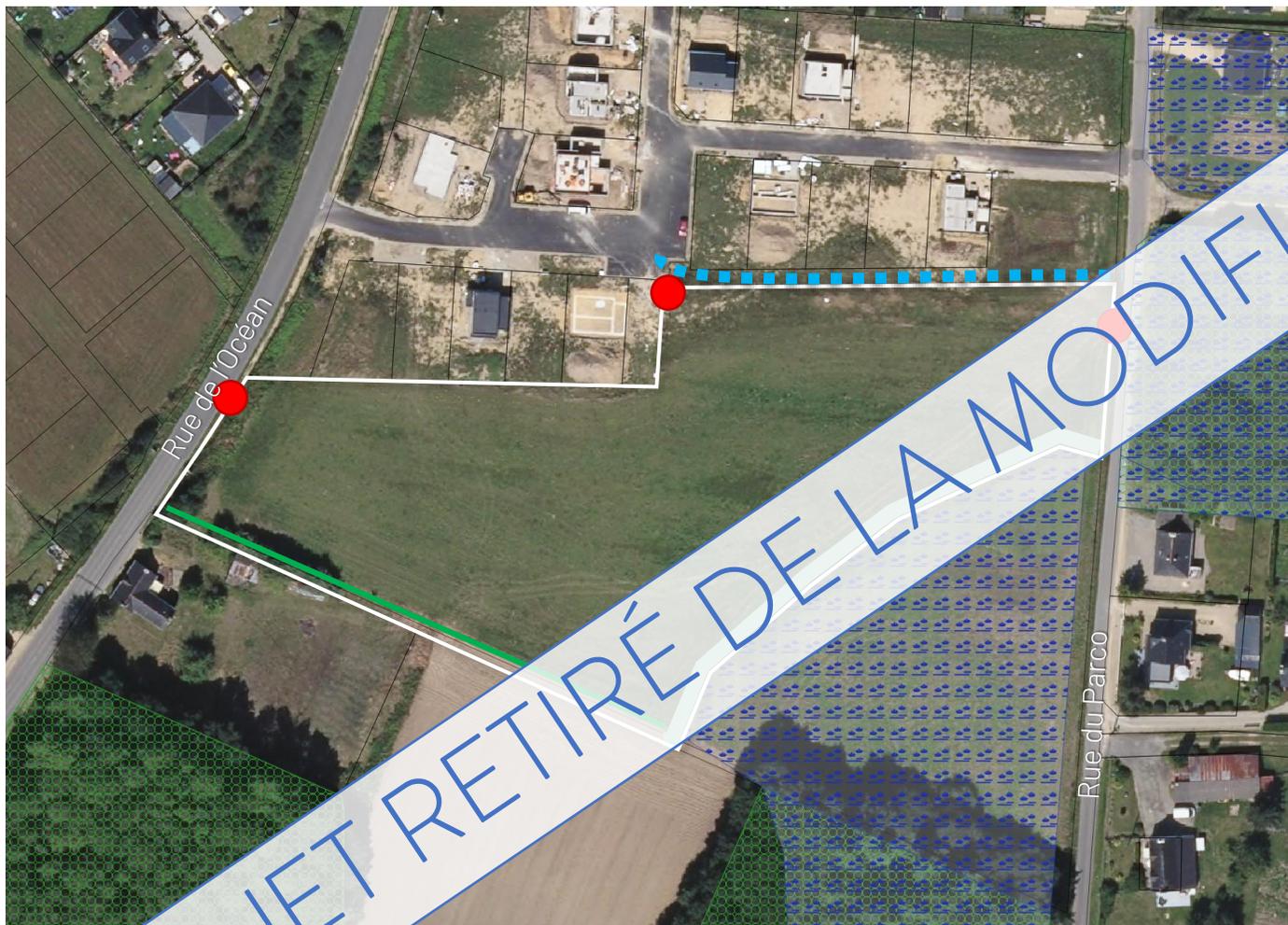
Vue depuis la Rue de l'Océan



Vue vers les nouvelles opérations au Nord

PROJET RETIRÉ DE LA MODIFICATION DU PLU

Secteur Rue de l'Océan – création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



Principes d'aménagement :

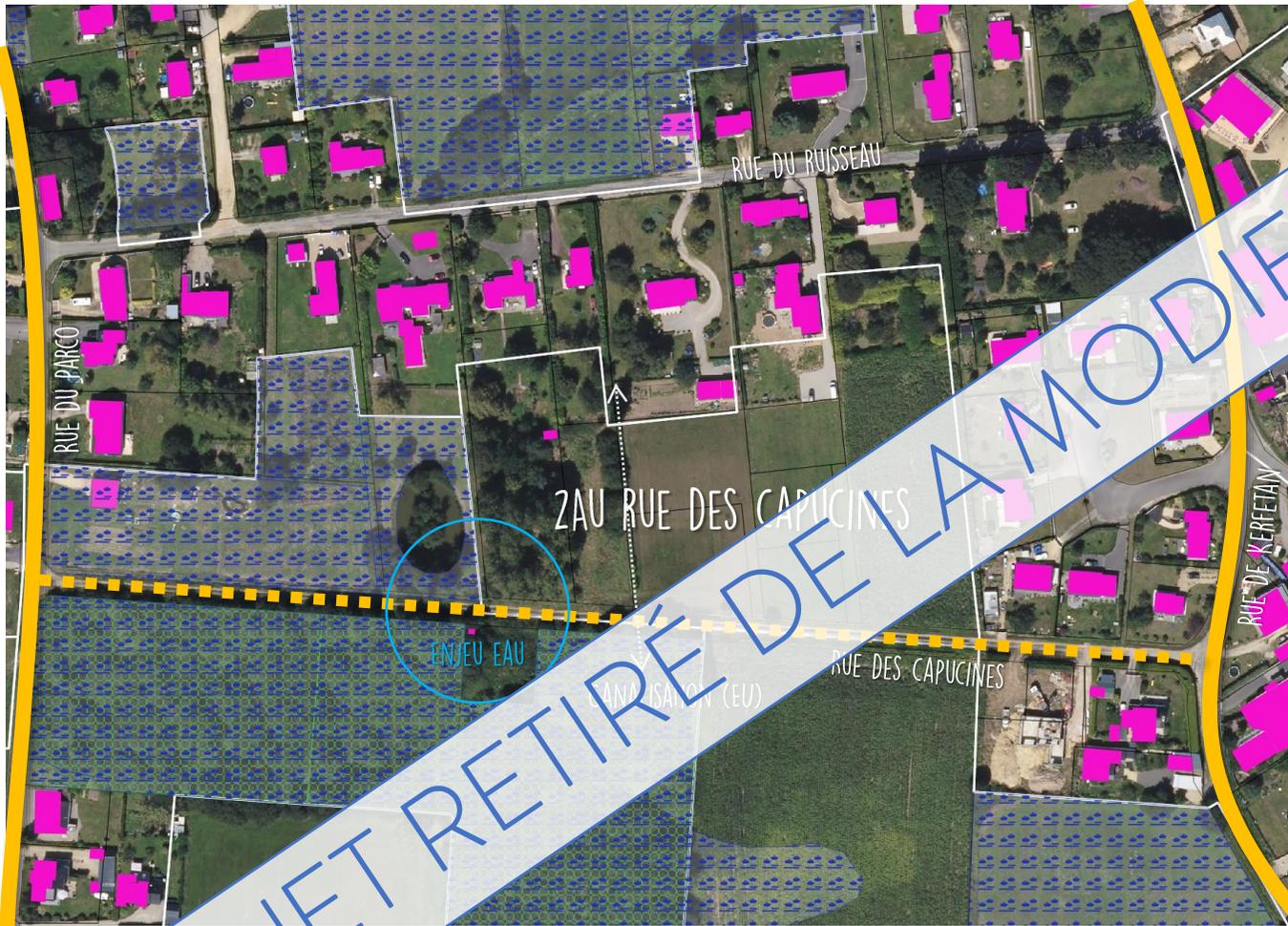
-  Périmètre soumis à opération d'aménagement d'ensemble
-  Accès (emplacement indicatif, nombre obligatoire)
-  Liaison douce existante à préserver
-  Marge de recul inconstructible de 5m par rapport à la zone humide
-  Linéaire bocager à conserver/conforter

Programme de logements

21 logements par hectare minimum (hors VRD), soit minimum 25 logements

dont 5 logements locatifs sociaux (20%) et 3 logements accession aidée (10%)

Secteur Rue des Capucines

**Etat actuel du site :**

Le site se situe à l'arrière des habitations donnant sur la Rue du Ruisseau. Il est accessible au Sud par la Rue des Capucines.

La zone est traversée selon une orientation Nord-Sud par une canalisation d'eaux usées permettant de raccorder les habitations existantes et futures au réseau d'assainissement collectif.

La partie Ouest de la zone 2AU se situe à proximité d'un étang et est arborée. Le caractère naturel de ce terrain ne permet pas d'envisager l'ouverture à l'urbanisation totale de la zone. Seuls les terrains situés à l'Est de la canalisation d'eaux usées sont concernés par la présente procédure.

Enjeux d'aménagement :

La rue des Capucines, déjà carrossable, devra être aménagée pour assurer des conditions de circulation satisfaisante à la future opération.

Le périmètre de la nouvelle zone 1AU est repris pour correspondre à un ensemble foncier opérationnel. Une partie de l'actuelle zone 2AU, correspondant aux jardins des habitations existantes est classée en zone UB (voir illustration page 26).

Secteur Rue des Capucines – photos février 2023



Secteur Rue des Capucines – délimitation zones humides

Afin de tenir compte des enjeux de préservation des milieux naturels et des enjeux de préservation de la ressource en eau, des investigations ont été menées pour vérifier la délimitation des zones humides.

En effet, le SAGE* Golfe du Morbihan-Ria d'Étel protège strictement ces milieux : aucune construction, installation ou aménagement ne peut y être réalisé (sauf intérêt général démontré).

L'analyse de la végétation et des sondages de sols** ont permis de conclure que la zone humide est plus étendue que ce qui apparaît sur les plans de zonage du PLU en vigueur.

Une nouvelle délimitation de la trame « zone humide » est donc intégrée au règlement graphique du PLU, le foncier concerné est inconstructible conformément au règlement du SAGE.

*schéma d'aménagement et de gestion des eaux

**délimitation selon arrêté du 24 juin 2008 modifié par arrêté du 1^{er} octobre 2009



Surface « humide » ajoutée : 820m²
Soit 0,9ha environ de zone 1AU constructible

Rue des Capucines : prospections menées en février et mai 2023

Caractéristique des sols : identification en période hivernale d'un sol saturé en eau et chargé en argile, limitant les possibilités de développement d'un couvert végétal. Sol grisâtre attestant d'un horizon réductique à faible profondeur.

végétation : prolifération du Jonc des crapauds (*Juncus bufonius*) sur l'ensemble de l'emprise considérée. Toutefois, la fauche fréquente et appliquée de la parcelle ne permet pas d'apprécier le développement d'une strate herbacée diversifiée et d'affiner sur l'ensemble des espèces hygrophiles potentiellement présentes.

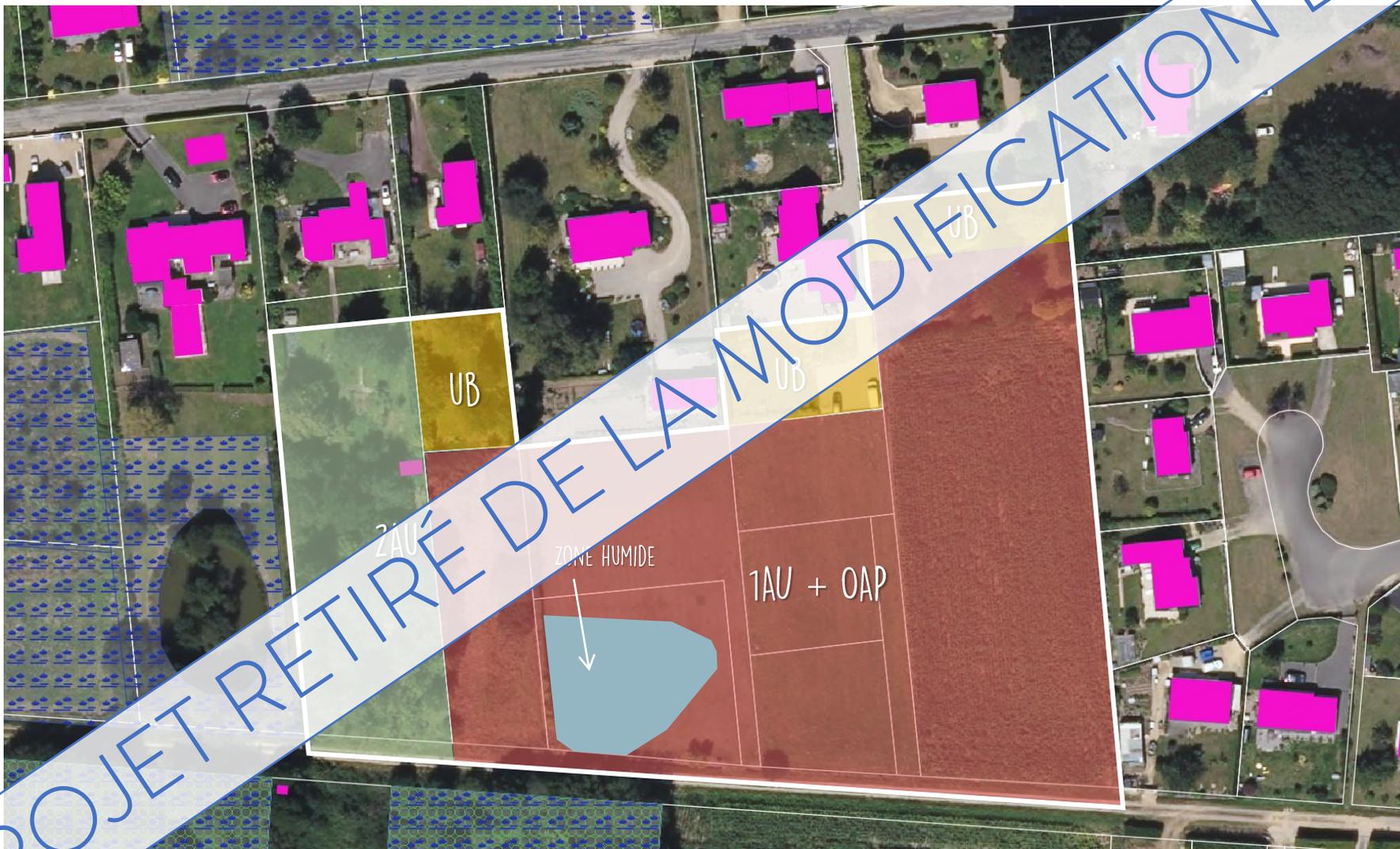
⇒ Intégration de l'emprise en question sur la base d'une délimitation de visu de l'emprise répondant au critère floristique.

