

# COMMUNE DE GUIDEL

# PLAN LOCAL D'URBANISME



Approuvé par délibération municipale du 24 septembre 2013

Modification n°1 approuvée par délibération municipale du 05 juillet 2016

Mise à jour par arrêté du Maire du 25 juillet 2017

Modification n°2 approuvée par délibération municipale du 03 juillet 2018

Mise en révision le 03 juillet 2018

Modification n°4 approuvée par délibération municipale du 28 mai 2019

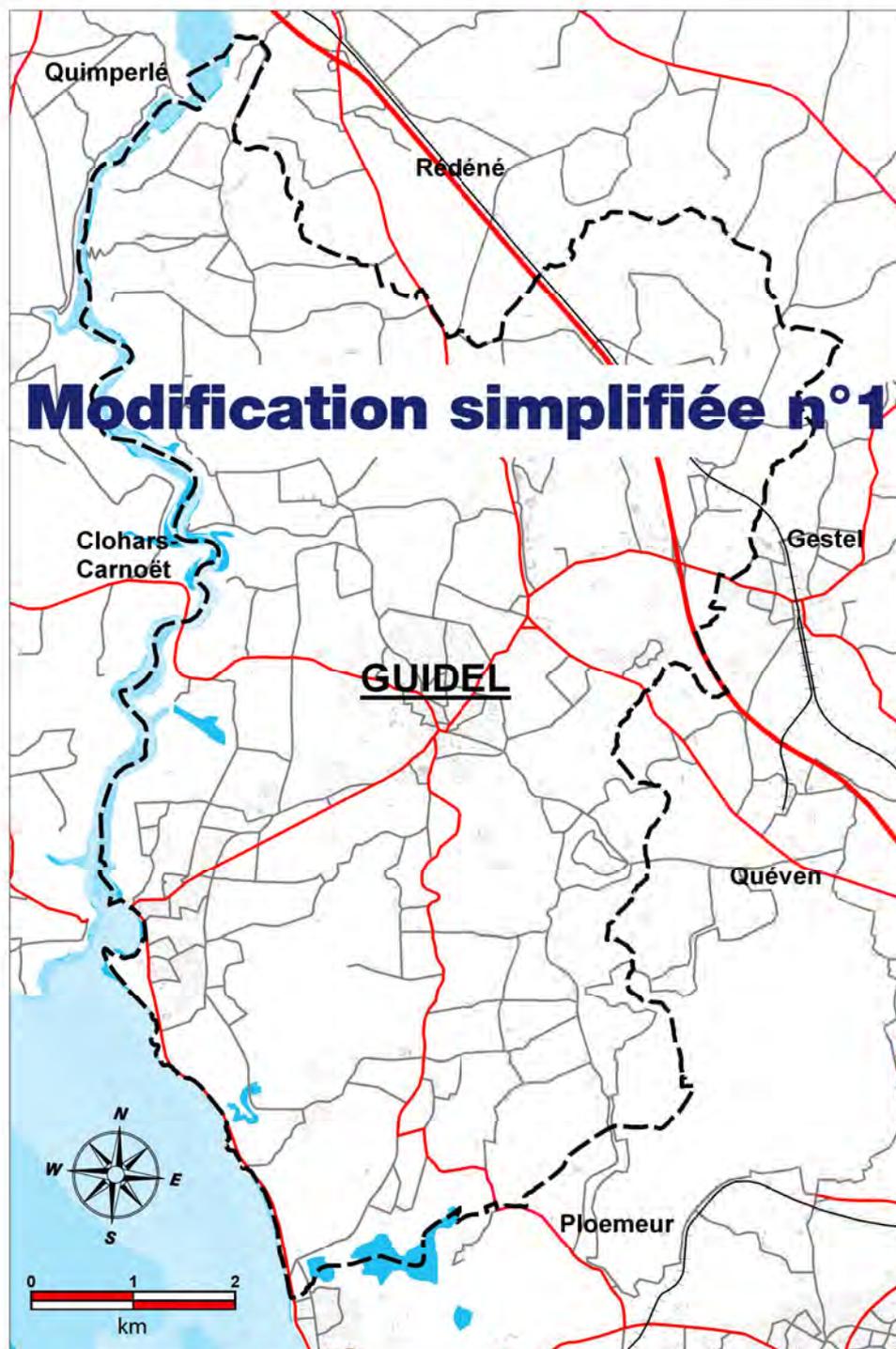
Modification n°5 approuvée par délibération municipale du 1er octobre 2019

Envoyé en préfecture le 02/03/2020

Reçu en préfecture le 02/03/2020

Affiché le 03/03/2020

ID : 056-215600784-20200226-DEL\_2020\_24-DE



Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 25 février 2020  
Le Maire, Joël DANIEL



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Modification simplifiée n°1  
approuvée le 25 février 2020**

## **Bordereau des pièces**

1-Délibération d'approbation

2-Additif au Rapport de Présentation

3-Extrait du Règlement écrit applicable aux zones UA et de l'Annexe 1 relative au calcul des places de stationnement

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'An Deux Mille Vingt, le vingt-cinq février à 20 H 30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Joël DANIEL, Maire.

