

Conseil municipal du 25 septembre 2023

Extrait du registre des délibérations

**DATE DE
CONVOCAATION :**
18 septembre 2023

**DATE
D’AFFICHAGE :**
18 septembre 2023

**NOMBRE DE
CONSEILLERS :**
En exercice : 29

Présents : 26

Votants : 29

L’an deux mille vingt-trois, le lundi 25 septembre, à vingt heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s’est réuni en salle Armorique sous la présidence de M. Jean-Marc DUPEYRAT, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. Jean-Marc DUPEYRAT, M. Vincent CHARLIN, Mme Maryse BURBAN, M. Gérard LE DROGO, M. Roland NICOL, Mme Corinne JOUIN DARRAS, M. Jean-Jacques LECREUX, Mme Cécile LE SOMMER, M. Jean-Paul GAUDAIRE, Mme Gwenola de GOUELLO, Mme Evelyne JUGAN, Mme Christine HASCOËT, M. Christian PLOTTON, Mme Christine HERY, M. Jean-Jacques LE PRIOL, M. Jean-Yves COUEDEL, Mme Mireille PROUTEN-RIO, Mme Anne BOUZID, Mme Camille PETERS, M. Renaud BAUDART, M. Pierre SANTACRUZ, M. Arnaud JARLEGAN, Mme Marie-Cécile RIÉDI, Mme Isabelle CHABRAN, M. Didier GOUPIL, M. Nicolas MARGERIN.

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS :

Mme Dominique VANARD qui a donné procuration à Mme BURBAN,
M. Marie-Hélène PORCHERON qui a donné procuration à M. CHARLIN,
M. David LAPPARTIENT qui a donné procuration à Mme de GOUELLO.

NE PARTICIPANT PAS AU VOTE

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme Maryse BURBAN, Adjointe au Maire.

2023-142 - APPROBATION MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

Vu le code de l’urbanisme et notamment les articles L 153-45, L153-46, L153-47 et L153-48,
Vu le Plan Local d’Urbanisme approuvé le 30/09/2013 modifié les 02/02/2015, 29/06/2015, 26/09/2016, 25/09/2017 et 10/02/2020,
Vu l’arrêté du maire du 7 décembre 2021 prescrivant la modification simplifiée du PLU ;
Vu la notification du projet de modification simplifiée du PLU au préfet et aux personnes mentionnées aux articles L 132-7 et L132-9 du code de l’urbanisme en date du 30 janvier 2023,
Vu l’avis de la mission régionale d’autorité environnementale n° 2022-009784-1 en date du 8 septembre 2022 confirmant l’absence de nécessité de soumettre la modification simplifiée n°2 à évaluation environnementale,
Vu l’avis de la CCI en date du 28 février 2023,
Vu l’avis de GMVA en date du 10 mars 2023,
Vu l’avis de la Région Bretagne en date du 08 juin 2023,
Vu l’avis de la Préfecture du Morbihan, Service urbanisme, habitat, construction de la DDTM en date du 02 mai 2023,
Vu l’avis du Préfet en date du 06 juin 2023 ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2022 précisant les modalités de mise à disposition du dossier au public, laquelle s’est déroulée du 26 juin au 28 juillet 2023,
Considérant le bilan de la mise à disposition du public présenté par M. le Maire,
Considérant les avis des personnes publiques associées,
Considérant la dispense d’évaluation environnementale,

Considérant enfin que le dossier de modification du plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

Vu l'avis de la Commission Urbanisme, Logement et Affaires foncières en date du 28 août 2023,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la MAJORITE de ses membres présents ou représentés, par 26 voix POUR, 3 voix CONTRE (Mmes Marie-Cécile RIÉDI, Isabelle CHABRAN, M. Nicolas MARGERIN), décide de :

- Article 1 : - **APPROUVER le bilan de la mise à disposition du public de dossier de modification simplifiée n°2 du PLU ;**
- Article 2 : - **APPROUVER le dossier de modification simplifiée du PLU tel qu'annexé à la présente ;**
- Article 3 : - **AUTORISER M. Le Maire à exécuter les modalités de publicité et de transmission en Préfecture ;**
- Article 4 : - **DIRE que M. le Maire est chargé de l'exécution de l'affichage de la présente en mairie de Sarzeau ;**
- Article 5 : - **DIRE que le dossier de PLU tel qu'approuvé par le Conseil Municipal sera tenu à la disposition du public et rendu exécutoire à l'issue des mesures de publicité et d'affichage précitées.**

La secrétaire de séance,
Maryse BURBAN

Fait et délibéré, le 25 septembre 2023,

Certifié exécutoire,
Publié ou notifié le :
Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de son affichage ou de sa notification



Le Maire,
Jean-Marc DUPEYRAT



Envoyé en préfecture le 29/09/2023

Reçu en préfecture le 29/09/2023

Publié le **26 SEP. 2023**

ID : 056-215602400-20230925-6037DL23142H1-DE

Mairie de Sarzeau

Place Richemont - BP 14
56370 Sarzeau

Tel. 02 97 41 85 15

www.sarzeau.fr  

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

DÉPARTEMENT
DU MORBIHAN

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

01

LES PRINCIPES DE LA MISE À DISPOSITION

01.1.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La commune de Sarzeau est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé depuis le 30/09/2013 et modifié les 02/02/2015, 29/06/2015, 26/09/2016, 25/09/2017 et 10/02/2020.

Par Arrêté, la commune a prescrit la modification simplifiée n°2 du PLU en date du 7 décembre 2021.

01.1.1.

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE

Cette modification simplifiée a été engagée en application des dispositions du II de l'article 42 de la loi 2018_1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN dont l'objet est la délimitation des secteurs déjà urbanisés à l'échelle du Plan Local d'Urbanisme

01.1.2.

L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les objectifs poursuivis par la modification simplifiée n°2 est la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés de la commune : Bodérin, Bois d'Anic, Calzac Bas, Kerbigot, Kercoquen, Kerguillehuic, Kerouet Saint Colombier, Kerséal, Belle Croix, Le Riellec, Le Vondre, Le Poulhors.

01.2.

LES MODALITÉS DE LA MISE À DISPOSITION

Le dossier mis à disposition du public contient les pièces suivantes :

- Arrêtés de prescription et la délibération de la mise à disposition au public,
- La notice explicative des modifications apportées au PLU,
- Le procès-verbal de la MRAe dispensant la procédure d'évaluation environnementale,
- Les réponses des Personnes Publiques Associées.

Cette mise à disposition s'est déroulée de la façon suivante pendant un mois

- Apposition de la délibération sur le panneau d'affichage extérieur de la Mairie, insertion dans la presse régionale et dans l'hebdo de Sarzeau ;
- Affichage en mairies annexes de Penvins et Brillac ainsi que sur les 12 sites Secteurs Déjà Urbanisés
- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée en mairie pendant un mois, du lundi 26 juin 2023 au vendredi 28 juillet 2023, accessible aux heures d'ouverture au public ;
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en mairie ;
- Mise en ligne du dossier de modification sur le site internet sur la période concernée ;
- Durant cette période susmentionnée, les observations pouvaient être transmises par courrier postal adressé à l'intention de M. Le Maire, 1 place Richemont, ou par courriel à l'adresse suivante modificationsimpliffee2@sarzeau.fr
- Observations reçus en mairie : 13.

02

LES OUTILS DE LA MISE À DISPOSITION

Envoyé en préfecture le 29/09/2023

Reçu en préfecture le 29/09/2023

Publié le **26 SEP. 2023**

ID : 056-215602400-20230925-6037DL23142H1-DE

02.1.

LES FORMALITÉS DE PUBLICITÉ DE LA MISE À DISPOSITION

02.1.1.

LES PUBLICATIONS DANS LA PRESSE DÉPARTEMENTALE

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, l'avis de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée a été publié dans un journal local le mercredi 14 juin 2023, soit 8 jours au moins avant la tenue de la mise à disposition du public.

02.1.2.

LES PUBLICATIONS SUR LE SITE INTERNET DE LA VILLE

L'annonce de la mise à disposition a également été mise en ligne sur le site internet de la ville de Sarzeau et le dossier était consultable en ligne dès le 26 juin 2023, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition.

02.1.2.

AFFICHAGE DE L'AVIS RÉGLEMENTAIRE SUR LES PANNEAUX ADMINISTRATIFS DE LA VILLE

Préalablement à la procédure de mise à disposition du public, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition, un avis de mise à disposition a été affiché sur les panneaux administratif communaux et dans chaque Secteurs Déjà Urbanisés.

02.2.

LA NOTIFICATION DU PROJET AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la ville de Sarzeau a notifié, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU, le projet de modification aux PPA ou organismes suivants :

- Monsieur le Sous-Préfet de Vannes
- Monsieur le Préfet pour la Direction Départemental des Territoires et de la Mer
- Madame la Présidente du Conseil Régional de Bretagne
- Monsieur le Président du Conseil Départemental du Morbihan
- Monsieur le Président de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'industrie
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
- Monsieur le Président de Morbihan Energie
- Monsieur le Président du Parc Naturel Régional
- Monsieur le Président de la Propriété Forestière
- Monsieur le Président de Morbihan Habitat
- Monsieur le Président de la Chambre de la Conchyliculture

02.3.

LE REGISTRE DE LA MISE À DISPOSITION

Conformément à la délibération n°15.11.2021-19 du 15 novembre 2021, la commune a fixé les modalités de mise à disposition du public dans sa délibération. Un registre était tenu à la disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

02.4.

LA CRÉATION D'UNE ADRESSE MAIL SPÉCIFIQUE

Une boîte mail spécifique dédiée à cette consultation a été créée pour recueillir les commentaires et questions du public. Le public a pu adresser ses observations ou questions par voie électronique à l'adresse mail suivant : modificationsimplifiee2@sarzeau.fr

02.5.

FIN DE LA MISE À DISPOSITION

Conduite en application de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, la mise à disposition du public s'est tenue du lundi 26 juin 2023 au vendredi 28 juillet 2023 inclus, conformément aux modalités fixées par arrêté du Conseil Municipal en date du 27 décembre 2021.

LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS ÉMISES AU COURS DE LA MISE À DISPOSITION

03.1.

LES OBSERVATIONS ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Suite à la notification du dossier de modification simplifiée aux personnes publiques associées, 6 avis ont été émis :

- **Morbihan Energies**

Dans son courrier en date du 28 février 2023, Morbihan Energies précise que la modification envisagée n'appelle pas de remarque particulière et attire notre attention sur les enjeux énergétiques à prendre en compte dans le développement de la commune.

- **Golfe du Morbihan Vannes Agglomération**

Dans l'avis du Bureau communautaire du 10 mars 2023, les services de GMVA ont Informé la ville qu'ils n'émettaient un avis favorable sur le projet de modification simplifiée.

- **Chambre de Commerce et de l'Industrie du Morbihan**

Les services de la CCI n'ont pas émis de remarques particulières dans leur courrier du 28 février 2023.

- **Le préfet du Morbihan**

Dans son avis du 6 juin 2023, M. Le Préfet émet un avis favorable sur le projet de modification simplifiée.

- **La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et Des sites**

Dans son avis du 2 mai 2023, la CDNPS a émis un avis défavorable aux motifs que la méthode de délimitation proposée pour les Secteurs Déjà Urbanisés :

- Ne répond pas exigences de la loi ELAN car ils ne sont pas délimités au plus près des constructions existantes, ce qui peut entraîner une extension du périmètre bâti.
- Doit présenter 2 zonages distincts, un permettant la densification au cœur du périmètre, l'autre permettant uniquement les extensions bâtementaires.
- Doit permettre la préservation des éléments végétaux et paysagers en frange des secteurs.

Réponse de la commune :

La commune a choisi de ne pas traduire la délimitation dans son règlement graphique mais l'a fait dans son règlement écrit afin de répondre aux règles de l'article 42 de la loi ELAN. Ainsi, seules les extensions bâtementaires seront autorisées en extension du périmètre bâti en prenant en compte les qualités paysagères des sites comme demandé. Le périmètre bâti sera étudié lors du dépôt des demandes.

- **La Région Bretagne**

Dans son courrier en date du 8 juin 2023, La Région Bretagne n'émet pas d'avis sur la procédure de modification et rappelle les objectifs du SRADET et les enjeux futurs en terme d'artificialisation.

03.2.

LES REMARQUES PORTÉES SUR LE REGISTRE OU ADRESSÉES PAR MAIL

Envoyé en préfecture le 29/09/2023

Reçu en préfecture le 29/09/2023

Publié le **26 SEP. 2023**

ID : 056-215602400-20230925-6037DL23142H1-DE

Dans le cadre de la mise à disposition, ce sont **13 remarques qui ont été formulées** par le biais du registre de mise à disposition ou de l'adresse courriel.

Les remarques émises émanent pour 9 d'entre elles de particuliers, 4 d'associations.

L'analyse exhaustive des avis émis et des réponses apportées est annexé à la présente note.

04

CONCLUSION

Envoyé en préfecture le 29/09/2023
Reçu en préfecture le 29/09/2023
Publié le **26 SEP. 2023**
ID : 056-215602400-20230925-6037DL23142H1-DE

Ainsi, les observations et avis recueillis lors de cette mise à disposition du projet de modification du PLU de la commune de Sarzeau n'appellent pas de rectification à la modification simplifiée proposée.



TABLEAU DES AVIS EMIS LORS DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

DEMANDEUR	OBJET DE LA REMARQUE	COMMENTAIRES MAIRIE
SOS SAINT JACQUES	L'associatoin SOS Saint Jacques non concernée directement estime que la modification va entrainer une urbanisation non maitrisée induisant une artificialisation des sols, préjudiciable pour la biodiversité. Il est ensuite listé les manquements de la municipalité aux dispositons du PLU entrainant surpopulation, nuisances, pression foncière, difficultés de circulation, destruction de la nature. L'association regrette que les règles du PLU ne soient pas respectées et appliquées.	La commune rappelle que la loi ELAN demande l'identification des secteurs déjà urbanisés pour permettre la densification de ces secteurs à des fins d'offre de logement. Ces nouveaux logements seront uniquement autorisés à l'interieur des périmètres bâtis et dans le respect des trames paysagères comme le stipule le règlement écrit proposé. Les autres problématiques évoquées ne relèvent pas de la modification en cours.
Annie et Jean Paul GAUDAIRE	Passage de la parcelle cadastrée ZK 105 en zone constructible Ubhr	La demande ne peut être étudiée dans le cadre de cette modification, elle le sera dans la révision du PLU à venir.
Association de sauvegarde des sites de Sarzeau Golfe	L'association reprend les remarques de la CDNPS et y adhère, elle liste les problèmes rencontrés sur le territoire de la commune : consommation des espaces agricoles et naturels, part des résidences secondaires, difficultés pour les jeunes à se loger, prix qui flambent, difficulté de recrutement, manque de transport et saturation estivale, capacité limitée des réseaux d'eaux usées. Elle remets en cause la qualification par le SCOT de 2 SDU : Le Vondre et Kerbigeot.	La commune rappelle que la loi ELAN demande l'identification des secteurs déjà urbanisés pour permettre la densification de ces secteurs à des fins d'offre de logement. Ces nouveaux logements seront uniquement autorisés à l'interieur des périmètres bâtis et dans le respect des trames paysagères comme le stipule le règlement écrit proposé. Les autres problématiques évoquées ne relèvent pas de la modification en cours. Les SDU ont été identifiées par le Schéma de Cohérence Territorial de GMVA et l'objet de la modification n'est pas de remettre en cause cette liste.

Saint-Jean

<p>UMIVEM- Patrimoine et Paysage</p>	<p>L'association liste les problèmes rencontrés par la commune : évolution des constructions, consommation forte des ENAF pour de l'habitat dont une grande part de résidences secondaires. Elle remet en cause la qualification par le SCOT de 4 SDU (Belle Croix, Le Vondre, Poulhours et Kerbigeot) pour densité trop faible et absence de tout à l'égout. De plus, elle donne des exemples de périmètre de zonage des SDU permettant un étalement urbain en contradiction avec la loi ELAN. Elle souligne le manque de prise en compte des haies bocagères et des boisements. Enfin elle rappelle la loi Climat et Résilience et les objectifs de non artificialisation.</p>	<p>La commune rappelle que la loi ELAN demande l'identification des secteurs déjà urbanisés pour permettre la densification de ces secteurs à des fins d'offre de logement. Ces nouveaux logements seront uniquement autorisés à l'intérieur des périmètres bâtis et dans le respect des trames paysagères comme le stipule le règlement écrit proposé. Les SDU ont été identifiées par le Schéma de Cohérence Territoriale de GMVA et l'objet de la modification n'est pas de remettre en cause cette liste. Le zonage des secteurs est déjà resserré autour des constructions conformément à la loi littoral et ne permet pas un étalement urbain, uniquement l'extension batimentaire autorisé par la loi ELAN.</p>
<p>Les Amis des Chemins de Ronde</p>	<p>Association de défense des sentiers côtiers et de l'environnement intervenant sur le territoire des communes du Morbihan relevant de la loi Littoral. Celle-ci s'associe intégralement à la déposition par l'UMIVEM et à l'avis de la CDNPS contre le projet de délimitation de douze prétendus secteurs déjà urbanisés. Elle estime que favoriser l'implantation d'habitants dans des secteurs éloignés des centralités induit pollution et surcoûts.</p>	<p>La commune rappelle que la loi ELAN demande l'identification des secteurs déjà urbanisés pour permettre la densification de ces secteurs à des fins d'offre de logement. Ces nouveaux logements seront uniquement autorisés à l'intérieur des périmètres bâtis et dans le respect des trames paysagères comme le stipule le règlement écrit proposé. Les autres problématiques évoquées ne relèvent pas de la modification en cours, de plus concentrer les densification en centre bourg n'est pas souhaitable pour des raisons évidentes de bien vivre ensemble.</p>
<p>GUY TOUREAUX</p>	<p>Absence échelle dans les cartes (zones tampons)</p>	<p>ces plans sont repris du SCOT</p>
	<p>Non application dans les 12 secteurs en SDU, du zonage des périmètres bâtis</p>	<p>le parimète bâti sera déterminé à l'instruction des demandes conformaent au règlement écrit.</p>
	<p>Les périmètres des zones tampons sont assez approximatifs</p>	<p>ces plans sont repris du SCOT</p>
	<p>Absence de tampons dans la cartographie de Kerseal et de Kerhouët Saint Colombier</p>	<p>ces plans sont repris du SCOT</p>

Sarzeau

Isabelle CHABRAN	Mme Chabran regrette que le dossier présenté reprenne les contours des zones SDU tels fixés par le PLU de 2012 sans autre ajout. Or la loi Elan dans son article 42 demande qu'à l'intérieur de ces zones soit délimité le bâti au plus près des constructions. C'est lui qui fixera la possibilité de nouvelles constructions à l'intérieur de la zone SDU. La ville de Sarzeau a choisi de déterminer une méthode de calcul de ce périmètre bâti mais de ne pas effectuer cette délimitation concrètement dans chaque SDU. Choix qui est de nature à créer des conflits et des risques contentieux	La commune rappelle que la loi ELAN demande l'identification des secteurs déjà urbanisés pour permettre la densification de ces secteurs à des fins d'offre de logement. Ces nouveaux logements seront uniquement autorisés à l'intérieur des périmètres bâtis et dans le respect des trames paysagères comme le stipule le règlement écrit proposé. Les risques seront évalués autant que faire se peut. Fixer un périmètre bâti peut également être l'objet de conflits, de mécontentements et de contentieux qui risqueraient de geler l'octroi des autorisation sur l'ensemble des SDU.
Michèle FARDEL	Tous les SDU présentés à la modification simplifiée n°2 ne répondent pas aux exigences de la loi Elan et de ce fait comportent une fragilité juridique pour les pétitionnaires dans ces zones.	La commune rappelle que la loi ELAN demande l'identification des secteurs déjà urbanisés pour permettre la densification de ces secteurs à des fins d'offre de logement. Ces nouveaux logements seront uniquement autorisés à l'intérieur des périmètres bâtis et dans le respect des trames paysagères comme le stipule le règlement écrit proposé.
	Calzac Bas : urbanisation diffuse qui est accolée au noyau ancien est difficilement justifiable	SDU identifié par le SCOT
	Kercoquen : la construction située dans la pointe Est devrait être classée en Ah Le Vondre : la route de desserte devrait être la limite Est du SDU afin d'éviter une trop grande consommation foncière	Zonage modifiable uniquement en révision remarque sans objet, il va être difficile de modifier l'emplacement de la voie.
GUILLEMENOT Yoan	Demande d'élargir la parcelle ZV 250 en zone constructible	La demande ne peut être étudiée dans le cadre de cette modification, elle le sera dans la révision du PLU à venir.
LE LOUETTE FREDERIC	Demande que la parcelle ZP 373 passe en zone constructible et que la parcelle 376 soit classée en Ubb ou Ubhr pour une construction de 50%. Monsieur regrette qu'aucun panneau d'information n'ai été posé à Kerbiboul.	La demande ne peut être étudiée dans le cadre de cette modification, elle le sera dans la révision du PLU à venir. Kerbiboul ayant été classé en village lors du jugement du 27/10/2022 par le TA de Rennes, ce n'est plus un SDU.
Didier CAULLET	remarque sur le bon accueil reçu au service urbanisme	
M. PIQUET	remarque sur le bon accueil reçu au service urbanisme	
Anonyme	question sur l'intérêt du classement de Kerbiboul en village	réponse faite à l'oral lors d'un passage dans le service

Envoyé en préfecture le 29/09/2023

Reçu en préfecture le 29/09/2023

Publié le **26 SEP. 2023**

ID : 056-215602400-20230925-6037DL23142H1-DE

PLU

Plan Local d'Urbanisme
Commune de
Sarzeau

Modification simplifiée n°2 Les Secteurs Déjà Urbanisés

Pièce 1 :
Complément au rapport de
présentation



Dossier de notification

SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 29/09/2023

Reçu en préfecture le 29/09/2023

Publié le **26 SEP. 2023**

ID : 056-215602400-20230925-6037DL23142H1-DE

INTRODUCTION	5
LA COMMUNE DE SARZEAU	5
POURQUOI FAIRE EVOLUER LE PLU ?	6
QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE ?	6
<i>La loi ELAN</i>	6
<i>Les orientations du SCOT pour la commune</i>	7
QUELLES CONSULTATIONS SONT INTEGREES A LA PROCEDURE ?	9
<i>Consultation de l'autorité environnementale (cas par cas)</i>	9
<i>Consultation de la CDNPS</i>	9
LES EVOLUTIONS PROPOSEES	10
PRINCIPES GENERAUX A TOUS LES SDU	10
<i>le maintien des limites de zonage des sous-secteur Ubh / Ubhr pour les SDU mais avec un signe distinctif</i>	10
<i>Le périmètre bâti : la méthode</i>	11
<i>L'évolution du règlement écrit Ubh / Ubhr</i>	11
<i>Que deviennent les secteurs Ubh / Ubhr qui ne sont pas des SDU identifiés en Ubh*/Ubhr* ?</i>	12
BODERIN	13
<i>Situation du SDU</i>	13
<i>Caractéristiques du SDU</i>	13
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	15
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	16
BOIS D'ANIC	17
<i>Situation du SDU</i>	17
<i>Caractéristiques du SDU</i>	17
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	19
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	20
CALZAC BAS	21
<i>Situation du SDU</i>	21
<i>Caractéristiques du SDU</i>	21
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	23
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	24
KERBIGEOT	25
<i>Situation du SDU</i>	25
<i>Caractéristiques du SDU</i>	25
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	27
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	28
KERCOQUEN	29
<i>Situation du SDU</i>	29
<i>Caractéristiques du SDU</i>	29
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	31
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	32
KERGUILEHUIC	33
<i>Situation du SDU</i>	33
<i>Caractéristiques du SDU</i>	33
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	35
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	36
KERHOUET – SAINT COLOMBIER	37
<i>Situation du SDU</i>	37
<i>Caractéristiques du SDU</i>	37
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	39
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	40
KERSEAL	41