Secteur Rue des Capucines – délimitation zones humides



PROJET RETIRÉ DE LA MODIFICATION DU PLU

Secteur Rue des Capucines – modification du règlement graphique



En blanc, le périmètre 2AU en vigueur. En orange, les fonds de jardins classés UB. En rouge, le foncier classé 1AU. En bleu, la zone humide inventoriée. En vert, le foncier conservé en 2AU.

Secteur Rue des Capucines – création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



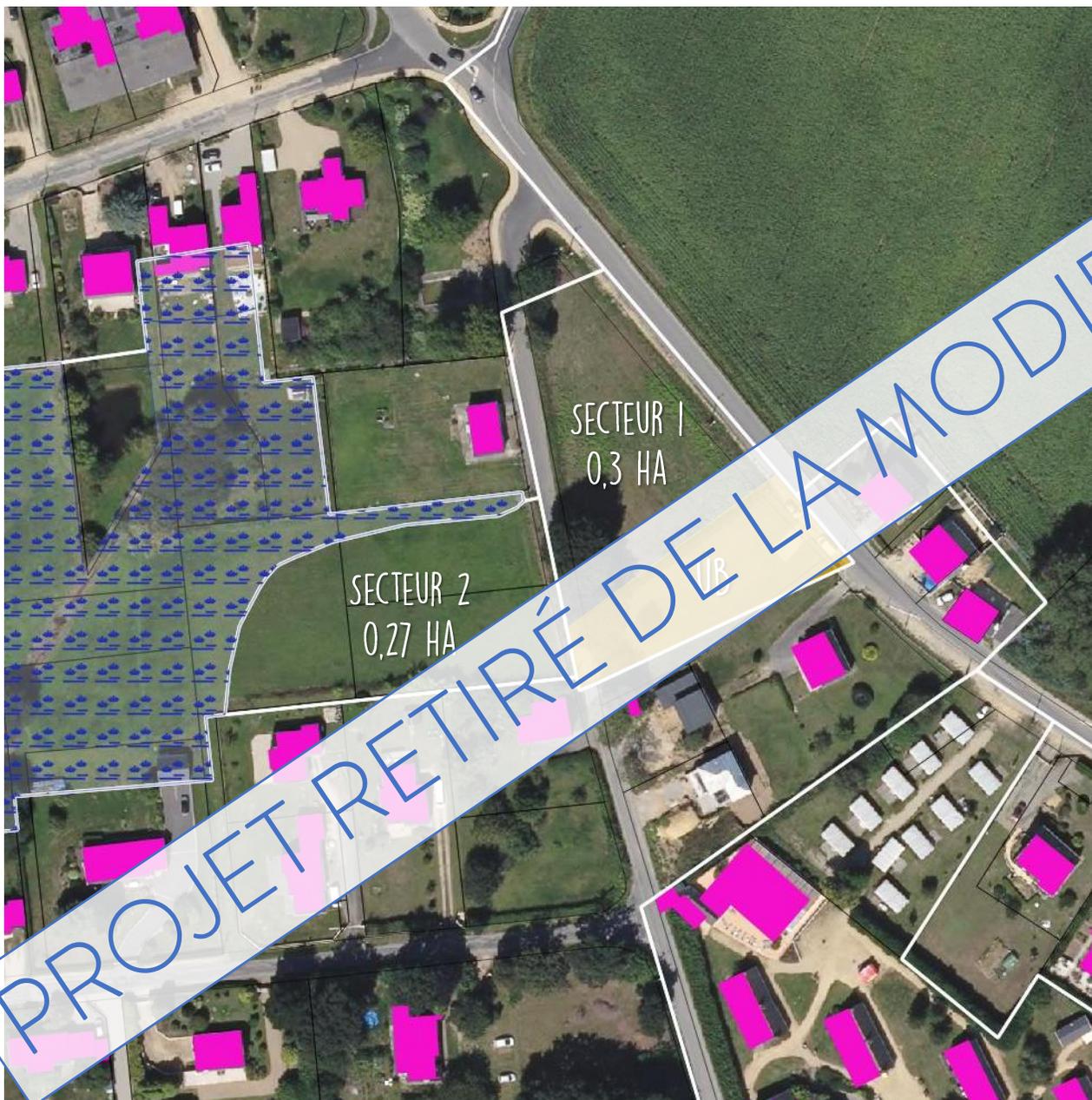
Principes d'aménagement :

-  Périimètre soumis à orientation d'aménagement d'ensemble
-  Sous-secteur opérationnel (la numérotation n'indique pas un ordre de priorité)
-  Accès (emplacement indicatif, nombre obligatoire)
-  Marge de recul inconstructible de 5,00m par rapport à la canalisation d'eaux usées
-  Zone humide repérée (2023)

Programme de logements :

- Secteur 1 - 1200m² : 2 logements minimum
- Secteur 2 - 1500m² : 2 logements minimum
- Secteur 3 - 2500m² : 3 logements minimum
- Secteur 4 - 4700m² : 10 logements minimum, dont 2 logements locatifs sociaux (20%)

Secteur Rue de Kerfetan

**Etat actuel du site :**

Le secteur Rue de Kerfetan est composé de deux petites zones 2AU situées de part et d'autre de la rue.

Le secteur 1 se situe dans la patte d'oie entre la rue de Kerfetan et la rue de Sainte-Anne. Il est destiné à l'aménagement d'un projet de logements collectifs intergénérationnels. la partie en orange ci-contre n'a pas vocation à intégrer ce projet, elle est classée UB par la présente procédure.

Le secteur 2 se situe en haut de pente d'une vaste zone humide. Après vérification, il apparaît que la zone humide est plus large que telle que délimitée sur les plans, une partie de la nouvelle zone 1AU n'est donc pas constructible (voir page suivante).

Enjeux d'aménagement :

Ces secteurs présentent peu d'enjeux en matière d'aménagement.

Il est convenu que le secteur 1 soit desservi par l'Est, que les logements créés viennent constituer le front de rue et que les arbres de haute tige présent sur la façade Ouest du terrain soient préservés.

Sur le secteur 2, la préservation de la zone humide constitue le principal enjeu.

Secteur Rue de Kerfetan – photos février 2023



Vue secteur 1



Vue vers le Lavoir à l'entrée de la rue de Kerfetan



Vue sur le secteur 2 depuis le Nord



Vue vers le secteur 2 depuis le Nord-est

PROJET RETIRÉ DE LA MODIFICATION DU PLU

Secteur Rue de Kerfetan – délimitation de la zone humide

Comme pour le secteur de la rue des Capucines et afin de préserver la ressource en eau et les milieux naturels, un travail de délimitation de la zone humide a été réalisé en mai 2023.

Les sondages de sols et l'analyse de la végétation permettent de conclure que le périmètre en bleu clair ci-contre est bien humide.

Il est donc inconstructible. Cette information est ajoutée dans les OAP de la zone 1AU et sur le règlement graphique du PLU.

Surface « humide » ajoutée : 250m²

Soit 2 450m² environ de zone 1AU constructible



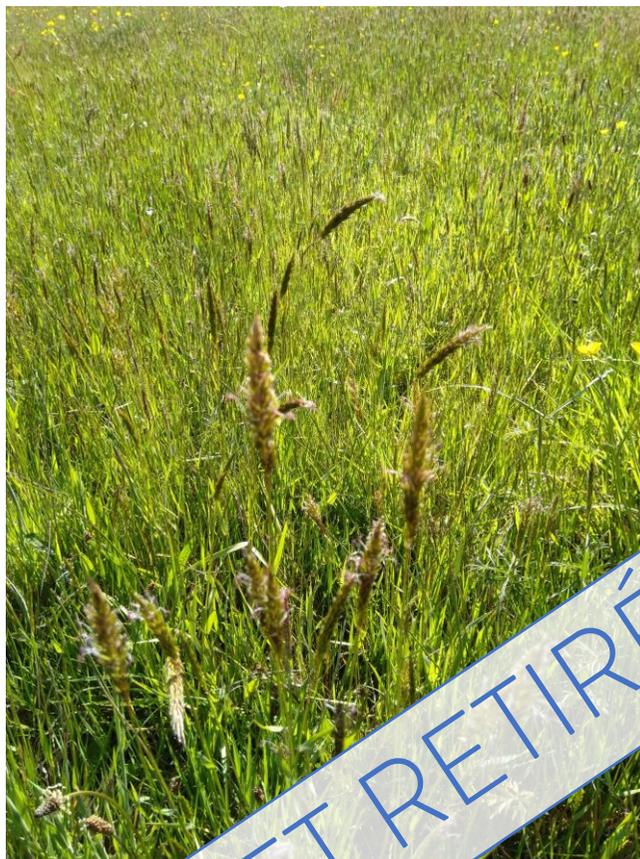
Rue de Kerfetan : prospections menées en mai 2023

Végétation : identification d'une prairie à Joncs (*Juncus sp.*) plus étendue que ce qui est relevé au travers de l'inventaire communal. Présence de Lychnis fleur-de-coucou (*Silene flos-cuculi*).

Caractéristique des sols : présence d'un sol frais à humide, avec traces d'oxydoréduction à moins de 25 cm de profondeur.

⇒ Elargissement de la zone humide sur la base du critère floristique, affinée par critère pédologique. Délimitation relevée par GPS connecté au réseau TERIA des géomètres experts.

Secteur Rue des Capucines – délimitation zones humides



PROJET RETIRÉ DE LA MODIFICATION DU PLU

Secteur Rue de Kerfetan – création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



Principes d'aménagement :

-  Périmètre soumis à opération d'aménagement d'ensemble
-  Accès (emplacement indicatif, nombre obligatoire)
-  Structuration de la rue par le bâti + liaison douce jusqu'au bourg
-  Zone humide repérée (2023)
-  Marge de recul inconstructible de 5m par rapport à la zone humide
-  Arbres à préserver

Programme de logements

1 : le secteur 1 est destiné à accueillir un projet immobilier à vocation intergénérationnelle.

21 logements par hectare minimum (hors VRD), soit minimum 6 logements

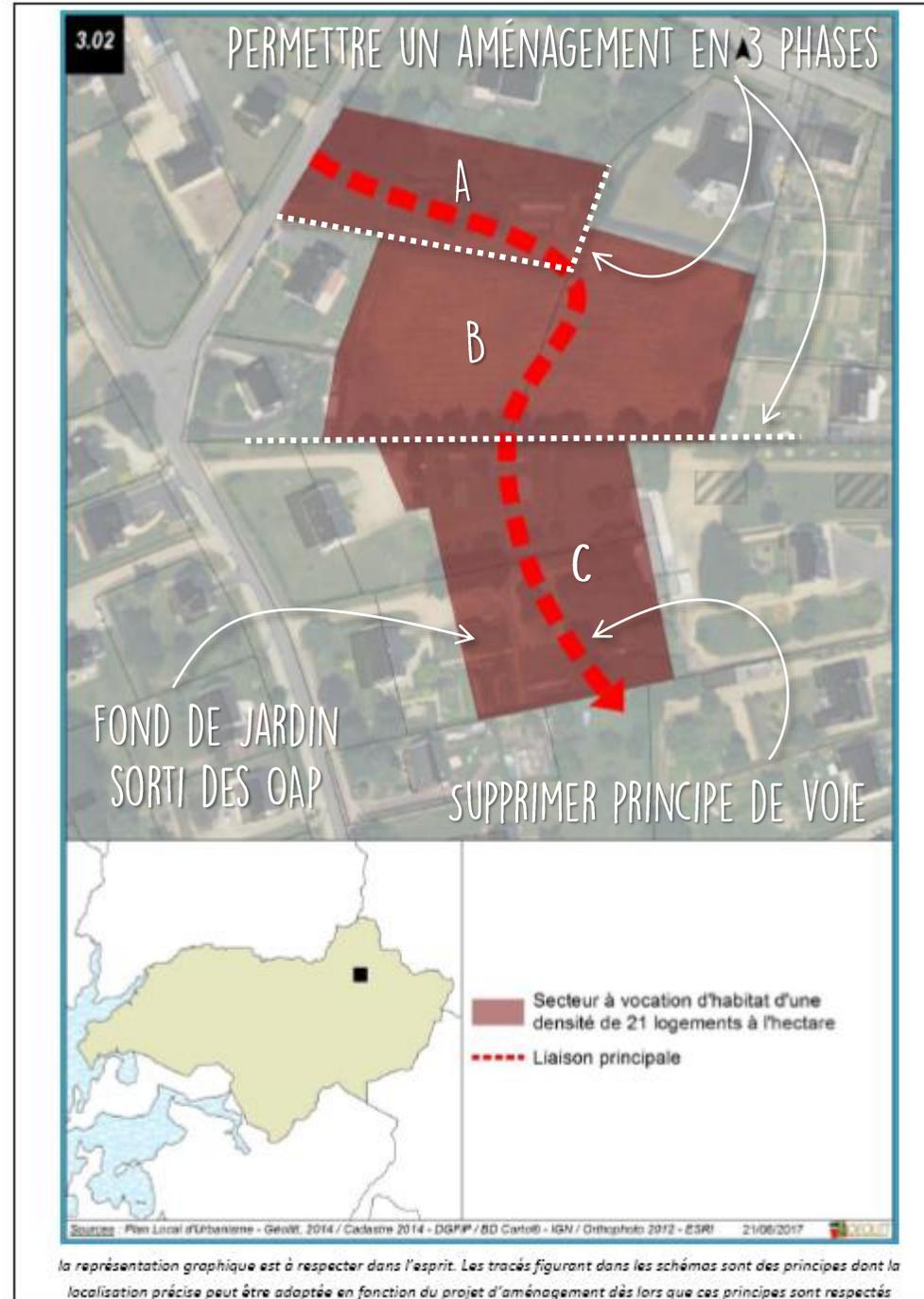
2 : 2 à 3 logements

Afin de faciliter la réalisation de logements sur le territoire, la commune souhaite assouplir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la Rue du Menech.

Il est donc décidé :

- d'une part de permettre l'aménagement en trois temps. Les projets pourront porter sur un des sous-secteurs identifiés aux OAP.
- D'autre part de ne pas imposer la réalisation d'une voie traversante Nord-Sud. En effet, son intérêt à l'arrière des maisons sur rue est limité, d'autant plus qu'elle déboucherait dans une zone 2AU qui n'est pas ouverte à l'urbanisation.
- Enfin, d'exclure de la zone 1AUB le fond de jardin de la maison située au Sud-ouest, sur lequel se trouve un puit.

