



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

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>	<i>6</i>
<i>Les orientations du SCOT pour la commune</i>	<i>7</i>
QUELLES CONSULTATIONS SONT INTEGREES A LA PROCEDURE ?	9
<i>Consultation de l'autorité environnementale (cas par cas)</i>	<i>9</i>
<i>Consultation de la CDNPS</i>	<i>9</i>
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>	<i>10</i>
<i>Le périmètre bâti : la méthode.....</i>	<i>11</i>
<i>L'évolution du règlement écrit Ubh / Ubhr</i>	<i>11</i>
<i>Que deviennent les secteurs Ubh / Ubhr qui ne sont pas des SDU identifiés en Ubh*/ Ubhr* ?</i>	<i>12</i>
BODERIN.....	13
<i>Situation du SDU</i>	<i>13</i>
<i>Caractéristiques du SDU.....</i>	<i>13</i>
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	<i>15</i>
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	<i>16</i>
BOIS D'ANIC	17
<i>Situation du SDU</i>	<i>17</i>
<i>Caractéristiques du SDU.....</i>	<i>17</i>
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	<i>19</i>
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	<i>20</i>
CALZAC BAS	21
<i>Situation du SDU</i>	<i>21</i>
<i>Caractéristiques du SDU.....</i>	<i>21</i>
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	<i>23</i>
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	<i>24</i>
KERBIGEOT	25
<i>Situation du SDU</i>	<i>25</i>
<i>Caractéristiques du SDU.....</i>	<i>25</i>
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	<i>27</i>
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	<i>28</i>
KERCOQUEN	29
<i>Situation du SDU</i>	<i>29</i>
<i>Caractéristiques du SDU.....</i>	<i>29</i>
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	<i>31</i>
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	<i>32</i>
KERGUILLEHUIC	33
<i>Situation du SDU</i>	<i>33</i>
<i>Caractéristiques du SDU.....</i>	<i>33</i>
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	<i>35</i>
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	<i>36</i>
KERHOUE – SAINT COLOMBIER	37
<i>Situation du SDU</i>	<i>37</i>
<i>Caractéristiques du SDU.....</i>	<i>37</i>
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	<i>39</i>
<i>Traduction du SDU dans le règlement</i>	<i>40</i>
KERSEAL	41

<i>Situation du SDU</i>	41
<i>Caractéristiques du SDU</i>	41
<i>Délimitation à la parcelle du SDU</i>	43
<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



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 concernant les SDU, il est désormais possible de recourir à la procédure de **modification simplifiée des PLU (L153-45 à L153-48)** afin d'assouplir la faculté de construire dans les nouveaux espaces en discontinuité de l'urbanisation existante (L121-8).

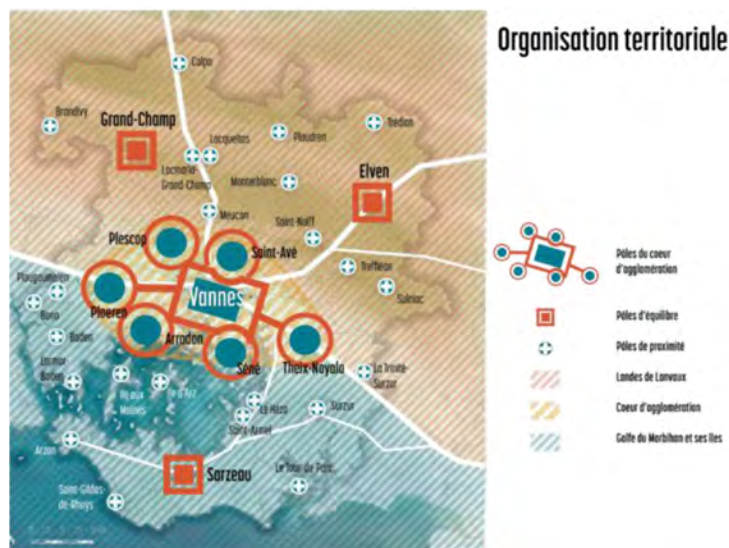
La procédure de modification simplifiée **doit être engagée avant le 31 décembre 2021**. C'est le cas de cette procédure qui a été engagée par arrêté du Maire le 27 décembre 2021.

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 Rhuy, Sarzeau rassemble de nombreux emplois, services, équipements et commerces qui constituent une offre à l'année structurante pour la Presqu'île de Rhuy.

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, Kerbigeot, 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 agglomérations et villages, identifiés précédemment, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande 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

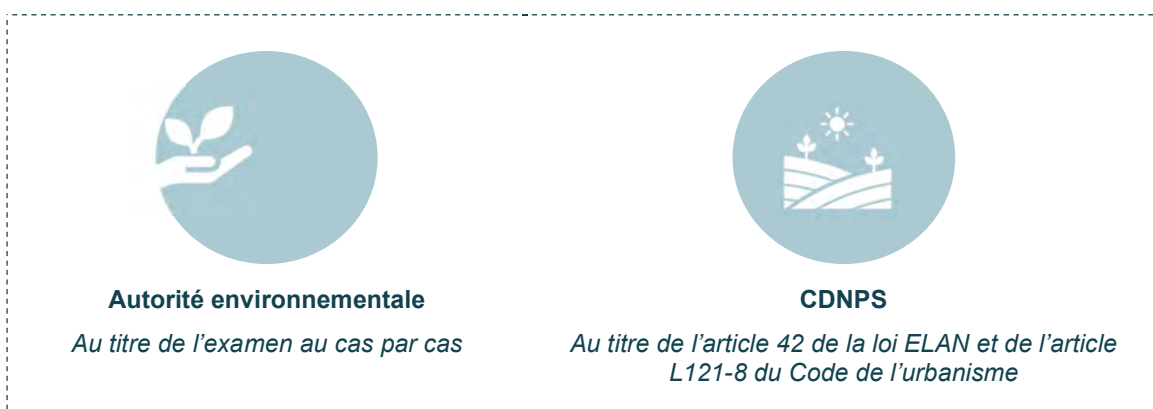
1 secteur n'est plus SDU :

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, pour engager la procédure 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, Kerbigot, Kercoquen, Kerguillehuic, Kerhouet – Saint Colombier, Kerséal, Belle-Croix, Le Riellec, Le Vondre, Poulhors.

Quelles consultations sont intégrées à la procédure ?



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 avaient 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.**

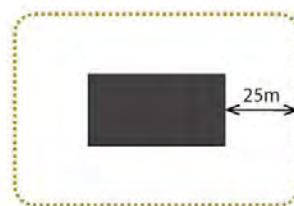
Pour le vérifier, des **zones tampon de 25m** ont été apposées autour de chaque construction (bâti dur + léger).

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

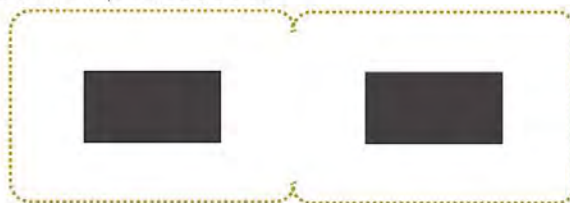
Cas 2 : Si les zones tampons ne se touchent pas, la distance entre les constructions excède 50m. Il y a coupure d'urbanisation.