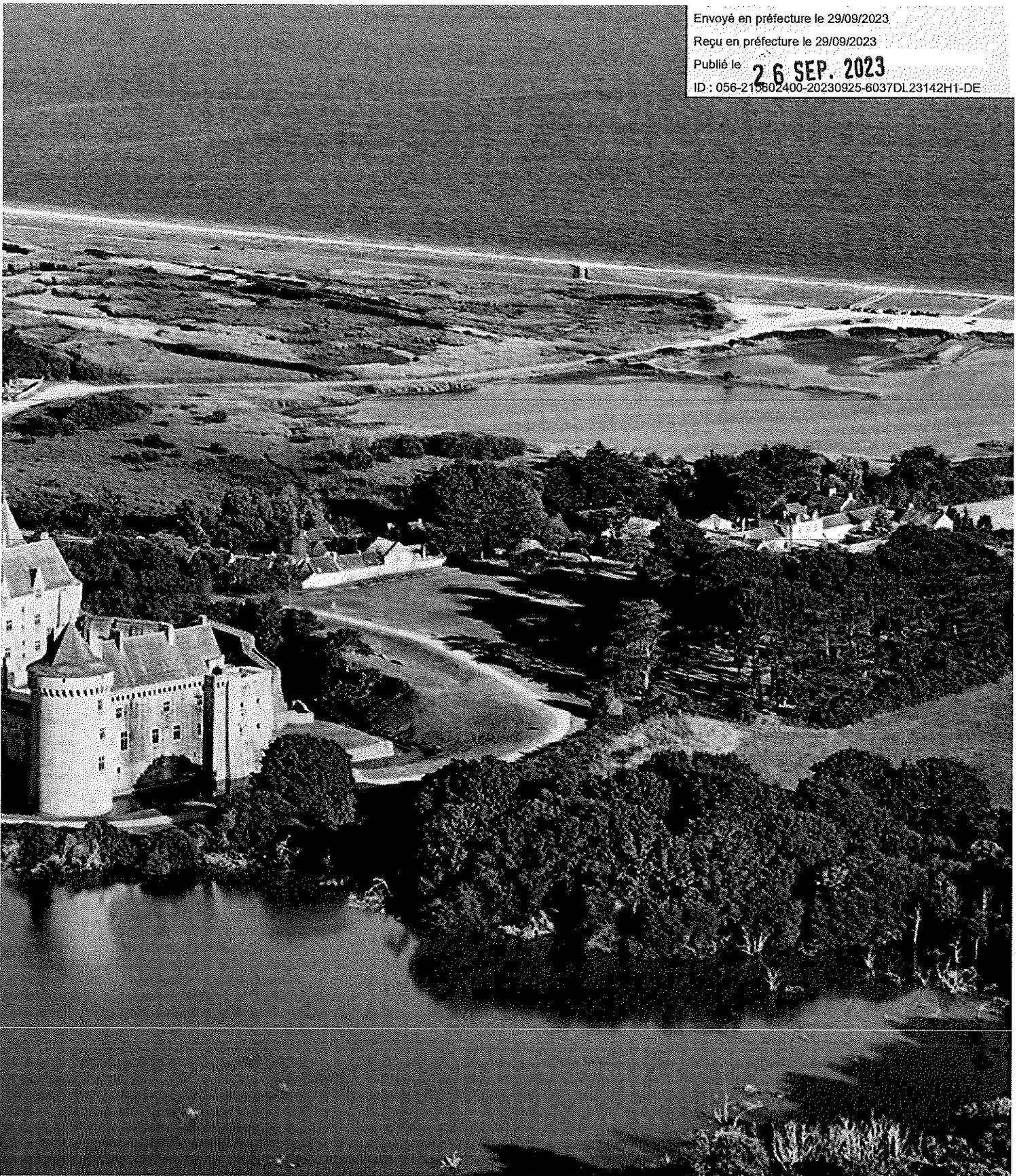
<i>Situation du SDU</i>	43
<i>Caractéristiques du SDU</i>	43
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	44
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	44
BELLE-CROIX	45
<i>Situation du SDU</i>	45
<i>Caractéristiques du SDU</i>	45
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	47
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	49
LE RIELLEC	50
<i>Situation du SDU</i>	50
<i>Caractéristiques du SDU</i>	50
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	52
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	53
LE VONDRE	54
<i>Situation du SDU</i>	54
<i>Caractéristiques du SDU</i>	54
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	56
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	57
POULHORS	58
<i>Situation du SDU</i>	58
<i>Caractéristiques du SDU</i>	58
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	60
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	61
ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT	62
<i>La réduction des périmètres constructibles</i>	62
<i>Un cadre réglementaire plus restrictif</i>	62
<i>L'absence d'impact sur les secteurs sensibles</i>	62
ANNEXE 1 : REGLEMENT ECRIT UBH – UBHR (MODIFIE)	63

Envoyé en préfecture le 29/09/2023

Reçu en préfecture le 29/09/2023

Publié le **26 SEP. 2023**

ID : 056-215602400-20230925-6037DL23142H1-DE



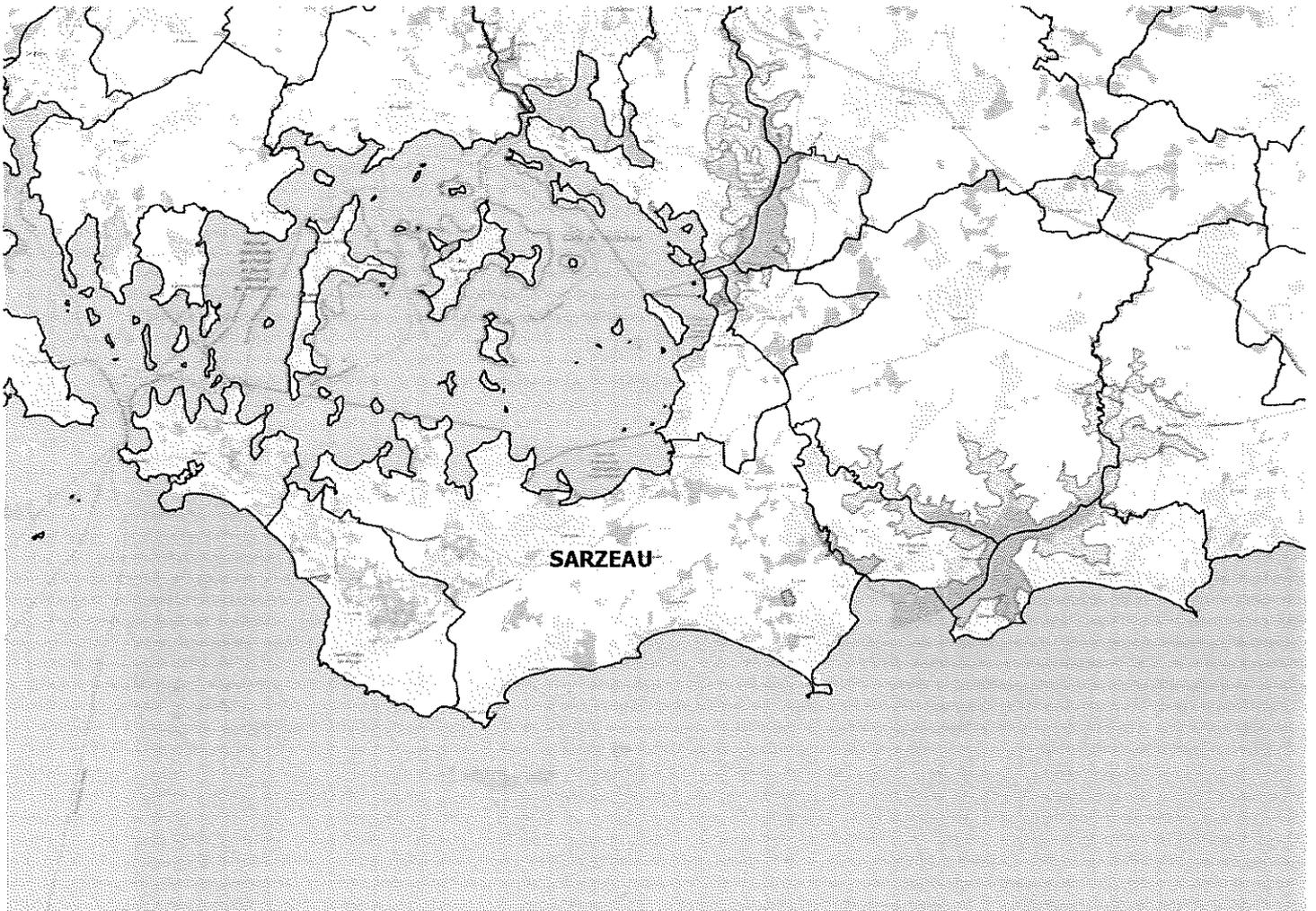
INTRODUCTION

La commune de Sarzeau

Sarzeau est une commune littorale de 8487 habitants (Insee 2018 en vigueur en 2022) qui s'étend sur 60,23 km.

Elle fait partie de l'intercommunalité **Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération** qui regroupe 34 communes et totalise 180 000 habitants. Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** de l'agglomération a été approuvé le 13 février 2020.

Situation Sarzeau



Pourquoi faire évoluer le PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de Sarzeau a été approuvé **il y a bientôt 10 ans, le 30 septembre 2013**. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution depuis :

- Modification n°1 approuvée le 02/02/2015
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 29/06/2015
- Modification n°2 approuvée le 26/09/2016
- Modification n°3 approuvée le 25/09/2017
- Modification n°4 approuvée le 10/02/2020

La municipalité a décidé d'engager une procédure de **modification simplifiée n°2 du PLU par arrêté du 27 décembre 2021 pour intégrer les dispositions du SCOT concernant les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés sur le territoire de Sarzeau.**

Quel est le cadre juridique et réglementaire de la procédure ?

LA LOI ELAN

La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « **loi ELAN** » est venue modifier les dispositions de la loi Littoral avec pour objectif principal de permettre l'urbanisation de certaines « dents creuses » par dérogation à la règle de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants. Cette perspective est toutefois limitée aux « secteurs déjà urbanisés » dits SDU (à distinguer des « zones d'urbanisation diffuses »).

L'article 45 de la loi ELAN est venu modifier les dispositions de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme :

Article L121-8

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 42 (V)

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages **identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme**, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Pour faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux dispositions de cette loi, il est désormais possible de recourir à la procédure de **modification simplifiée des PLU** d'assouplir la faculté de construire dans les nouveaux espaces en discontinuité de l'urbanisation existante (L121-8).

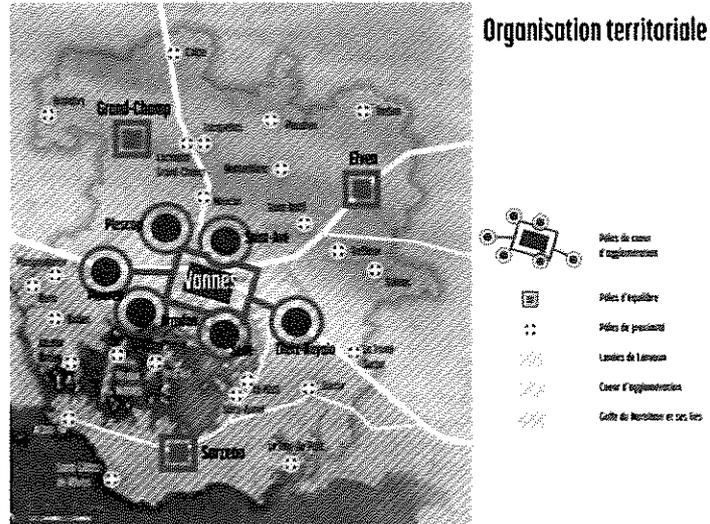
La procédure de modification simplifiée doit être engagée avant le 31 décembre 2021. C'est le cas de cette procédure qui a été engagée par arrêté du Maire le 27 décembre 2021.

LES ORIENTATIONS DU SCOT POUR LA COMMUNE

1. Sarzeau, pôle d'équilibre

Au sein de l'organisation territoriale de l'agglomération portée par le SCOT **Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération**, Sarzeau est identifié en tant que « pôle d'équilibre ». « Positionné au centre de la presqu'île de Rhuys, Sarzeau rassemble de nombreux emplois, services, équipements et commerces qui constituent une offre à l'année structurante pour la Presqu'île de Rhuys.

Située au cœur de paysages et de milieux littoraux sensibles, elle a vocation à conforter son rôle dans l'accueil démographique tout en veillant à maîtriser son développement spatial.



Carte extraite du DOO du SCOT Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération

La commune contribue également à la « composante » Golfe et ses îles. Le Golfe et ses îles est une locomotive touristique essentielle à l'économie du territoire.

Il est néanmoins important de veiller au bon fonctionnement de cette partie du territoire à l'année, en permettant : le renouvellement des générations et le logement des actifs, un tissu économique approprié, une bonne gestion des ressources et en veillant à développer une accessibilité adaptée à un fonctionnement saisonnier et multipolaire.

2. L'armature urbaine identifiée dans le SCOT approuvé le 13/02/2020

Le SCOT fixe l'armature urbaine suivante pour Sarzeau :

- 5 agglomérations : le bourg, Brillac, Penvins, Saint-Colombier / Kérentré et Saint-Jacques.
- 6 villages avec extensions urbaines possibles : Banastère, Kerguet / Kerblay, Kermoizan / Suscinio, Landrezac, Le Duer, Le Logeo / Kerassel.
- 3 villages sans extensions urbaines possibles : Bénance, Le Ruault, Saint-Martin / Fournevay.
- 15 secteurs déjà urbanisés (SDU) : Bodérin, Bois d'Anic, Calzac bas, Kerbiboul, Kerbigéot, Kercoquen, Kergorange, Kerguillehuic, Kerhouet – Saint Maur, Kerhouet - Saint-Colombier, Kerséal, Belle-Croix, Le Riellec, Le Vondre, Poulhors.

Le SCOT précise que : « Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les identifiés précédemment, des constructions et installations peuvent être autorisées littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ».

Il détaille les critères permettant d'identifier ces secteurs :

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par la présence :

- la présence au minimum d'environ 25 bâtiments situés en continuité les uns des autres ;
- une épaisseur du tissu urbanisé permettant notamment de le distinguer d'une urbanisation purement linéaire ;
- la présence d'un réseau de voirie adaptée à la bonne desserte des bâtiments ;
- la présence de réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets ;
- une relative densité résultant de la continuité des bâtiments entre eux.

Deux critères additionnels peuvent venir conforter l'identification de tels secteurs :

- La présence d'un noyau ancien historique ;
- La présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif.

Le SCOT précise :

- ➔ « Selon les partis d'aménagement des documents d'urbanisme locaux et au regard des différentes prescriptions de ce présent chapitre, **de nouvelles constructions peuvent être autorisées au sein de ces secteurs, sous respect de la réglementation en vigueur des constructions et installations peuvent y être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti** ».
- ➔ **Les documents d'urbanismes les délimitent en veillant à ne pas étendre le périmètre bâti existant. Cette orientation ne fait pas obstacle à l'extension des bâtiments existants, à l'intérieur ou non du périmètre bâti existant.**
- ➔ **Les documents d'urbanisme inscrivent une réglementation adaptée au contexte du secteur de manière à en conserver les caractéristiques paysagères, environnementales et urbaines. Ils veillent également à ne pas dénaturer le secteur, à répondre aux enjeux, le cas échéant, d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.**
- ➔ **Les documents d'urbanisme inscrivent une réglementation ne permettant pas de nouvelles constructions dans les parties déjà urbanisés des secteurs identifiés situées dans les espaces proches du rivage qui ne se trouvent pas en continuité des agglomérations et des villages existants.**

4. L'armature urbaine du SCOT modifiée par le TA de Rennes le 27/10/2022

Le 27 octobre 2022, le tribunal administratif de Rennes a rendu une décision qui modifie l'armature présentée dans le SCOT concernant la commune de Sarzeau.

Conséquences du jugement :

3 secteurs deviennent des villages.

Domaine des Grèves	N'était pas un SDU
Kerbiboul	Ancien SDU
Kergorange	Ancien SDU

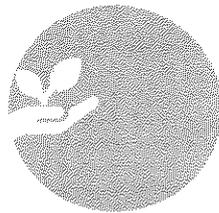
1 secteur n'est plus SDU :

Kerhouet Saint-Maur	Ancien SDU (situé en EPR donc ne peut pas être un SDU. Il devient inconstructible)
---------------------	--

L'agglomération dispose de quatre mois, à compter du jugement administratif, appropriée afin de régulariser son Schéma de cohérence territorial.

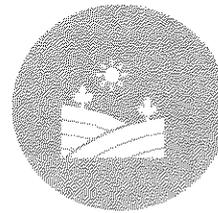
- 5 agglomérations : le bourg, Brillac, Penvins, Saint-Colombier / Kérentré et Saint-Jacques.
- 6 villages avec extensions urbaines possibles : Banastère, Kerguet / Kerblay, Kermoizan / Suscinio, Landrezac, Le Duer, Le Logeo / Kerassel.
- 5 villages sans extensions urbaines possibles : Bénance, Le Ruault, Saint-Martin / Fournevey, Kergorange, Kerbiboul, le Domaine des Grèves.
- 12 secteurs déjà urbanisés (SDU) : Bodérin, Bois d'Anic, Calzac bas, Kerbigéot, Kercoquen, Kerguillehuic, Kerhouet – Saint Colombier, Kerséal, Belle-Croix, Le Riellec, Le Vondre, Poulhors.

Quelles consultations sont intégrées à la procédure ?



Autorité environnementale

Au titre de l'examen au cas par cas



CDNPS

Au titre de l'article 42 de la loi ELAN et de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme

CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (CAS PAR CAS)

Au regard de L'article L122-4 du Code de l'environnement reporté ci-contre, et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, il s'avère que la procédure de modification simplifiée n'entraîne aucune incidence sur l'environnement.

De fait, elle ne sera pas soumise à évaluation environnementale systématique mais à une demande au cas par cas. L'autorité environnementale été consultée et a confirmé dans son avis 2022-09784-1 du 8 septembre 2022 la dispense d'évaluation environnementale.

De plus, le PLU actuellement en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

CONSULTATION DE LA CDNPS

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) sera consultée au titre de l'article L121-8 du code de l'urbanisme concernant la délimitation des SDU et de leur réglementation. Elle disposera de 2 mois pour donner son avis simple.

LES EVOLUTIONS PROPOSEES

Principes généraux à tous les SDU

LE MAINTIEN DES LIMITES DE ZONAGE DES SOUS-SECTEUR UBH / UBHR POUR LES SDU MAIS AVEC UN SIGNE DISTINCTIF

L'ensemble des SDU est actuellement identifié dans le PLU via le secteur Ubh qui comporte également un sous-secteur Ubhr :

- **Ubh** correspondant aux « secteurs urbanisés » identifiés dans le PLU
- **Ubhr** correspondant aux secteurs de bâti ancien dans des « secteurs urbanisés » identifiés dans le PLU

Le sous-secteur Ubh / Ubhr est conservé pour identifier les SDU concernés toutefois, un signe distinctif de type « * » est associé au libellé « **Ubh* / Ubhr*** » afin de ne pas confondre les SDU avec les autres secteurs bénéficiant du libellé « Ubhr / Ubhr ».

Deux critères avalent gouverné la délimitation des périmètres du sous-secteur Ubh / Ubhr au moment de l'approbation du PLU en vigueur : l'implantation des constructions existantes et la continuité du périmètre urbanisé.

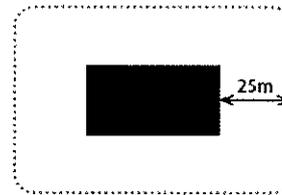
Pour le vérifier, des zones tampon de 25m ont été apposées autour de chaque construction (bâti dur + léger).

Cas ① : Si 2 zones tampons se touchent, les constructions sont considérées comme étant proches. Il y a continuité du périmètre urbanisé.

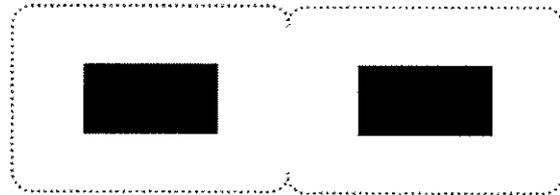
Cas ② : Si les zones tampons ne se touchent pas, la distance entre les constructions excède 50m. Il y a coupure d'urbanisation.

Résultat : L'ensemble des zonages Ubh/Ubhr présente une continuité du périmètre urbanisé, le zonage Ubh/Ubhr est conservé pour délimiter les SDU (avec un astérisque *).

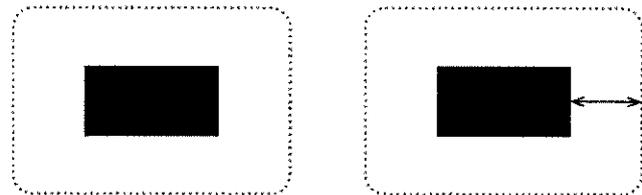
Seul le SDU de Belle Croix qui était identifié en Ah dans le PLU en vigueur est transféré en Ubh.



Cas n°1 : les zones tampons se touchent.
= continuité du périmètre urbanisé



Cas n°2 : les zones tampons ne se touchent pas
= discontinuité du périmètre urbanisé



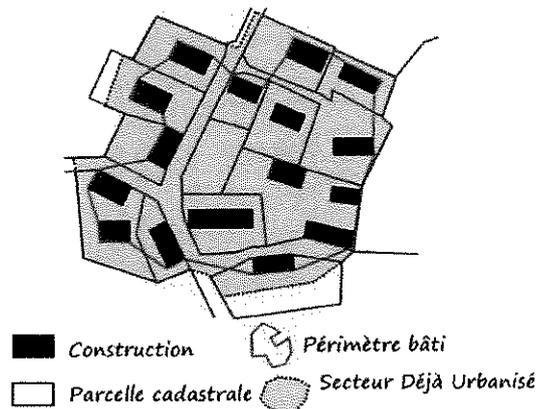
LE PERIMETRE BÂTI : LA METHODE

Les nouvelles constructions devront être situées au sein du « **périmètre bâti** » existant des zones **Ubh*/Ubhr***.

Qu'est-ce que le périmètre bâti ?

Le périmètre bâti est le périmètre défini par le contour des constructions périphériques existantes et formant un ensemble continu dans un noyau bâti (au mur près de ces constructions).

Ci-dessous, le schéma illustre la méthode à appliquer dans la détermination du périmètre bâti de chaque secteur :



- Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées en dehors du périmètre bâti
- Les bâtenaires de constructions et annexes accolées peuvent être réalisées en dehors de ce périmètre, dans la zone U.

Le « périmètre bâti » sera analysé au cas par cas selon la méthodologie présentée dans le règlement écrit des sous-secteurs Ubh*/Ubhr*.

L'EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT UBH / UBHR

Les SDU identifiés dans le SCOT sont maintenus en sous-secteur Ubh*. Les centres anciens des SDU bénéficient déjà d'un **sous-secteur dédié Ubhr*** dans le PLU actuel. **Il est cohérent de le maintenir.**

Les principes qui avaient, lors de l'approbation du PLU en 2013, gouverné la rédaction du règlement Ubh / Ubhr étaient les suivants :

- **Ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti,**
- **Ne pas porter atteinte à l'environnement et aux paysages.**

Quelles évolutions du règlement écrit ?

Le règlement écrit modifié des sous-secteurs Ubh et Ubhr est annexé à la présente notice.

L'article 1 des secteurs Ubh* / Ubhr* interdit toute construction et installation non autorisée par l'article 2.

L'article 2 des secteurs Ubh* / Ubhr* autorise :

> **au sein du périmètre bâti**, en dehors des espaces proches du rivage : les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, à la condition que ces constructions et installations n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti

> en dehors de l'enveloppe bâtie : les extensions bâtementaires des constructions accolées à la construction principale (garage, abri de jardin, piscine...) ».

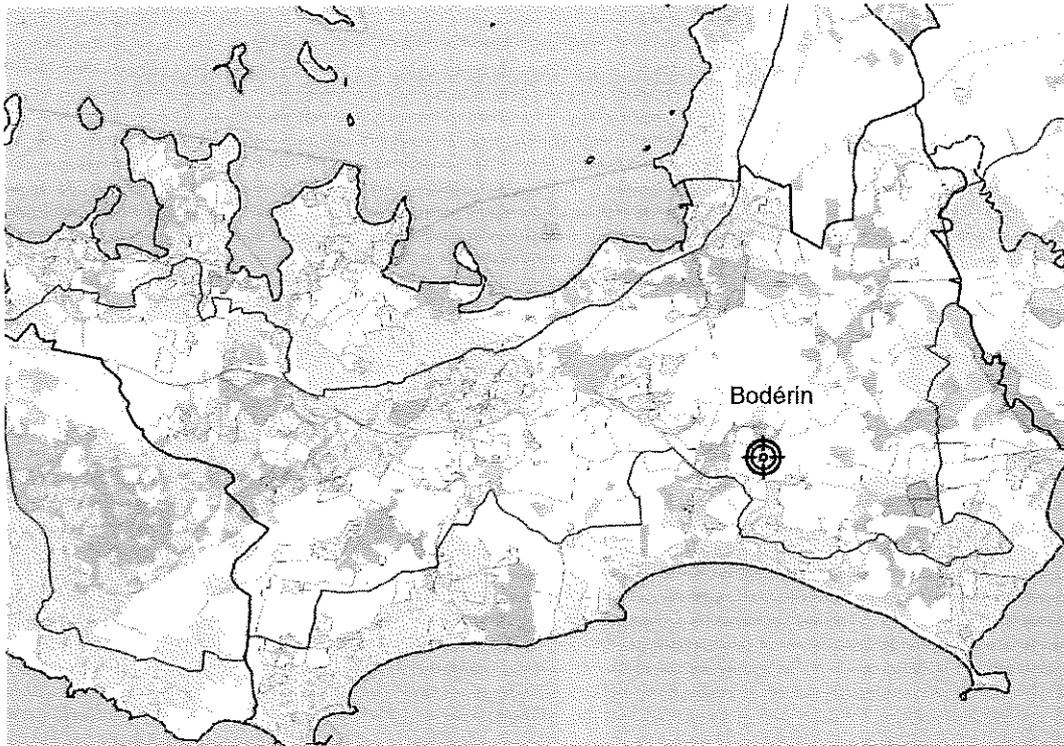
QUE DEVIENNENT LES SECTEURS UBH / UBHR QUI NE SONT PAS DES SDU IDENTIFIES EN UBH*/ UBHR* ?