*Étaient également présents :*

F. Ballester, M. Foidart, D. Guillerme, F. Téroute, AM Goujon, J. Grévès, A. Buzaré, JJ Marteil, AM Garangé, P. Guilbaudeau, L. Médica, D. Renouf, MF. Guillemot, Z. Dano, S.Caroff, MC. Couf, MM Prévost, O. Huguet, A. Boudios, P. Le Stunff, R. Henault, L. Detrez, M. David, M. Le Teuff, PY Le Grogneq, P. Le Bec Danse, V. Robin Cornaud

*Absent (s) excusé(s) ayant donné pouvoir :*

M. Pascal Cormier à Mme Françoise Téroute  
M. Georges Thiery à M. Daniel Guillerme  
Mme Cécile Jourdain à Mme Arlette Buzaré  
M. Lucien Monnerie à M. Jean-Jacques Marteil

*Absent excusé :*

Yvon Robert

*Secrétaire :*

Marylise Foidart

Date de la convocation	18 Février 2020
Date de l'affichage	19 Février 2020
Nombre de conseillers en exercice	33
Nombre de présents	28
Nombre de votants	32

-----

### **2020-24      Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU**

**Rapporteur : D. Guillerme**

Par arrêté municipal n°2019-181 en date du 19 septembre 2019, Monsieur le Maire a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune.

Par délibération n° 2019-84 du 1er octobre 2019, le Conseil municipal a défini les modalités de la mise à disposition du public pour cette modification simplifiée n°1 du PLU.

Rappel :

Le 5 juillet 2016, la première modification du PLU a été approuvée par le Conseil municipal.

Cette modification agrégeait une dizaine de thèmes différents dont celui de la ZAC Centre et Saudraye.

Il s'agissait d'assigner aux deux secteurs de la ZAC un zonage spécifique permettant des dispositions particulières suivant les recommandations de l'architecte du projet. Le secteur centre, antérieurement zoné Uaa, est affecté d'un zonage différent Uaz et le secteur Saudraye, antérieurement zone Ubb, est affecté du zonage Ubz.

Puis il a été découvert que deux points particuliers concernant le zonage Uaz devaient être corrigés.

➔ Les deux points du règlement écrit ayant été corrigés sont les suivants :

### 1- Article Ua10 – hauteur maximale des constructions.

Les hauteurs maximales autorisées avant cette modification simplifiée n°1 sont :

- R + 2 + combles (au lieu de 15 m en Uaa, pour les toitures à deux pans).
- R + 2 + attique (au lieu de 13 m en Uaa, pour les autres toitures).

Elles étaient incompatibles avec le projet architectural présenté en parallèle du dossier de réalisation et elles ne permettaient la construction que de 145 logements collectifs au lieu des 160 requis.

Après analyse,

- Les différentes versions du document de travail de la modification n°1 précisent : R + 3 + combles et R + 3 + attique.
- Le dossier approuvé en commission de travaux, le 23 octobre 2015, propose le même texte.
- Le dossier envoyé aux PPA, le 26 janvier 2016, puis proposé à l'enquête publique, a été modifié en R + 2 + combles et R + 2 + attique.

Il s'agissait d'une erreur matérielle et deux raisons principales l'attestaient :

- Le dossier approuvé par la commission des travaux a été modifié sans justification ou explications.
- Les hauteurs proposées en ZAC partie centre et partie Saudraye sont les mêmes alors que les densités de logement sont différentes (80 logements à l'hectare en centre-ville et 35 logements en périphérie).

Cette modification simplifiée n°1 du PLU a permis de corriger ces erreurs matérielles en vertu des dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

### 2- Annexe 1 relative au calcul des places de stationnement

Dans l'annexe 1 au règlement du PLU initial, une dérogation existait pour les places de stationnement en habitat collectif :

« Par dérogation, en zones Uaa et Uam1 : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50% couverte pour les constructions nouvelles.

Pour les autres zones :

- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles.
- 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher ».

Lors de la création de la zone Uaz, la transcription dans l'annexe 1 au règlement a été omise.

Il aurait fallu indiquer :

« Par dérogation, en zones Uaa, Uaz et Uam1 : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50% couverte pour les constructions nouvelles.