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



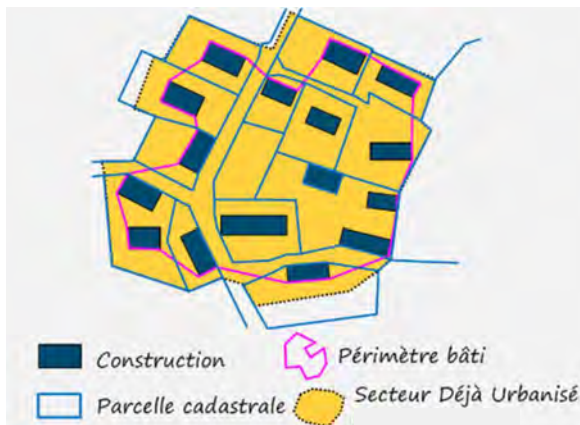
LE PERIMETRE BATI : LA METHODE

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 bâtiminaires 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 existantes et les annexes 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



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 :	
<p>----- Tampon de 25m autour du bâti (dur + léger)</p> <p>----- Tampon de 30m autour du bâti (dur + léger)</p>	
	



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

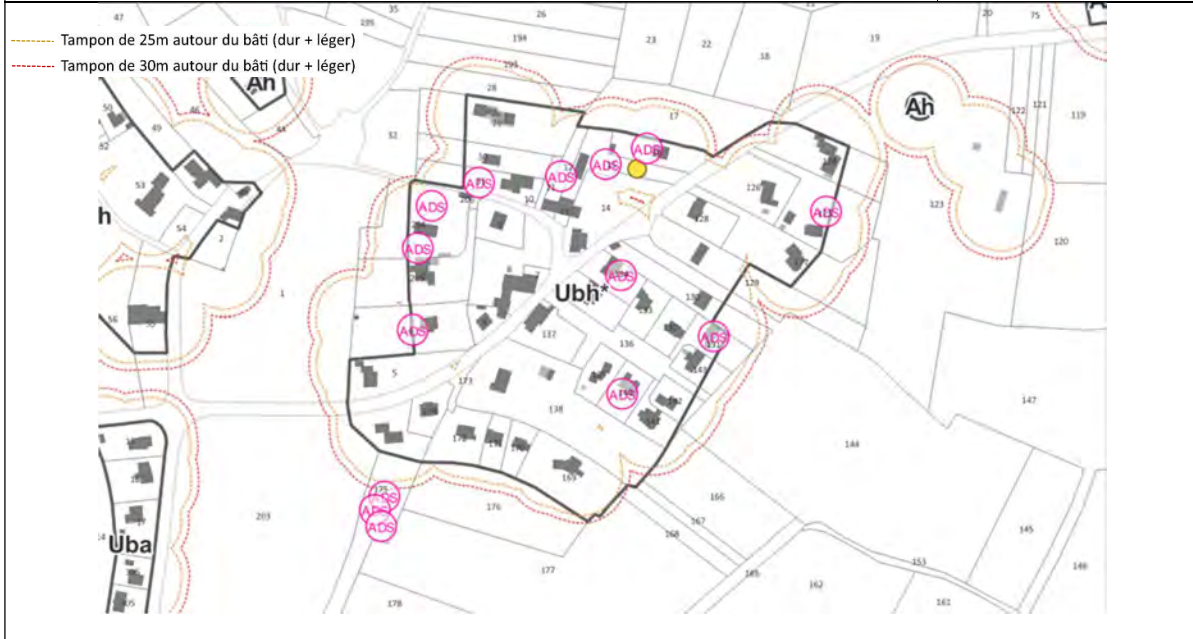
Photographies / ambiance du SDU



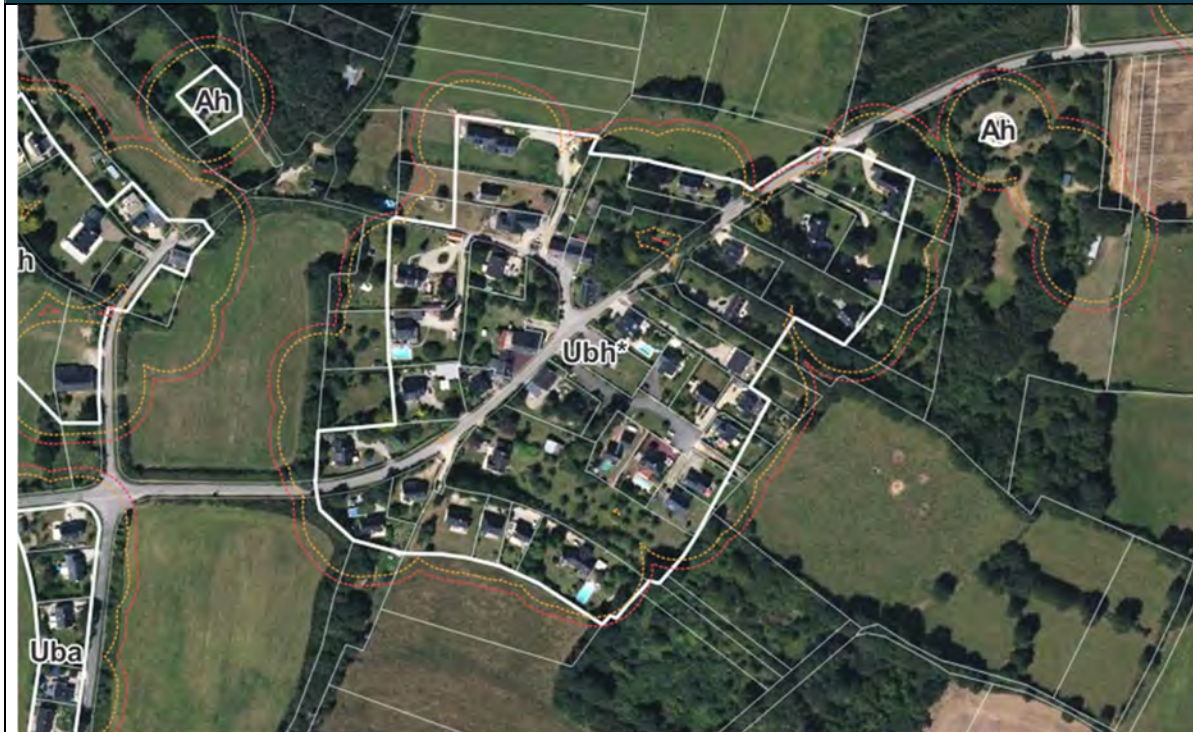
DELIMITATION A LA PARCELLE DU SDU