Les périmètres des sous-secteurs Ubh / Ubhr qui ne sont pas des SDU identifiés en Ubh*/Ubhr* ne peuvent pas être modifiés via cette procédure de modification simplifiée. Ils sont donc inchangés. Pour autant, aucune nouvelle construction n'y sera autorisée.

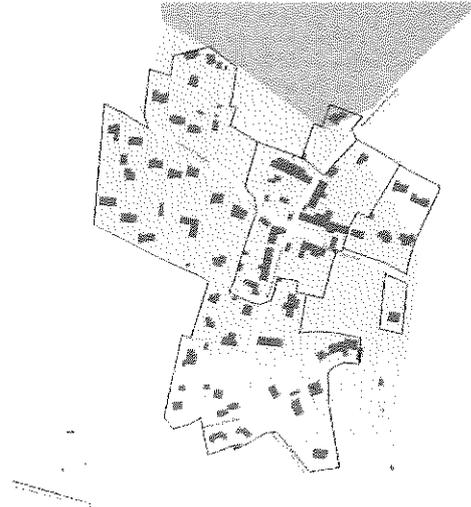
Bodérin

SITUATION DU SDU

Bodérin est situé au Sud-Est du territoire.



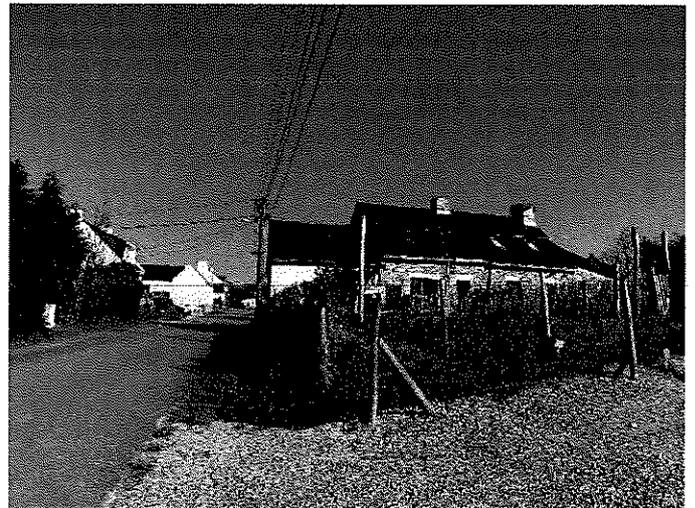
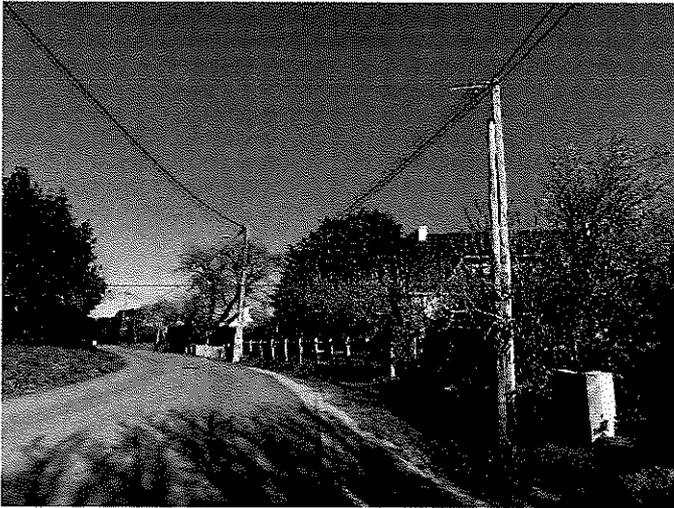
CARACTERISTIQUES DU SDU



Caractéristiques du SDU :

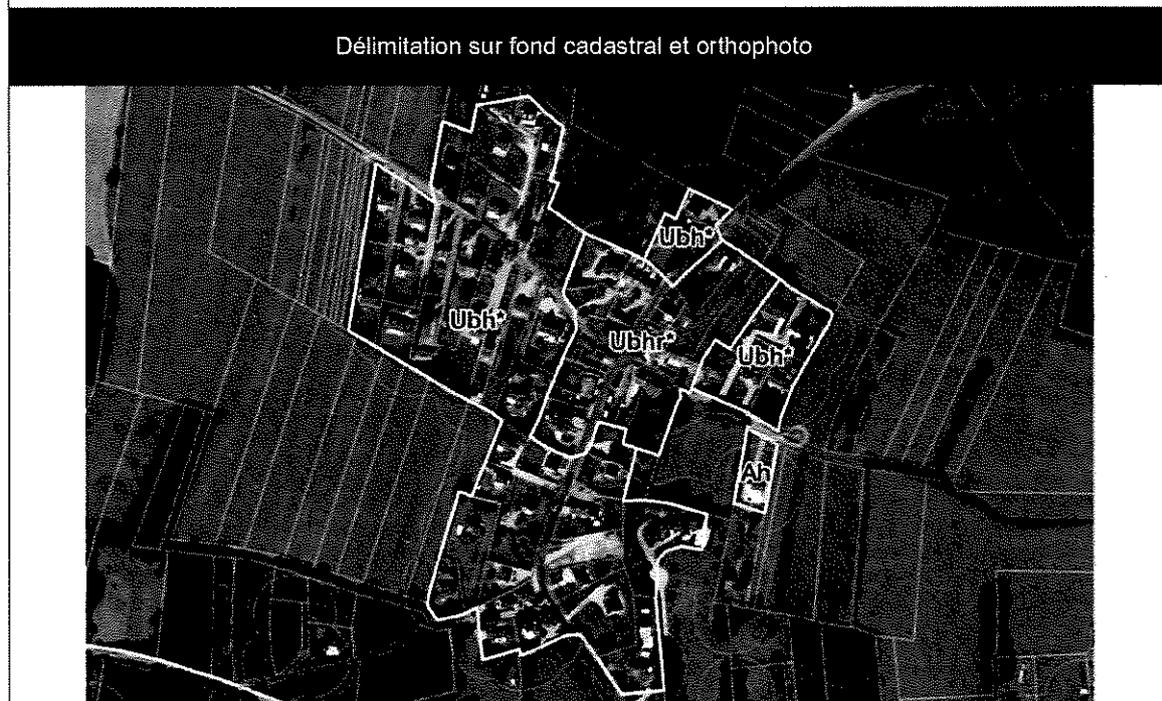
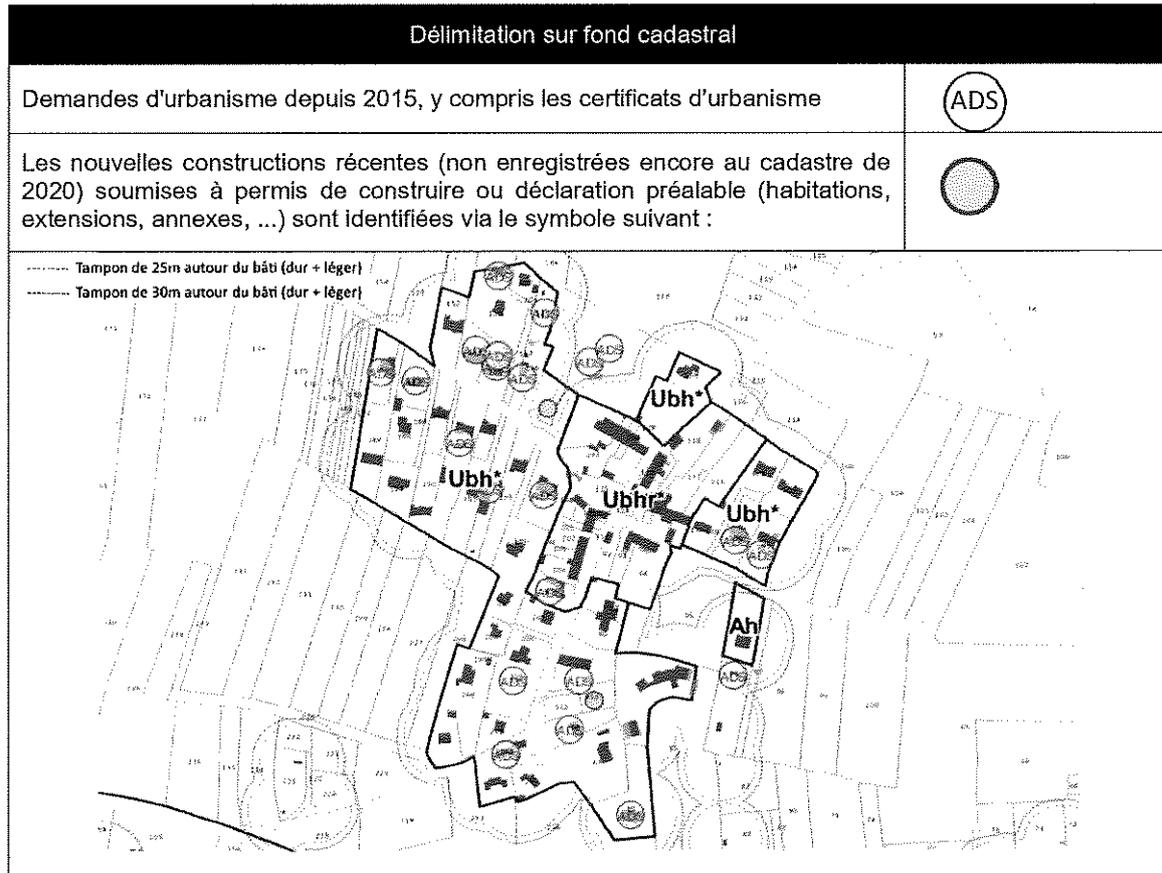
- Environnement agricole et naturel
- Environ 90 constructions
- Un potentiel limité de nouvelles constructions estimé à environ **5 habitations**
- Un secteur actuellement identifié dans le PLU via les sous-secteurs :
 - ✓ **Ubh** correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU
 - ✓ **Ubhr** correspondant aux secteurs de bâti ancien dans des secteurs urbanisés

Photographies / ambiance du SDU



26 SEP 2023

DELIMITATION A LA PARCELLE DU SDU



TRADUCTION DU SDU DANS LE REGLEMENT

Le zonage Ubh / Ubhr est conservé pour identifier les SDU. Toutefois, afin de distinguer les SDU des autres zones Ubh / Ubhr, un signe distinctif de type « * » est associé.



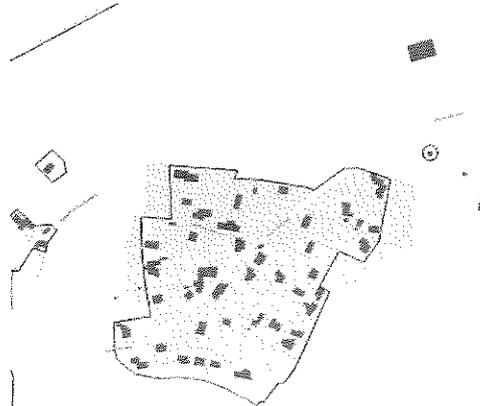
Bois d'Anic

SITUATION DU SDU

Bois d'Anic est situé au centre du territoire.



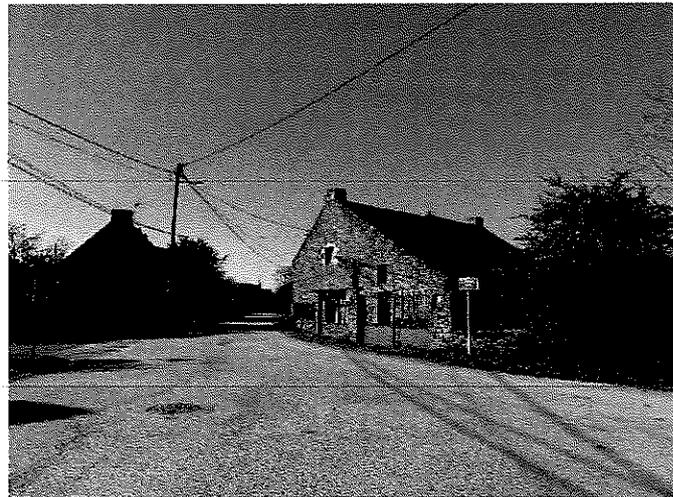
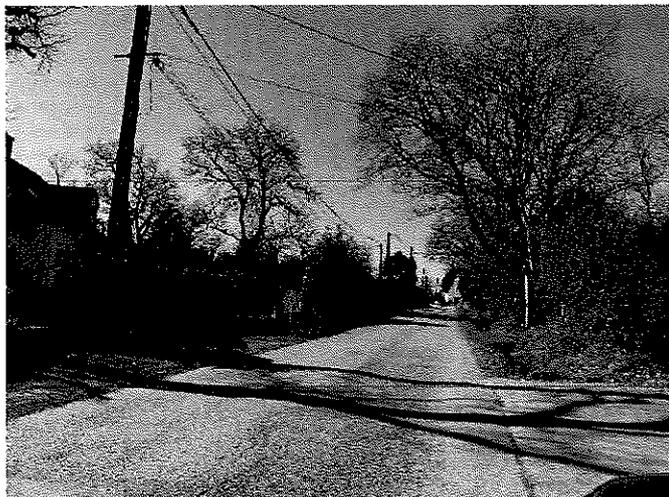
CARACTERISTIQUES DU SDU



Caractéristiques du SDU :

- Environnement agricole et naturel
- Environ 50 constructions
- Un potentiel limité de nouvelles constructions estimé à environ **3 habitations**
- Un secteur actuellement identifié dans le PLU via le sous-secteur
 - ✓ **Ubh** correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU

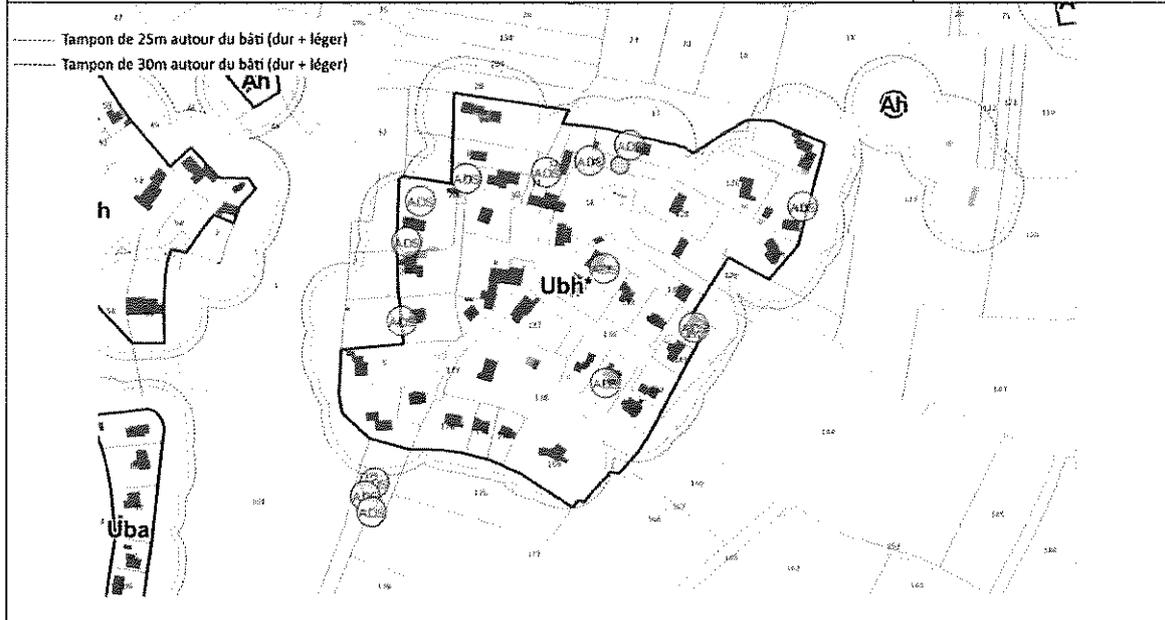
Photographies / ambiance du SDU



DELIMITATION A LA PARCELLE DU SDU

Délimitation sur fond cadastral

Demandes d'urbanisme depuis 2015, y compris les certificats d'urbanisme	ADS
Les nouvelles constructions récentes (non enregistrées encore au cadastre de 2020) soumises à permis de construire ou déclaration préalable (habitations, extensions, annexes, ...) sont identifiées via le symbole suivant :	

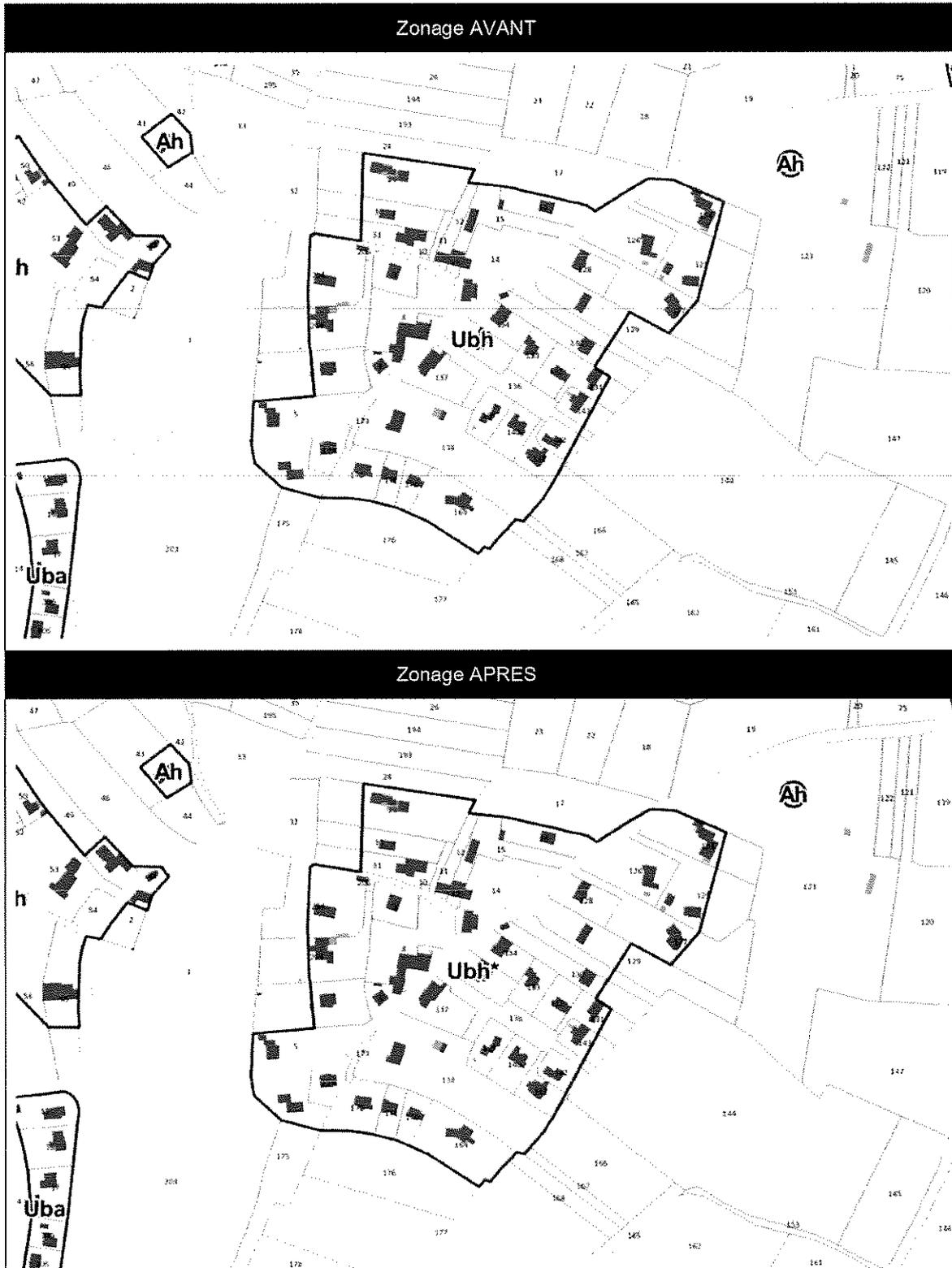


Délimitation sur fond cadastral et orthophoto



TRADUCTION DU SDU DANS LE REGLEMENT

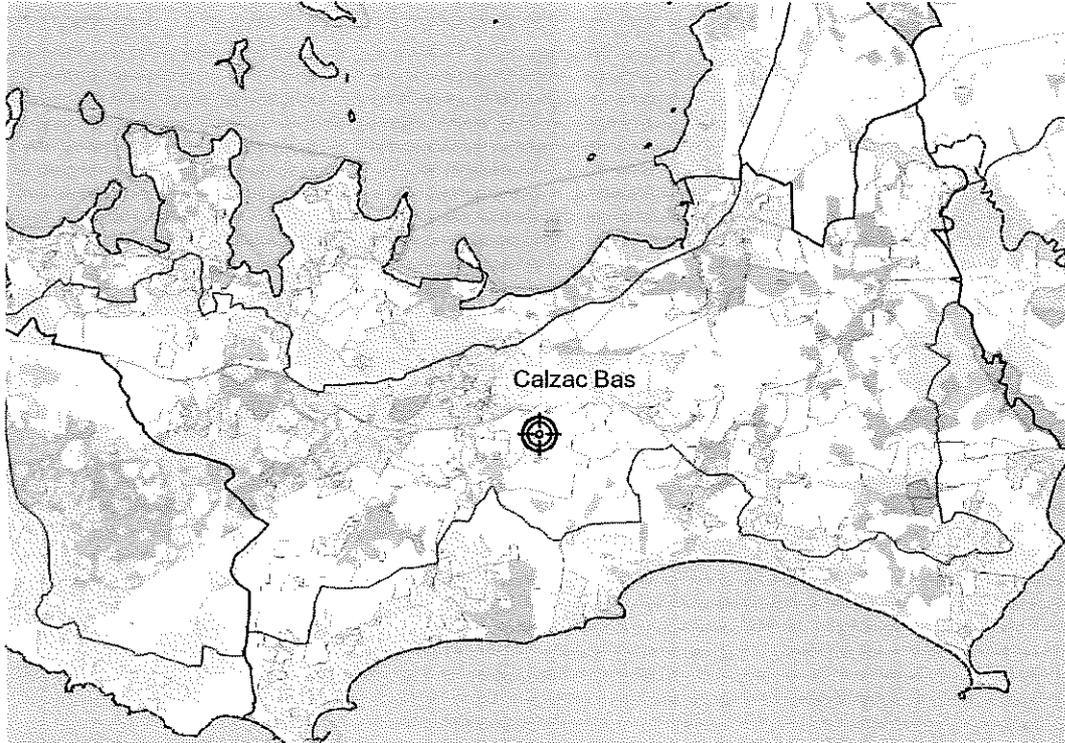
Le zonage Ubh / Ubhr est conservé pour identifier les SDU. Toutefois, afin de distinguer les SDU des autres zones Ubh / Ubhr, un signe distinctif de type « * » est associé.



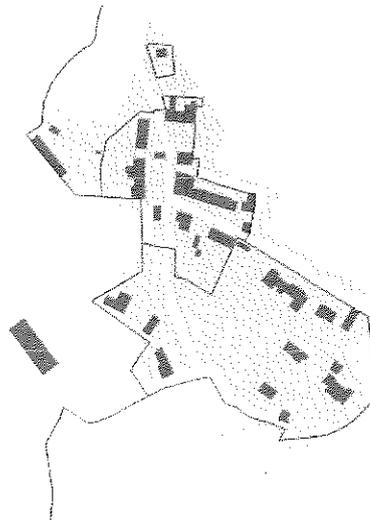
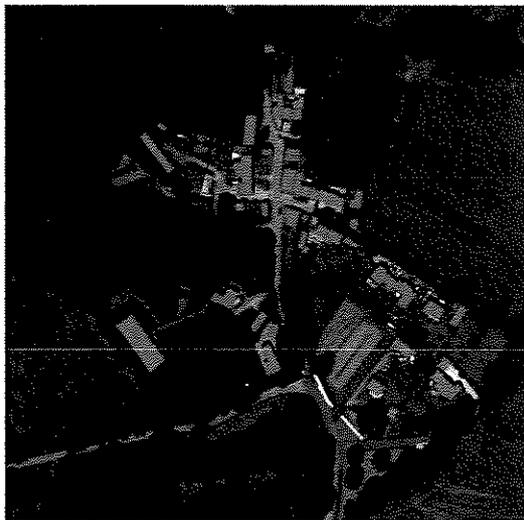
Calzac bas

SITUATION DU SDU

Calzac Bas est situé au centre du territoire.