Ci-contre : les principes d'aménagement en vigueur et les évolutions souhaitées.



ZONE 3.02 : RUE DU MENECH

ZONE 2	Classement en 1Aub – surface urbanisable ≈ 1,24 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	21 logements à l'hectare minimum (hors VRD) soit la construction au minimum de : <ul style="list-style-type: none"> • 5 logements sur le secteur A • 11 logements sur le secteur B, dont 2 logements locatifs sociaux (20%) et 1 logement en accession aidée (10%) • 7 logements sur le secteur C 	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES ET DESSERTE	Aménager une unique voie structurante en double sens prenant accès rue du Menech. Un accès vers la zone d'aménagement future au Sud du site sera prévu afin de désenclaver cette zone et permettre un accès commun. Les secteurs A, B et C seront accessibles depuis la Rue du Menech et la Rue des Moulins.	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales avec infiltration et intégrer cette gestion des eaux aux aménagements paysagers (noues ...)	

Il est nécessaire de mettre à jour la liste des emplacements réservés, soit parce que les aménagements ont été réalisés, soit parce qu'ils ne sont plus en projet.

C'est le cas notamment de la station d'épuration : son extension n'est plus nécessaire, les flux vont être dirigés vers la station de Landévant.

Au total, 4 emplacements réservés sont supprimés.

Liste des emplacements réservés :

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m ²)
01	Liaison douce	Commune	479
02	Création de voie	Commune	467
03	Chemin à créer	Commune	1897
04	Jardins partagés	Commune	678
05	Aménagement du carrefour et de la voirie	Commune	84
06	Aire de stationnement paysagée	Commune	8358
07	Parking	Commune	3410
08	Extension de la station d'épuration	AQTA	3908
09	Parking	Commune	2072
10	Espace vert et cheminement	Commune	1911
11	Création d'un cheminement doux	Commune	261



Il est nécessaire de mettre à jour la marge de recul de la RD à l'Est du bourg, le panneau d'agglomération ayant été installé à l'entrée Ouest de Kerguestin.

De plus, la commune souhaite qu'il soit clairement précisé au règlement écrit que le recul inconstructible généré par les routes départementales ne soit pas applicable à l'adaptation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes.

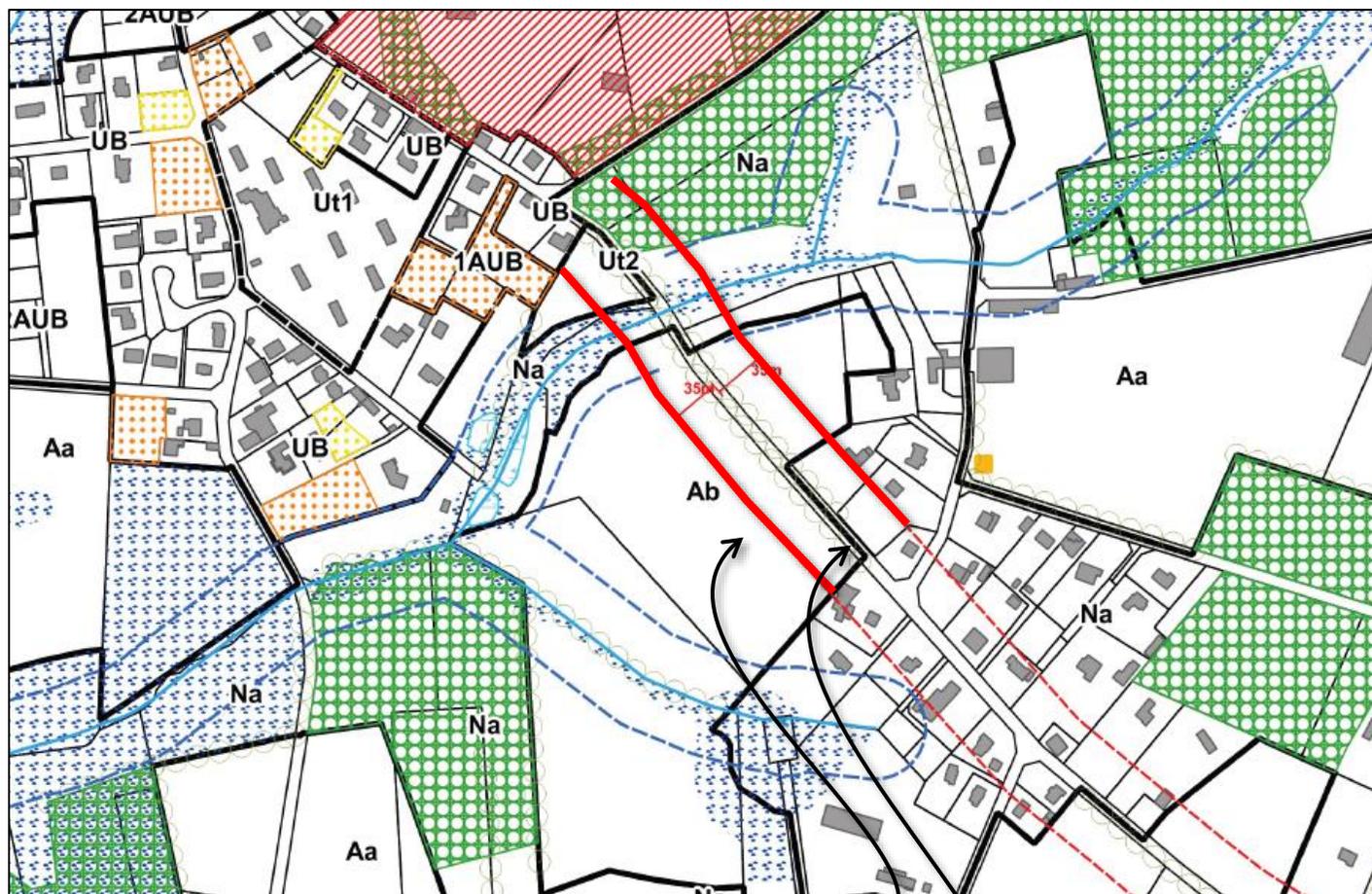
La mention suivante en rouge est ajoutée aux articles 6 de toutes les zones :

Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

35 m (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour les **RD 19, RD 16 et RD 765**.

Ce recul inconstructible par rapport aux routes départementales ne s'applique pas à l'adaptation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes.

Modification du règlement graphique : périmètre de centralité



Surlignés en rouge : les segments de marges de recul par rapport à la route départementale supprimés

Localisation du panneau d'agglomération

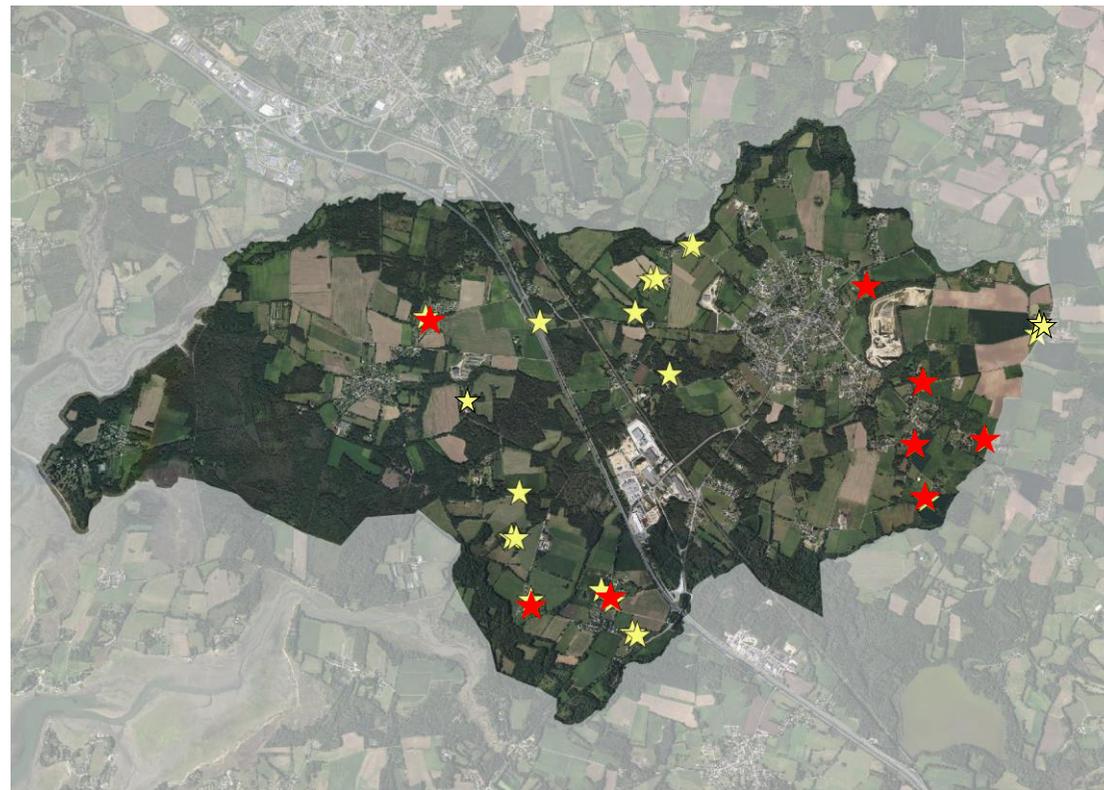
La commune souhaite ajouter 13 bâtiments à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination et situés en zones A et N.

Ils sont situés aux lieux-dits Kergolvy, Kergolven, Kergoulec, Kerguestin, Kerhilio, Kervadec, Treavrec, Trezedy, Kergroix et Kerbasco.

Le tableau ci-dessous synthétise les informations relatives au contexte dans lesquels ces bâtiments se situent.

Les illustrations ci-contre permettent de les localiser et de visualiser leur aspect.

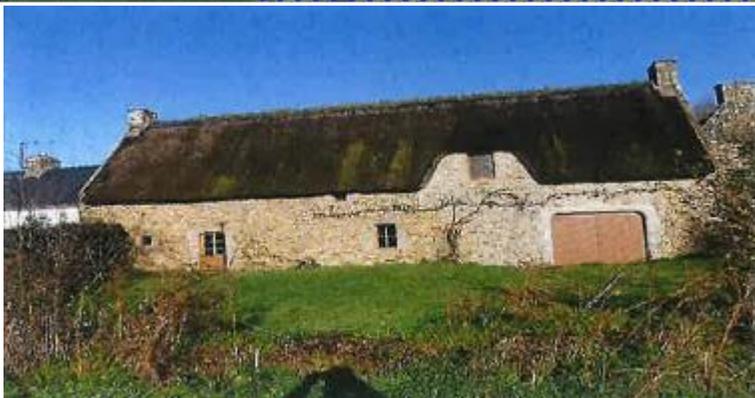
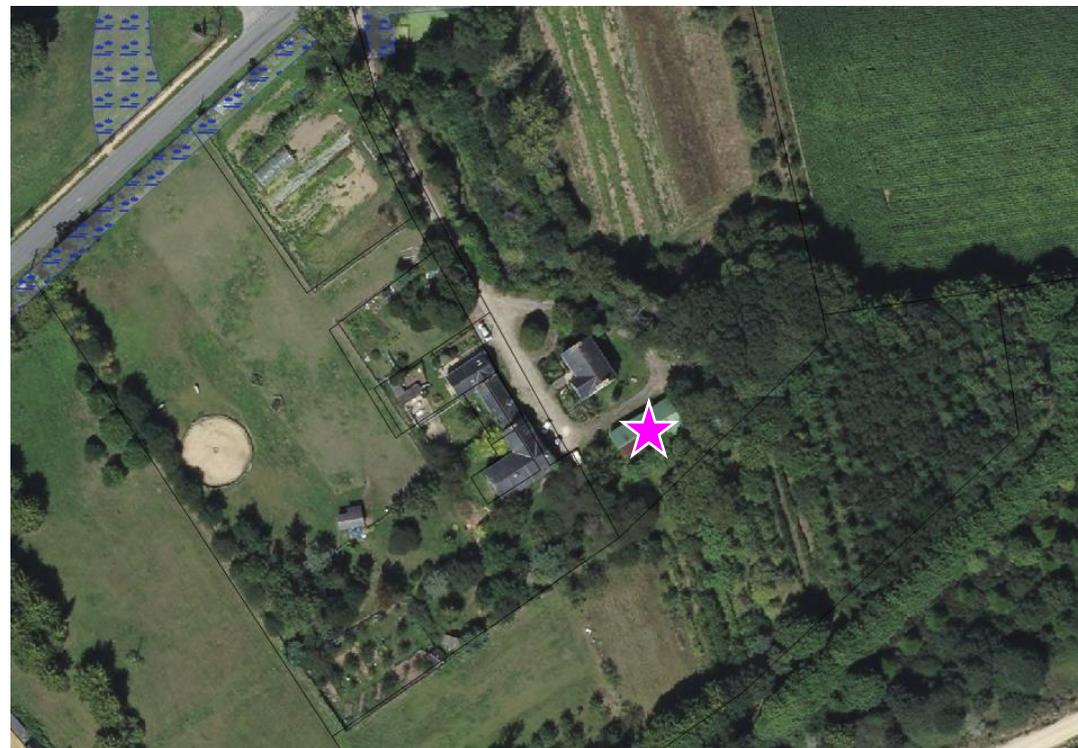
	Périmètre sanitaire	Exploitation agricole	Zone d'épandage
Kergolvy	NON	NON	OUI
Kergolven	NON	NON	OUI
Kergoulec	NON	REPRISE ?	NON
Kerguestin	NON	NON	OUI
Kerhilio	NON	NON	?
Kervadec	NON	NON	?
Treavrec	?	OUI	OUI
Trezedy	NON	NON	NON
Kerbasco	NON	À proximité	NON
Kergroix	À confirmer	OUI	OUI



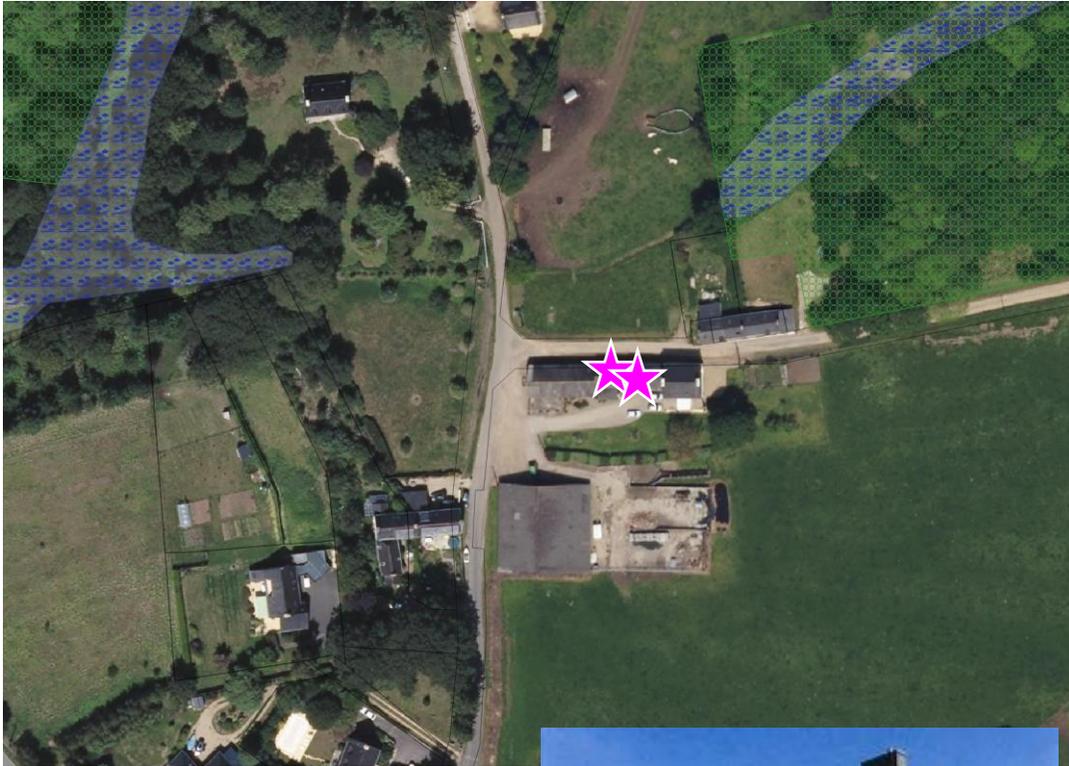
La commune rappelle que l'autorisation d'urbanisme nécessaire au changement de destination doit recueillir un avis favorable de la CDPENAF (en zone A) ou de la CDNPS (en zone N) pour pouvoir être délivrée. Le PLU ne fait que matérialiser des possibilités que les commissions départementales confirment.