Délimitation sur fond cadastral

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

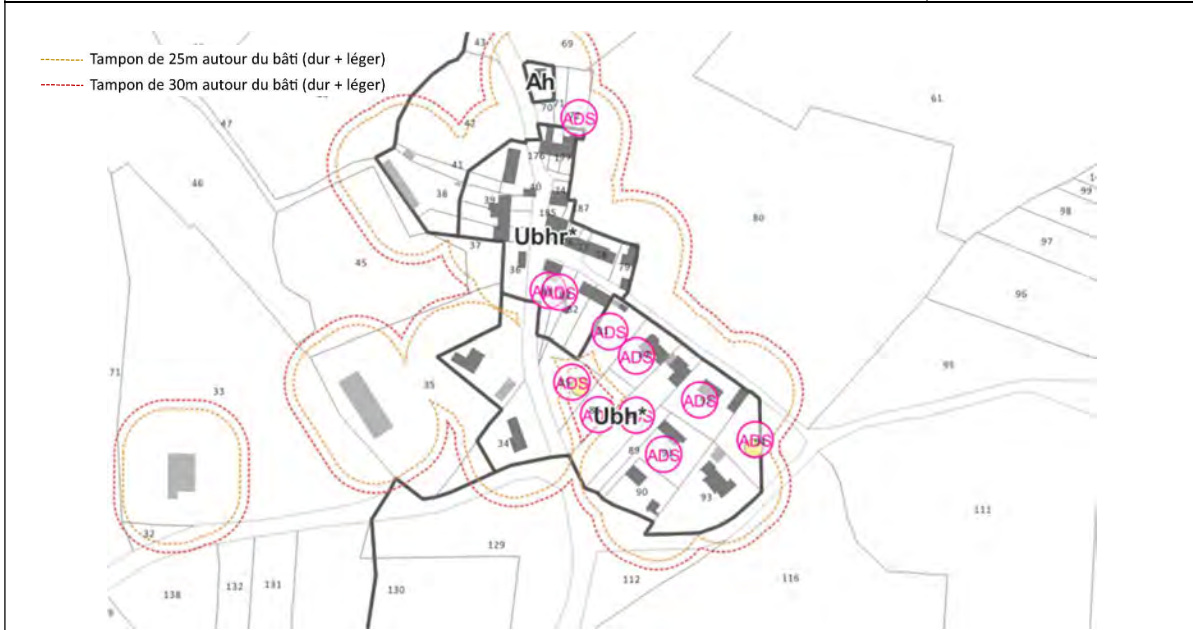
Photographies / ambiance du SDU



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 :	



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 :

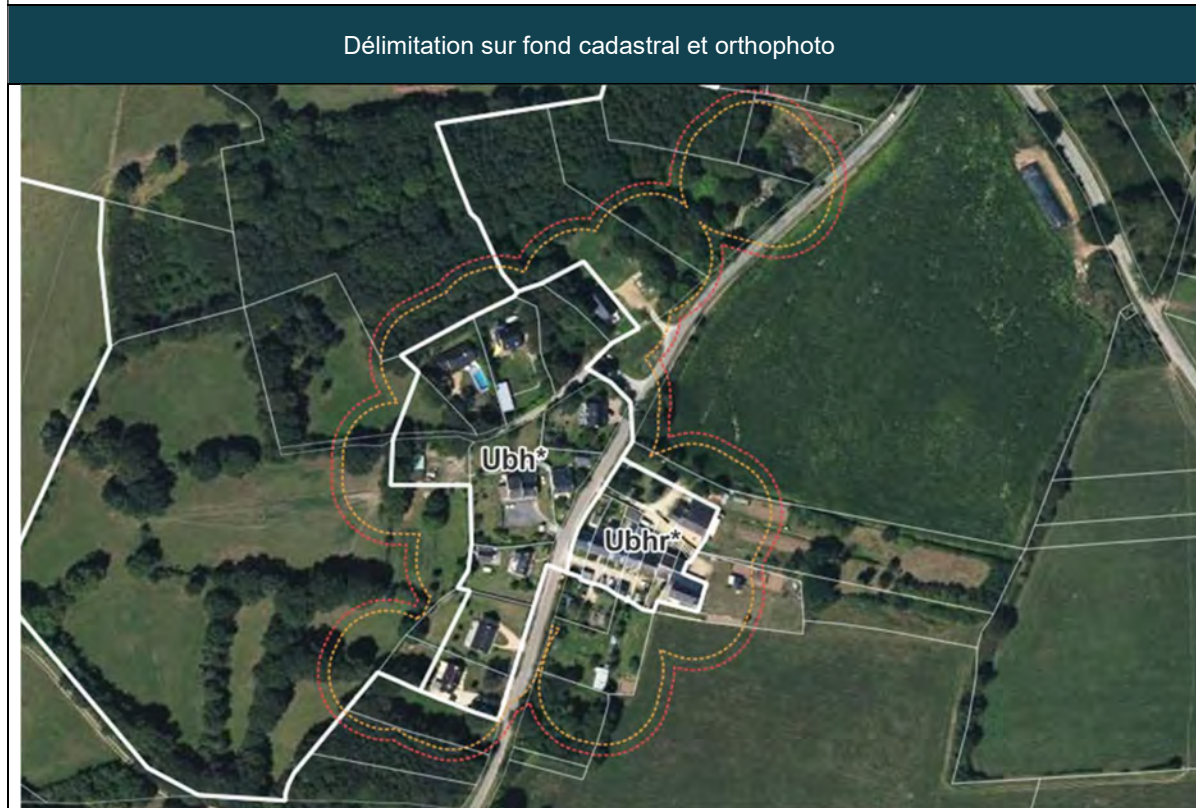
- Environnement agricole et naturel
- Environ **25 constructions**
- Un potentiel limité de nouvelles constructions estimé à environ **1 habitation**
- Un secteur actuellement identifié dans le PLU via les sous-secteurs :
 - ✓ **Ubh** correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU
 - ✓ **Ubhr**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