En effet, cette nouvelle zone aurait dû bénéficier également de cette dérogation.

De la même façon, pour l'habitat individuel, il était prévu par dérogation, en zone Uaa : 1 place par habitation. Il aurait fallu écrire : « par dérogation, en zone Uaa et Uaz : 1 place par habitation ».

Une telle modification entre dans le champ d'application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme (procédure de modification simplifiée) dès lors qu'elle ne relève pas des modifications visées à l'article L153-41 (procédure de modification) et qu'elle n'affecte pas les orientations du PADD (procédure de révision).

Plus précisément, la modification envisagée entre dans le champ de la correction de l'erreur matérielle dès lors qu'il a été omis de mettre à jour à l'annexe 1 du règlement suite à la modification n°1 du PLU venant créer le zonage Uaz sur une partie du zonage Uaa.

#### Bilan de la mise à disposition :

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées, ont été mis à disposition du public pendant une durée d'un mois du lundi 09 décembre 2019 (9h) au vendredi 10 janvier 2020 (17 h ) inclus, en Mairie de Guidel, 11, place de Polignac, 56520 GUIDEL, aux jours et heures d'ouverture au public (sauf jours fériés et les 24/12 et 31/12/2019 après-midi).

Pendant la durée de la mise à disposition du public, chacun pouvait consigner ses observations sur le registre ou les adresser par écrit à M. le Maire de Guidel ou par voie électronique à l'adresse suivante : [guidel-plu-mods1@mairie-guidel.fr](mailto:guidel-plu-mods1@mairie-guidel.fr)

Aucune observation n'a été écrite dans le registre, ni envoyée par courrier à Monsieur le Maire, ni envoyée par voie électronique à [guidel-plu-mods1@mairie-guidel.fr](mailto:guidel-plu-mods1@mairie-guidel.fr)

Parmi les personnes publiques associées, la DDTM a demandé une correction des références aux articles du code de l'urbanisme et la production du CR de la commission ayant arrêté les hauteurs R + 3 + attique ou combles (extrait).

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU incluant les recommandations de la DDTM.

**LE CONSEIL MUNICIPAL**, après en avoir délibéré,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à 40 et L.153-45 à 48 ;

VU le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018 ;

VU l'arrêté du Maire n°2019-181 en date du 19/09/2019 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal n°2019-84 en date du 1<sup>er</sup> octobre 2019, définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU ;

VU les pièces du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU mises à disposition du public du 09 décembre 2019 au 10 janvier 2020 ;

VU l'avis des personnes publiques associées (Département du Morbihan, Ville de Quimperlé, Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan, Morbihan Énergies, Chambre d'Agriculture du Morbihan et Préfet/DDTM du Morbihan) notifiées le 09 octobre 2019 ;

VU le bilan de la mise à disposition du dossier au public, du 09/12/2019 au 10/01/2020 inclus ;

VU les pièces du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU ;

VU l'avis de la commission des Travaux, de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Développement Durable, de l'Agriculture, de la Sécurité, de la Vie des Quartiers et des Gens du Voyage du 05 février 2020 ;

**ENTENDU** le bilan de la mise à disposition ;

**CONSIDÉRANT** que l'ensemble des membres du Conseil Municipal ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU mis à la disposition du public a fait l'objet des modifications suivantes (correction des références à certains articles du code de l'urbanisme et ajout du CR de la commission des travaux du 23 octobre 2015) pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier ;

**DÉCIDE** d'approuver les changements apportés au projet de modification simplifiée n°1 du PLU ;

**DÉCIDE** d'approuver la modification simplifiée n°1 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente ;

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;

**DIT** que le dossier modification simplifiée n°1 du PLU est tenu à la disposition du public en Mairie de Guidel, aux jours et heures habituels d'ouverture. ;

**DIT** que conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en Mairie de Guidel durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

**DIT** que la présente délibération, accompagnée du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU approuvé, sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité et sera publiée au recueil des actes administratifs ;

**DIT** que la présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (premier jour de l'affichage en mairie, insertion dans un journal, inscription au R.A.A.).