Kergolvy

Kergolven



Kergoulec



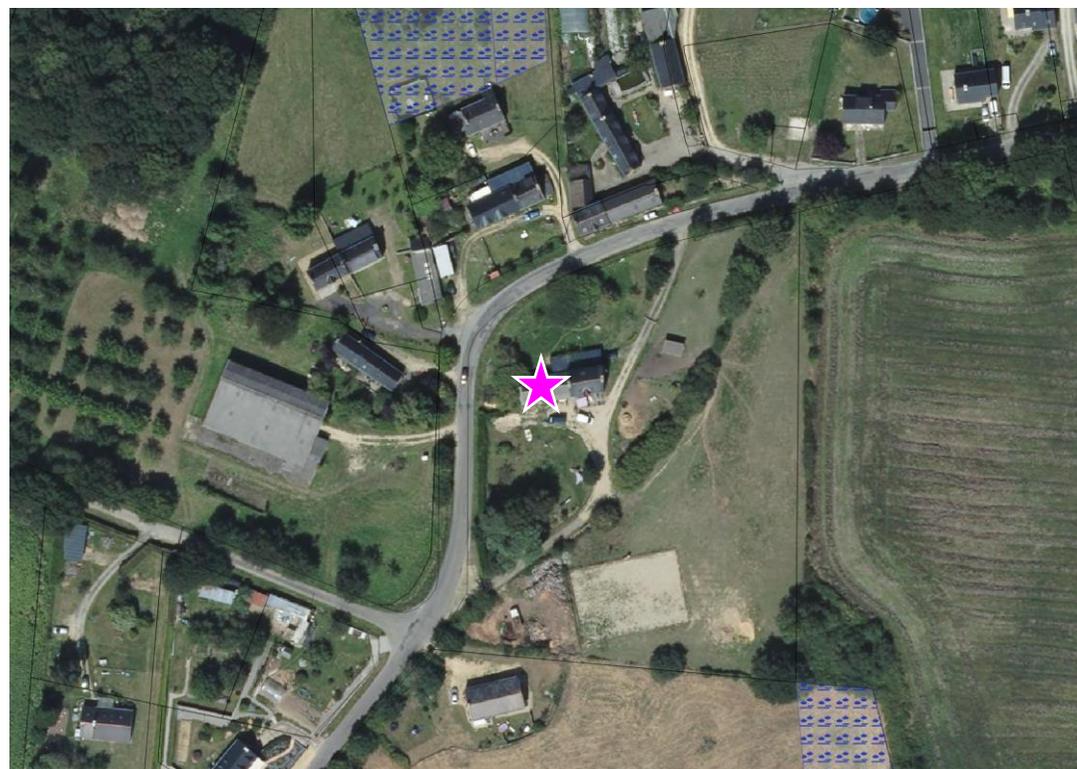
Kerguestin



Kerhilio



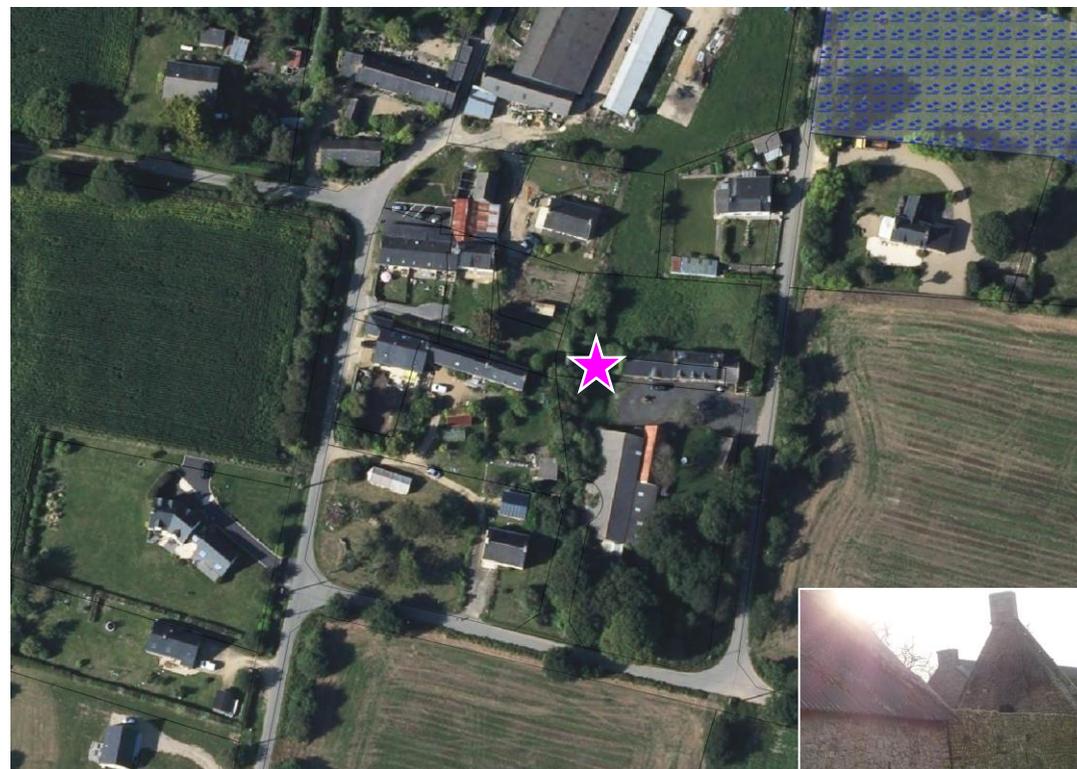
Kervadec



Treavrec

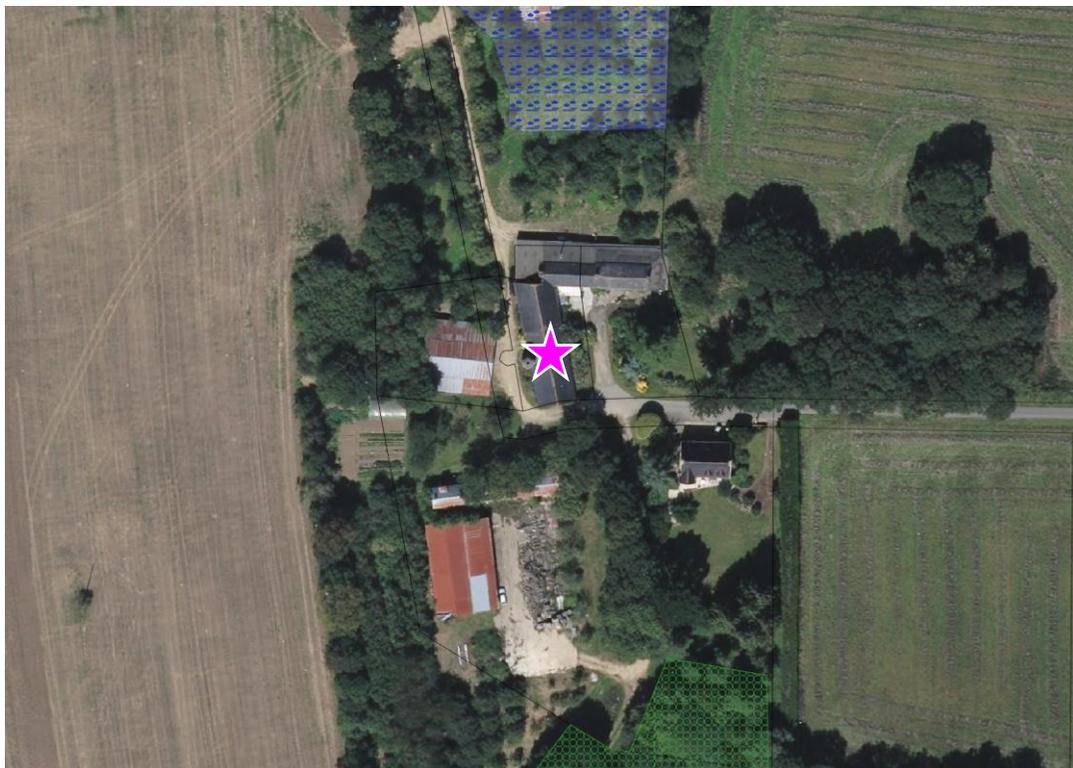


Trezedy

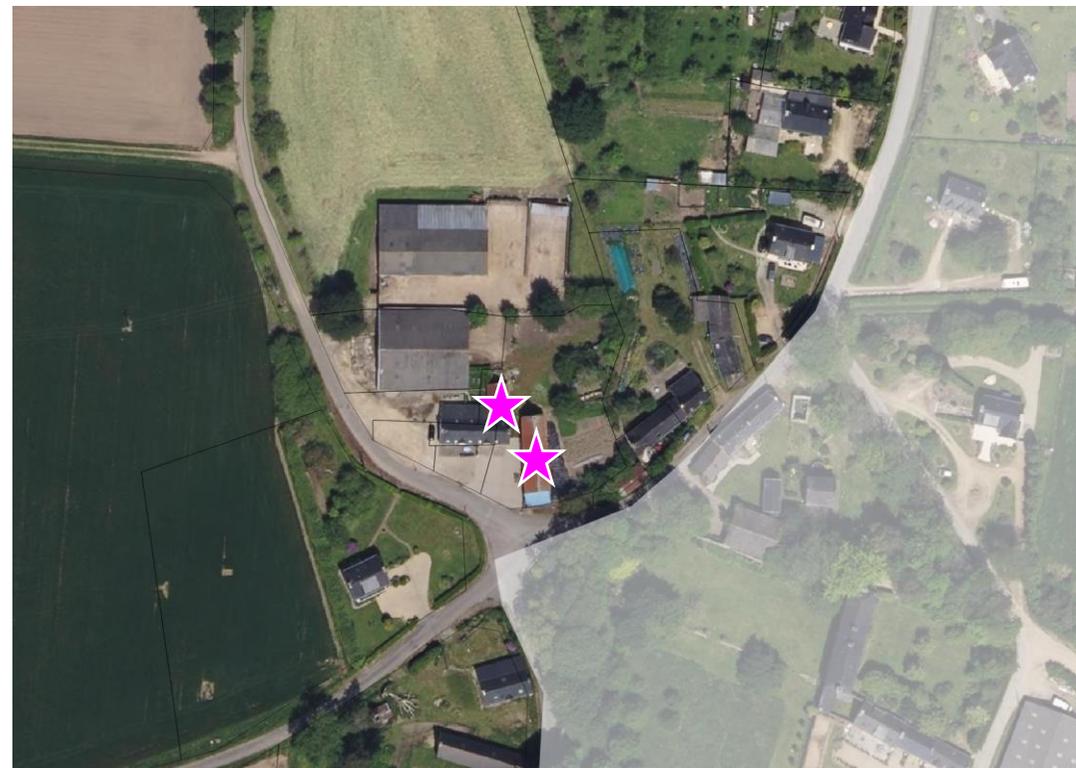


Des travaux ont été réalisés pour couvrir le bâtiment.
Les 4 murs sont existants.

Kerbasco



Kergroix



Un certain nombre de dispositions du règlement écrit sont à faire évoluer, pour s'adapter au contexte réglementaire actuel et/ou faciliter l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme. Les modifications apportées sont présentées ci-dessous, elles apparaissent en rouge :

1. Mentionner la réglementation applicable aux énergies renouvelables

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

1. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

[...]

- La réglementation pour l'installations d'équipements pour la fourniture d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, éoliennes, ...)

2. Préciser que les liaisons douces peuvent être utilisée pour créer une voie, sous réserve de justifier la nécessité technique + maintien usage public de la voie (chaque zone)

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

La création d'une voirie en lieu et place d'un cheminement doux existant sera interdite **sauf en cas de nécessité technique et sous réserve de maintenir l'usage public de la voie.**

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les voies internes aux opérations devront être réalisées en matériaux drainants : stabilisé, pavés sur lit de sable, gravillons, etc. Le recours à l'enrobé ou tout autre matériaux imperméabilisants est interdit.

3. Préciser en Ua qu'un recul SERA imposé dans le cas où il existerait un talus en limite

Article U.7. implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1. Cas général

[...]

Pour ces constructions, un recul de 3 m **sera pourra être** imposé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il est préférable de conserver.

4. Préciser que les coupes et abattage sont soumis à autorisation et qu'ils devront être compensés (chaque zone)

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

1. Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (déclaration préalable), qui peut être refusée pour des raisons historiques, paysagères ou écologiques. Toute coupe ou abattage, si autorisé, devra être compensé par la plantation d'un sujet jouant un rôle écologique et paysager au moins équivalent, à hauteur de 1 arbre planté pour 1 arbre coupé ou abattu.