CARACTERISTIQUES DU SDU

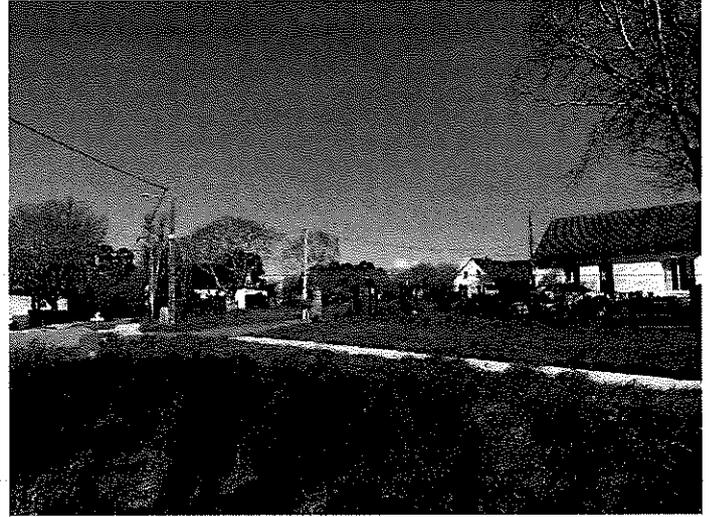
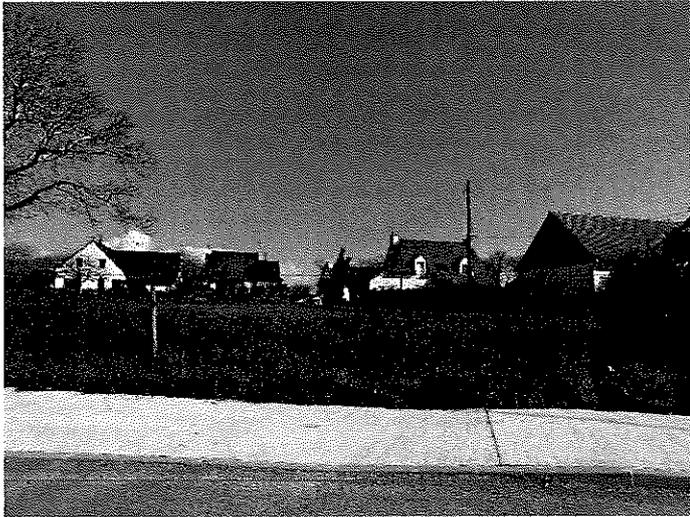


Caractéristiques du SDU :

- Environnement agricole et naturel

- Environ 40 constructions
- Un potentiel de nouvelles constructions estimé à **4 voire 5 habitations**
- Un secteur actuellement identifié dans le PLU via les sous-secteurs :
 - ✓ **Ubh** correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU
 - ✓ **Ubhr** correspondant aux secteurs de bâti ancien dans des secteurs urbanisés

Photographies / ambiance du SDU



DELIMITATION A LA PARCELLE DU SDU

Délimitation sur fond cadastral

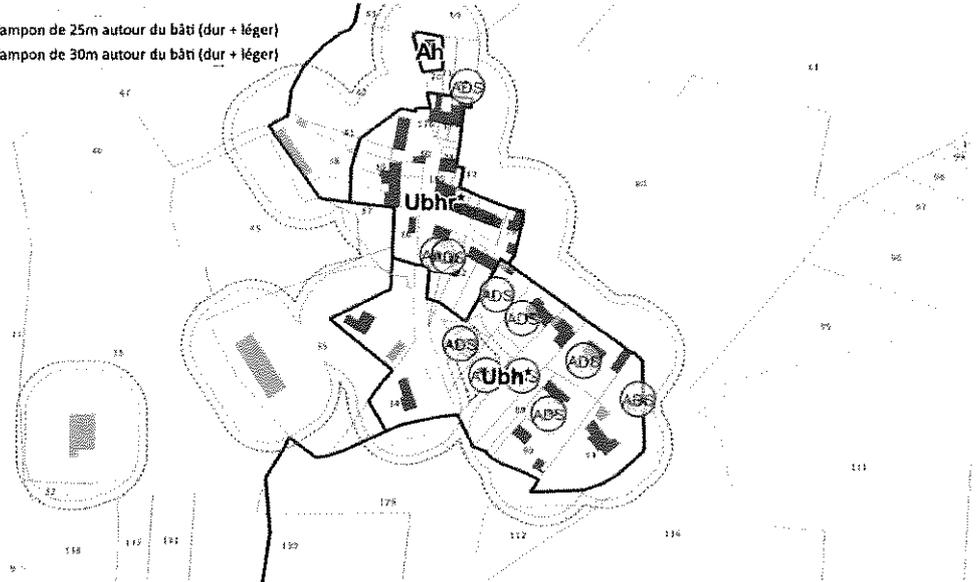
Demandes d'urbanisme depuis 2015, y compris les certificats d'urbanisme



Les nouvelles constructions récentes (non enregistrées encore au cadastre de 2020) soumises à permis de construire ou déclaration préalable (habitations, extensions, annexes, ...) sont identifiées via le symbole suivant :



- Tampon de 25m autour du bâti (dur + léger)
- Tampon de 30m autour du bâti (dur + léger)

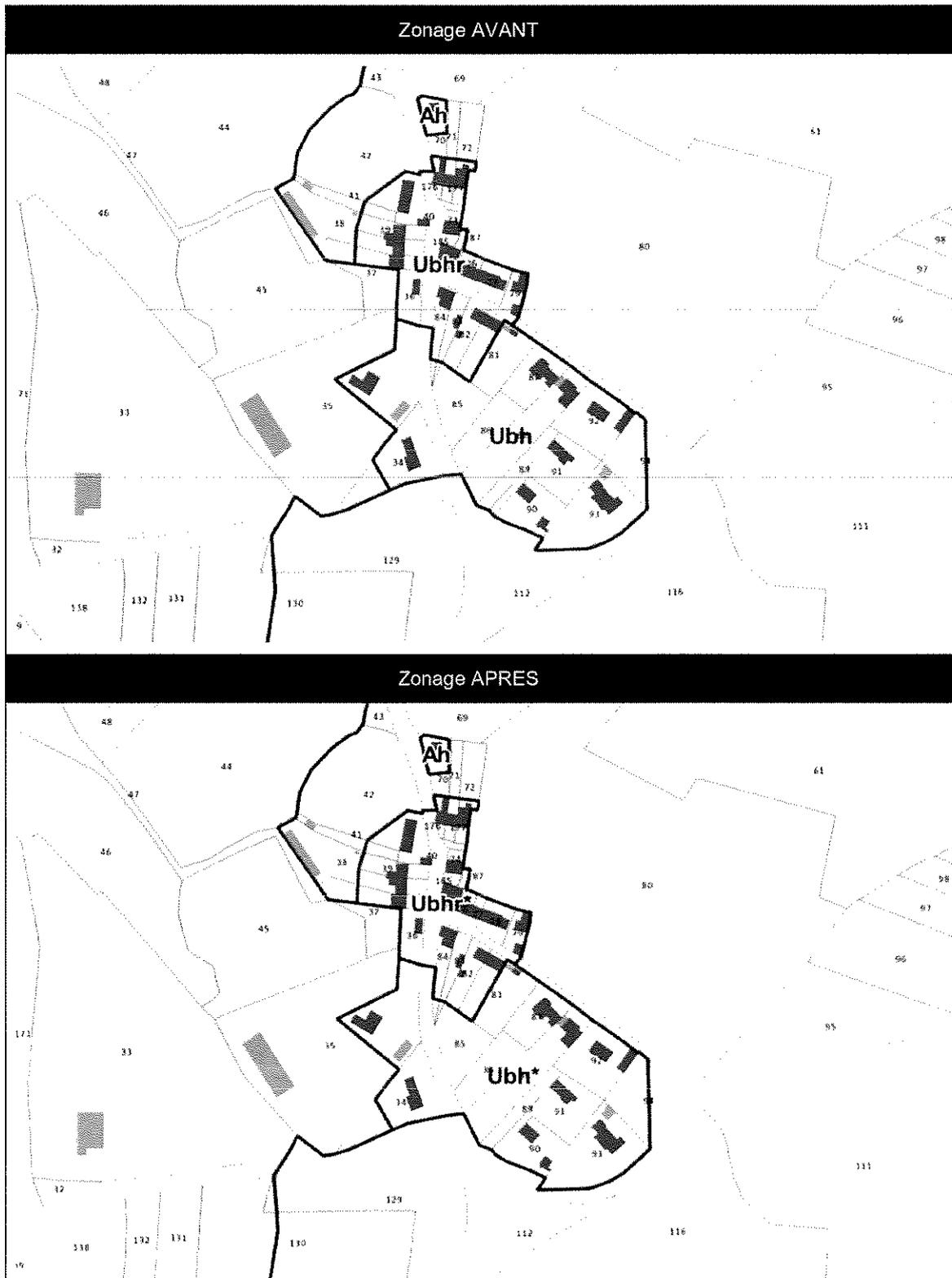


Délimitation sur fond cadastral et orthophoto



TRADUCTION DU SDU DANS LE REGLEMENT

Le zonage Ubh / Ubhr est conservé pour identifier les SDU. Toutefois, afin de distinguer les SDU des autres zones Ubh / Ubhr, un signe distinctif de type « * » est associé.



Kerbigeot

SITUATION DU SDU

Kerbigeot est situé au Nord-Ouest du territoire.



CARACTERISTIQUES DU SDU



Caractéristiques du SDU :

- Environnement agricole et naturel
- Environ 25 constructions
- Un potentiel limité de nouvelles constructions estimé à environ **1 habitation**
- Un secteur actuellement identifié dans le PLU via les sous-secteurs :
 - ✓ **Ubh** correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU
 - ✓ **Ubhr** correspondant aux secteurs de bâti ancien dans des secteurs urbanisés

Photographies / ambiance du SDU



DELIMITATION A LA PARCELLE DU SDU

Délimitation sur fond cadastral

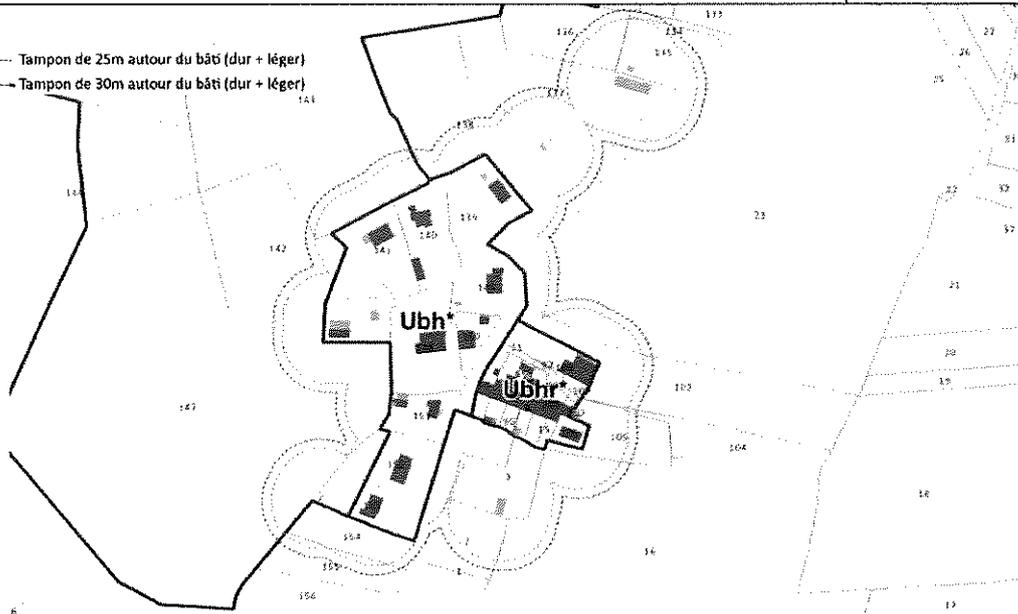
Demandes d'urbanisme depuis 2015, y compris les certificats d'urbanisme

(ADS)

Les nouvelles constructions récentes (non enregistrées encore au cadastre de 2020) soumises à permis de construire ou déclaration préalable (habitations, extensions, annexes, ...) sont identifiées via le symbole suivant :



- Tampon de 25m autour du bâti (dur + léger)
- Tampon de 30m autour du bâti (dur + léger)

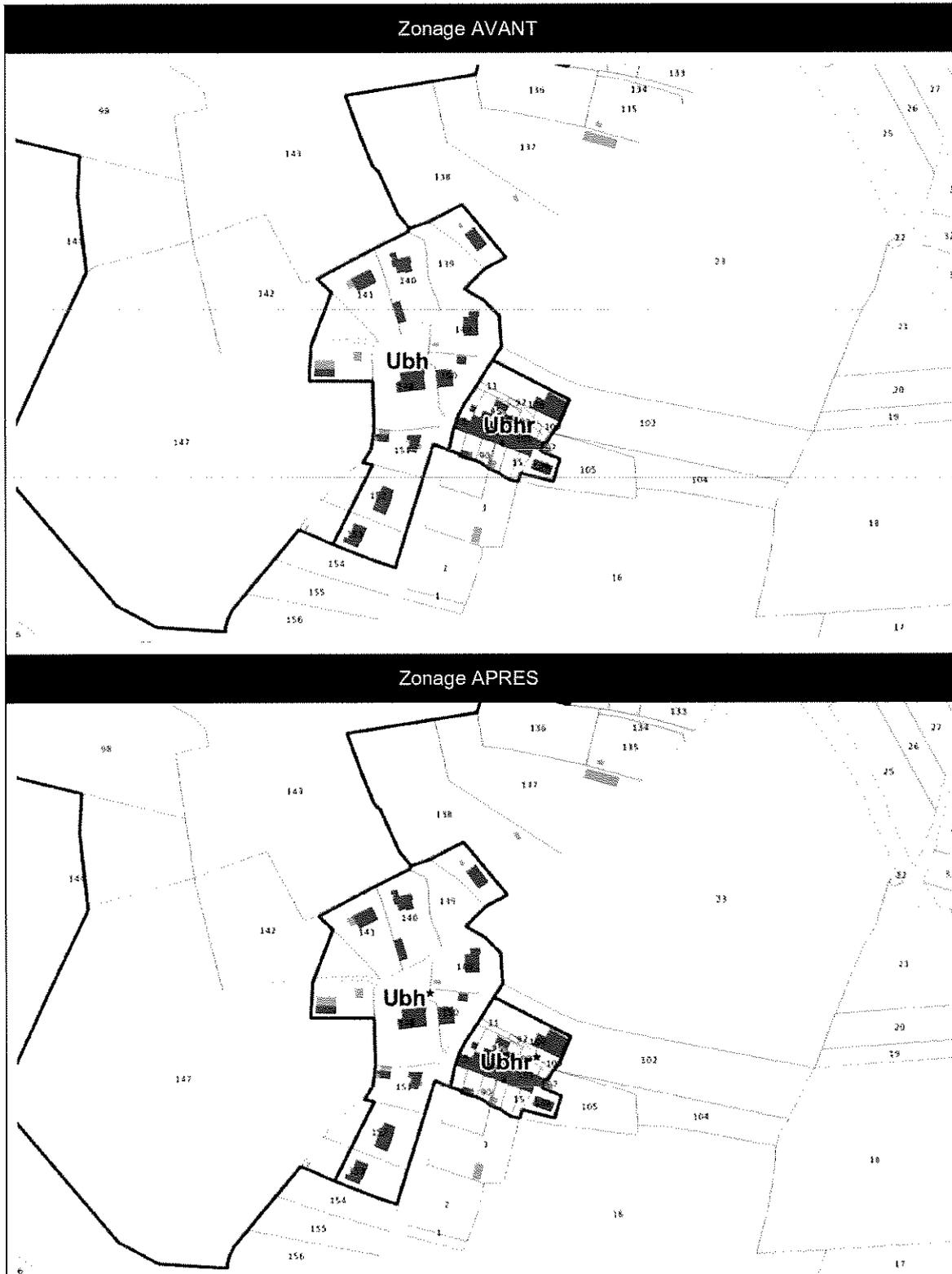


Délimitation sur fond cadastral et orthophoto



TRADUCTION DU SDU DANS LE REGLEMENT

Le zonage Ubh / Ubhr est conservé pour identifier les SDU. Toutefois, afin de distinguer les SDU des autres zones Ubh / Ubhr, un signe distinctif de type « * » est associé.



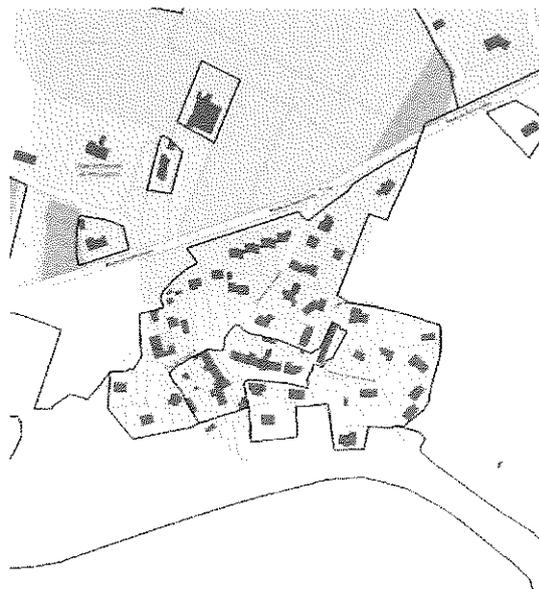
Kercoquen

SITUATION DU SDU

Kercoquen est situé à l'Ouest du territoire.



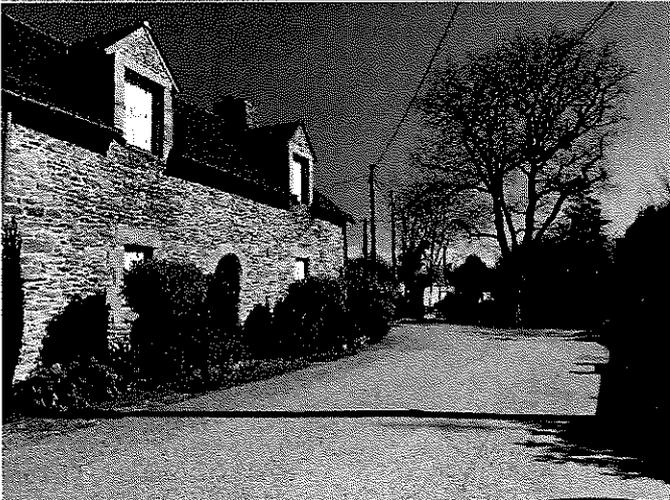
CARACTERISTIQUES DU SDU



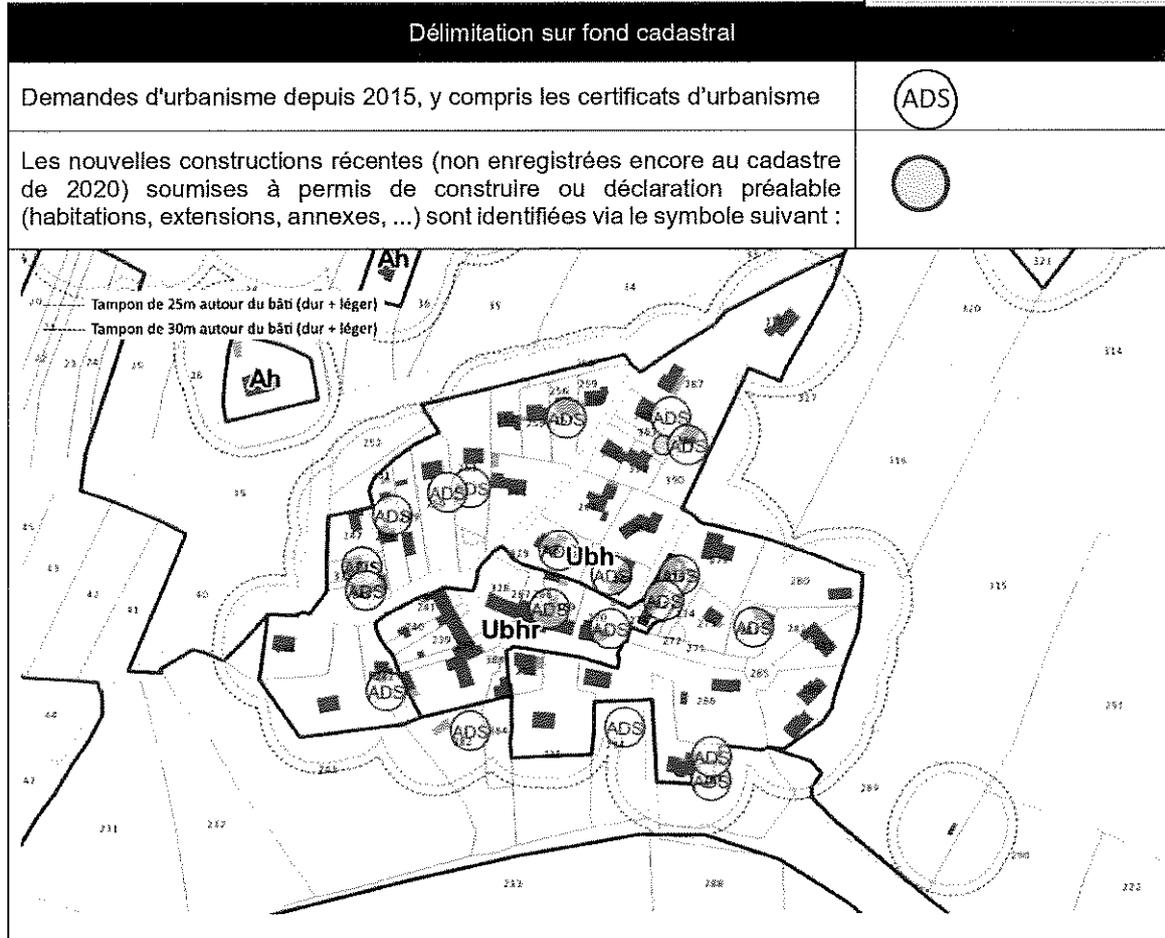
Caractéristiques du SDU :

- Environnement agricole et naturel
- Environ 50 constructions
- Un potentiel limité de nouvelles constructions estimé à environ 1 ou 2 habitations
- Un secteur actuellement identifié dans le PLU via les sous-secteurs :
 - ✓ **Ubh** correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU
 - ✓ **Ubhr** correspondant aux secteurs de bâti ancien dans des secteurs urbanisés

Photographies / ambiance du SDU



DELIMITATION A LA PARCELLE DU SDU



TRADUCTION DU SDU DANS LE REGLEMENT

Le zonage Ubh / Ubhr est conservé pour identifier les SDU. Toutefois, afin de distinguer les SDU des autres zones Ubh / Ubhr, un signe distinctif de type « * » est associé.



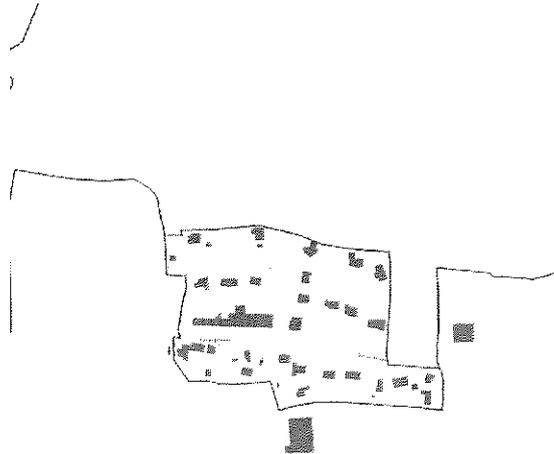
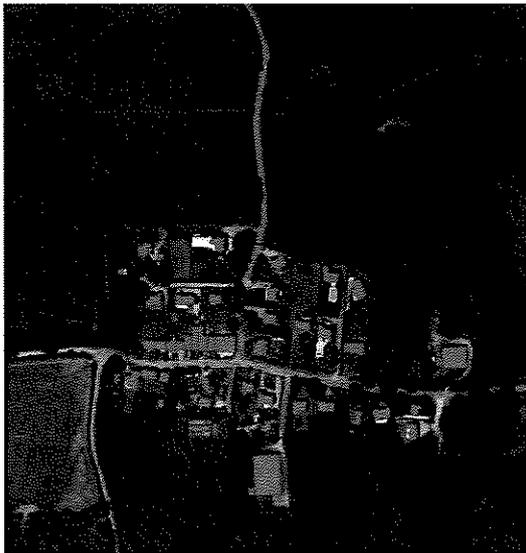
Kerguillehuic

SITUATION DU SDU

Kerguillehuic est situé au Sud-Ouest du territoire.