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

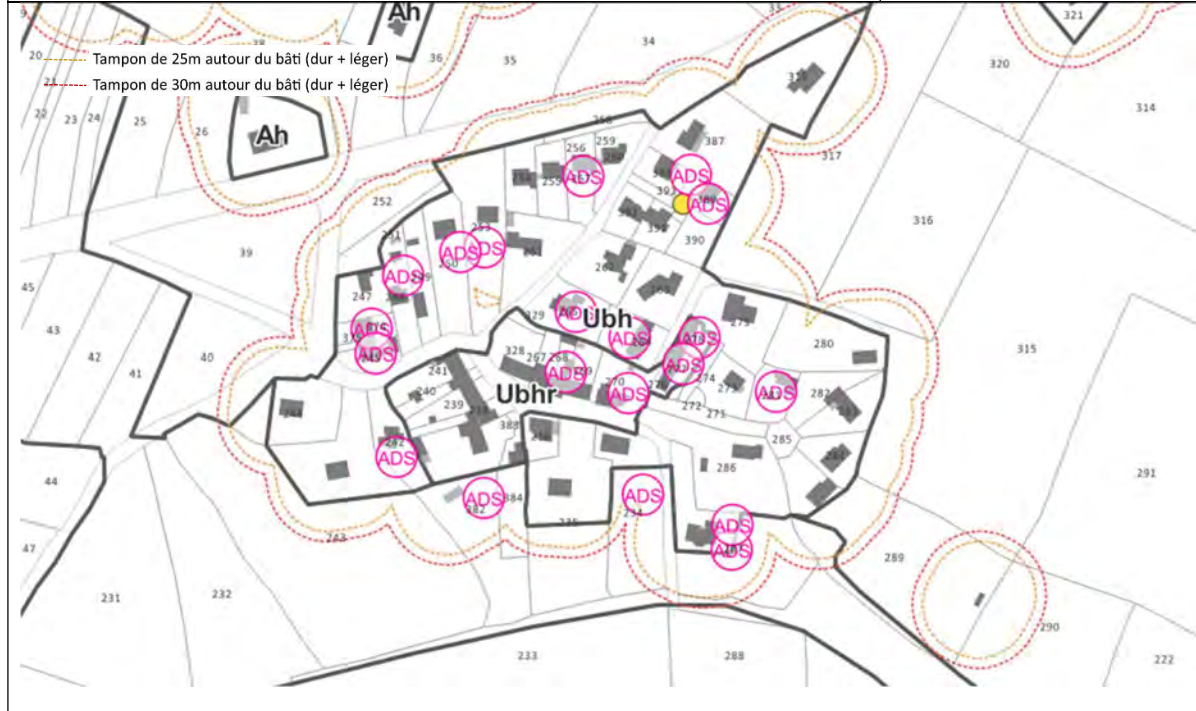
Photographies / ambiance du SDU



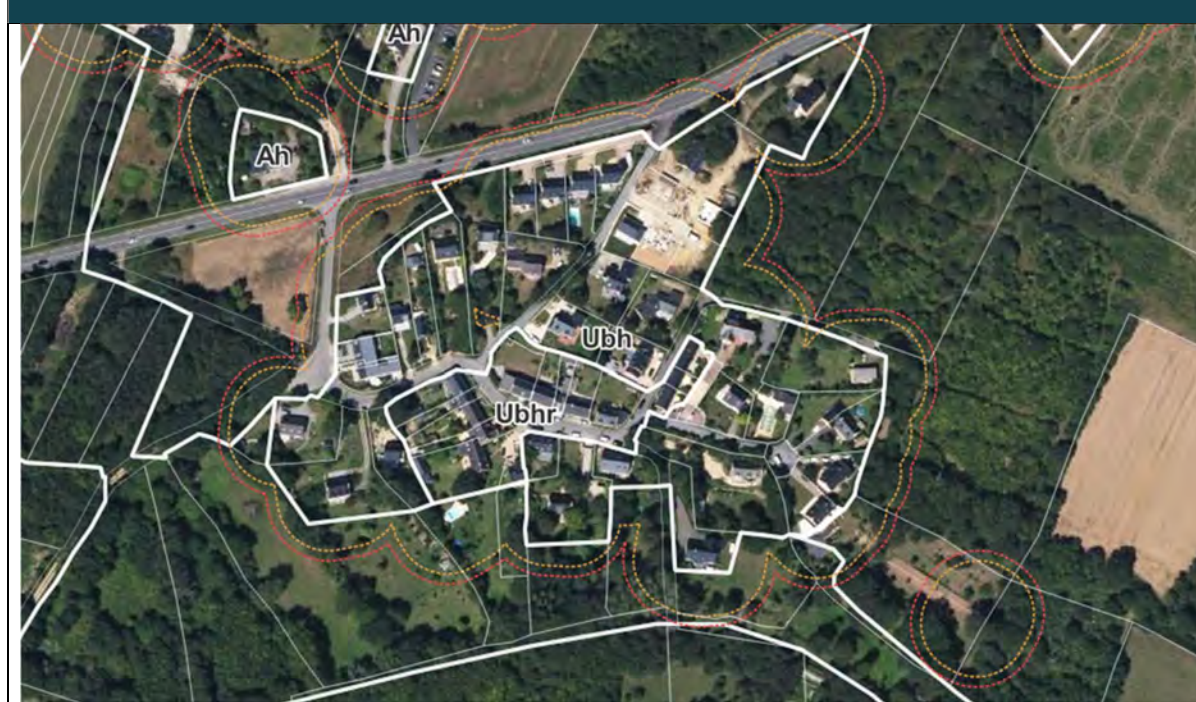
DELIMITATION A LA PARCELLE DU SDU

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



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

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 :	
 <p>--- Tampon de 25m autour du bâti (dur + léger) --- Tampon de 30m autour du bâti (dur + léger)</p>	