5. Préciser que les dispositifs permettant de capter l'énergie solaire sont autorisés en toiture (chaque zone)

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

[...]

Les dispositifs permettant de capter l'énergie solaire sont autorisés en toiture. Leur encadrement devra être de couleur sombre.

6. Permettre en UL et en Ui l'implantation des constructions à 0 ou 1,90m de la voie

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises	Ui	
UL	- soit à 0 m - soit à au moins 3m 1,90 m	-	soit à 0m soit à au moins 5m 1,90m

7. Permettre en UL l'implantation sur au-moins une limite et/ou en retrait d'au-moins 1,90m

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

1. Cas général

Les constructions principales et annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
UL	- sur au plus moins une des limites séparatives latérales
	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5m 1,90m

8. Limiter la hauteur des constructions à 12m en UL

Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

La hauteur maximale absolue des constructions est ~~non réglementée~~ limitée à 12 m.

9. Permettre l'implantation à 0 ou 1,90m des limites séparatives en Ui, Ut, 1AUL et 1AUi

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales et annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Ui	- Soit elles jouxtent la limite parcellaire
	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales et annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5m 1,90 m

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Ut1 et Ut2	- à au moins 3m 1,90m

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
1AUB, 1AUB1 et 2AU	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m
1AUL	- sur au plus moins une des limites séparatives latérales
	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5m 1,90m
1AUi	- soit elles jouxtent la limite parcellaire
	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 5m 1,90m

10. Intégrer les évolutions apportées par la loi ELAN aux constructions agricoles en espaces proches du rivage : compatibles ou incompatibles avec l'habitat, les nouvelles constructions agricoles sont interdites. Seules les extensions bâtementaires sont possibles

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

1. Cas général

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

Sur les communes littorales, les constructions nouvelles ou installations liées aux activités 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 infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En espaces proches du rivage, seules les extensions des bâtiments agricoles existants sont autorisées.

11. Permettre l'installation d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques sous réserve du respect de la réglementation en vigueur

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

[...] 7. En secteur Na :

- L'implantation d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

12. Intégrer les évolutions apportées par la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan aux extensions d'habitation situées en zones A et Na

Article A et N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'extension mesurée des habitations existantes, ~~en se basant sur la surface au sol d'une même unité foncière pouvant aller jusqu'à 30 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'extension maximale de 50 m².~~ et celles issues de changement de destination, dans la limite de 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment étendu, existant à la date d'approbation du PLU, et sans pouvoir dépasser 50m² d'emprise au sol.

La construction d'une annexe accolée à la construction principale, à condition que l'emprise au sol ou la surface de plancher nouvellement créée n'excède pas 40m² et que la hauteur de l'annexe soit limitée à 4,50m à m'égout de toiture.

L'ensemble sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.

Article A et N.9 : Emprise au sol des constructions

L'extension des habitations existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, doit être limitée ~~pouvant aller jusqu'à 30 % de la surface de plancher de l'habitation existante~~ à 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu, existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'extension maximale de 50 m².

~~L'ensemble sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.~~

L'emprise au sol des annexes aux habitations existantes est limitée à 40m².

12. Intégrer les évolutions apportées par la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan aux extensions d'habitation situées en zones A et Na - suite

Article A et N.10 : hauteur maximale des constructions

1. Pour les constructions à vocation d'habitat

~~En zone A, la hauteur maximale des nouvelles constructions à usage de logement (hors constructions à usage d'activité agricole), calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder 8 m.~~

Les extensions des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur des annexes aux habitations existantes est limitée à 3,50m au point le plus haut.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

2. Pour les réhabilitation, modification et extension de constructions existantes

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

[...]

13. Permettre l'implantation à 0 ou 1,90m des limites séparatives en A et N

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Cas général

Les constructions principales et annexes devront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
Aa	<ul style="list-style-type: none"> - sur au plus moins une des limites séparatives latérales - lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3-m 1,90m

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
tout type de zone N	<ul style="list-style-type: none"> - sur au plus moins une des limites séparatives latérales - annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3-m 1,90m

14. Mieux encadrer l'aspect architectural des constructions à vocation d'habitat (chaque zone)

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

[...]

2. Généralités

Rappel de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

[...]

~~Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :~~

- ~~• Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;~~
- ~~• Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;~~
- ~~• Toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;~~
- ~~• Largeur maximum des pignons de 8 m ;~~
- ~~• Faible débord de toiture (< 20 cm) ;~~
- ~~• Souches de cheminées maçonnées ;~~
- ~~• Fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.~~
- ~~• Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus.~~

Toitures :

La toiture des constructions principales doit avoir une pente comprise entre 40 et 50]. Les toitures devront être à deux ou quatre pentes. Elles seront couvertes d'ardoises ou matériaux similaires.

Les volumes secondaires en toit-terrasse ou monopente sont autorisés. Le recours au zinc pour leur couverture est autorisé, ainsi que les toits végétalisés.

Les lucarnes, les châssis de toit et les verrières de toit sont autorisés et doivent être encastrés. Leur encadrement doit être de couleur ardoise ou noir.

La couleur des conduits de cheminée sur façade devra être harmonisée avec la couleur de la construction principale.

Les dispositifs permettant de capter l'énergie solaire sur toiture sont autorisés. Ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux et alignés au faitage. Leur encadrement devra être de couleur sombre.

Façades :

Les façades seront soit en pierres, soit enduites, soit bardées de bois ou de matériaux ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint.

La couleur des enduits devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis environnants.

Les bardages d'ardoises ou de matériaux d'aspect similaire sont interdits.

Il est interdit de positionner des antennes et des paraboles en façade sur rue. Elles doivent être placées en toiture et être de couleur sombre.

14. Mieux encadrer l'aspect architectural des constructions à vocation d'habitat (chaque zone) - suite

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

[...]

Pour les projets portant sur du bâti en pierres apparentes

a) Rénovation :

D'une manière générale, l'aspect des matériaux employés devra être identique à l'aspect de la construction d'origine afin de garantir la pérennité de la construction.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit respectée. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres devront être :

- Soit laissés apparents
- Soit être enduits de la même couleur que la façade.
- Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

Sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions les matériaux suivants sont autorisés dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine et/ou pour une meilleure intégration d'une extension :

- Le bardage bois ou ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint ;
- Les enduits lisses. Les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des bâtiments environnants.

b) Les extensions

Elles devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit vitrées (véranda).

Les lucarnes devront être de proportions verticales, dans le prolongement de la façade. Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les extensions pourront être d'aspect similaire ou en bois ou en matériaux ayant l'aspect du bois, ou en bardage métallique de teinte sombre.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

16. Mieux encadrer la réalisation de clôtures (chaque zone) - suite

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UA et UA1	murets enduits ou de moellons (hauteur comprise entre 0,80 m et 1 m), pouvant être accompagnés - d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maximale totale 1,80 m)
UB et UB1	soit murets enduits ou de moellons (hauteur comprise entre 0,80 m et 1 m), pouvant être - accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maximale totale 1,80 m) soit végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout - d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
Tous secteurs	talus végétaux plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou de toute espèce - à l'exclusion de toutes les plantes citées dans la liste du conservatoire botanique (annexe 2). - les gabions constitués de pierre sont autorisés.

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

~~les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,~~

~~les talus plantés.~~

~~Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituée de végétaux d'essences locales.~~

3.3. Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

~~les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,~~

~~les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie.~~

En tout secteur :

Sur voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80m. Elles devront être constituées d'un des dispositifs suivants :

- Muret de pierres ou enduit d'une hauteur maximum de 0,80m, pouvant être surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie.
- Grille ou grillage, doublé ou non d'une haie.
- Haie constituée d'essences locales.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80m. Elles devront être constituée d'un des dispositifs suivants :

- Grille ou grillage, doublé ou non d'une haie.
- Muret de pierres ou enduit d'une hauteur maximum de 0,80m, pouvant être surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie.
- Panneaux de type claustras.

Le recours au PVC, aux bâches plastiques, aux plaques de béton est interdit. Il est interdit de laisser nu un mur destiné à être enduit.

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

L'aménagement extérieur doit être réalisé dans un délai de 5 ans à compter du dépôt de la DAACT en mairie.

17. Prendre en compte les conditions climatiques dans l'implantation des constructions

Article 6 et 7 des zones Ua, Ub et AU

1. Cas général

L'implantation de la construction devra tenir compte des conditions climatiques du terrain (ensoleillement, vents, ...) et favoriser les apports solaires sur les pièces de vie, sans porter préjudices aux constructions voisines.

18. Afficher la réglementation applicable pour la pose de panneaux solaires au sol (chaque zone)

Article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Réglementation applicable en matière de panneaux solaires au sol :

Puissance crête	$P \leq 3 \text{ kWc}$	$3 \text{ kWc} \leq P \leq 1000 \text{ kWc}$	$P > 1000 \text{ kWc}$
Hors secteur protégé	Sans formalité si la hauteur de l'installation est inférieure à 180cm de hauteur (R. 421-2 CU)	Déclaration préalable (R. 421-9 CU)	Permis de construire (R. 421-1 CU) +Evaluation environnementale avec : 1. Une étude d'impact 2. L'avis de l'autorité environnementale 3. Une enquête publique
	Déclaration préalable au-delà de 180 cm de hauteur (R. 421-9 CU)		
En secteur protégé	Déclaration préalable (R. 421-11 CU)	Permis de construire (R. 421-1 CU)	(rubrique 30 de l'annexe à l'article R. 122-2 CEnv)

19. Amélioration de la qualité environnementale des projets dans les zones à vocation principales d'habitat

Article 13 des zones Ua, Ub et AUb : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces verts devront représenter une surface minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette du projet (hors voirie, stationnement et ouvrage de gestion des eaux pluviales).

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et plantées d'arbres, en nombre suffisant et en espèces adaptées, et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux. **Au minimum, un arbre de haute tige ou un arbre fruitier devra être planté sur la partie non bâtie des projets.**

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

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

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

Coefficient maximum d'imperméabilisation des sols : au minimum un tiers du terrain devra rester perméable.

20. Plantation des aires de stationnement (chaque zone)

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

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement seront réalisées en matériaux drainants, hors places PMR.

Elles devront être plantées d'un arbre de haute-tige pour 3 places de stationnement, sauf dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.

Ces dispositions s'appliquent en cas de requalification d'aires existantes et dans le cas de création d'aires de stationnement.

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

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

21. Mise à jour de la liste des espèces invasives interdites

Annexe 2 du règlement écrit PLU

Invasives avérées :

Allium triquetrum - Ail triquètre

Azolla filiculoides - Azolle fausse-fougère

Baccharis halimifolia - Baccharis à feuilles d'halinium

Bidens frondosa - Bident à fruits noirs

Carpobrotus acinaciformis - Griffes de sorcière à feuilles en
sabre

Carpobrotus acinaciformis / edulis - Griffes de sorcière
sensu lato

Carpobrotus acinaciformis x edulis - Griffes de sorcière
hybride

Carpobrotus edulis - Griffes de sorcière

Cortaderia selloana - Herbe de la Pampa

Crassula helmsii - Crassule de Helms

Egeria densa - Egérie dense

Hydrocotyle ranunculoides - Hydrocotyle à feuilles de
renoncule

Impatiens glandulifera - Balsamine de l'Himalaya

Lagarosiphon major - Grand lagarosiphon

Lathyrus latifolius - Gesse à larges feuilles

Laurus nobilis - Laurier-sauce

Lemna minuta - Lentille d'eau minuscule

Ludwigia peploides - Jussie faux-pourpier
Ludwigia uruguayensis - Jussie à grandes fleurs

Myriophyllum aquaticum - Myriophylle aquatique

Paspalum distichum - Paspale à deux épis

Polygonum polystachyum - Renouée à nombreux
épis

Prunus laurocerasus - Laurier-cerise

Reynoutria japonica - Renouée du Japon

Reynoutria x bohemica - Renouée de Bohême

Rhododendron ponticum - Rhododendron pontique

Senecio cineraria - Cinéraire maritime

Spartina alterniflora - Spartine à feuilles alternes

Spartina x townsendii var. anglica - Spartine anglaise

21. Mise à jour de la liste des espèces invasives interdites - suite

Annexe 2 du règlement écrit PLU

Invasives potentielles :

<i>Acacia dealbata</i> - Mimosa d'hiver	<i>Elaeagnus angustifolia</i> - Olivier de Bohême
<i>Acer pseudoplatanus</i> - Erable sycomore	<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> - Chalef de Ebbing
<i>Ailanthus altissima</i> - Ailante glanduleux	<i>Elodea nuttallii</i> - Elodée de Nuttall
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> - Ambroisie à feuilles d'Armoise	<i>Epilobium adenocaulon</i> - Epilobe cilié
<i>Anthemis maritima</i> - Anthémis maritime	<i>Heracleum mantegazzianum</i> - Berce du Caucase
<i>Buddleja davidii</i> - Arbre à papillon	<i>Impatiens balfourii</i> - Balsamine de Balfour
<i>Claytonia perfoliata</i> - Claytone de Cuba	<i>Lindernia dubia</i> - Lindernie fausse-gratiolle
<i>Cornus sericea</i> - Cornouiller soyeux	<i>Lobularia maritima</i> - Alysson maritime
<i>Cotoneaster franchetii</i> - Cotoneaster de Franchet	<i>Parthenocissus inserta</i> - Vigne-vierge commune
<i>Cotoneaster horizontalis</i> - Cotonéaster horizontale	<i>Petasites fragrans</i> - Pétasite odorant
<i>Cotoneaster simonsii</i> - Cotonéaster de Simons	<i>Petasites hybridus</i> - Pétasite officinal
<i>Cotoneaster x watereri</i>	<i>Pyracantha coccinea</i> - Buisson ardent
<i>Cotula coronopifolia</i> - Cotule pied-de-corbeau	<i>Robinia pseudoacacia</i> - Robinier faux-acacia
<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> - Montbretia	<i>Rosa rugosa</i> - Rosier rugueux
<i>Cuscuta australis</i> - Cuscute australe	<i>Senecio inaequidens</i> - Sénéçon du Cap
<i>Cyperus esculentus</i> - Souchet comestible	<i>Yucca gloriosa</i> - Yucca glorieux
<i>Datura stramonium</i> - Datura officinal	

21. Mise à jour de la liste des espèces invasives interdites - suite

Annexe 2 du règlement écrit PLU

Plantes à surveiller :