**A l'unanimité**

**Pour extrait conforme,  
Guidel, le 26 Février 2020  
Le Maire,  
Joël DANIEL**

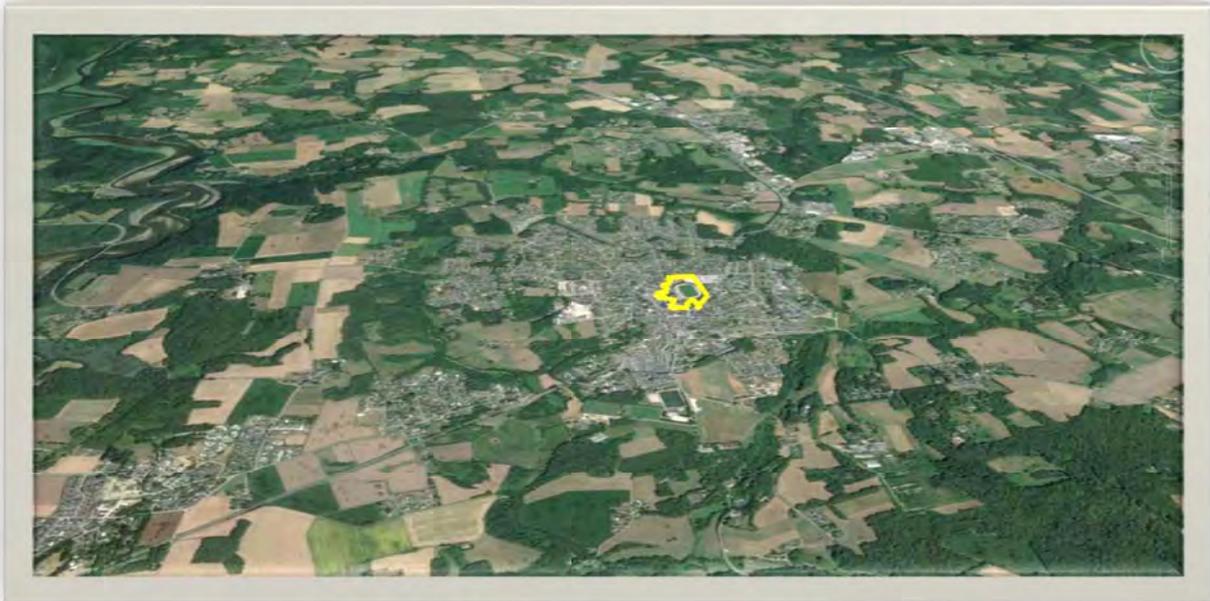




# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Approbation le 24 septembre 2013,  
Modification n°1 le 05 juillet 2016  
Mise à jour le 25 juillet 2017  
Modification n°2 le 03 juillet 2018  
Modification n°4 le 28 mai 2018  
Modification n°5 le 1<sup>er</sup> octobre 2019*

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1



**BILAN**  
**de la mise à disposition du public**

# Sommaire

## **I - PRÉSENTATION DU PROJET**

- 1.1 - Objet de ma mise à disposition du public
- 1.2 - Contexte juridique
- 1.3 - Présentation du projet
  - 1.3.1 - Objet de la modification
  - 1.3.2 - Modifications du règlement écrit du zonage Uaz et de son annexe relative au calcul des places de stationnements en Uaz

## **II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC**

- 2.1 - Contenu du dossier
- 2.2 - Publicité de la mise à disposition du public
- 2.3 - Déroulement de la mise à disposition du public

## **III - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES**

## **IV - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

## **ANNEXES**

- 1-Annonce légale parue dans Ouest-France

# I - PRÉSENTATION DU PROJET

## 1.1 - OBJET DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

La commune possède actuellement un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par délibération municipale le 24 septembre 2013, modifié le 5 juillet 2016 (n°1), le 3 juillet 2018 (n°2), le 28 mai et le 1er octobre 2019 (n°4 et 5), mis à jour le 25 juillet 2017 et mis en révision le 3 juillet 2018

L'arrêté du maire n°2019-181 du 19/09/2019 a prescrit la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui porte sur la correction d'erreurs matérielles dans le règlement impactant le zonage Uaz, correspondant à la partie centre de la ZAC Centre et Saudraye.

Ainsi, le présent rapport porte sur la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU, qui s'est déroulée du lundi 09 décembre 2019 (9 h) au vendredi 10 janvier 2020 (17 h) inclus.

## 1.2 - CONTEXTE JURIDIQUE

La définition, le contenu du PLU et sa procédure d'élaboration de la modification simplifiée sont encadrés par les articles L. 153-36 à 40 et L. 153-45 à 48 du code de l'urbanisme.

L'article L153-47 précise que le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

## 1.3 - PRÉSENTATION DU PROJET

### 1.3.1 - Objet de la modification

Il s'agit d'une erreur matérielle concernant le zonage Uaz (partie correspondant à la ZAC centre) et son annexe de stationnement.

Le 5 juillet 2016, la première modification du PLU a été approuvée par le Conseil municipal.

Cette modification agrégeait une dizaine de thèmes différents dont celui de la ZAC Centre et Saudraye.