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



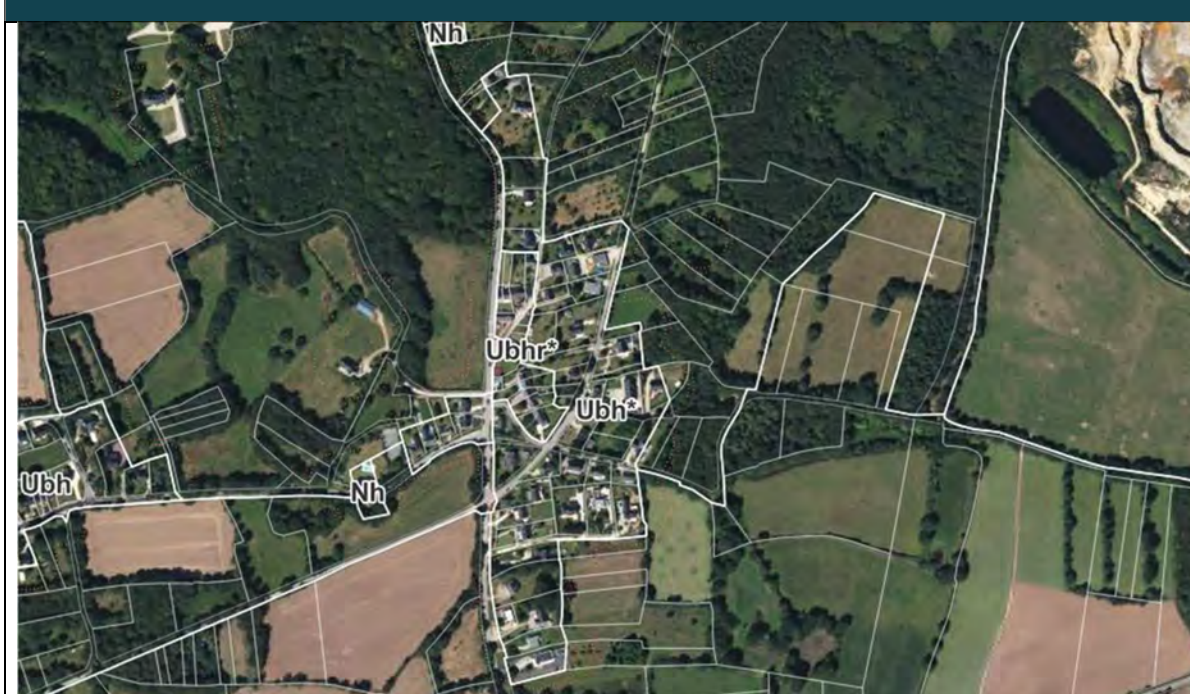
DELIMITATION A LA PARCELLE DU SDU

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



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



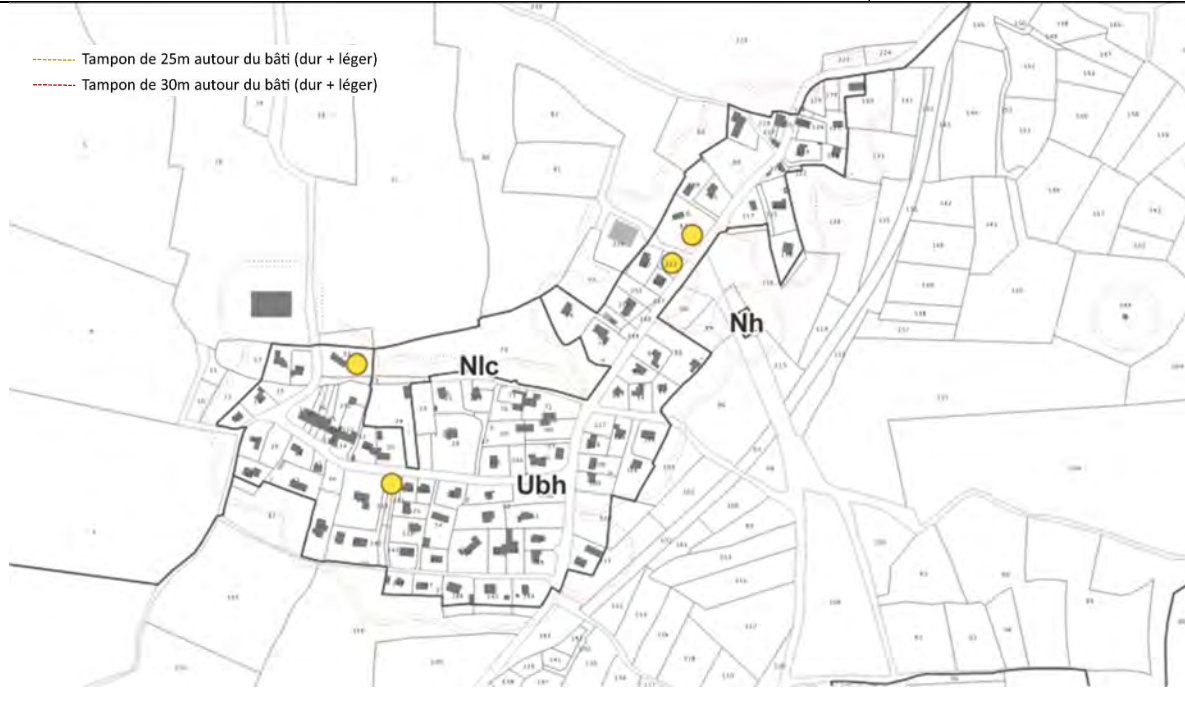
DELIMITATION A LA PARCELLE DU SDU

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 :



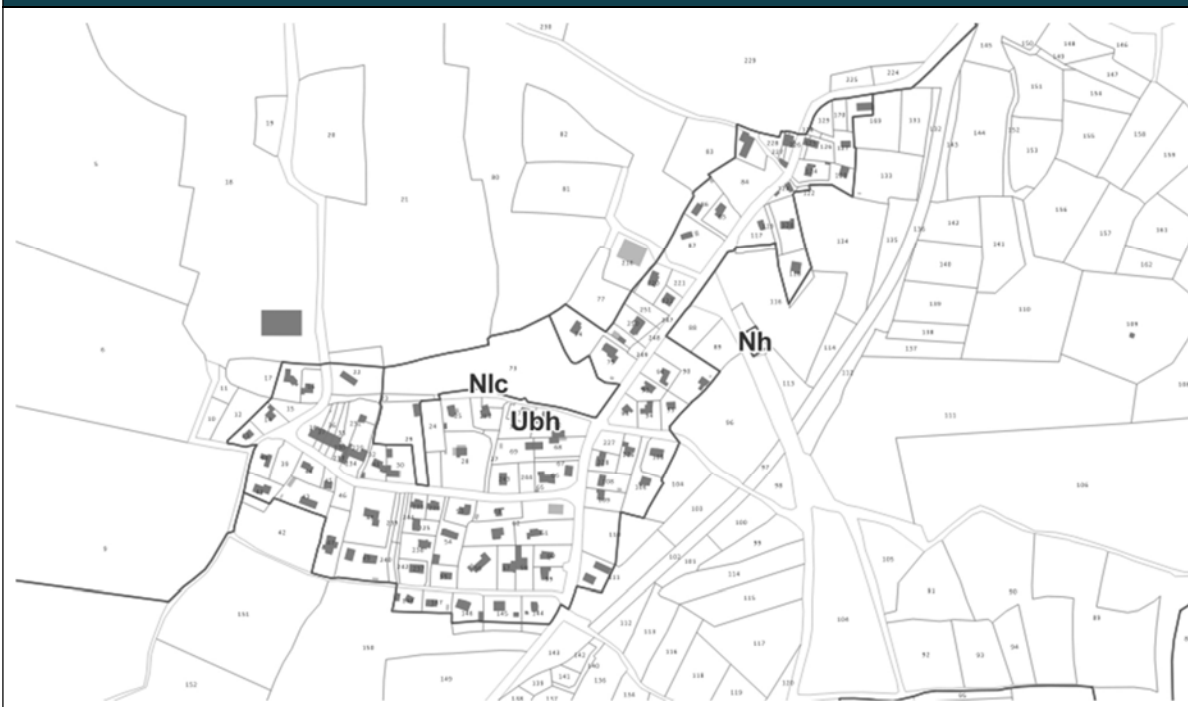
Délimitation sur fond cadastral et orthophoto



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.