Acer negundo - Erable négundo

Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde

Amaranthus hybridus subsp. hybridus - Amarante hybride

Ambrosia coronopifolia - Ambroisie à épis grêles

Arctotheca calendula - Souci du Cap

Artemisia verlotiorum - Armoise de Chine

Aster lanceolatus - Aster lancéolé

Aster novae-angliae - Aster d'automne

Aster novi-belgii - Aster de Virginie

Aster squamatus - Aster écailleux

Asterx salignus - Aster à feuilles de saule

Berberis darwinii - Vinettier de Darwin

Berteroa incana - Alysson blanc

Bidens connata - Bident à feuilles connées

Bromus willdenowii - Brome purgatif

Cardaria draba - Cardaire drave

Chenopodium ambrosioides - Chénopode fausse
ambroisie

Lonicera japonica - Chèvrefeuille du Japon

Lycium barbarum - Lyciet commun

Mahonia aquifolium - Mahonia faux-houx

Miscanthus sinensis - Miscanthus de Chine

Nassella tenuissima - Stipe cheveux d'ange

Oenothera erythrosepala - Onagre à grandes fleurs

Panicum dichotomiflorum - Millet des rizières

Paspalum dilatatum - Herbe de Dallis

Phytolacca americana - Raisin d'Amérique

Pistia stratiotes - Laitue d'eau

Prunus cerasus - Griottier

Prunus serotina - Cerisier tardif

Pterocarya fraxinifolia - Noyer ailé du Caucase

Reynoutria sachalinensis - Renouée Sakhaline

Rhus typhina - Sumac de Virginie

Sagittaria latifolia - Sagittaire à larges feuilles

Salpichroa origanifolia - Muguet des pampas

Senecio mikanioides - Sénéçon-lierre

21. Mise à jour de la liste des espèces invasives interdites - suite

Annexe 2 du règlement écrit PLU

<i>Conyza bonariensis</i> - Vergerette de Buenos Aires	<i>Solidago canadensis</i> - Solidage du Canada
<i>Conyza canadensis</i> - Vergerette du Canada	<i>Solidago gigantea</i> - Solidage tardif
<i>Conyza floribunda</i> - Vergerette à fleurs nombreuses	<i>Sorghum halepense</i> - Sorgho d'Alep
<i>Conyza sumatrensis</i> - Vergerette de Sumatra	<i>Sporobolus indicus</i> - Sporobole fertile
<i>Coronopus didymus</i> - Sénebière didyme	<i>Symphoricarpos albus</i> - Symphorine à fruits blancs
<i>Crepis sancta</i> - Salade-de-lièvre	<i>Symphytum bulbosum</i> - Consoude à bulbe
<i>Cyperus eragrostis</i> - Souchet robuste	<i>Tetragonia tetragonoides</i> - Epinard de Nouvelle-Zélande
<i>Eichhornia crassipes</i> - Jacinthe d'eau	<i>Trachycarpus fortunei</i> - Palmier à chanvre
<i>Eleocharis bonariensis</i> - Souchet de Buenos Aires	<i>Verbena bonariensis</i> - Verveine de Buenos-Aires
<i>Elodea canadensis</i> - Elodée du Canada	
<i>Epilobium brachycarpum</i> - Epilobe à feuilles étroites	
<i>Eragrostis pectinacea</i> - Eragrostis en peigne	
<i>Erigeron annuus</i> - Erigéron annuel	
<i>Erigeron karvinskianus</i> - Paquerette des murailles	
<i>Fallopia aubertii</i> - Renouée d'Aubert	
<i>Galega officinalis</i> - Sainfoin d'Espagne	
<i>Galinsoga parviflora</i> - Galinsoga glabre	
<i>Galinsoga quadriradiata</i> - Galinsoga cilié	
<i>Gunnera tinctoria</i> - Gunnéra du Chili	
<i>Impatiens parviflora</i> - Balsamine à petites fleurs	
<i>Juncus tenuis</i> - Jonc grêle	
<i>Lemna turionifera</i> - Lentille d'eau turionifère	
<i>Leycesteria formosa</i> - Arbre aux faisans	

22. Intégration d'une liste d'espèces préconisées pour les plantations

Annexe 3 du règlement écrit PLU

LISTE DES ESPÈCES DISPONIBLES EN 'VÉGÉTAL LOCAL' EN BRETAGNE

<i>Acer campestre</i>	<i>Clematis vitalba</i>	<i>Glebionis segetum</i>	<i>Pilosella officinarum</i>	<i>Silene conica</i>
<i>Achillea millefolium</i>	<i>Conopodium majus</i>	<i>Hedera helix</i>	<i>Plantago coronopus</i>	<i>Silene dioica</i>
<i>Agrimonia eupatoria</i>	<i>Convolvulus soldanella</i>	<i>Heracleum sphondylium</i>	<i>Plantago lanceolata</i>	<i>Silene gallica</i>
<i>Agrostemma githago</i>	<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Hippophae rhamnoides</i>	<i>Polygala vulgaris subsp. vulgaris</i>	<i>Silene latifolia</i>
<i>Aira multicalmis</i>	<i>Cornus sanguinea subsp. sanguinea</i>	<i>Holcus lanatus</i>	<i>Populus alba</i>	<i>Silene otites</i>
<i>Alisma plantago-aquatica</i>	<i>Corylus avellana</i>	<i>Humulus lupulus</i>	<i>Populus tremula</i>	<i>Silybum marianum</i>
<i>Alliaria petiolata</i>	<i>Crataegus germanica</i>	<i>Hyacinthoides non-scripta</i>	<i>Poterium sanguisorba</i>	<i>Sison amomum</i>
<i>Allium sphaerocephalon</i>	<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Hypericum perforatum</i>	<i>Prospero autumnale</i>	<i>Smyrnium olusatrum</i>
<i>Allium ursinum</i>	<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Hypochaeris radicata</i>	<i>Prunella vulgaris</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Allium vineale</i>	<i>Crepis vesicaria subsp. taraxacifolia</i>	<i>Ilex aquifolium</i>	<i>Prunus avium</i>	<i>Sorbus domestica</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Crithmum maritimum</i>	<i>Iris pseudacorus</i>	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Sorbus torminalis</i>
<i>Alopecurus pratensis</i>	<i>Cyanus segetum</i>	<i>Jasione montana</i>	<i>Pulicaria dysenterica</i>	<i>Spergula arvensis</i>
<i>Ammi majus</i>	<i>Cynosurus cristatus</i>	<i>Juncus effusus</i>	<i>Pyrus communis subsp. pyraster</i>	<i>Stachys palustris</i>
<i>Angelica sylvestris</i>	<i>Cytisus scoparius</i>	<i>Juniperus communis</i>	<i>Pyrus cordata</i>	<i>Stellaria media</i>
<i>Anthemis arvensis</i>	<i>Daucus carota</i>	<i>Juniperus communis</i>	<i>Quercus ilex</i>	<i>Succisa pratensis</i>
<i>Anthemis cotula</i>	<i>Dianthus armeria</i>	<i>Knautia arvensis</i>	<i>Quercus petraea</i>	<i>Symphytum officinale</i>
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	<i>Digitalis purpurea</i>	<i>Lapsana communis</i>	<i>Quercus robur</i>	<i>Tanacetum vulgare</i>
<i>Anthriscus sylvestris</i>	<i>Dioscorea communis</i>	<i>Lathyrus nissolia</i>	<i>Ranunculus acris</i>	<i>Taxus baccata</i>
<i>Ameria maritima</i>	<i>Diplotaxis tenuifolia</i>	<i>Leucanthemum ircutiianum</i>	<i>Ranunculus bulbosus</i>	<i>Teucrium scorodonia</i>
<i>Avena barbata subsp. barbata</i>	<i>Dipsacus fullonum</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Raphanus raphanistrum subsp. landra</i>	<i>Tilia cordata</i>
<i>Barbarea vulgaris</i>	<i>Echium vulgare</i>	<i>Linaria vulgaris</i>	<i>Reseda luteola</i>	<i>Trifolium campestre</i>
<i>Bellis perennis</i>	<i>Ephedra distachya</i>	<i>Lonicera periclymenum</i>	<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Trifolium dubium</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Epilobium hirsutum</i>	<i>Lotus pedunculatus</i>	<i>Rhinanthus minor</i>	<i>Trifolium glomeratum</i>
<i>Betula pubescens</i>	<i>Erica cinerea</i>	<i>Lychnis flos-cuculi</i>	<i>Ribes rubrum</i>	<i>Trifolium striatum</i>
<i>Borago officinalis</i>	<i>Erica tetralix</i>	<i>Lycopus europaeus</i>	<i>Rosa arvensis</i>	<i>Tripleurospermum inodorum</i>
<i>Brassica nigra</i>	<i>Ervilia hirsuta</i>	<i>Lysimachia vulgaris</i>	<i>Rosa canina</i>	<i>Trocaris verticillatum</i>
<i>Briza minor</i>	<i>Eryngium campestre</i>	<i>Lythrum salicaria</i>	<i>Rosa spinosissima</i>	<i>Tuberaria guttata</i>
<i>Bromus secalinus</i>	<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Malva sylvestris</i>	<i>Rubus fruticosus</i>	<i>Ulex europaeus</i>
<i>Bryonia cretica</i>	<i>Eupatorium cannabinum</i>	<i>Malva sylvestris</i>	<i>Rumex acetosa</i>	<i>Ulmus laevis</i>
<i>Buxus sempervirens</i>	<i>Euphorbia paralias</i>	<i>Matthiola sinuata</i>	<i>Rumex acetosella</i>	<i>Ulmus minor</i>
<i>Cakile maritima subsp. integrifolia</i>	<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Medicago polymorpha</i>	<i>Ruscus aculeatus</i>	<i>Verbascum pulverulentum</i>
<i>Campanula rapunculoides</i>	<i>Filipendula ulmaria</i>	<i>Mentha aquatica</i>	<i>Salix alba</i>	<i>Verbascum thapsus</i>
<i>Carex arenaria</i>	<i>Frangula alnus</i>	<i>Mentha pulegium</i>	<i>Salix atrocinerea</i>	<i>Viburnum lantana</i>
<i>Carex elata</i>	<i>Fraxinus angustifolia</i>	<i>Misopates orontium</i>	<i>Salix caprea</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Carex pendula</i>	<i>Fraxinus angustifolia subsp. oxycarpa</i>	<i>Origanum vulgare</i>	<i>Salix fragilis</i>	<i>Vicia cracca</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Papaver rhoeas</i>	<i>Salix repens</i>	<i>Vicia lutea</i>
<i>Centaurea jacea</i>	<i>Gaudinia fragilis</i>	<i>Parentucella viscosa</i>	<i>Salix triandra</i>	<i>Vicia segetalis</i>
<i>Chamaemelum nobile</i>	<i>Geranium columbinum</i>	<i>Petrorhagia prolifera</i>	<i>Salvia verbenaca</i>	<i>Viola arvensis</i>
<i>Cichorium intybus</i>	<i>Geranium purpureum</i>	<i>Phalaris arundinacea</i>	<i>Sambucus nigra</i>	<i>Viola riviniana</i>
<i>Cirsium dissectum</i>	<i>Glaucium flavum</i>	<i>Phragmites australis</i>	<i>Schoenoplectus lacustris</i>	
			<i>Scorzonera humilis</i>	
			<i>Scorzoneroideis autumnalis</i>	
			<i>Scrophularia auriculata</i>	

23. Intégration de la réglementation applicable aux piscines

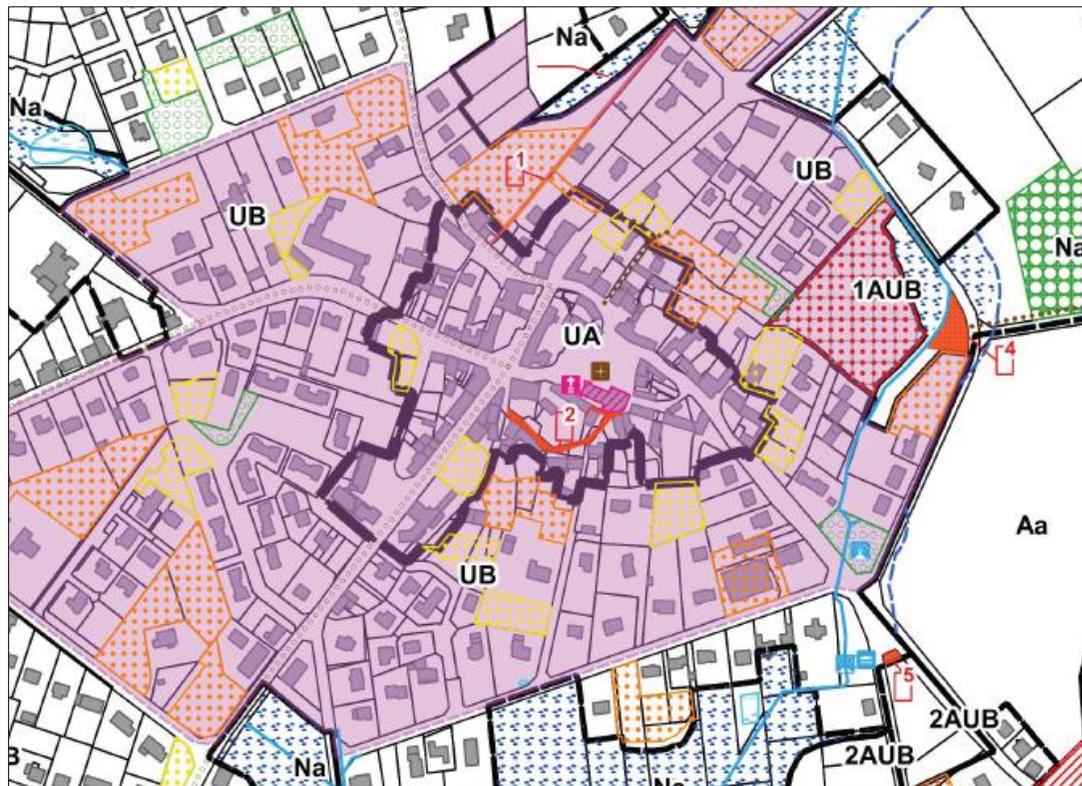
Annexe 4 du règlement écrit PLU

	Pas d'autorisation nécessaire	Déclaration préalable de travaux	Permis de construire
Construire une piscine enterrée	Piscine de moins de 10 m ²	Sans abri : Piscine de 10 à 100 m ² Avec abri : Piscine de 10 à 100 m ² avec un abri inférieur à 1,80 m de hauteur En zone protégée : Piscine de moins de 10 m ²	Sans abri : Piscine de plus de 100 m ² Avec abri : Toute piscine avec un abri de plus de 1.80 m de hauteur
Construire une piscine hors-sol (non enterrée - gonflable - en kit)	Piscine de moins de 10 m ² Piscine installée 3 mois maximum par an En zone protégée : Piscine installée 15 jours maximum par an	Sans abri : Piscine de 10 à 100 m ² Avec abri : Piscine de 10 à 100 m ² avec un abri inférieur à 1,80 m de hauteur En zone protégée : Piscine de moins de 10 m ² Piscine installée 3 mois maximum par an	Sans abri : Piscine de plus de 100 m ² Avec abri : Toute piscine avec un abri de plus de 1,80 m de hauteur
Construire une piscine hors-sol (non enterrée - gonflable - en kit)	Abri inférieur ou égal à 1,80 m de hauteur	Abri supérieur à 1,80 m de hauteur En zone protégée : Abri de moins de 1,80 m de hauteur	