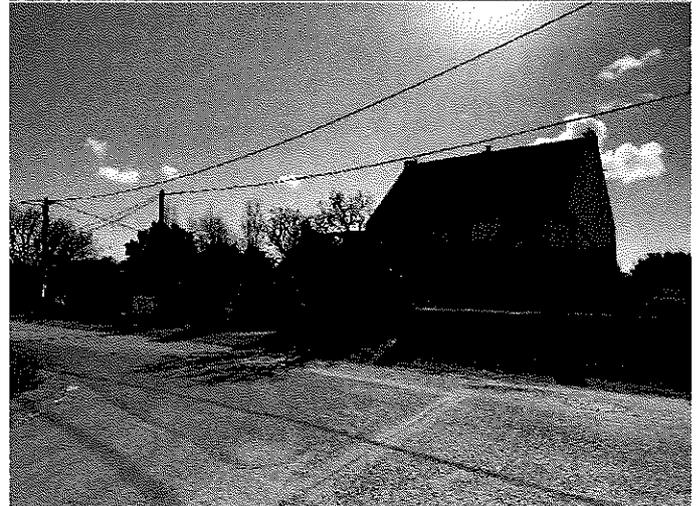
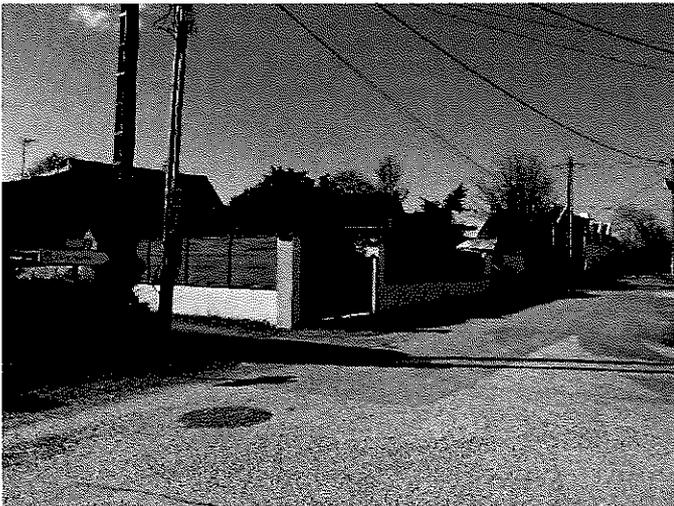
CARACTERISTIQUES DU SDU



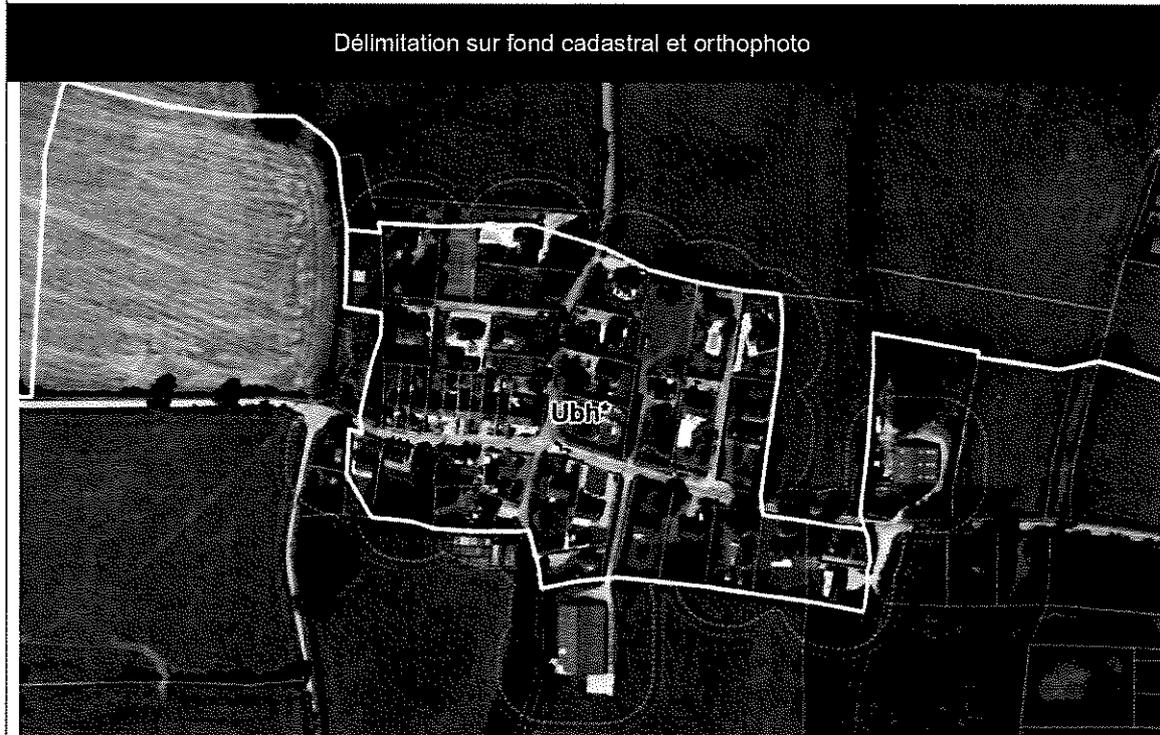
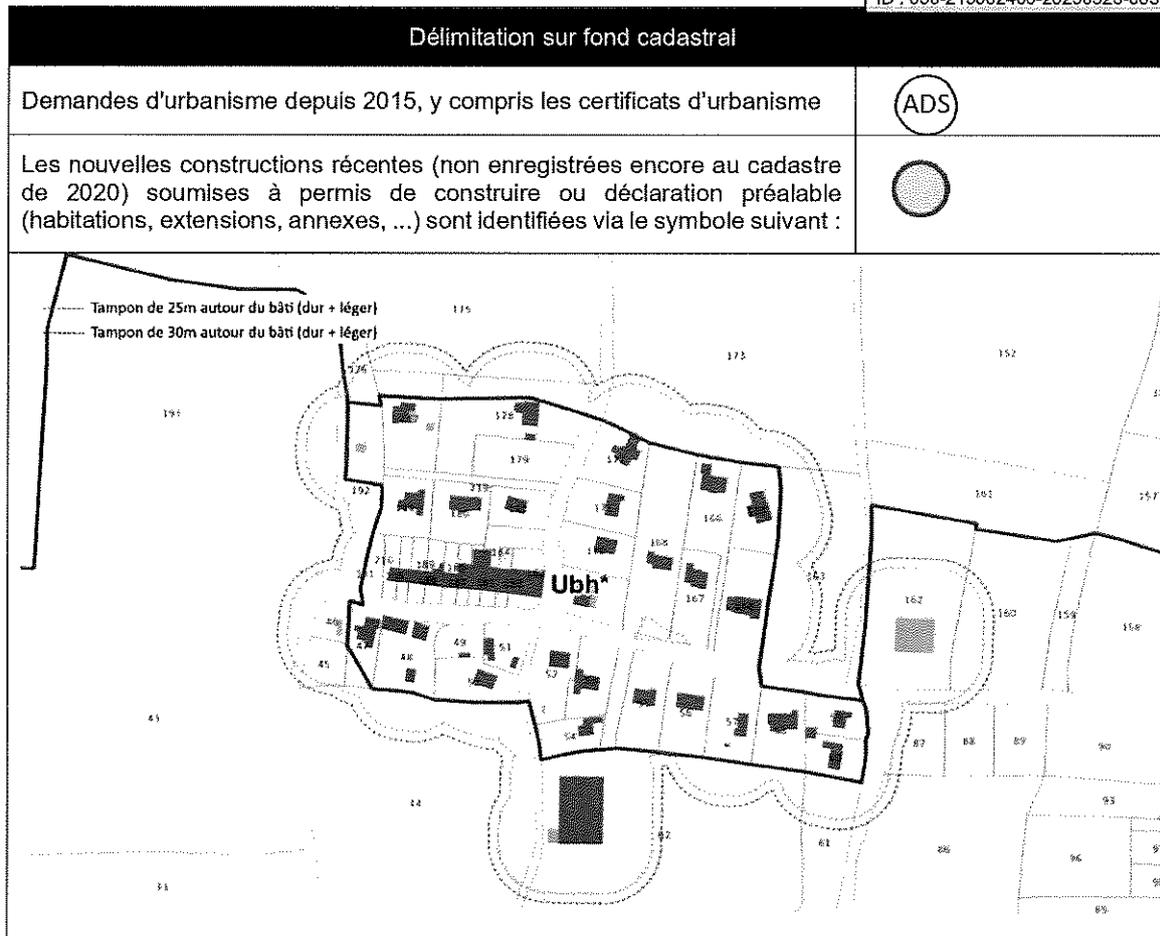
Caractéristiques du SDU :

- Environnement agricole et naturel
- Environ 40 constructions
- Un potentiel limité de nouvelles constructions estimé à environ **2 habitations**
- Un secteur actuellement identifié dans le PLU via le sous-secteur :
 - ✓ **Ubh** correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU

Photographies / ambiance du SDU



DELIMITATION A LA PARCELLE DU SDU



TRADUCTION DU SDU DANS LE REGLEMENT

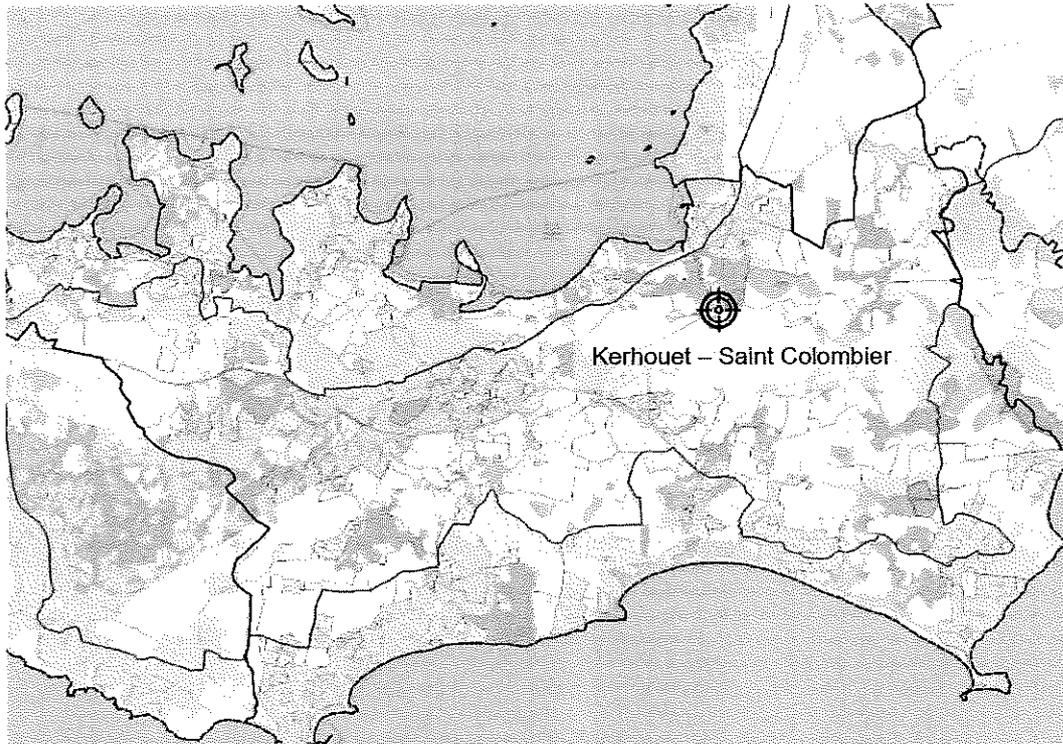
Le zonage Ubh / Ubhr est conservé pour identifier les SDU. Toutefois, afin de distinguer les SDU des autres zones Ubh / Ubhr, un signe distinctif de type « * » est associé.



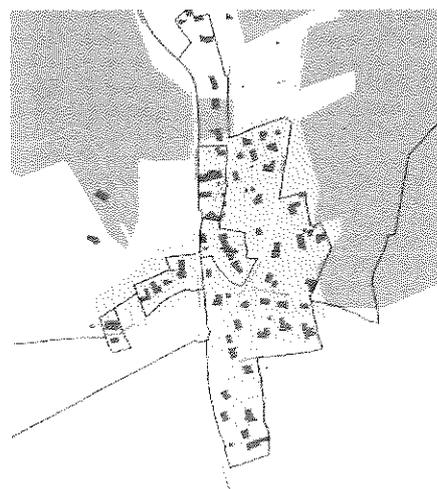
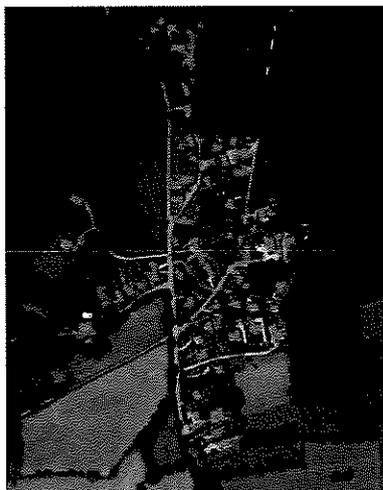
Kerhouet – Saint Colombier

SITUATION DU SDU

Kerhouet – Saint Colombier est situé au centre du territoire.



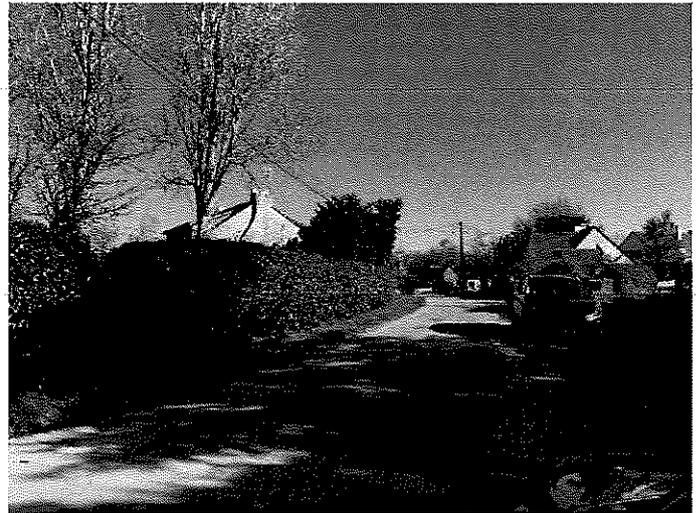
CARACTERISTIQUES DU SDU



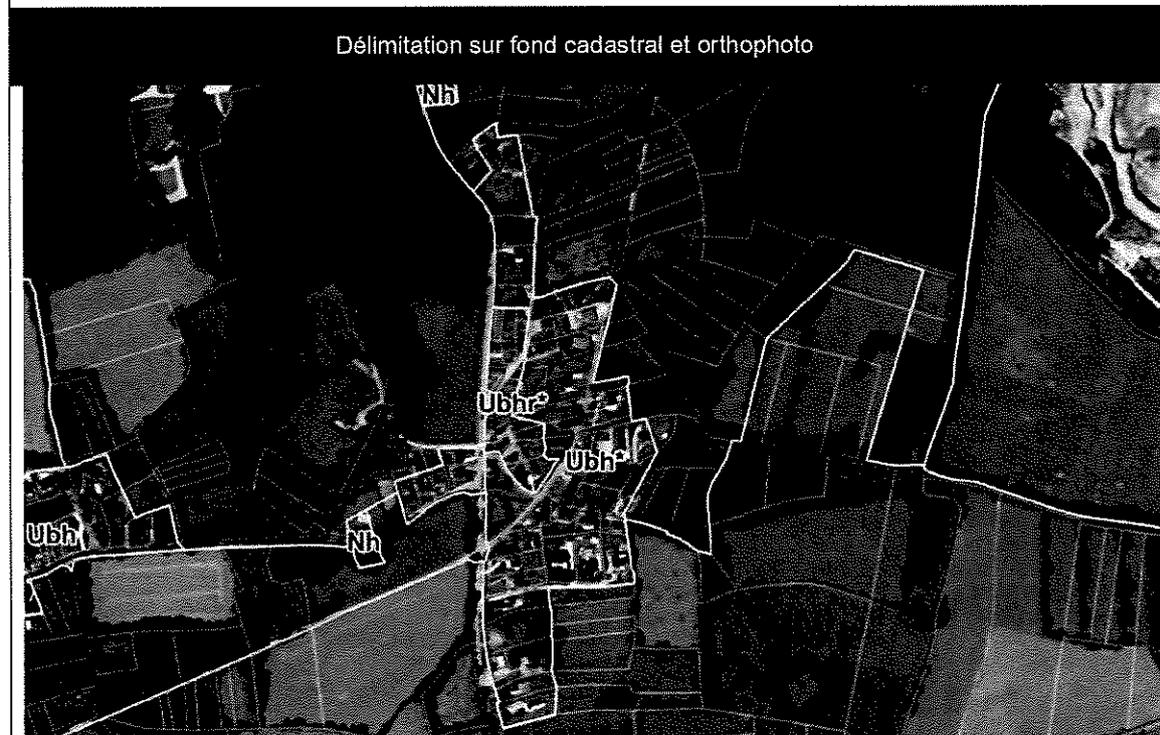
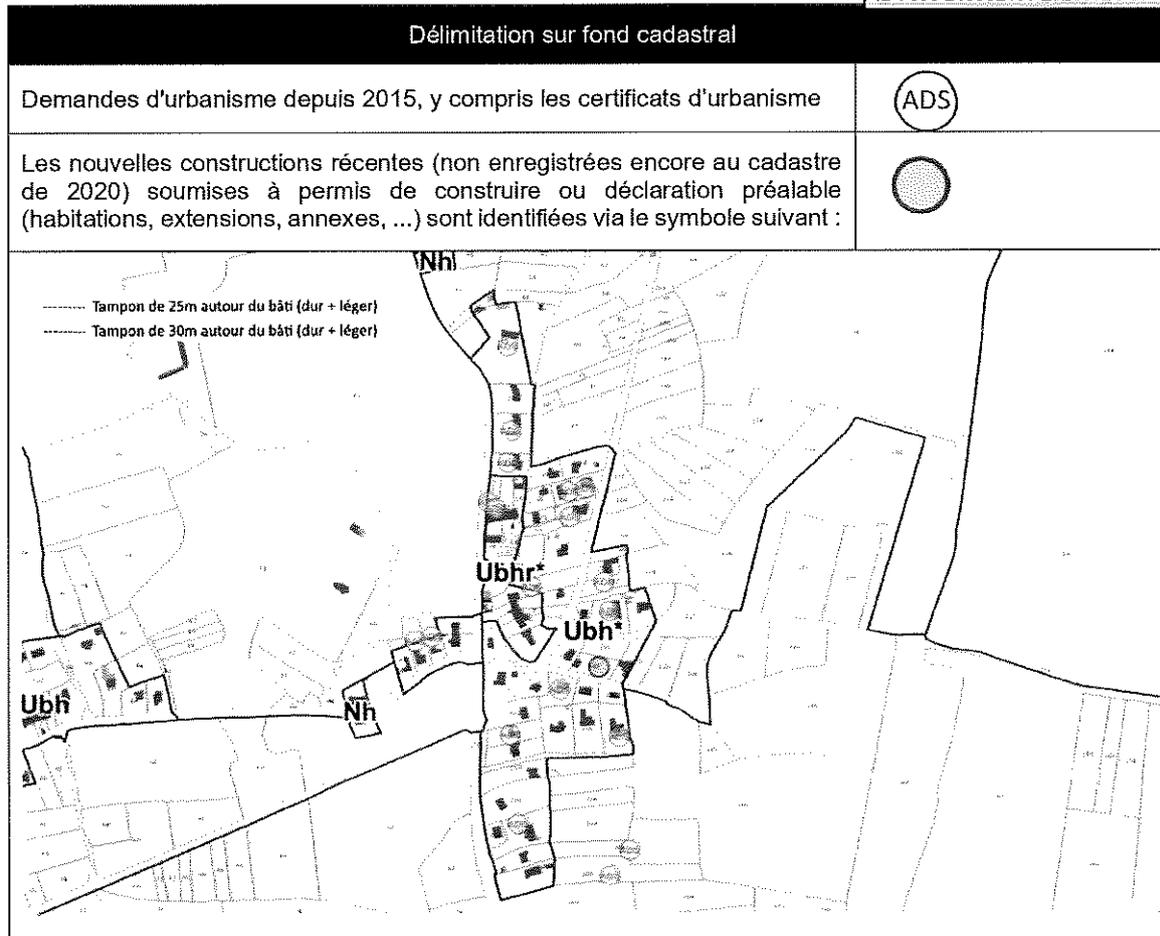
Caractéristiques du SDU :

- Environnement agricole et naturel
- Environ 60 constructions
- Un potentiel limité de nouvelles constructions estimé à environ **2 habitations**
- Un secteur actuellement identifié dans le PLU via les sous-secteurs :
 - ✓ **Ubh** correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU
 - ✓ **Ubhr** correspondant aux secteurs de bâti ancien dans des secteurs urbanisés

Photographies / ambiance du SDU



DELIMITATION A LA PARCELLE DU SDU



TRADUCTION DU SDU DANS LE REGLEMENT

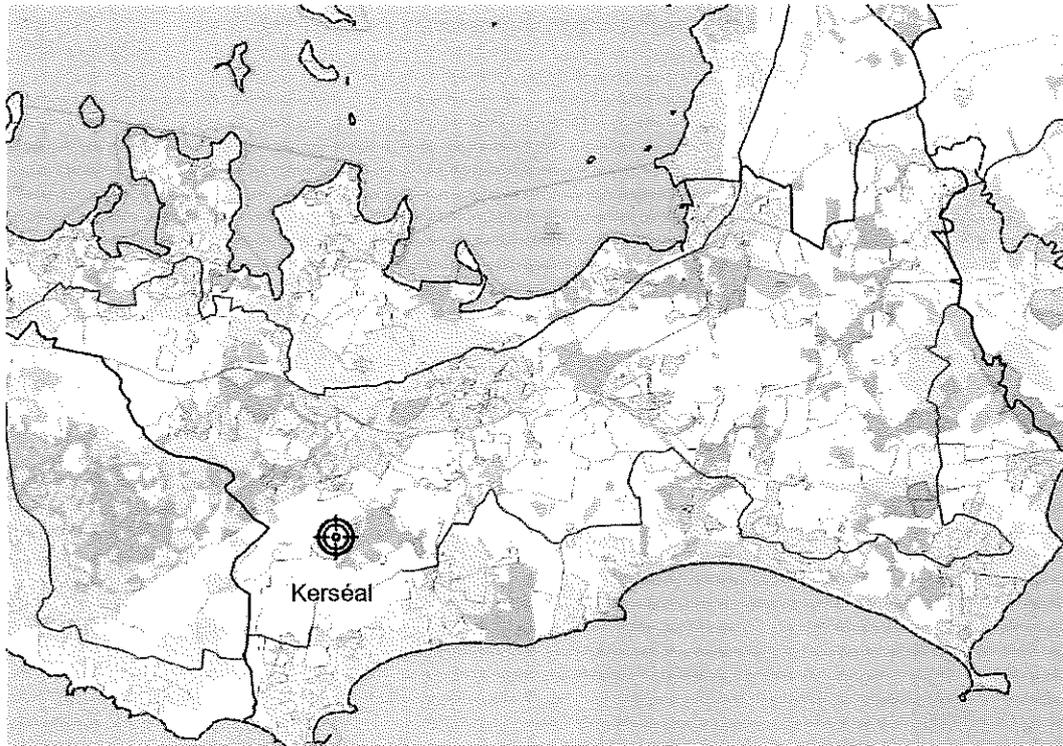
Le zonage Ubh / Ubhr est conservé pour identifier les SDU. Toutefois, afin de distinguer les SDU des autres zones Ubh / Ubhr, un signe distinctif de type « * » est associé.



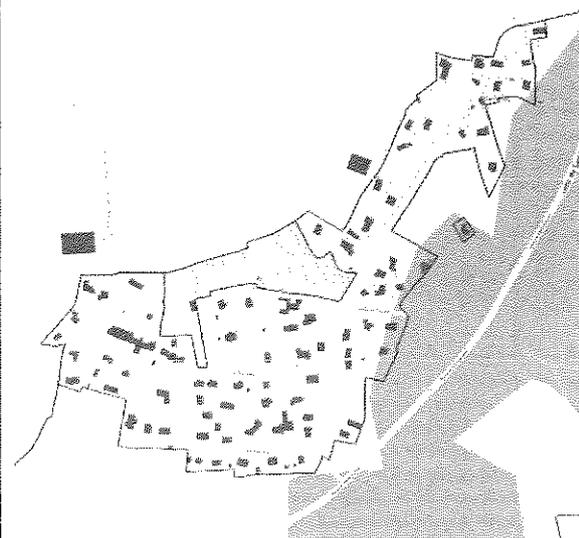
Kerséal

SITUATION DU SDU

Kerséal est situé au Sud-Ouest du territoire, à mi-chemin entre le bourg de Sarzeau et Saint-Jacques.