Il s'agissait d'assigner aux deux secteurs de la ZAC un zonage spécifique permettant des dispositions particulières suivant les recommandations de l'architecte du projet. Le secteur centre, antérieurement zoné Uaa, est affecté d'un zonage différent Uaz et le secteur Saudraye, antérieurement zone Ubb, est affecté du zonage Ubz.

On découvre aujourd'hui deux points particuliers concernant le zonage Uaz qui doivent être corrigés.

Pour mémoire, on rappelle que la ZAC multi sites « Centre et Saudraye » prévoit la création de 420 logements (200 en secteur Centre et 220 à la Saudraye), ainsi que l'installation de surfaces à vocation commerciale et de services.

En secteur Centre, l'opération de renouvellement urbain est destinée à recevoir une mixité de fonctions afin de répondre aux enjeux du centre-ville de Guidel. Ainsi le programme prévisionnel des constructions vise à redynamiser le centre-ville dans sa partie Nord grâce à une nouvelle offre de logements, de locaux d'activités (commerces, services) et équipements.

➔ Les deux points du **règlement écrit** devant être corrigés sont les suivants :

### **1- Article Ua10 – hauteur maximale des constructions.**

Les hauteurs maximales autorisées aujourd'hui sont :

- R + 2 + combles (au lieu de 15 m en Uaa, pour les toitures à deux pans).
- R + 2 + attique (au lieu de 13 m en Uaa, pour les autres toitures).

Elles sont incompatibles du projet architectural présenté en parallèle du dossier de réalisation et elles ne permettraient la construction que de 145 logements collectifs au lieu des 160 requis.

Après analyse,

- Les différentes versions du document de travail de la modification n°1 précisent : R + 3 + combles et R + 3 + attique.
- Le dossier approuvé en commission de travaux, le 23 octobre 2015, propose le même texte.
- Le dossier envoyé aux PPA, le 26 janvier 2016, puis proposé à l'enquête publique, a été modifié en R + 2 + combles et R + 2 + attique.

Il s'agit d'une erreur matérielle et deux raisons principales l'attestent :

- Le dossier approuvé par la commission des travaux du 23 octobre 2015 a été modifié sans justification ou explications (voir annexe 3 de l'additif au rapport de présentation).
- Les hauteurs proposées en ZAC partie centre et partie Saudraye sont les mêmes alors que les densités de logement sont différentes (80 logements à l'hectare en centre-ville et 35 logements en périphérie).

Elle peut être corrigée par une modification simplifiée en vertu des dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

## **2- Annexe 1 relative au calcul des places de stationnement**

Dans l'annexe 1 au règlement du PLU initial, une dérogation existe pour les places de stationnement en habitat collectif :

« Par dérogation, en zones Uaa et Uam1 : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50% couverte pour les constructions nouvelles.

Pour les autres zones :

- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles.
- 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher ».

Lors de la création de la zone Uaz, la transcription dans l'annexe 1 au règlement a été omise.

Il aurait fallu indiquer :

« Par dérogation, en zones Uaa, **Uaz** et Uam1 : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50% couverte pour les constructions nouvelles.

En effet, cette nouvelle zone aurait dû bénéficier également de cette dérogation.

De la même façon, pour l'habitat individuel, il est prévu par dérogation, en zone Uaa : 1 place par habitation. Il aurait fallu écrire : « par dérogation, en zone Uaa **et Uaz** : 1 place par habitation ».

Une telle modification entre dans le champ d'application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme (procédure de modification simplifiée) dès lors qu'elle ne relève pas des modifications visées à l'article L153-41 (procédure de modification) et qu'elle n'affecte pas les orientations du PADD (procédure de révision).

Plus précisément, la modification envisagée entre dans le champ de la correction de l'erreur maternelle dès lors qu'il a été omis de mettre à jour à l'annexe 1 du règlement suite à la modification n°1 du PLU venant créer le zonage Uaz sur une partie du zonage Uaa.

### 1.3.2 Modifications du règlement écrit du zonage Uaz et de son annexe relative au calcul des places de stationnements en Uaz

#### → Article 10 du règlement applicable aux zones Ua

#### ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- Au faîtage pour les toitures qui comprendront uniquement deux pentes comprises entre 35° et 45° ,
- Au sommet pour les autres toitures (toitures pentes < 35° , toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

SECTEUR	FAÎTAGE des toitures à 2 pans	SOMMET
Uaa	15 m	13 m
Uaz	R+2+combles R+3+combles	R+2+attique R+3+attique
Uaam	12 m	10 m

#### **ANNEXE 1 du règlement : Règles relatives au calcul des places de stationnement**

##### RÈGLES RELATIVES AUX VÉHICULES MOTORISÉS :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT À PRÉVOIR
<b>HABITAT</b>	
• Habitat collectif	- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles.  - 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher.  - Par dérogation, en zones Uaa, Uaz et Uam1 : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles.
• Habitat individuel	- 2 places  - 1 place banalisée pour 3 lots en lotissement  - Par dérogation, en zone Uaa et Uaz : 1 place par habitation.