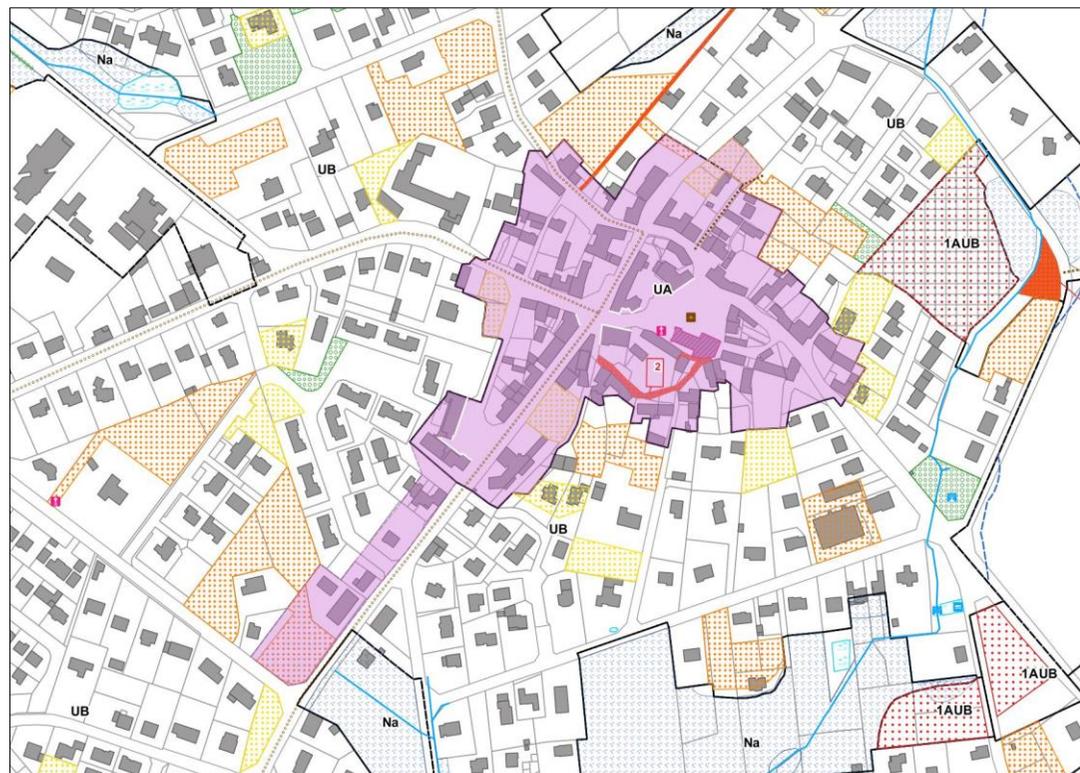
3. MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

Les modifications apportées au règlement écrit, au règlement graphique ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation étant nombreuses, ces documents sont annexés en totalité à la notice de présentation.

Règlement graphique avant modification

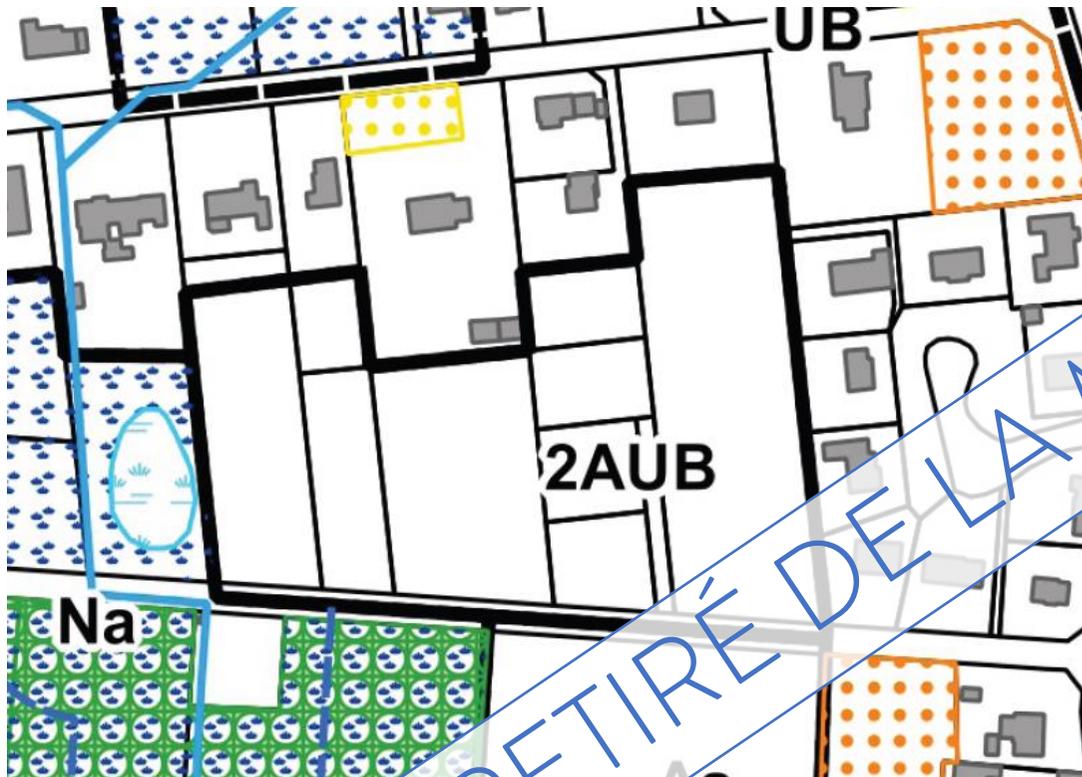


Règlement graphique après modification

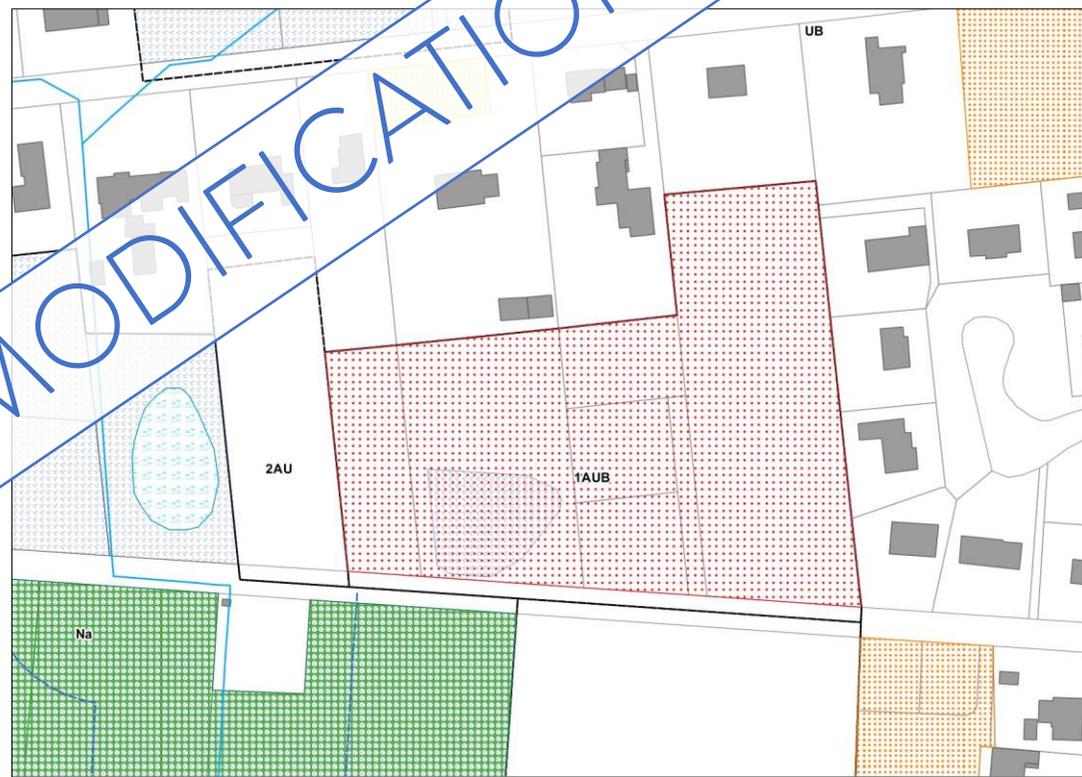


Modification du périmètre de diversité commerciale

Règlement graphique avant modification



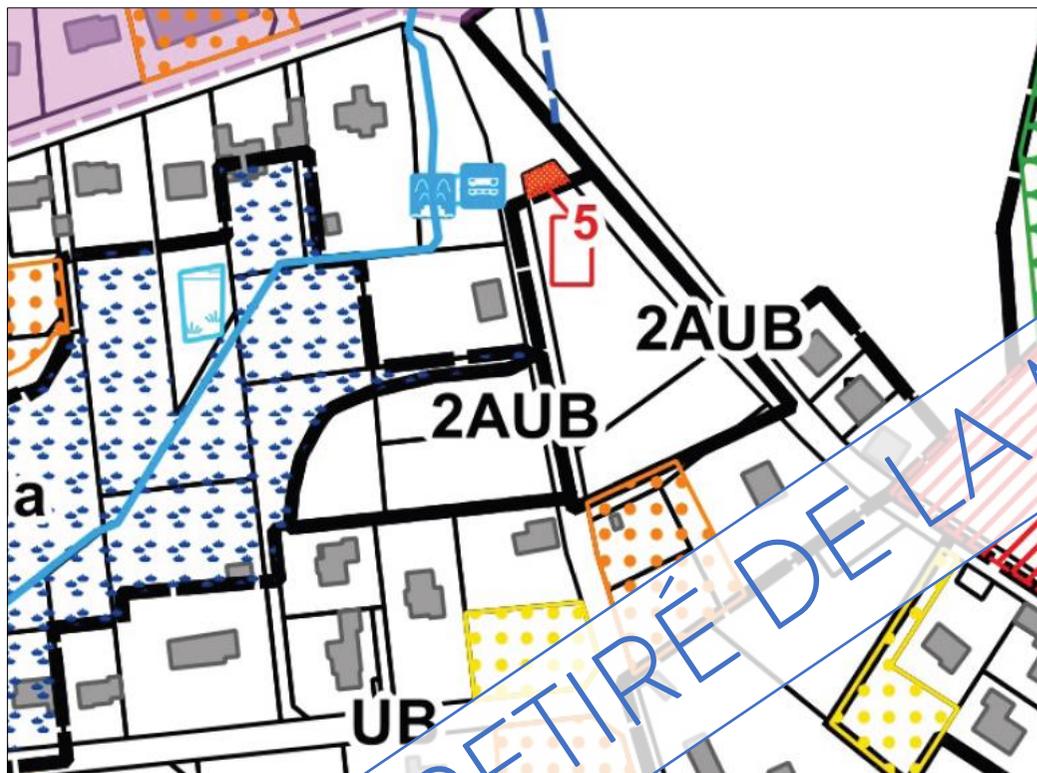
Règlement graphique après modification



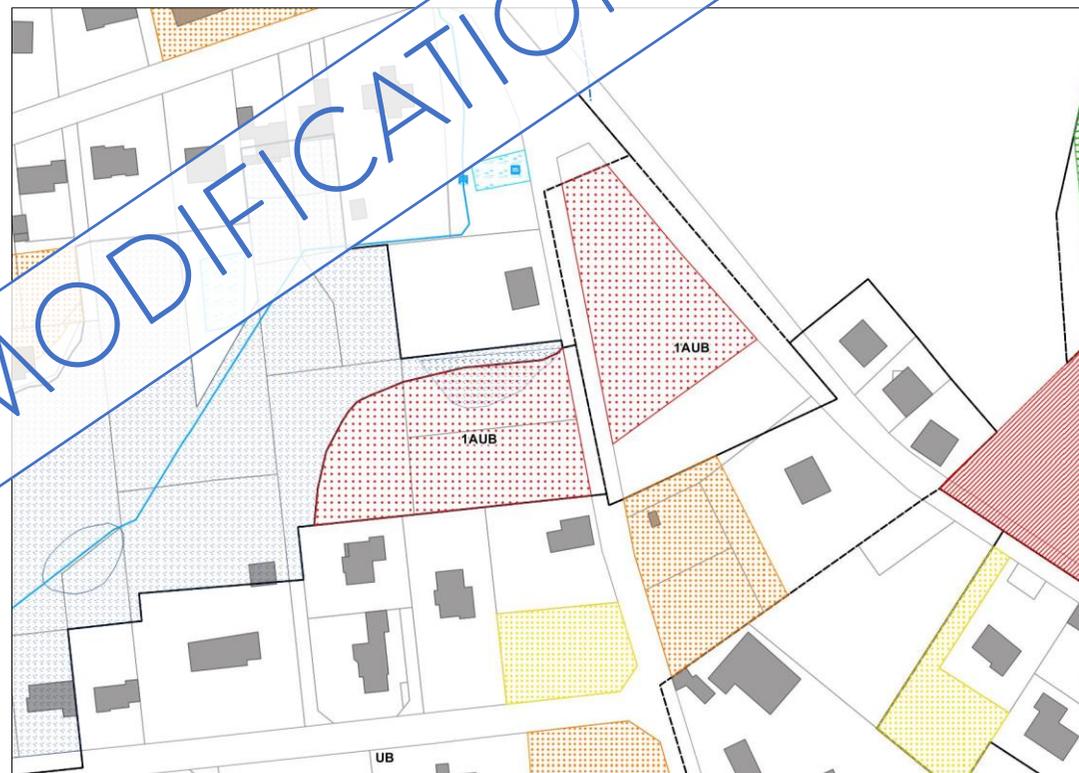
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Rue des Capucines