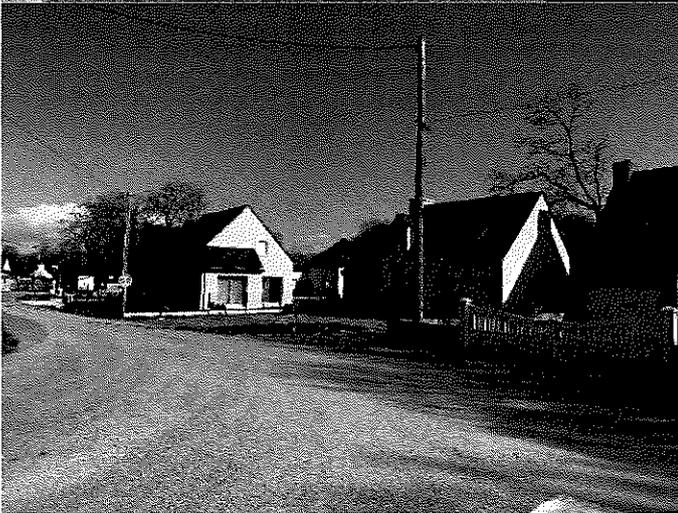
CARACTERISTIQUES DU SDU



Caractéristiques du SDU :

- Environnement agricole et naturel
- Un camping au sein du SDU
- Environ 100 constructions
- Un potentiel limité de nouvelles constructions estimé à environ **8 habitations**
- Un secteur actuellement identifié dans le PLU via le sous-secteur :
 - ✓ **Ubh** correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU

Photographies / ambiance du SDU



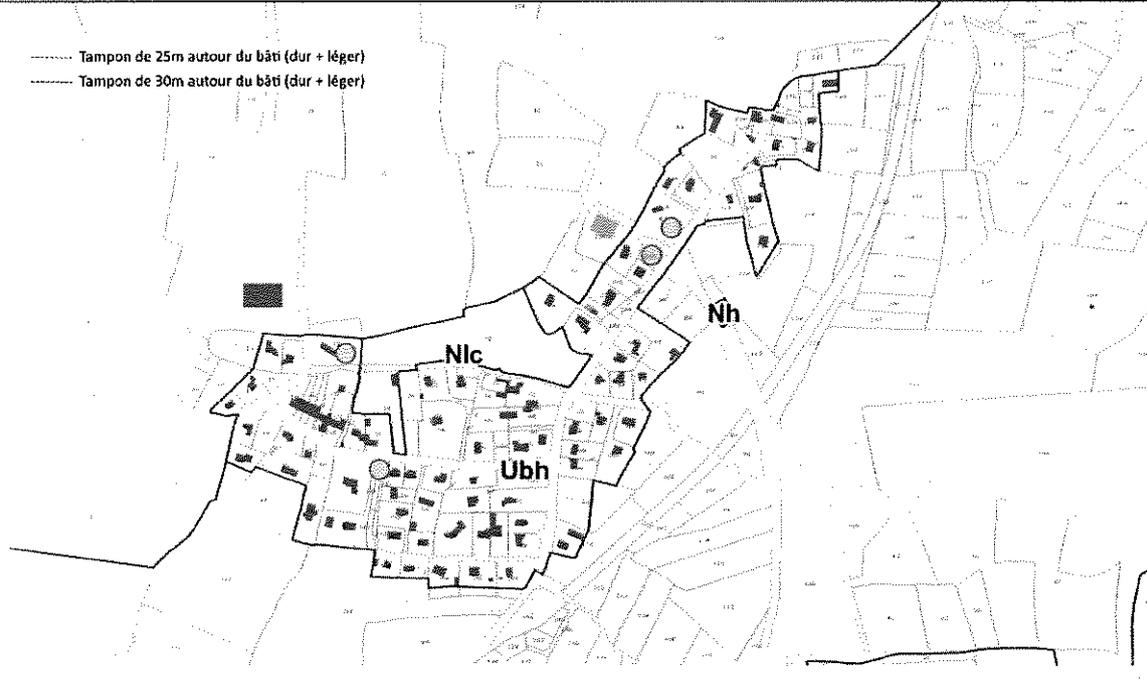
DELIMITATION A LA PARCELLE DU SDU

Délimitation sur fond cadastral

Demandes d'urbanisme depuis 2015, y compris les certificats d'urbanisme



Les nouvelles constructions récentes (non enregistrées encore au cadastre de 2020) soumises à permis de construire ou déclaration préalable (habitations, extensions, annexes, ...) sont identifiées via le symbole suivant :



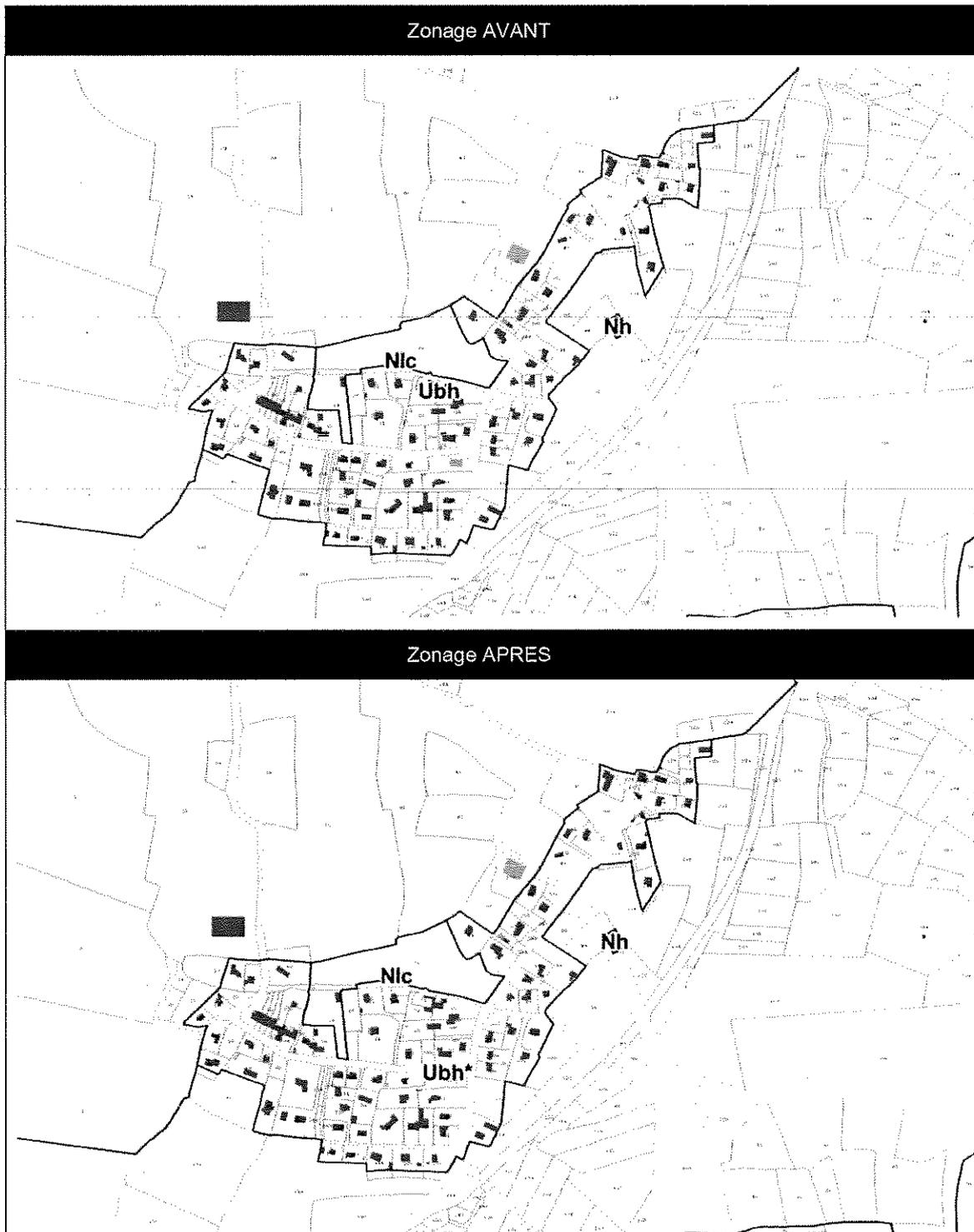
Délimitation sur fond cadastral et orthophoto



26 SEP 2023

TRADUCTION DU SDU DANS LE REGLEMENT

Le zonage Ubh / Ubhr est conservé pour identifier les SDU. Toutefois, afin de distinguer les SDU des autres zones Ubh / Ubhr, un signe distinctif de type « * » est associé.



Belle-Croix

SITUATION DU SDU

Belle Croix est situé en limite Nord-Est du territoire.



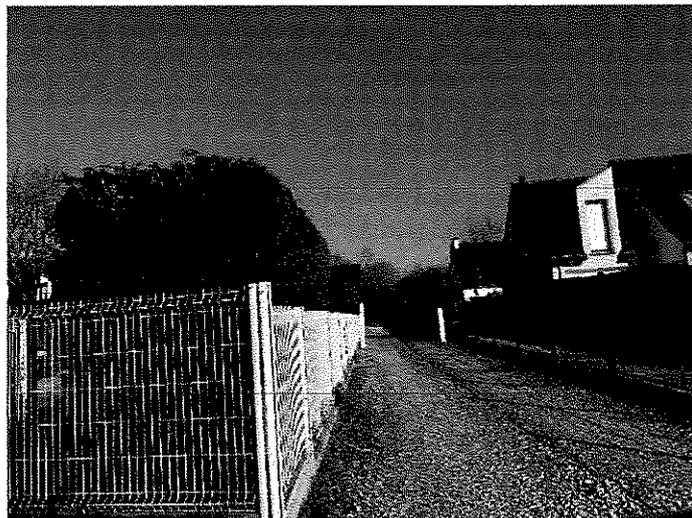
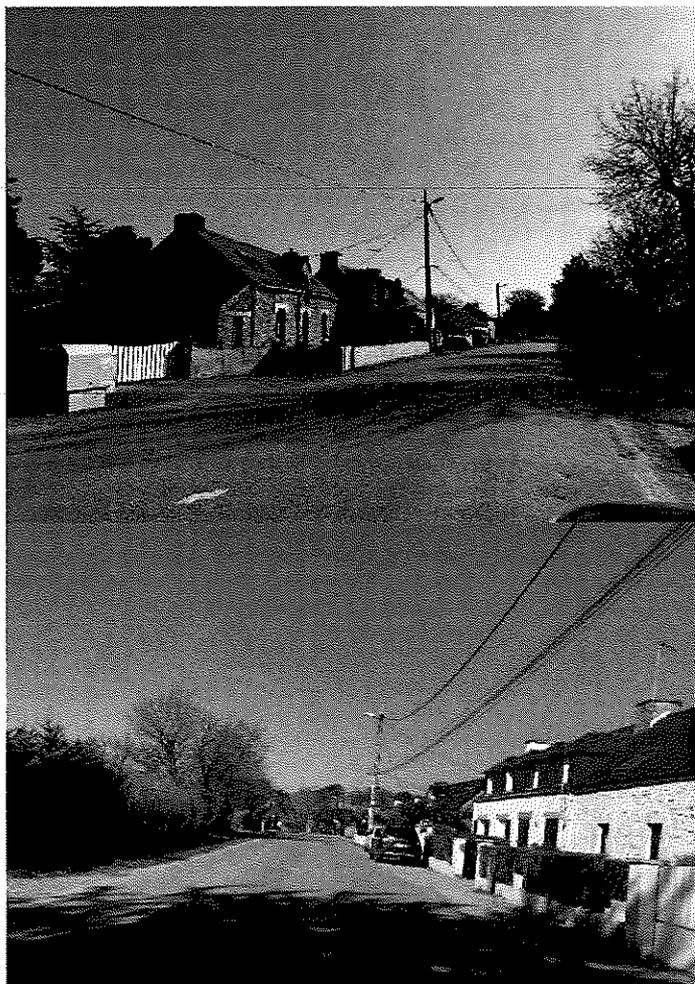
CARACTERISTIQUES DU SDU



Caractéristiques du SDU :

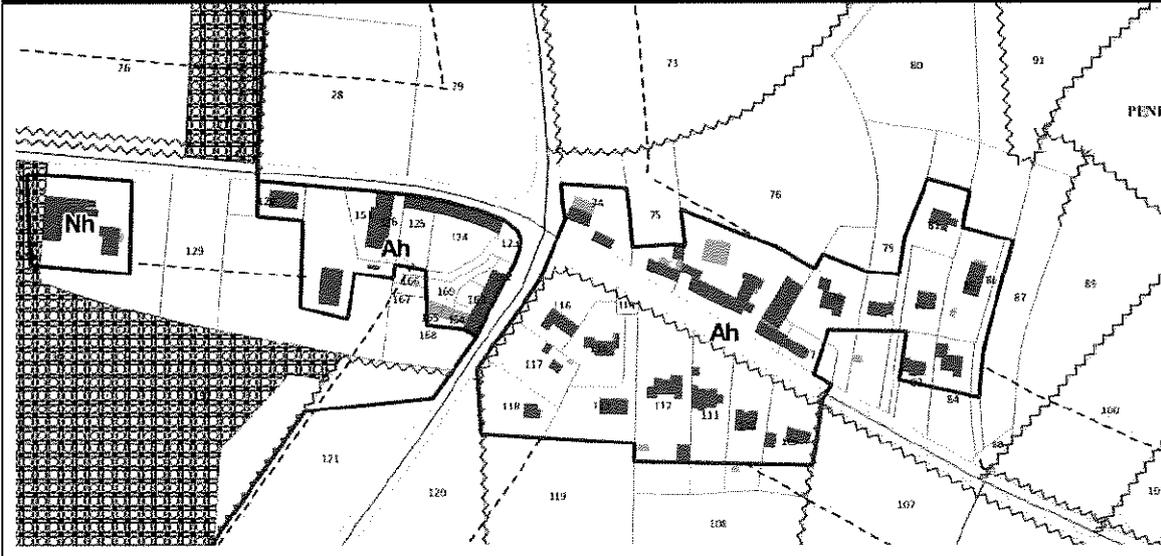
- Environnement agricole et naturel
- Environ 30 constructions
- Un potentiel limité de nouvelles constructions estimé à environ **1 habitation**
- Un secteur actuellement identifié dans le PLU via le sous-secteur :
 - ✓ **Ah** correspondant aux secteurs d'habitat isolés identifiés dans le PLU

Photographies / ambiance du SDU



DELIMITATION A LA PARCELLE DU SDU

SDU n°12 : Belle-Croix – Zonage en vigueur

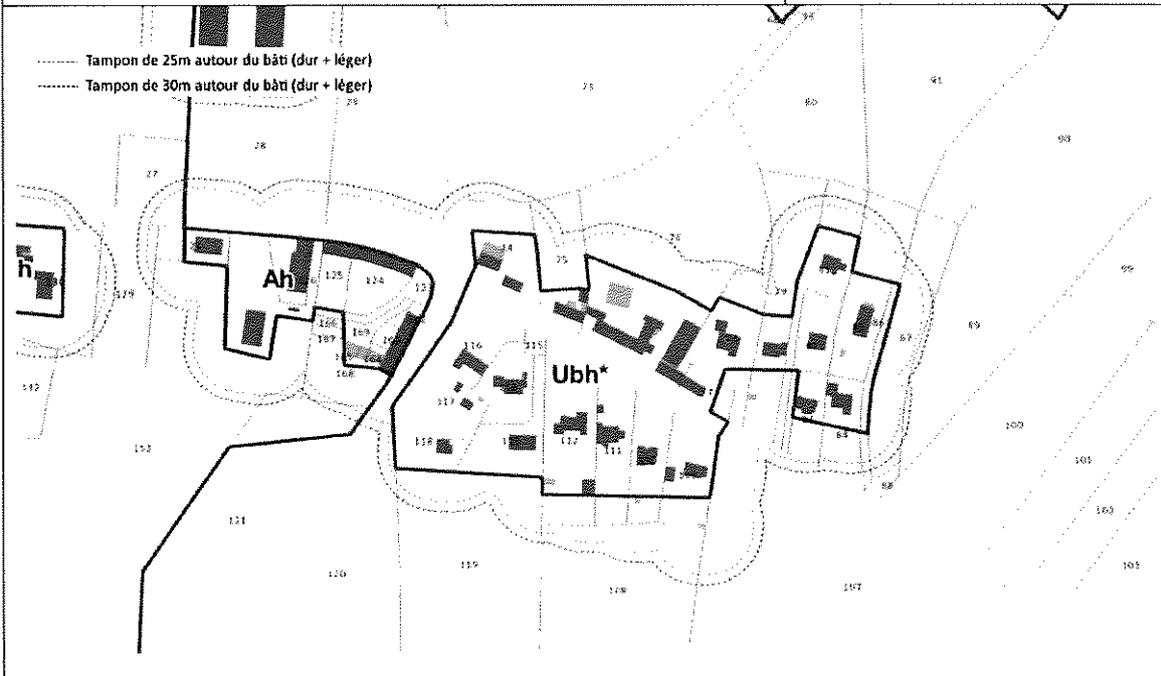


Délimitation sur fond cadastral avec nouvelle zone Ubh*

Demandes d'urbanisme depuis 2015, y compris les certificats d'urbanisme



Les nouvelles constructions récentes (non enregistrées encore au cadastre de 2020) soumises à permis de construire ou déclaration préalable (habitations, extensions, annexes, ...) sont identifiées via le symbole suivant :



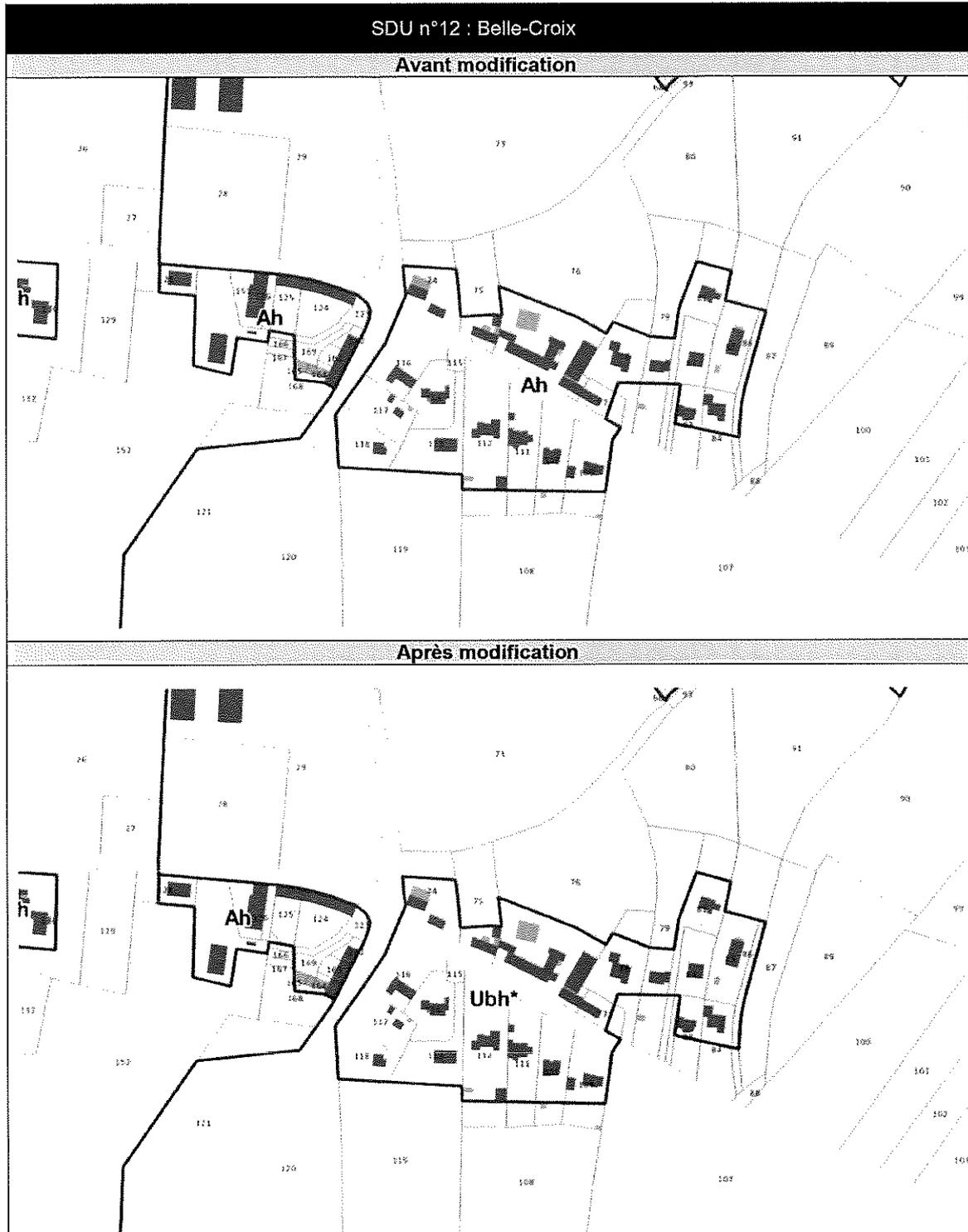


Conclusion

Il s'est avérée que la délimitation du zonage Ah présente une continuité du périmètre urbanisé. En conséquence, **la délimitation du zonage Ah est conservé pour délimiter le SDU mais elle est transférée en zone Ubh***.

TRADUCTION DU SDU DANS LE REGLEMENT

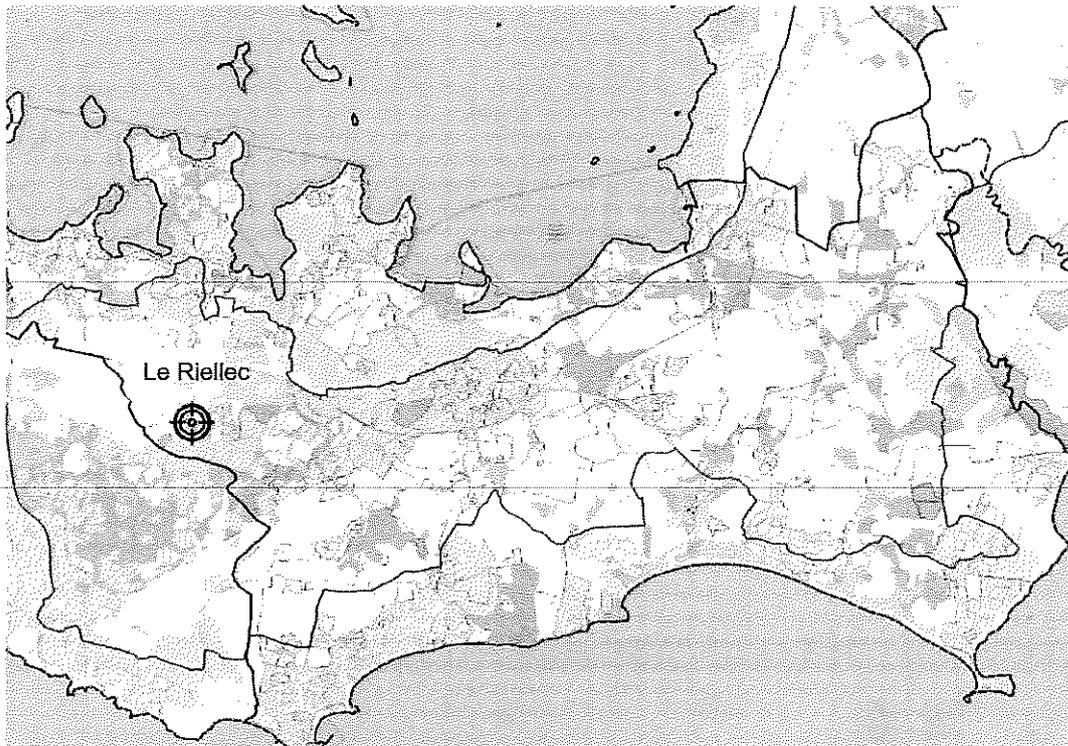
La délimitation du zonage Ah est conservé pour délimiter le SDU mais elle est transférée en zone Ubh*.



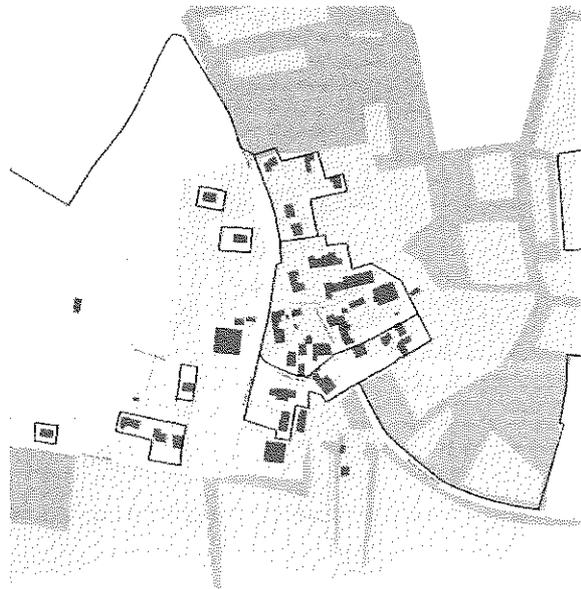
Le Riellec

SITUATION DU SDU

Le Riellec est situé en limite Ouest du territoire.