## **II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC**

### **2.1 CONTENU DU DOSSIER**

Le dossier mis à disposition du public en mairie comprenait les pièces suivantes :

1. Registre des observations du public ;
2. Additif au rapport de présentation et ses annexes (délibération et arrêté)
3. Avis des personnes publiques consultées :
  - Préfet du Morbihan - DDTM
  - Chambre d'agriculture Morbihan
  - Chambre de commerce et d'industrie du Morbihan
  - Conseil Départemental du Morbihan
  - Morbihan énergies
  - Commune de Quimperlé

Ce dossier a été réalisé par la commune.

### **2.2 PUBLICITÉ DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC**

L'avis de mise à disposition du public (format A4) a été affiché sur la porte de la mairie dès le 28 novembre 2019.

Cet affichage a fait l'objet d'un certificat établi par monsieur Joël DANIEL, Maire, le 22 janvier 2020.

L'avis de prescription et de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 1 du Plan local d'urbanisme a été publié dans le quotidien : « Ouest-France » (56) le 30 novembre 2019.

### **2.3 DÉROULEMENT DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC**

Le dossier de mise à disposition du public comprenant le registre étaient tenus à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie, sauf les 24/12 et 31/12/2019 après-midi :

- du lundi et jeudi : 8h30 - 12h et de 13h30 à 17h30,
- le vendredi de 8h30 à 12h, et de 13h30 à 17h,
- le samedi : 9h30 - 12h.

La consultation du public a duré 35 jours, du mardi 18 juin 2019 9h au 22 juillet 2019 à 17h30.

Les observations du public pouvaient être inscrites :

- sur le registre de mise à disposition du public ;
- par lettre adressée à Monsieur le Maire de Guidel ;
- par courriel : [guidel-plu-mods1@mairie-guidel.fr](mailto:guidel-plu-mods1@mairie-guidel.fr)

### **III - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES**

L'avis des Personnes Publiques Consultées est demandé conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

#### **- Préfet du Morbihan - Direction Départementale des Territoires et de la Mer**

Demande de correction des articles du code de l'urbanisme régissant la procédure de modification simplifiée : L153-36 à L153-40 et L153-45 à L153-48.

Demande de produire un extrait de la commission des travaux du 23 octobre 2015.

#### **- Chambre d'agriculture Morbihan**

Pas de remarque à formuler sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU.

#### **- Chambre de commerce et d'industrie du Morbihan**

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan souscrit à cette évolution de notre document d'urbanisme.

#### **- Conseil Départemental du Morbihan**

Aucune observation ni remarque particulière de la part du conseil départemental.

#### **- Morbihan énergies**

Leur analyse s'est concentrée sur les thématiques relevant des compétences du syndicat et le projet n'amène pas de remarque particulière.

#### **- Commune de Quimperlé**

Pas d'observation particulière de la part de la commune de Quimperlé.

### **IV - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Cette mise à disposition du public, qui a eu lieu du 09 décembre 2019 au 10 janvier 2020, n'a donné lieu à aucune observation du public, ni dans le registre papier, ni par courrier postal, ni par courrier électronique.

Envoyé en préfecture le 02/03/2020

Reçu en préfecture le 02/03/2020

Affiché le 03/03/2020

ID : 056-215600784-20200226-DEL\_2020\_24-DE

# Annexe

## 1-Annonce légale parue dans Ouest-France

Avis administratifs

Projet de désaffectation et déclassement rue Louise-Michel à Kerzec
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Procédure de participation du public par voie électronique relative au projet de réalisation de la Zac Bodelio
AVIS D'OUVERTURE

Vie des sociétés

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 25 novembre 2019, il a été constitué une société civile immobilière ayant les caractéristiques suivantes:
Dénomination : SCI Manoir
Statut : Vannes (56000), 16, rue Emile-Bidon
Durée : 99 années.

Pour avis Le Gilrant.

PROXIAL

SAS au capital de 150 000 euros
Tellec
56250 SAINT-NICOLFF
830 449 682 RCS Vannes

AVIS

Par décisions du 29 novembre 2019, Novas, SAS aux Tellec, 56250 SAINT-NICOLFF, 030 320 038 RCS Vannes, a autorisé une fois de plus la dissolution anticipée sans liquidation de cette dernière.

Ces dispositions doivent être présentées devant le tribunal de commerce de Vannes.