Zonage AVANT



Zonage APRES



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

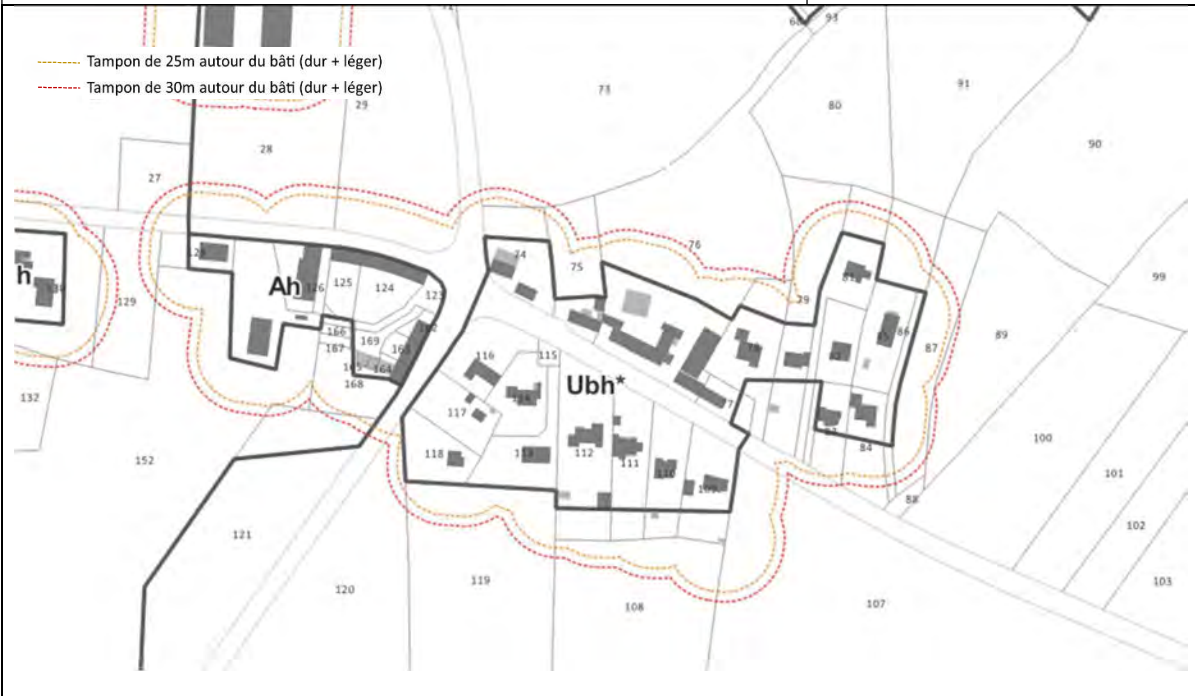


Délimitation sur fond cadastral avec nouvelle zone Ubh*

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

Délimitation sur fond cadastral

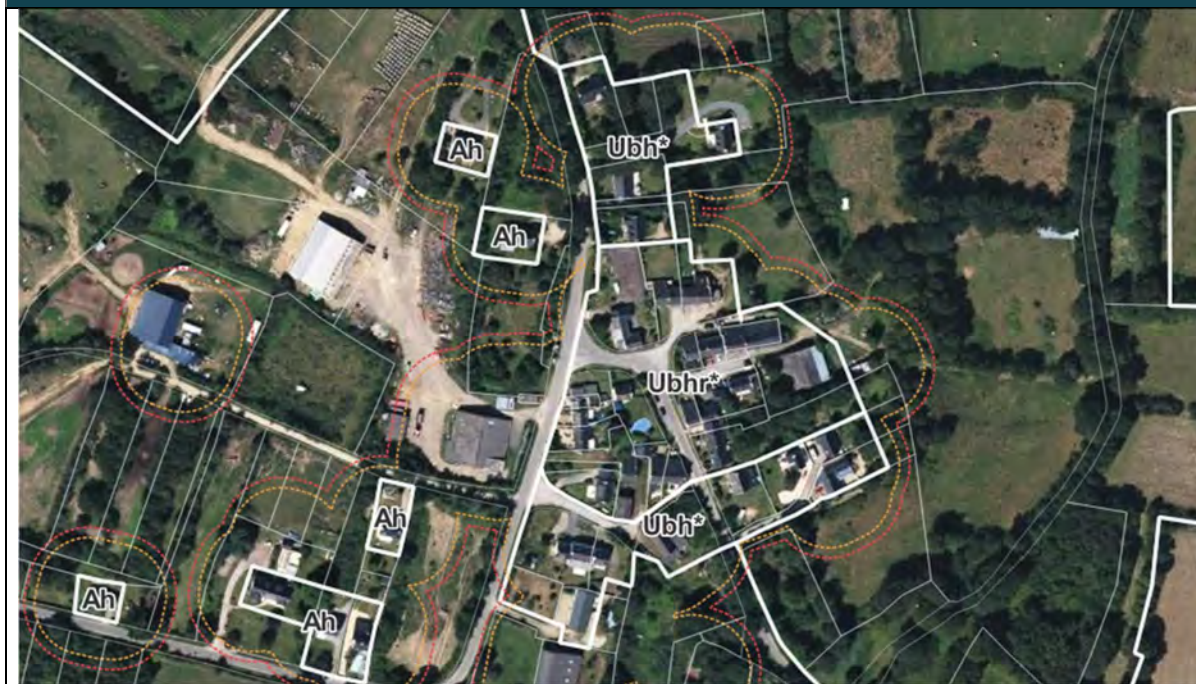
Demandes d'urbanisme depuis 2015, y compris les certificats d'urbanisme

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.



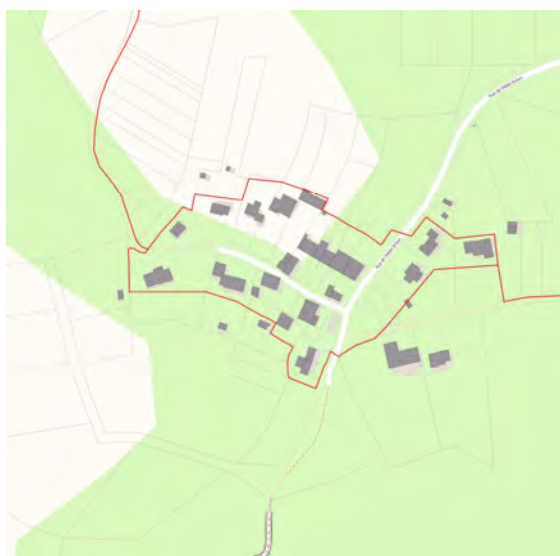
Le Vondre

SITUATION DU SDU

Le Vondre est situé en limite Ouest du territoire.



CARACTERISTIQUES DU SDU



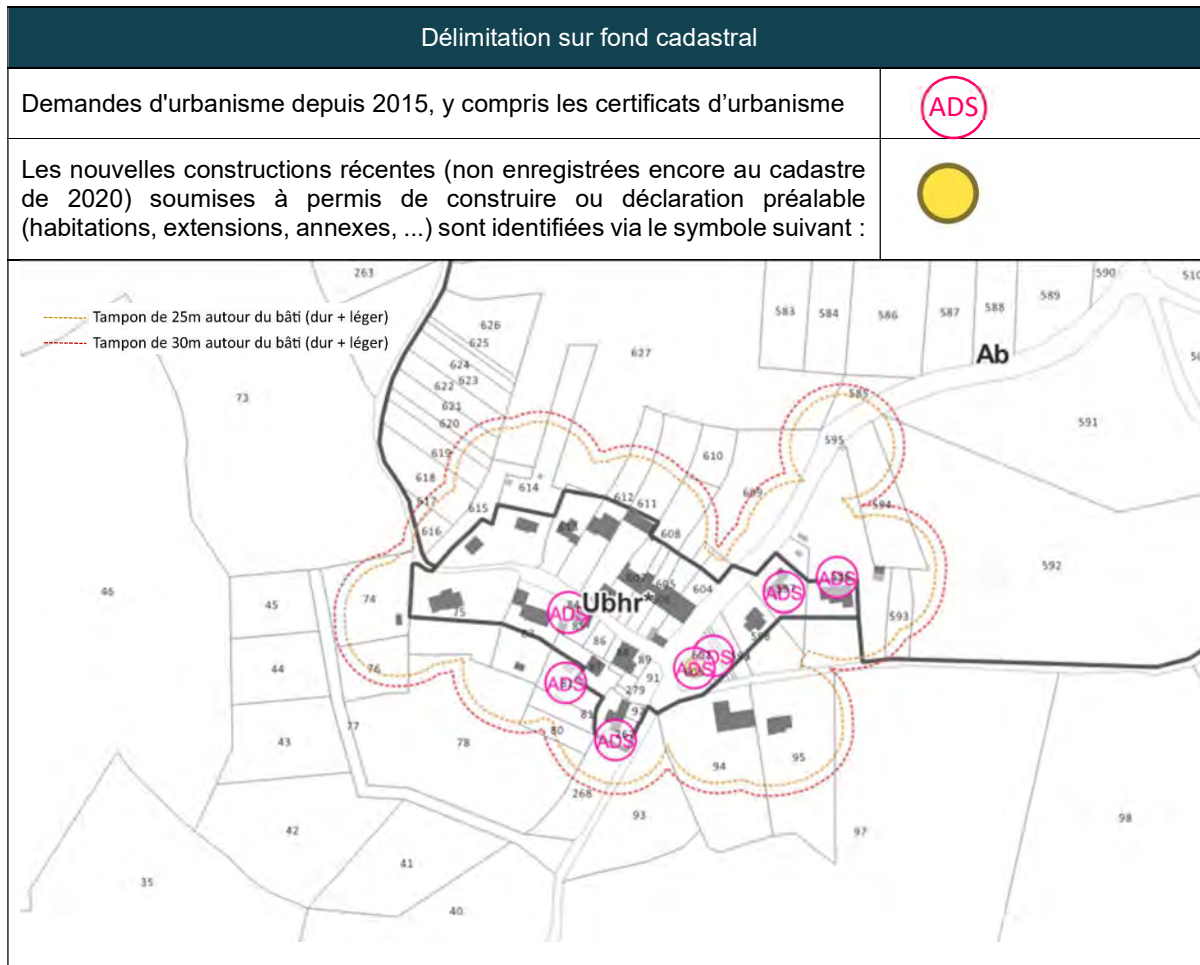
Caractéristiques du SDU :