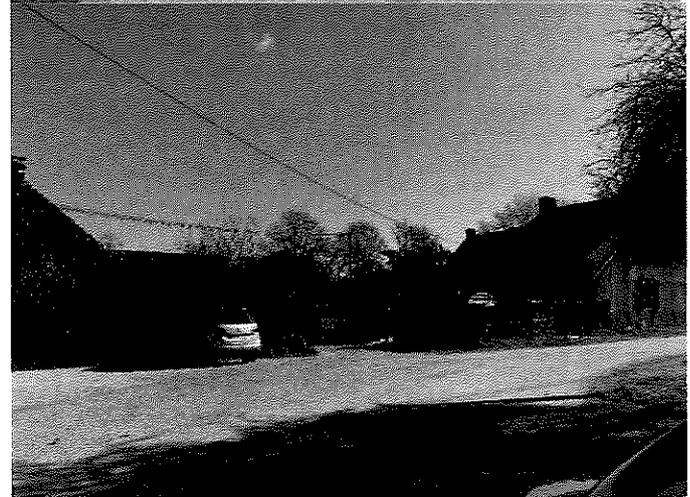
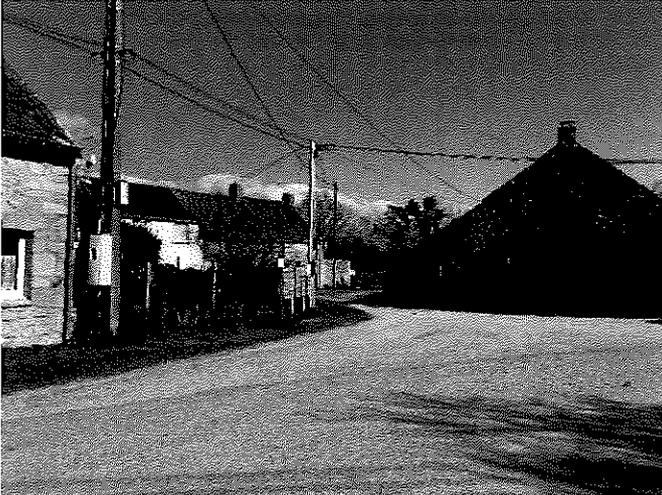
CARACTERISTIQUES DU SDU



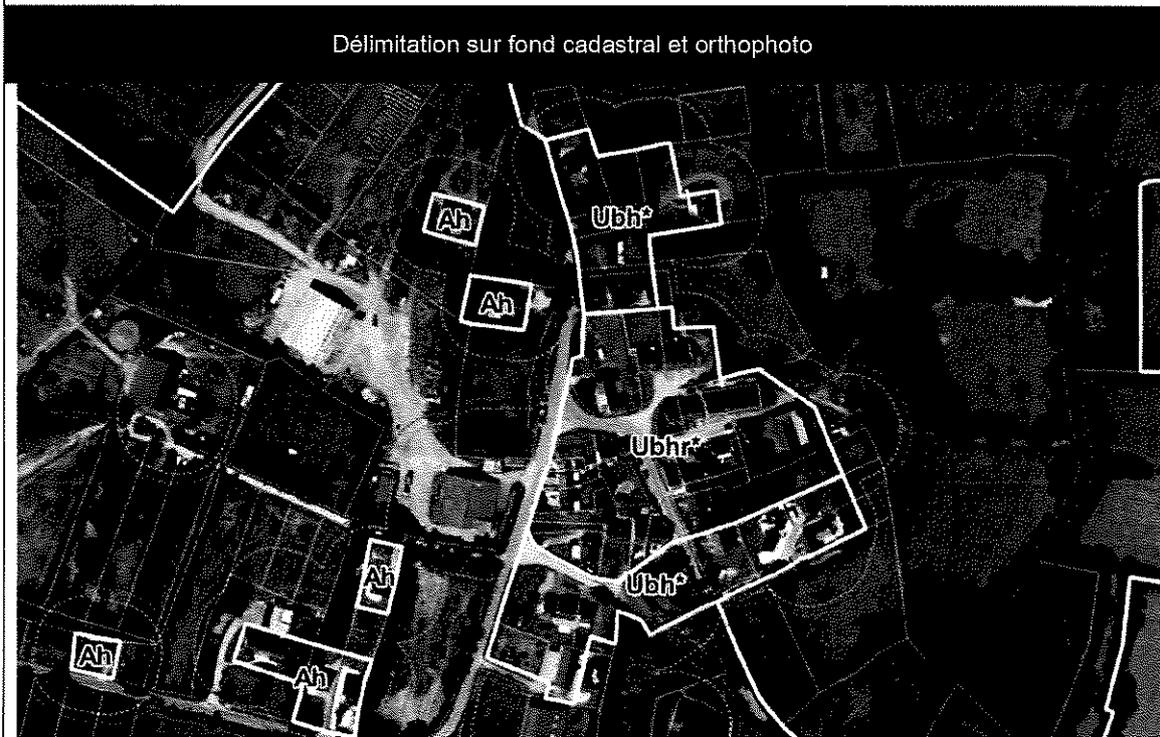
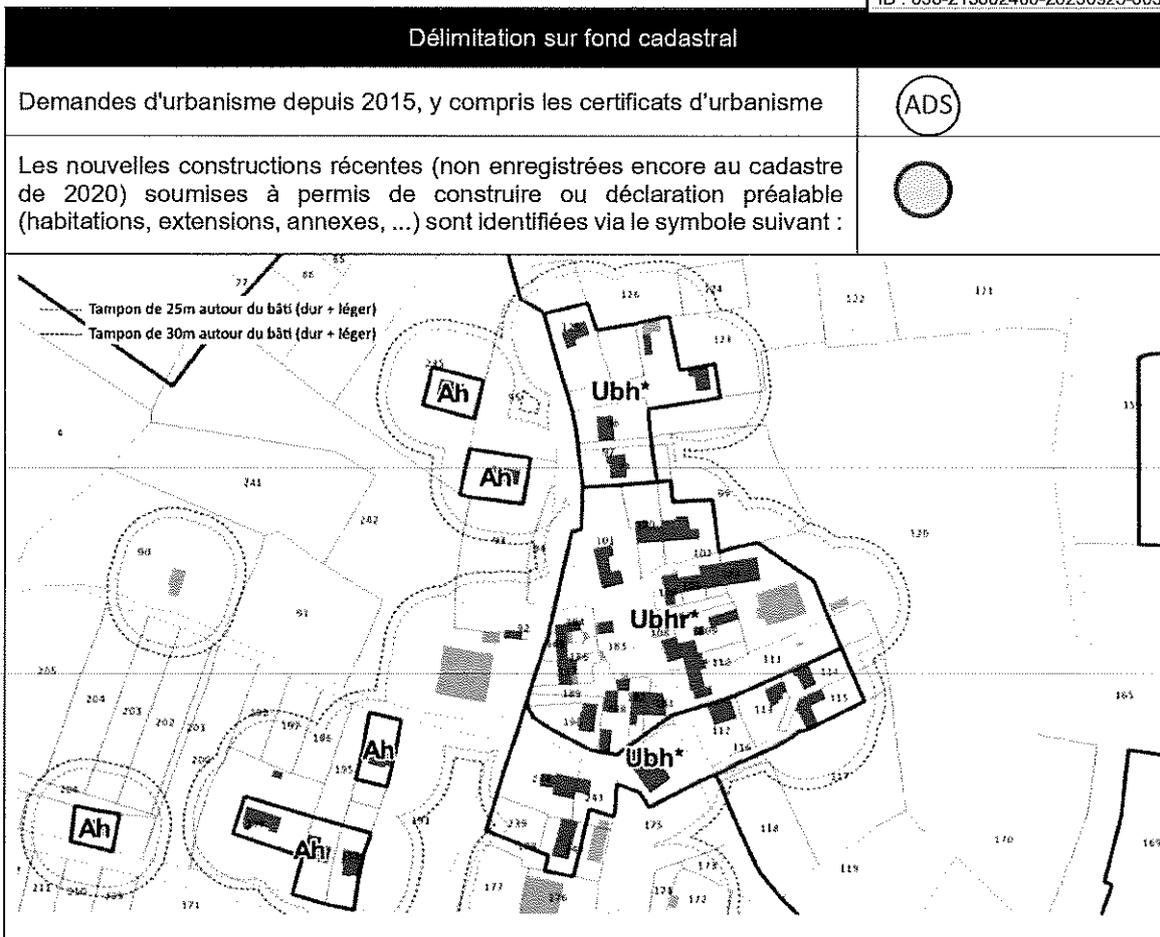
Caractéristiques du SDU :

- Environnement agricole et naturel
- Environ 40 constructions
- Un potentiel limité de nouvelles constructions estimé à environ **1 habitation**
- Un secteur actuellement identifié dans le PLU via les sous-secteurs :
 - ✓ **Ubh** correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU
 - ✓ **Ubhr** correspondant aux secteurs de bâti ancien dans des secteurs urbanisés

Photographies / ambiance du SDU



DELIMITATION A LA PARCELLE DU SDU



TRADUCTION DU SDU DANS LE REGLEMENT

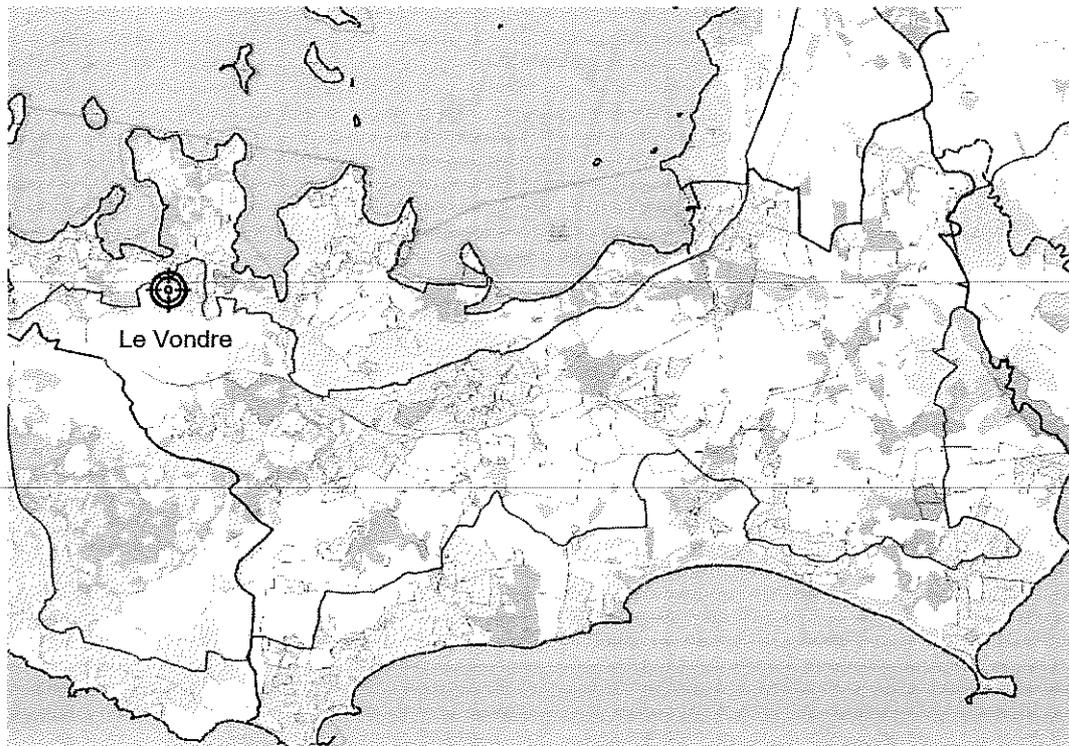
Le zonage Ubh / Ubhr est conservé pour identifier les SDU. Toutefois, afin de distinguer les SDU des autres zones Ubh / Ubhr, un signe distinctif de type « * » est associé.



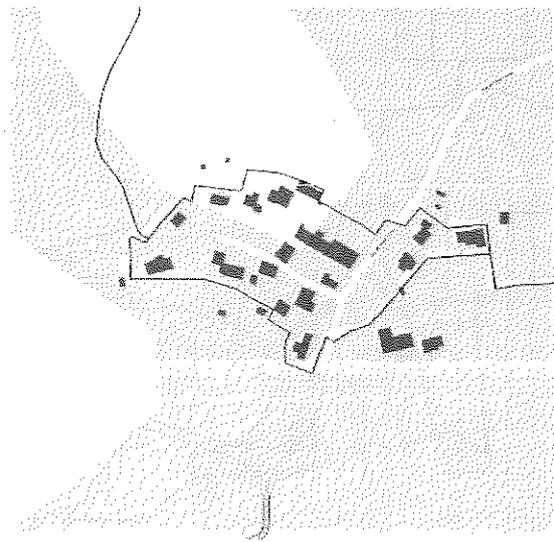
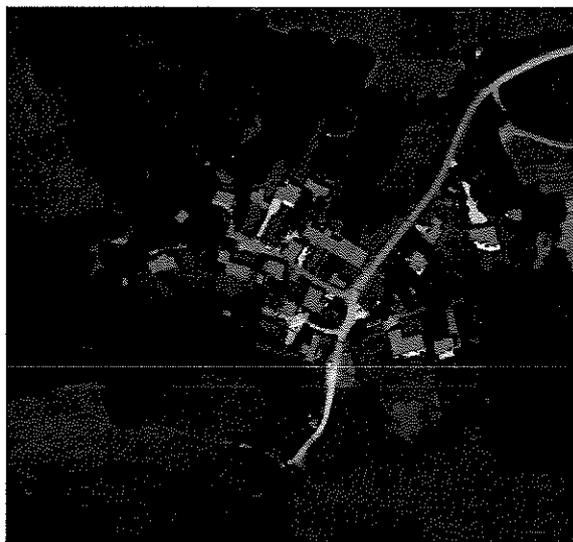
Le Vondre

SITUATION DU SDU

Le Vondre est situé en limite Ouest du territoire.



CARACTERISTIQUES DU SDU



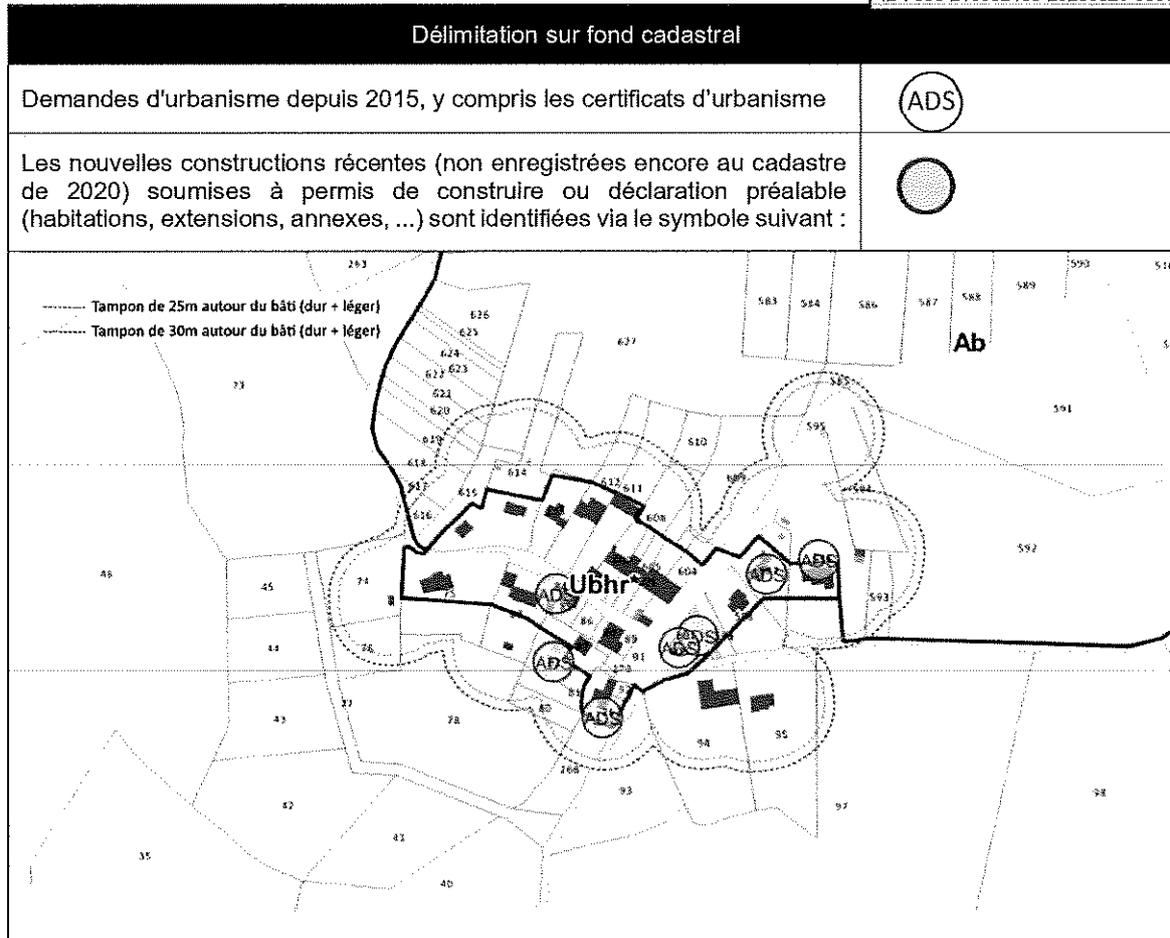
Caractéristiques du SDU :

- Environnement agricole et naturel
- Environ 30 constructions
- Un potentiel limité de nouvelles constructions estimé à environ **2 habitations**
- Un secteur actuellement identifié dans le PLU via le sous-secteur :
 - ✓ **Ubh** correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU

Photographies / ambiance du SDU

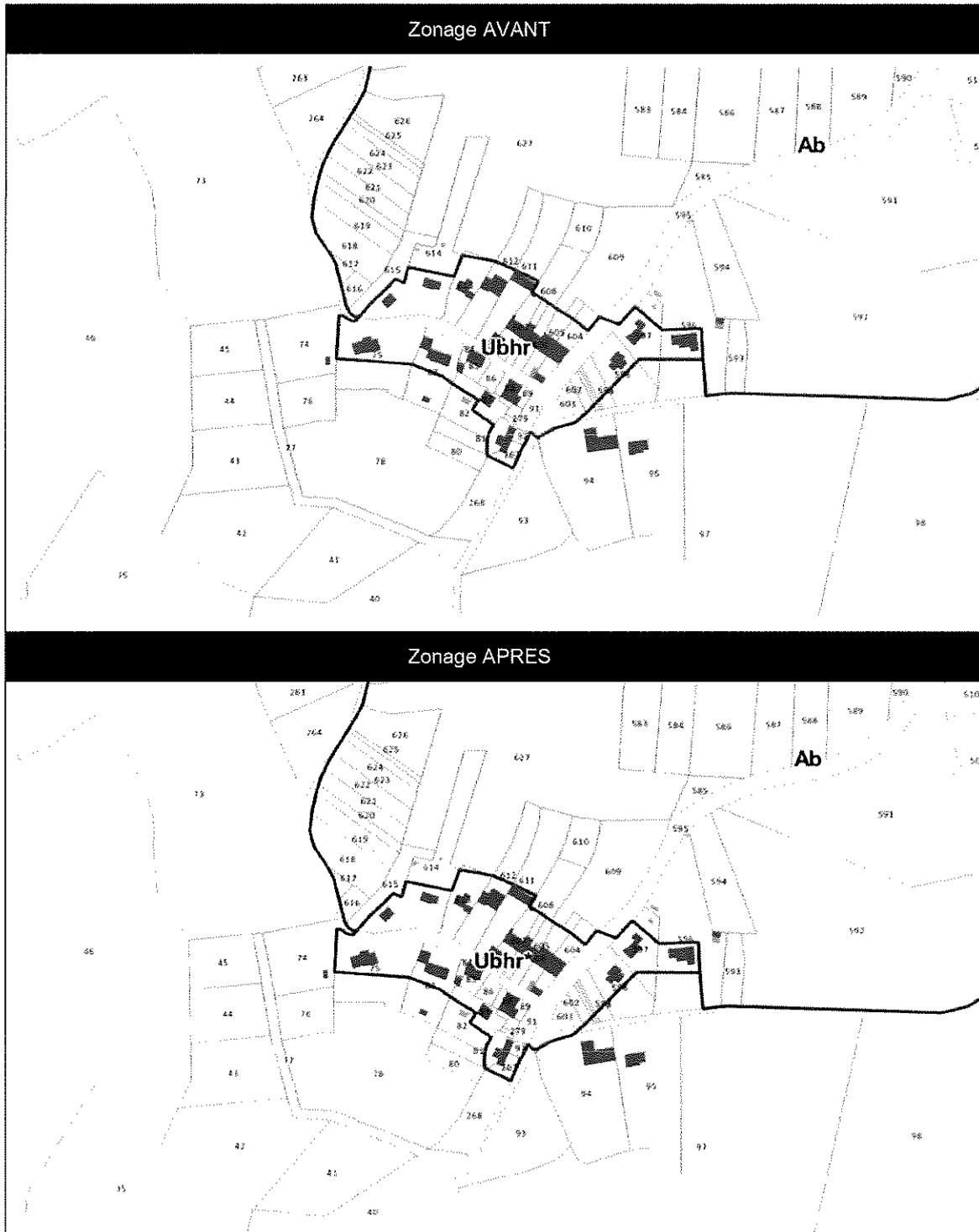


DELIMITATION A LA PARCELLE DU SDU



TRADUCTION DU SDU DANS LE REGLEMENT

Le zonage Ubh / Ubhr est conservé pour identifier les SDU. Toutefois, afin de distinguer les SDU des autres zones Ubh / Ubhr, un signe distinctif de type « * » est associé.



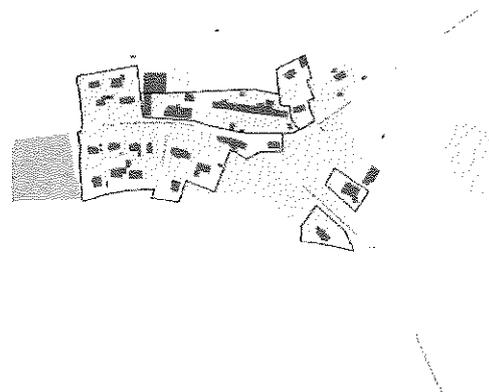
Poulhors

SITUATION DU SDU

Poulhors est situé au Sud-Est du territoire.



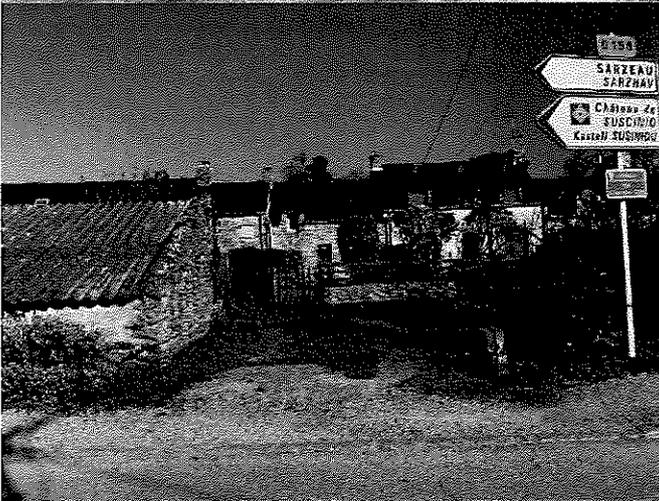
CARACTERISTIQUES DU SDU



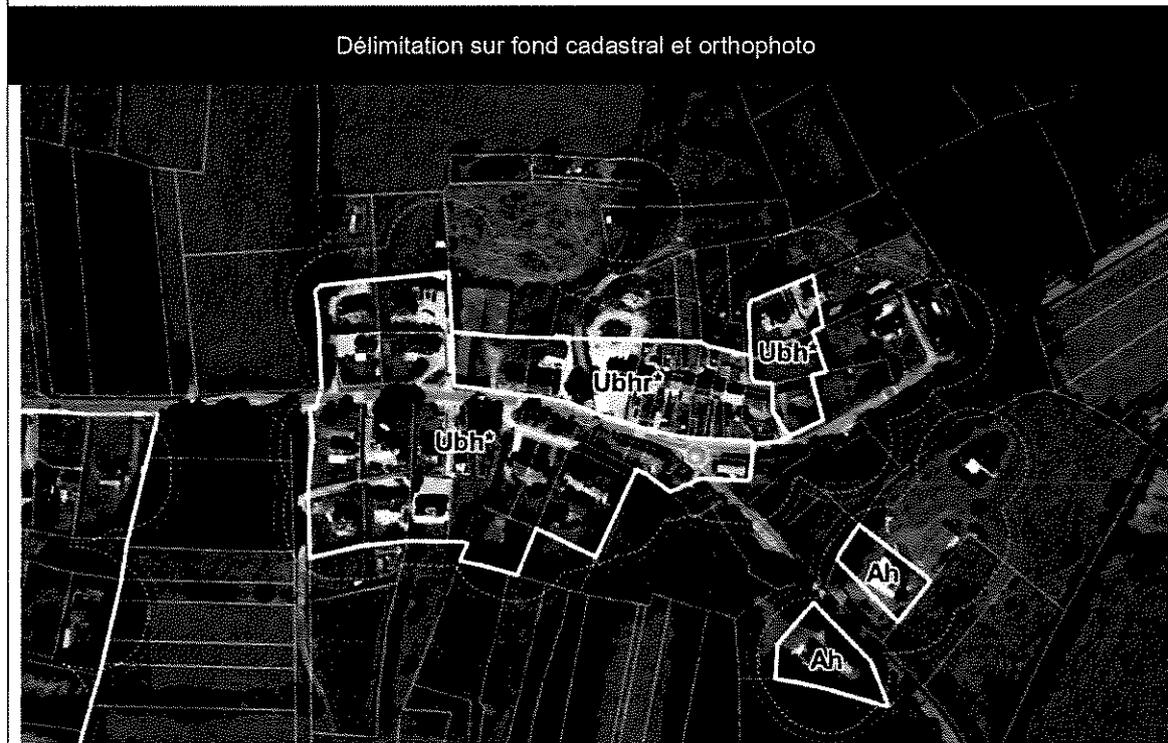
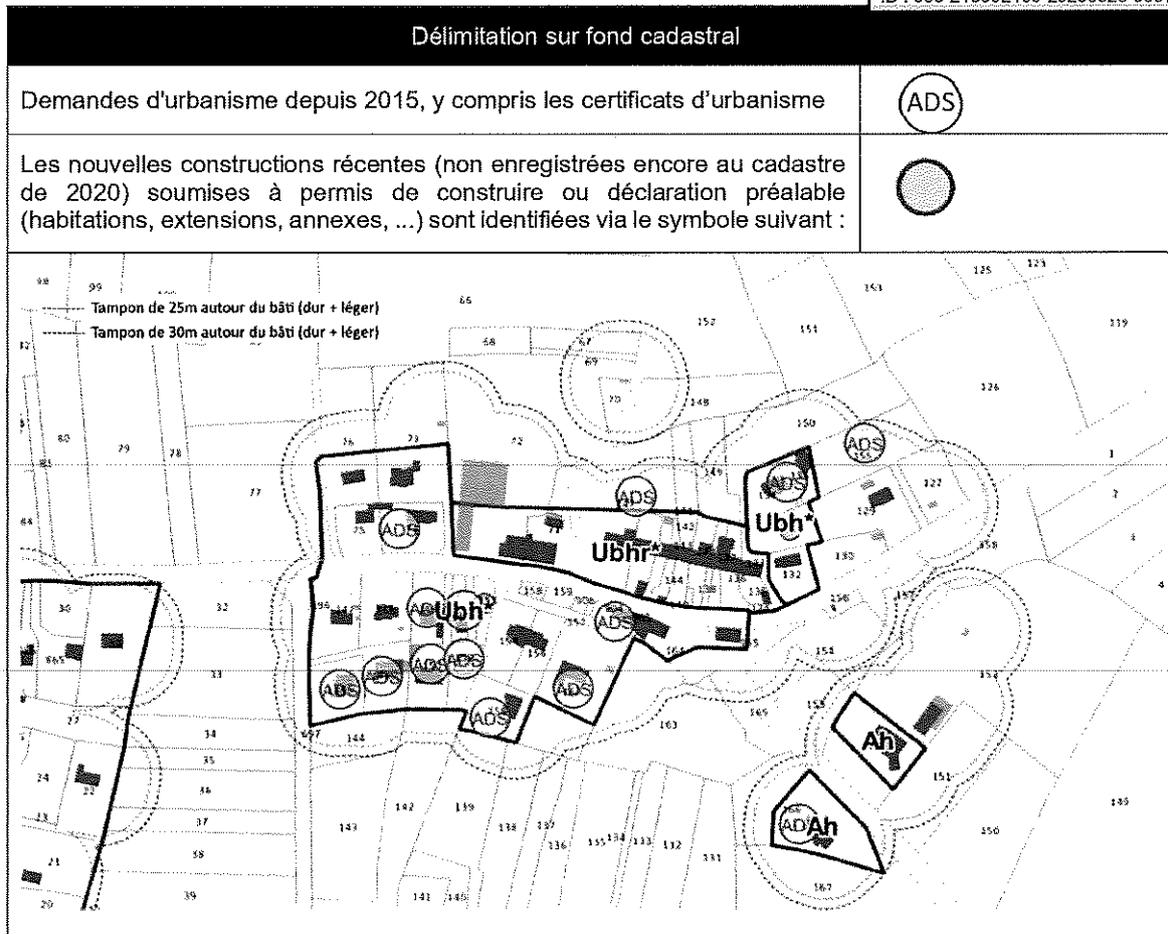
Caractéristiques du SDU :

- Environnement agricole et naturel
- Environ 40 constructions
- Un potentiel limité de nouvelles constructions estimé à environ **2 habitations**
- Un secteur actuellement identifié dans le PLU via les sous-secteurs :
 - ✓ **Ubh** correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU
 - ✓ **Ubhr** correspondant aux secteurs de bâti ancien dans des secteurs urbanisés

Photographies / ambiance du SDU



DELIMITATION A LA PARCELLE DU SDU



TRADUCTION DU SDU DANS LE REGLEMENT

Le zonage Ubh / Ubhr est conservé pour identifier les SDU. Toutefois, afin de distinguer les SDU des autres zones Ubh / Ubhr, un signe distinctif de type « * » est associé.