PROJET RETIRÉ DE LA MODIFICATION DU PLU

Règlement graphique avant modification



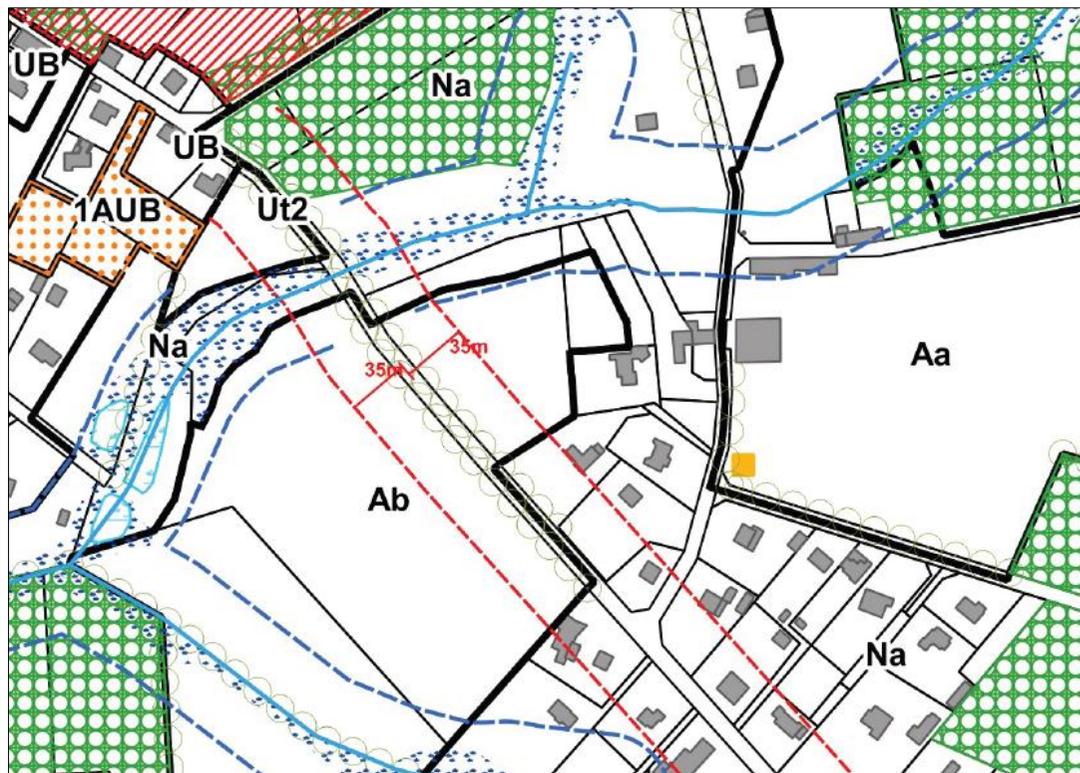
Règlement graphique après modification



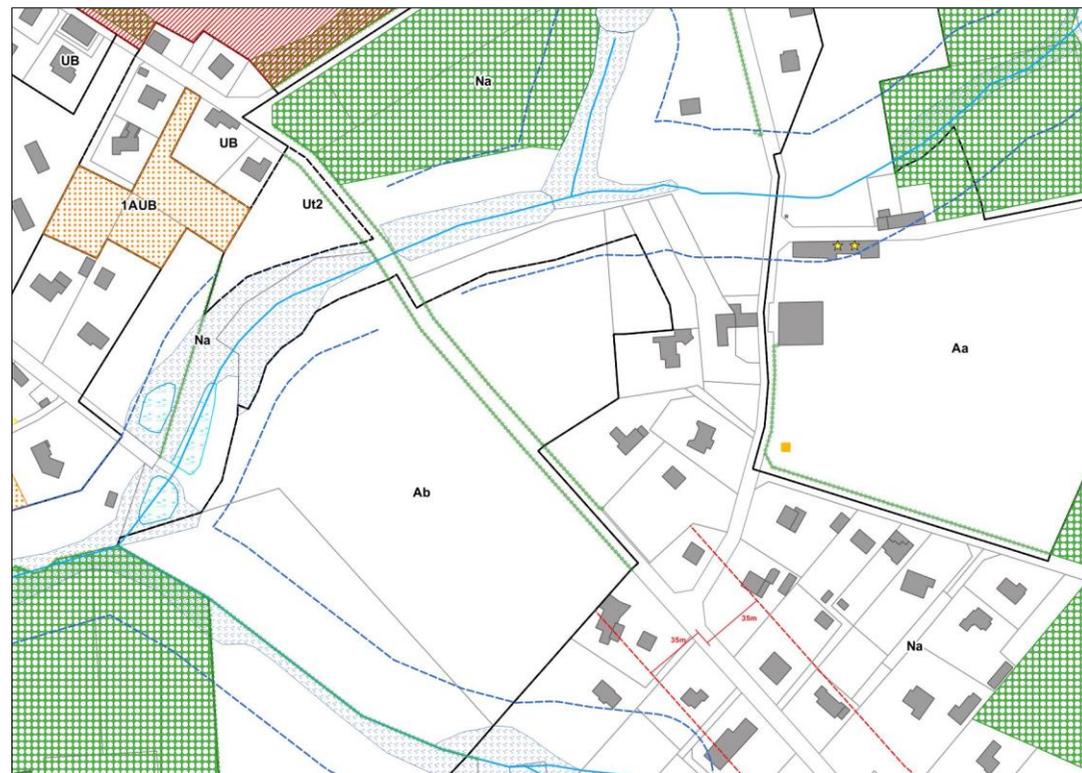
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Rue de Kerfetan
Suppression de l'emplacement réservé n°5

PROJET RETIRÉ DE LA MODIFICATION DU PLU

Règlement graphique avant modification

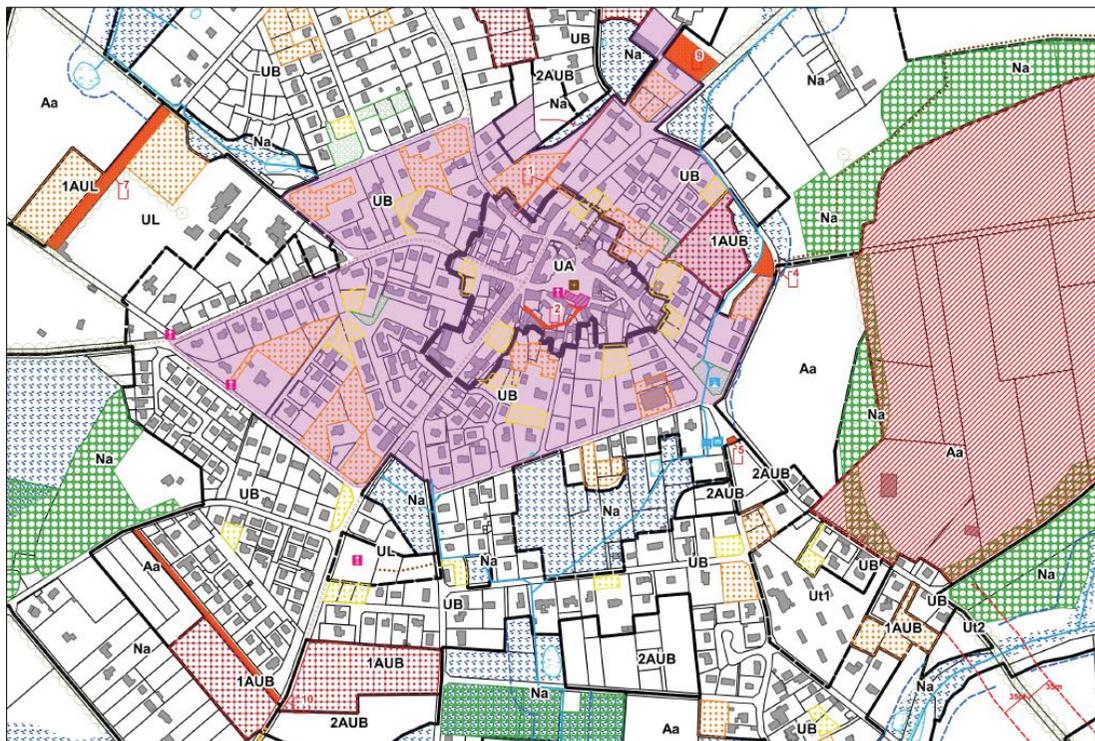


Règlement graphique après modification

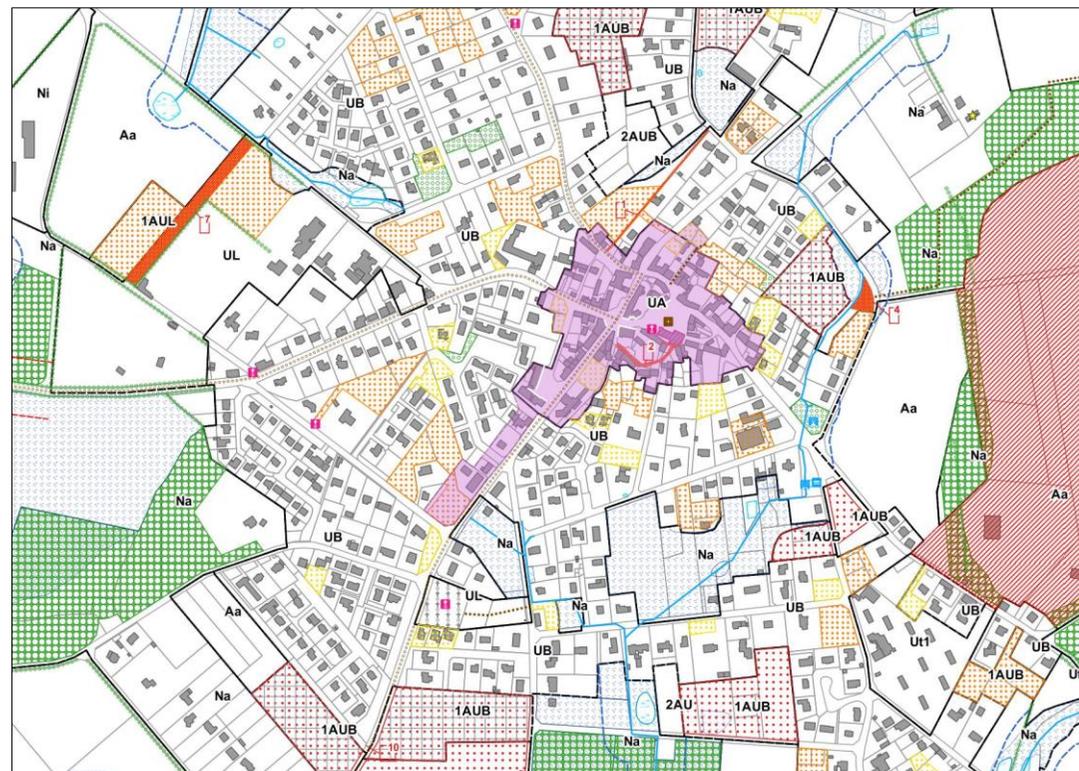


Suppression de la marge de recul entrée de bourg Est

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



Suppression des emplacements réservés n°9 et 10

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



Suppression de l'emplacement réservé n°8

Tableau des surfaces, en hectares :

	AVANT	APRES	EVOLUTION
ZONES A URBANISER			
1AUB	6,0	9,2	+3,2
1AUB1	0,5	0,5	
1AUi	4,6	4,6	
1AUL	0,6	0,6	
2AUB	5,0	1,8	-3,2
ZONES URBANISEES			
UA	4,2	4,2	
UA1	3,3	3,3	
UB	56,8	56,8	
UB1	7,1	7,1	
Ui1	20,7	20,7	
Ui2	10,6	10,6	
UL	7,0	7,0	
Ut1	1,8	1,8	
Ut2	0,3	0,3	
ZONES AGRICOLES			
Aa	686,6	686,6	
Ab	49,1	49,1	
ZONES NATURELLES			
Na	577,7	577,7	
Nds	337,6	337,6	
Ni	4,5	4,5	
Nn	2,6	2,6	

PROJET RETIRÉ DE LA MODIFICATION DU PLU

4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Modifications apportées	Incidences prévisibles sur l'environnement
Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCoT	<p>Les modifications apportées permettent de mieux gérer les implantations commerciales. Elles favorisent une concentration des enseignes dans le centre bourg, avec pour objectif de limiter les déplacements motorisés. Elles ont une incidence positive sur l'environnement.</p>
Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU	<p>Les modifications apportées au PLU pour permettre la réalisation de ces projets consistent en l'ouverture à l'urbanisation de trois zones 2AU, déjà prévues au PLU pour l'aménagement du territoire.</p> <p>Les dispositions du PLU modifié encadrent la réalisation des projets, par le biais du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les principes d'aménagement et programmes fixés devront être respectés par les porteurs de projets.</p> <p>Afin de réduire les incidences des projets d'aménagement sur l'environnement, les zones humides présentes sur ces secteurs ont été précisément délimitées et ne peuvent être construites. De même, les quelques composantes de la trame verte repérées sont préservées (terrains arborés Rue des Capucines notamment) et dans le cas du secteur Rue de l'Océan un linéaire bocager est à créer au Sud.</p>
Reprise des OAP de la Rue du Menech	<p>Les modifications apportées impactent les modalités de réalisation des aménagements (réalisation en trois sous-secteurs) et suppriment l'obligation de réaliser une voie traversante. Le premier point n'a pas d'incidences sur l'environnement, il ne conditionne que la phase opérationnelle du projet. Le second point permet de limiter les incidences sur l'environnement, en réduisant les emprises de voiries (imperméabilisées) au profit probablement de surfaces de jardins. Il peut avoir une incidence positive sur l'environnement.</p>
Mise à jour de la liste des emplacements réservés	<p>Les modifications apportées permettent de supprimer les emplacements réservés dont la commune n'a plus besoin. Elles n'ont pas d'incidence sur l'environnement.</p>
Mise à jour de la marge de recul de la RD	<p>Les modifications apportées n'ont pas d'incidence significatives sur l'environnement puisqu'elles ne permettent que de faire évoluer à la marge les constructions existantes dans les marges de recul. Elles ne permettent pas la réalisation de nouvelles constructions.</p>
Ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination	<p>La possibilité de changer la destination de 10 bâtiments supplémentaires n'a pas d'incidence majeur, dans cette commune qui compte 2 400 habitants et plus de 1 000 logements (INSEE 2019). Le changement de destination est par ailleurs un outil de préservation du patrimoine bâti. Cette modification peut donc avoir un effet positif sur l'environnement, notamment du point de vue du paysage.</p>
Ajustement du règlement écrit	<p>Les modifications apportées sont mineures et ont pour objectif de clarifier les droits à construire dans certains secteurs, d'apporter de la souplesse dans les règles d'implantation notamment et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elles n'ont pas d'incidence sur l'environnement.</p>