LOCATION-GÉRANCE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 16 septembre 2019, il a été conclu un contrat de location-gérance de la partie centrale de la Zac Centre et Sautray.

Pour avis Signé Solange LAUGLE Le Locataire-gérant.

ENVIRONNEMENT & NATURE

Forme: SARL, société en liquidation
Capital social: 7522,45 euros
Siège social: 61, rue de la République, 56170 QUILLIBERT

CLÔTURE DE LIQUIDATION

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire en date du 10 octobre 2019, les associés ont approuvé les comptes de liquidation, comme ceux de liquidation.
Mme Nathalie Le Queric, représentante de la société Pompage (société déclinée) à Fort-Louis (56200), 24, Grande-Rue, a été agréée en préfecture du Morbihan, conformément à l'article R.2223-74 du Code des collectivités territoriales, en qualité de gérant, en remplacement de la société Le Rosnual, démissionnaire.

Le Liquidateur.

SCI DEROSNVAL

Société civile immobilière
Au capital de 275 932 euros
Siège social: Rmoual 56340 CARNAC 332 507 223 RCS Lorient (siège et la Société)

MODIFICATIONS

Par décisions du 31 juillet 2019, l'associé unique de la société a décidé de nommer en qualité de gérant, en remplacement de la société Le Rosnual, démissionnaire.

Pour avis.

Jack-Philippe RUELLAN
MISE EN VENTE AUX ENCHÈRES VANNES
Commissaire-priseur habilité - Agrément 2002-271
8 rue de la Poste - 56100 Vannes
02 97 32 02 00 - 02 97 32 02 32
mail: jpru@orange.fr - www.vevannes.com

Samedi 30 novembre

À 10h30

TIMBRES-POSTE

À 14h

VINS ET SPIRITUEUX

Samedi 7 décembre à 14h15

JINGLE BELLS !

Bijoux, Objets de vitrine, Jouets, Tableaux, Arts de la table...

Vendredi 13 décembre

EXPERTISE GRATUITE

Toutes Spécialités

9h-12h/14h-30-18h sans rdv

CONTENU D'UN HÔTEL PARTICULIER ET D'UN MANOIR RENNAIS
LUNDI 9 DÉCEMBRE - 14H
TABLEAUX - MOBILIER OBJETS D'ART
Toutes les photos sur: www.jehannesenchères.com

Judiciaires et légales

Retrouvez tous les marchés publics et privés parus sur les 12 départements du Grand Ouest sur:
centralademesmarchés.com

Pour faire paraître une annonce légale:
Médiateur, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 309 009 (0,12€ la minute)
e-mail: annonces.legales@mediateur.fr - Internet: www.mediateur.fr

Adjudications immobilières

SELARL LE MAGUER-RINCAZAUX-LE GOFF-RAYNAUD
Avocats au barreau de Lorient
Centre d'affaires «Le Pré aux Chèvres»
2-4, rue Abbé-Laudin - 56100 LORIENT
Tél. 02 97 84 15 15 - Ligne directe 02 97 84 19 35
Fax 02 97 84 14 84
Mail: avocats@levoasorient.fr

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES
Vite du LORIENT (56100)
28, boulevard Cosmao-Dumanoir
Dans un ensemble immobilier avec accession, cadastré section BC n° 1.
UN APPARTEMENT situé au 4ème étage d'une superficie de 30,30 m².

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES
Vite du LORIENT (56100)
28, boulevard Cosmao-Dumanoir
Dans un ensemble immobilier avec accession, cadastré section BC n° 1.
UN APPARTEMENT situé au 4ème étage d'une superficie de 30,30 m².

Sur la mise à prix de 20 000 euros (frais outre)
Les enchères ne pourront être portées que par un avocat inscrit au barreau de Lorient, les frais étant supportés par l'adjudicataire en sus du prix d'adjudication.

ALCOPA AUCTION
VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES
Xavier Gauducheux, Commissaire-priseur habilité

MERCREDI 4 DÉCEMBRE À 12H
A LORIENT (56100) - Vente sur place : au Port de Pêche

Ferry « ACADIE »
(600 places + 25 véhicules légers)
Chenier naval: Le Pontic, service Lorient
Lancement: 1971 - Mise en service: août 1971.

Salariés
Les saisonniers retrouvent leur poste à chaque saison
Les employés saisonniers ont le droit de retrouver leur emploi habituel en début de saison et la Cour de cassation veille à ce que cet avantage soit strictement respecté.

Bretons, c'est l'heure !