Analyse des incidences de la modification simplifiée sur l'environnement

LA REDUCTION DES PERIMETRES CONSTRUCTIBLES

La requalification en SDU conduira à une réduction des surfaces constructibles entraînant des possibilités d'urbanisation en densification limitées au périmètre bâti existant qui ne seront pas susceptibles d'entraîner d'incidences notables sur l'environnement.

En ce sens, la modification simplifiée présente une incidence positive et permanente sur l'environnement.

	AVANT modification	APRES modification
Ubh	152,94 ha	107,17 ha
Ubhr	25,33 ha	18,35 ha
Ah	23,07 ha	20,80 ha
Ubh*	0 ha	40,63 ha
Ubhr*	0 ha	6,76 ha

UN CADRE REGLEMENTAIRE PLUS RESTRICTIF

Les espaces ouverts à la densification au sein des SDU ne pourront être situés qu'au sein du périmètre bâti existant. La modification simplifiée met en œuvre un règlement spécifique plus restrictif en Ubh* / Ubhr* afin de se conformer aux dispositions législatives et réglementaires concernant les SDU.

L'ABSENCE D'IMPACT SUR LES SECTEURS SENSIBLES

Les espaces ouverts à la densification au sein des SDU n'impacteront pas de milieux présentant une sensibilité environnementale particulière, notamment des zones humides et la trame verte et bleue (TVB).

Annexe 1 : Règlement écrit Ubhr (modifié)

Chapitre 2 – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS

Uba - Ubb - Ubc - Ubd - Ubh – Ubhr – Ubh* - Ubhr*

Le secteur Ub est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels, en extension d'urbanisation des centres anciens des agglomérations, des villes et des zones urbanisées. Le secteur Ub peut se situer en Espaces Proches du Rivage.

Elle comprend les sous-secteurs :

- Uba, Ubb, correspondant aux secteurs d'extension urbaine des agglomérations et des villages,
- Ubc, correspondant aux secteurs des centres de vacances
- Ubd correspond au front de mer de Saint Jacques
- Ubh correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU, le sous-secteur Ubhr correspond aux secteurs de bâti ancien dans des secteurs urbanisés.
- Ubh* et Ubhr* correspondant aux secteurs déjà urbanisés identifiés dans le SCOT Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, le sous-secteur Ubhr* correspond aux secteurs de bâti ancien dans des au sein des secteurs déjà urbanisés.

Rappels :

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage que ce soit est soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU.
- Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre dupatrimoine en application de l'article L 123-1-5-7° sont soumises à déclaration préalable.
- Les travaux ou constructions impactant les zones humides sont soumis à déclaration ou autorisation auprès de la police de l'eau en conformité avec la réglementation en vigueur.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Bande Littorale des 100 mètres (secteurs Uba, Ubb, Ubc et Ubd) :

Hors espace urbanisé dans la bande littorale des 100 mètres, 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 des énergies renouvelables, sont interdits.

I. Sont interdits en secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubd, Ubh et Ubhr :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes, sauf sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.
- les abris de jardin, avant l'édification du bâtiment principal.
- les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à un mètre.
- les exhaussements et affouillements de terrain de plus de 0.50 m de hauteur sauf dans le cas d'une autorisation liée à l'occupation du sol
- La réalisation de sous-sols est interdite dans les secteurs à risques d'inondation ou de submersion.

II. Sont interdits en secteurs Ubh* et Ubhr* :

- Les occupations des sols non autorisées à l'article Ub2.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubd, Ubh et Ubhr :

I. Sont admis notamment :

- les constructions à usage d'habitation, hôteliers, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services.
- les lotissements à usage d'habitation,
- les lotissements à usage d'activités,
- l'implantation d'activités ou d'installations classées compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article Ub1. Ils seront soumis à autorisation.

II. Sont admis sous réserve :

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- le stationnement de caravanes durant la période estivale pour une durée inférieure à 3 mois dans la limite d'une caravane par unité foncière.
- Les sous-sols pourront être autorisés hors secteurs à risques sous réserve que l'évacuation des eaux usées et eaux pluviales soit possible gravitairement dans les réseaux collectifs.

III. Pour les opérations de plus de 5 logements, il est exigé:

- Dans l'emprise de l'unité foncière de l'opération :

- La réalisation d'un pourcentage de 20% de la surface plancher de l'ensemble de l'opération en logements aidés de type PLAI – PLUS ou PLS dont au moins 50% de logements conventionnés de type PLAI et PLUS.

- Hors emprise de l'unité foncière de l'opération :

- Par dérogation et en dehors des agglomérations de Brillac, St Colombier, Sarzeau et du village de Kerguet, il peut être autorisé la réalisation des programmes de logements aidés hors emprise foncière de l'opération à la condition que :
 - le taux de surface de plancher soit de 25% aux mêmes conditions que pré-cité
 - que l'emprise proposée pour la réalisation des logements aidés soit située dans les agglomérations de Brillac – Sarzeau- St Colombier et du village de Kerguet.

IV. Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

En secteurs Ubh et Ubhr :**I. Sont admis :**

- ✓ Les extensions bâtementaires des constructions déjà existantes et les annexes accolées à la construction principale (garage, abri de jardin et piscine non couverte)

II. Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

En secteurs Ubh* et Ubhr* :**I. Sont admis :**

- **Au sein du périmètre bâti, en dehors des espaces proches du rivage :** les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, à la condition que ces constructions et installations n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

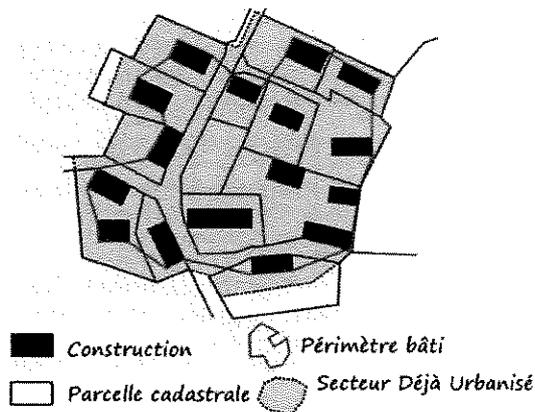
Une préservation de la trame végétale et des éléments naturels et patrimoniaux est à prendre en compte dans les projets.

- **En dehors du périmètre bâti :** les extensions des constructions existantes et les annexes accolées à la construction principale (garage, abri de jardin...)

Les installations et constructions ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant, elles doivent être adaptées aux contextes de manière à conserver les caractéristiques paysagères, environnementales et urbaines.

Une préservation de la trame végétale et des éléments naturels est à prendre en compte dans les projets.

Le périmètre bâti est le périmètre défini par le contour des constructions périphériques existantes et formant un ensemble continu dans un noyau bâti (au mur près de ces constructions).

**II. Rappels**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE****I. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et obtenir l'accord du gestionnaire de l'itinéraire de son débouché sur la voie publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages, réparation automobile...) ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomérations, des routes express et itinéraires importants. Le nombre d'accès sur voie publique peut être limité pour des raisons de sécurité.

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

II. 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 et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

ARTICLE U6 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

II. Alimentation en eau

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

III. Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Conformément au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Golfe du Morbihan,

« Dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Compte tenu des usages sensibles sur la commune (pêche à pied, baignade), des prescriptions techniques pourront être fixées par le maire en application de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements d'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'utilisation d'un système de gestion, de récupération des eaux pluviales s'inscrivant dans le cadre d'une démarche environnementale est préconisée (Ex : ouvrage de rétention, etc.)

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation à créer, un réseau de collecteurs devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

c. Norme de rejet et de rétention des eaux pluviales

Norme d'imperméabilisation et de rétention des eaux pluviales :

-Le coefficient d'imperméabilisation maximum en zones urbanisées est de :

- 0.50 pour les maisons individuelles
- 0.80 pour les immeubles collectifs, l'habitat intermédiaire, l'habitat groupé

En cas de construction nouvelle, il faut prévoir une rétention à la parcelle dès que la surface d'imperméabilisation de construction est supérieure à 100 m² dans les conditions suivantes :

- Pour les constructions existantes seule la surface de l'extension sera prise en compte.
- Pour les abris de jardin construits en dépendance de moins de 20 m² et les piscines non couvertes, aucune rétention ne sera exigée.
- Pour les permis d'aménager ayant obtenu une autorisation Loi sur l'Eau préalable imposant un bassin de rétention pour l'opération, une rétention à la parcelle ne sera pas imposée.

La base de calcul est la suivante :

1/ Calcul du volume à stocker

- Pluie décennale = volume à stocker de référence $V = S \times 0.02$
 - V : volume à stocker
 - S : Surface imperméabilisée à construire

2/ Calcul du débit de fuite

- Débit de fuite $Q_f = S \times 0.001$
 - Q_f : Débit de fuite
 - S : Surface imperméabilisée à construire

IV. EDF et TELECOMMUNICATION

Les coffrets techniques individuels seront implantés sur la limite privative ouvrant sur la voie, ou intégrés à la clôture lorsqu'elle existe.

A l'intérieur des opérations à créer, les réseaux E.D.F. et de Télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Exemple :

Pour une surface imperméabilisée de 200 m² en zone urbanisée (bâti + terrasse + accès véhicule..) :

$$V = 200 \times 0.02 = 4 \text{ m}^3$$

= Volumétrie du stockage demandé à la parcelle

$$Q_f = 200 \times 0.001 = 0,2 \text{ L/s}$$

= Rejet au réseau

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la limite des voies et emprises publiques ou à 2 mètres minimum, à l'exception du garage dont le recul ne pourra être inférieur à 5 mètres de l'alignement lorsque l'accès se fait directement par la voie.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

En bordure du domaine public maritime, les constructions doivent respecter la marge de recul minimale portée aux documents graphiques.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (station – service, garages, ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales ou annexes lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées en tout point à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Les constructions couvertes par une toiture à une seule pente ne peuvent jouxter les limites séparatives que dans la mesure où la hauteur du mur édifié sur cette limite n'excède pas 3 mètres de hauteur.

Les dépendances de moins de 20 m² pourront être implantées à l'arrière de la construction principalesans condition d'implantation sous réserve d'une bonne intégration.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6.00 m.

Toutefois cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

Les bâtiments publics ne sont pas concernés par les dispositions du présent article.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas règlementée.
- Le coefficient d'emprise au sol est fixé comme suit :

SECTEURS	Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement	Terrain desservi par le réseau public d'assainissement
Uba	20% (vingt pour cent)	25% (vingt cinq pour cent)
Ubb	30% (trente pour cent)	50% (cinquante pour cent)
Ubc	10% (dix pour cent)	15% (quinze pour cent)
Ubd	40% (quarante pour cent)	50% (cinquante pour cent)

Ubh – Ubh*	20% (vingt pour cent)	25% (vingt
Ubhr – Ubhr*	Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale	

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, se reporter à l'article 14 des Dispositions Générales du présent règlement.

Pour les opérations à créer, les plans de composition et de division parcellaire des ensembles à usage d'habitation, devront indiquer, au moyen d'une frappe les parties des parcelles où l'implantation des constructions (et leurs extensions ou annexes) est admise ou éventuellement, à l'inverse, celles où l'implantation est interdite.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée :

- à l'égout de toiture et au faitage (pour les constructions couvertes par une toiture à pente traditionnelle)
- à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture terrasse) est fixée comme suit :

SECTEUR ET SOUS-SECTEURS	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	ACROTERE
Uba – Ubc – Ubh – Ubh*	4.00 m	9.00 m	4.00 m
Ubb	6.00 m	11.00 m	4.00 m
Ubd	6.00 m	11.00 m	4.00 m
Ubhr – Ubhr*	Hauteur maximum du gabarit voisin le plus haut en limite séparative		

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction, sauf prescriptions spécifiques pour les zones à risques submersion ou inondations.

Pour les bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle indiquée dans le tableau, la hauteur des extensions pourra être identique à celle du bâtiment sur lequel celle-ci s'appuie.

Dans une bande de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, ne peuvent jouxter s'implanter que les constructions dont la hauteur de toiture ne dépasse pas :

- 3.00 mètres à l'égout
- ou 3.50 mètres à l'acrotère
- et 7.50 mètres au faitage

ainsi que les constructions d'une hauteur supérieure qui viendraient jouxter une construction de hauteur similaire édifiée ou à édifier simultanément sur le fonds voisin.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

A. Prescriptions particulières pour les zones Uba, Ubb, Ubc, Ubd, Ubh et Ubh*

- Dans les zones Uba, Ubb, Ubc, Ubd, Ubh et Ubh*, la construction projetée devra respecter le style architectural de la région et devra s'intégrer au volume bâti environnant.
- Dans le cas d'extension ou de restauration de constructions existantes (bâtiment principal, constructions annexes indépendantes ou non), celle-ci s'effectuera en harmonie avec leur caractère d'origine, les pentes des toitures et les matériaux de couverture seront adaptés à l'opération.

- **Lucarnes**

- **Lucarnes traditionnelles :**

Les constructions de type traditionnel présentant des lucarnes devront s'inspirer des modèles de lucarnes proposées à l'annexe 3 du présent règlement écrit.

Les dimensions maximales de la lucarne sont 4,20-1,35 m de large sur 1,80 m de hauteur.

Le nombre de châssis ou de lucarnes ne pourra être supérieur au nombre de travées de baies de la façade concernée.

Sauf dispositions techniques architecturales justifiées, le châssis et lucarnes seront situés soit dans l'axe des baies soit dans l'axe des trumeaux et ne pourront être accolés.

- **Lucarnes contemporaines :**

Par définition, la lucarne est un élément de petite dimension : la largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut donc excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée. Au-delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère fixées par le PLU.

Le type de lucarne rentrante ou sortante des toitures ne pourra excéder 1/3 de la longueur de la façade sur laquelle elle s'appuie.

- **Châssis :**

Le nombre de châssis ne pourra être supérieur au nombre de travées de baies de la façade concernée.

Sauf dispositions techniques architecturales justifiées, les châssis seront situés soit dans l'axe des baies soit dans l'axe des trumeaux et ne pourront être accolés.

- **Le nombre total de châssis et de lucarnes :**

Il ne pourra être supérieur au nombre d'ouvertures de la façade du Rez-de-Chaussée.

B. Clôtures

Pour toutes les zones Ub, un travail d'harmonisation des clôtures et des haies est fondamental. Le réseau de clôtures constitue la trame paysagère qui s'impose à tous, c'est l'interface entre l'espace public et l'espace privé.

Les clôtures sur rue ou sur voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- **Clôtures sur voie privée ou publique**

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,50 mètre sauf pour les clôtures réalisées en continuité de clôtures existantes ayant une hauteur supérieure.

- Talus existants, haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- Les murets de pierre de type local devront être maintenus et entretenus,
- La hauteur maximale des clôtures sera de 1,50 mètre :
 - ✓ Murs bahuts en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement complétés par des lisses ajourées des grilles ou des grillages, l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1,50 mètre.
 - ✓ Clôture avec talus ou soubassement servant de soutènement d'une hauteur maximale de 25 cm surmonté de lisses ajourées, de grilles, de grillages. L'utilisation de ce type de clôture permettra de retenir la terre. Le soubassement servant de soutènement sera constitué en béton teinté dans la masse, de couleur sombre.
- Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non, ou en parpaings apparents sont interdites, les bâches plastiques sont interdites.

- **Clôture en limites séparatives**

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80 mètre, sauf pour les clôtures réalisées en continuité

de clôtures existantes ayant une hauteur supérieure.

- Les clôtures en limites séparatives ne correspondant pas à un alignement répondent au type des clôtures sur voies précédemment décrites suivantes :
- Talus existants, haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- Les murets de pierre de type local devront être maintenus et entretenus,
- La hauteur maximale des clôtures sera de 1,80 mètre :
 - ✓ Murs bahuts en maçonneries enduites ou de pierres de moellons granit du pays apparentes d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement complétés par des lisses non ajourées l'ensemble ne pouvant avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.
 - ✓ Clôture avec talus ou soubassement servant de soutènement d'une hauteur maximale de 25 cm surmonté de lisses non ajourées, de grilles, de grillages. L'utilisation de ce type de clôture permettra de retenir la terre. Le soubassement servant de soutènement sera constitué en béton teinté dans la masse, de couleur sombre.
- Les clôtures en bois non ajourées d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ainsi que les clôtures en grillage doublées de brande ou de haies végétalisées dans la limite de 1.80 mètre de hauteur,
- Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents, les bâches plastiques sont interdites,

- **Haies vives bocagères**

Elles sont conseillées dans les secteurs périphériques éloignés en transition avec l'espace naturel ou agricole, ou bordant les principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local.

Lorsqu'elles sont accompagnées de talus existants, on veillera à les maintenir et les entretenir. Les

végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 6.

- **Haies vives de jardins**

Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une grande variété de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures. D'autre part, la présence de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison. Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 6.

- **Portails**

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle il s'insère.

C. Protection du patrimoine bâti en secteurs Ubhr et Ubhr*

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera.

Les dispositions suivantes devront être respectées:

a) Restauration

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc..).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation d'un projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone ou du

secteur.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimension (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements, ...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions nouvelles comportant un garage en sous-sol, un pignon et, des pignons largement percés et, d'une manière générale, toute disposition architecturale étrangère en forme ou en volume avec les constructions avoisinantes.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

En l'absence de co-visibilité avec des constructions anciennes existantes, ou aux franges des villages existants, les constructions devront mettre en œuvre toutes les dispositions architecturales utiles à une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement

En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables, des écrans végétaux, ou des bosquets judicieusement plantés, répondant aux essences visées à l'annexe 6 devront être impérativement plantés afin de masquer la construction.

Des vues pourront cependant être ménagées depuis les baies éclairant les façades principales.

1. Matériaux de façade

- Les matériaux et les couleurs utilisés pour les façades devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement existant ;
- Les matériaux de façade seront la pierre ou l'enduit, ou des systèmes de vêtements isolants qui peuvent s'intégrer dans le secteur;
- Dans le cas de la pierre et des constructions neuves, le montage devra être réalisé avec des moellons, le placage étant interdit, il sera réalisé avec un calepinage de type local.
- Dans le cas des enduits, ils seront réalisés soit à la chaux aérienne ciment blanc et au sable qui donnera le ton de l'enduit, soit par des produits manufacturés reprenant la couleur et la texture des enduits traditionnels (aspect lisse).
- Les bardages sont interdits sur le bâti ancien en pierres.
- Dans cadre des dispositions en faveur du développement durable et des renforcements d'isolants par des vêtements extérieures, celles-ci seront autorisées avec des couleurs identiques aux enduits précités.

2. Ouvertures

- Les percements seront de formes rectangulaires plus hautes que larges. Toutefois, les portes d'entrée et les fenêtres pourront être composées avec des linteaux droits, cintrés ou arrondis, selon la typologie locale.
- La largeur des portes fenêtres et baies n'excédera pas 1.60 m. Toutefois, pour les façades non visibles depuis l'espace public, une largeur supérieure pourra être admise.

3. Toitures

- Pour les toitures en ardoises naturelles, la pente des toitures couvrant le bâtiment principal devra être cohérente avec le matériau et respecter la volumétrie du bâti existant.
- Les châssis de toit seront obligatoirement encastrés,

Matériaux

- Seuls l'ardoise naturelle, le zinc, ou des matériaux d'aspect similaire sont admis,
- Les toitures en chaume ou en roseau peuvent être autorisées,
- Les bardages en ardoise sont interdits.
- Les toitures des constructions visibles depuis l'espace public, à l'exception :
 - des constructions présentant des toitures terrasses
 - des vérandas de moins de 20 m²
 - des abris de piscines

seront obligatoirement réalisées en ardoises naturelles.

- **Lucarnes**
- Les dimensions maximales de la lucarne sont 1.35 m de large sur 1.80 m
- Le nombre de châssis ou de lucarnes ne pourra être supérieur au nombre de travées de baies de la façade concernée.
- Les châssis et lucarnes seront situés soit dans l'axe des baies soit dans l'axe des trumeaux et ne pourront être accolés.
- Les châssis à projection ne pourront former dans le même plan ou dans deux plans différents une verrière.
- Il n'est autorisé qu'un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture. Les châssis de toit situés près des faitages sont proscrits.
- **Couvertures à la Mansard**
- Les couvertures à la Mansard sont autorisées
- Dans ce cas, la pente de couverture pourra atteindre 80° sur une hauteur ne dépassant pas 1.50 m au-dessus de l'égout de toiture, La partie supérieure de la couverture jusqu'au faitage aura une pente comprise entre 25° et 30°.
- Ce type de couverture doit s'inscrire et s'intégrer dans le style architectural avoisinant.
- **Les toitures - terrasses:**
- Les toitures dites en terrasse ou à très faibles pentes sont autorisées pour les bâtiments à usage (d'équipement public et d'intérêt collectif), les immeubles collectifs ;
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes de liaisons entre deux bâtiments et pour les dépendances.

4. Constructions annexes et dépendances

- Les dépendances supérieures à 40 m², doivent être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale et d'aspect similaire.
- Les dépendances de moins de 40 m² pourront être réalisées en bois, couvertes par une toiture couleur ardoise ou par une toiture terrasse sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les constructions annexes aux constructions sous forme d'appentis pourront avoir une pente de toiture plus faible que le bâti principal, elles pourront être réalisées en toitures terrasses sous réserve de bonne intégration dans leur environnement.

5. Construction de faible emprise

- Les ouvrages de faible emprise et les lucarnes ne sont pas concernés par ces règles.

- **Cheminées :**

- Les souches de cheminées prolongeront les axes des pignons ou des murs de refends ; Leur largeur sera en général supérieure à 1 mètre,

- **Panneaux solaires**

L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est autorisée à condition que l'encadrement et les panneaux solaires soient de la couleur du support sur lequel ils sont apposés (exemple pour la toiture ardoise).

ARTICLE Ub 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1),

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages des haies, et arbres isolés répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7° sont soumis à déclaration préalable en mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en cohérence avec la liste indicative d'interdiction proposée en annexe 6 du présent règlement.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs hors voirie (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, ...) représentant : 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi A.L.U.R du 24 Mars 2014 – applicable le 27 Mars 2014