- 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

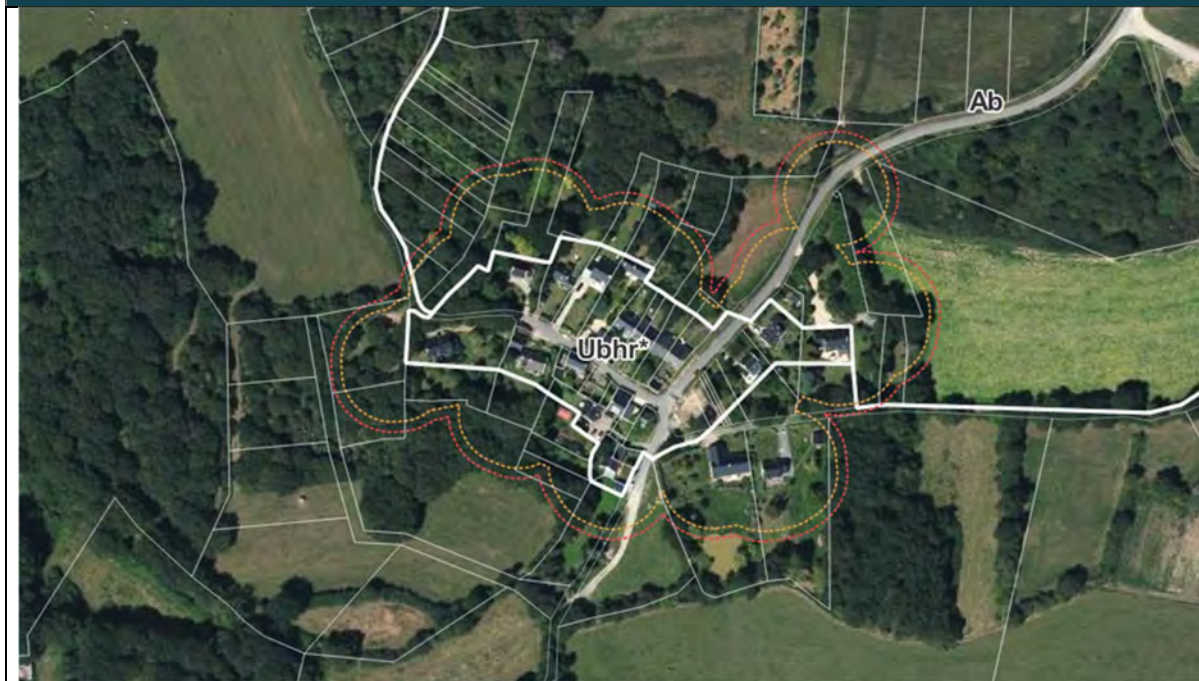
Photographies / ambiance du SDU



DELIMITATION A LA PARCELLE DU SDU



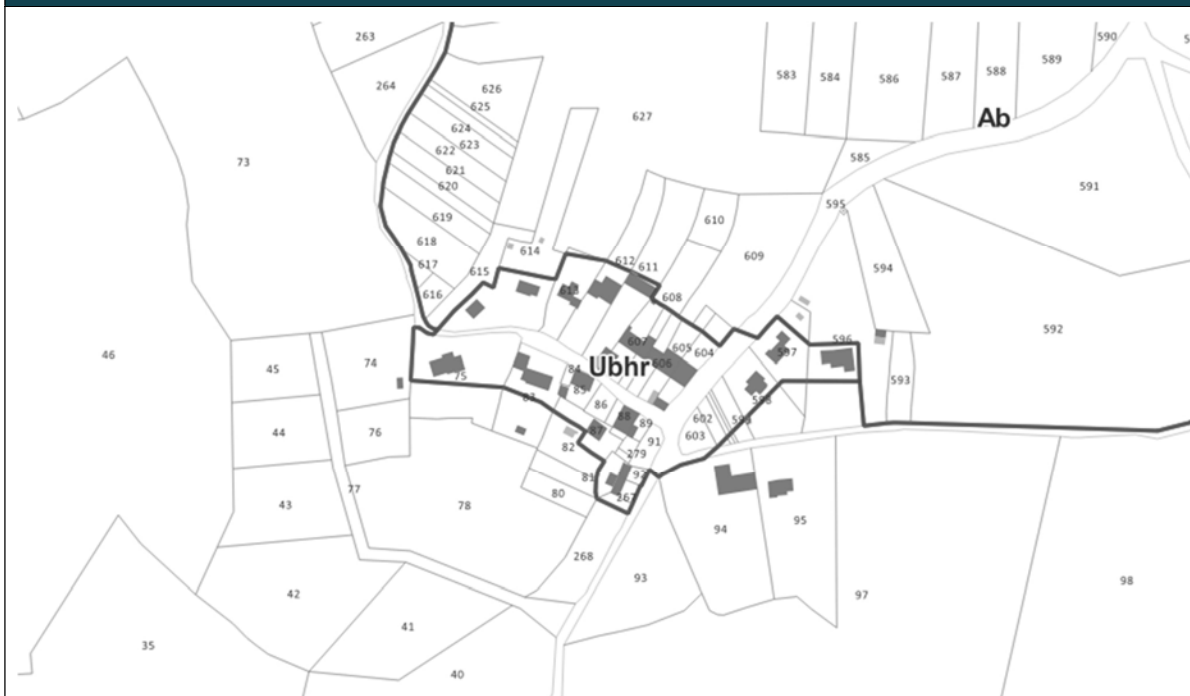
Délimitation sur fond cadastral et orthophoto



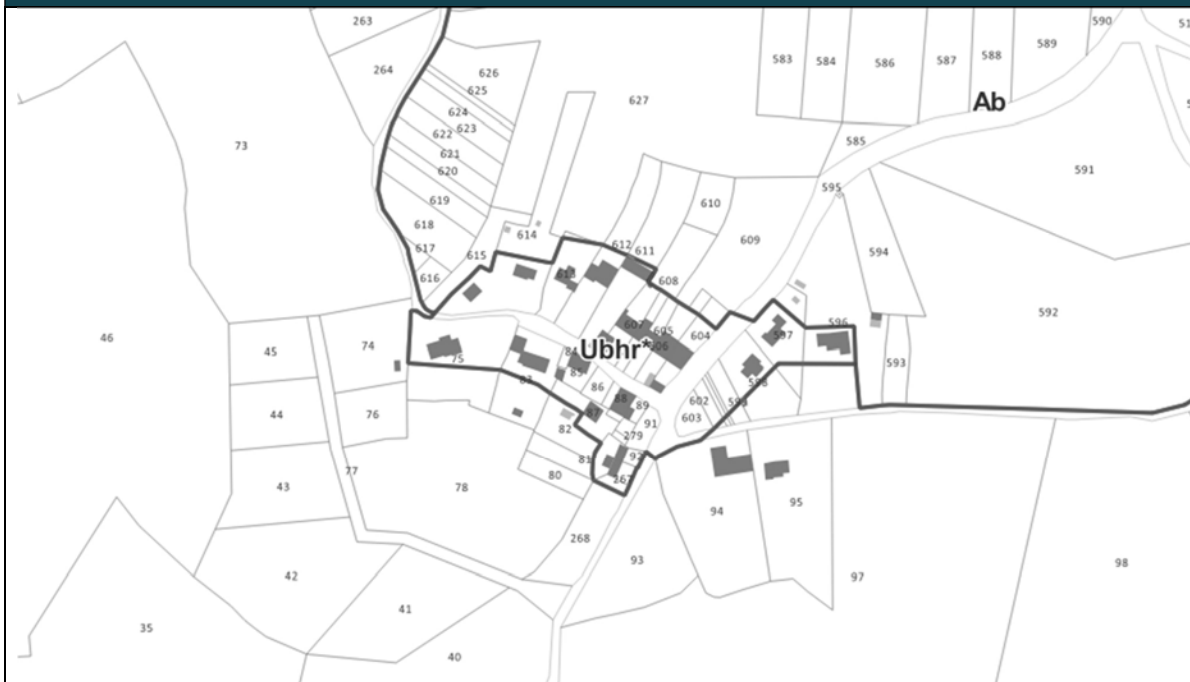
TRADUCTION DU SDU DANS LE REGLEMENT

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.

Zonage AVANT



Zonage APRES



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

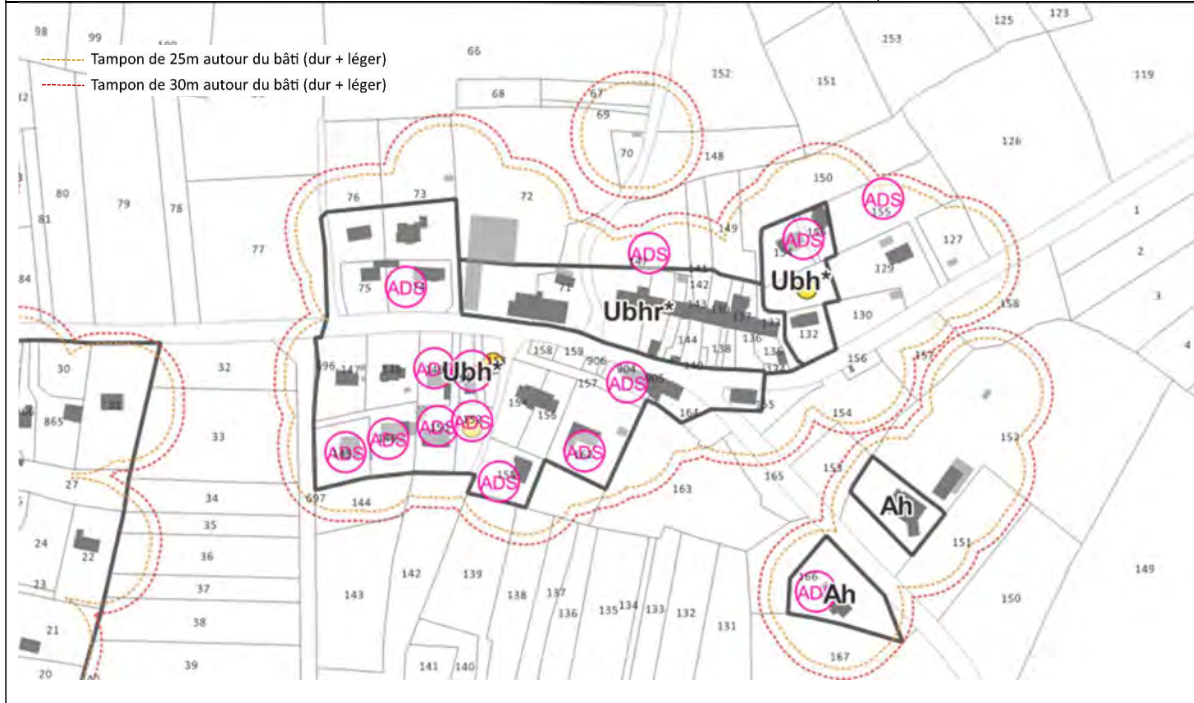
Photographies / ambiance du SDU



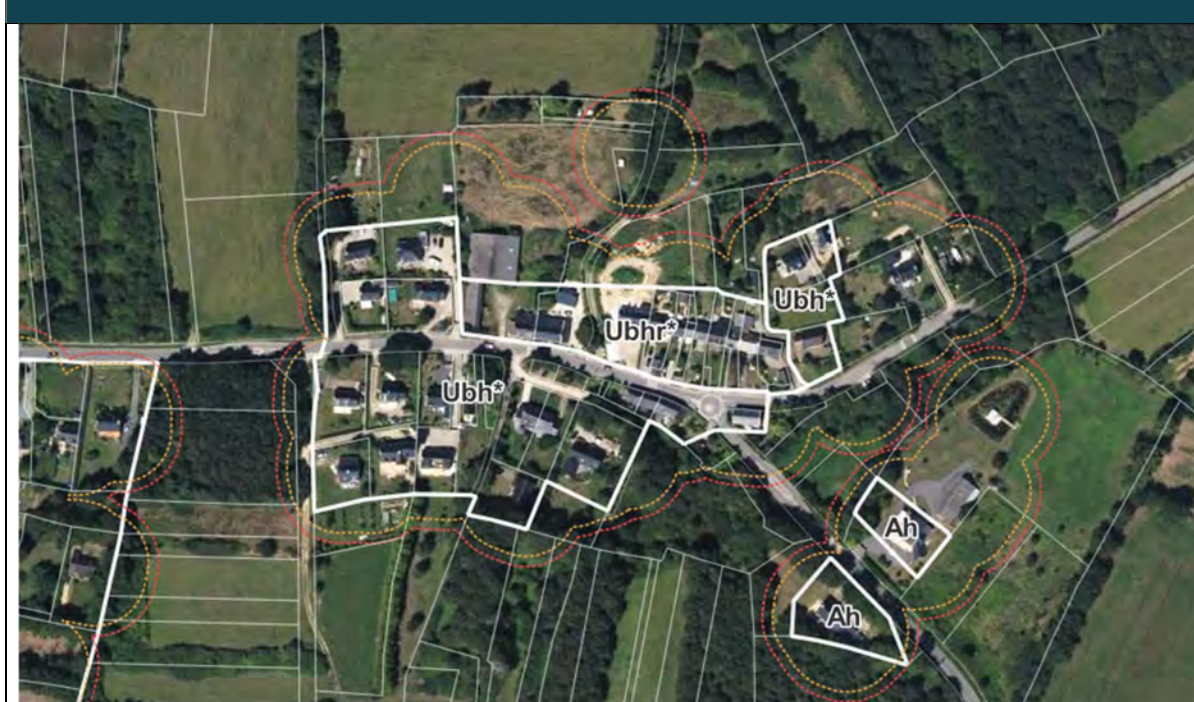
DELIMITATION A LA PARCELLE DU SDU

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



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 Ubh – 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 de caravanes ainsi que les 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.

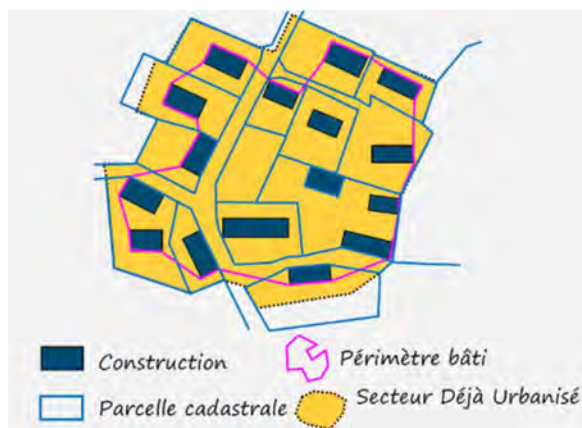
Une préservation de la trame végétale et des éléments naturels et patrimoniaux est à prendre en compte dans les projets.

- **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 privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de 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 expresses 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 Ub 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 nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser 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 réglementée.
- 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 cinq pour cent)
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 trame 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 juxter 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 juxter 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 sur voie peuvent répondre 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, dimensions en plan, ...), le caractère (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 encadrés,
 - **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 de hauteur.
- 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 faîtage 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