Au sens le plus littéral du terme, il s'agit d'un événement! Et même d'un double événement puisque deux commissaires-priseurs, transgressant l'individualisme légendaire de la profession, s'associent ce dimanche pour vendre à l'hôtel Ker-moor de Bénodet, les cinq tableaux que le peintre Pierre Du Belay y laissa en 1923. Des œuvres monumentales, illustrant La fête du cidre à Fouesnant (200 x 178 cm), La fête du 14 juillet en Bretagne (199 x 258 cm), Le pardon de Sainte-Anne La Palud (185 x 412 cm), Les sonneurs en pays glazik (199 x 154 cm), La dégustation du cidre en pays bigouden (201 x 201 cm).



Détail de l'un des cinq tableaux de Pierre du Belay. La fête du cidre à Fouesnant proposé entre 32 000 et 35 000 €.

Pour parler comme les critiques d'antan, d'authentiques « morceaux de peintures », brossés d'une main rapide et sûre, manifestement portée par l'allégresse se dégageant de ces évocations traditionnelles, dans des villages écrasés de soleil. « C'est pour nous un grand honneur de présenter à la vente ces œuvres emblématiques de la peinture bretonne », témoignent du reste Thiphaine Le Grignon et Yves Cosquer en ouverture de leur catalogue. Un grand honneur, certes. Mais éga-

lement une forte inquiétude car, au jeu de l'offre et de la demande qui est celui des enchères, ces cinq joyaux patrimoniaux, estimés entre 23 000 et 28 000 € pour le moins cher, entre 45 000 et 50 000 € pour le plus cher, courent maintenant le risque d'être séparés. « Il existe une probabilité réelle qu'un tableau parte aux États-Unis et un autre en Russie », soupire Yves Cosquer. Or, comment ne pas voir que ces toiles sont aussi indissociables que les panneaux de

Jardin des délices ou les polyptiques de la Renaissance italienne? D'où le vœu que cet ensemble soit immédiatement préempté, soit par le Conseil régional, soit par l'un des musées bretons. Une mesure conservatoire, en somme. Le temps de réunir les fonds, publics ou privés, puis d'organiser un jour, à la pointe ouest de l'Europe, la fière rétrospective que Du Belay mérite...

Christophe PENOT.

Sur votre agenda

Pontivy (56). Hôtel des ventes, ce samedi, à 14 h : bijoux, tableaux, objets d'art, céramiques, modèles ferroviaire, philatélie, 214 lots. 02 97 25 09 32.
Nantes (44). Hôtel des ventes rue du Marché-Commun, ce samedi, à 14 h : couture, mode, accessoires, joaillerie, 395 lots. 02 40 49 97 97.
Deauville (14). Hôtel des ventes route des CréActeurs, dimanche, à 10h30 et 14h30 : objets d'art, Extrême-Orient, mobilier, tableaux. Objets de décoration, design, tableaux, 564 lots. 02 31 88 18 18.
Bénodet (29). Hôtel Ker-moor, dimanche, à 14h30 : cinq tableaux monumentaux de Pierre de Belay, fatécous,

sculptures, tableaux et arts populaires de Bretagne, 155 lots. 02 41 88 63 89.
Cherbourg (50). Hôtel des ventes, dimanche, à 14 h : objets d'art, étains, argenterie, bijoux, mobilier, 660 lots. Lundi 2, à 14 h : archéologie, livres, Extrême-Orient, tableaux : 480 lots. 02 33 20 56 98.
Nantes (44). Hôtel des ventes rue Mi-seïcorde, mardi, à 14 h : sculptures,

et tableaux modernes. 282 lots. Mercredi 4, à 14 h : objets d'art, porcelaines, mobilier, 298 lots. 02 40 89 24 44.
Mayenne (53). Hôtel des ventes, mercredi 4, à 10 h et à 14 h : lingots, pièces d'or, bijoux, 145 lots. 02 43 04 13 74.
Angers (49). Hôtel des ventes rue des Arènes, mercredi 4, à 14 h 15 : sculptures, tableaux, arts d'Asie, bijoux, argenterie, 343 lots. 02 41 88 63 89.

186 000 €

frais compris à Vannes, le 23 novembre, sous le marteau de Jack-Philippe Ruellan, pour un plat de 32,3 cm de diamètre en porcelaine de Chine réalisé fin XVIIIe ou début du XIXe siècle par le prince héritier Nai-Fu. Estimé 5 000 €, il a donné lieu à l'une des plus belles batailles d'enchères de l'année, multipliant par 37 son prix de départ !

Ventes aux enchères

Advertisement for Gabriel, Commissaire-priseur, featuring 'Samedi 7 Décembre 2019 à 14h30 VINS, SPIRITUEUX & OR' and 'EXPOSITIONS PUBLIQUES'.

Advertisement for SCP L'Et Meur - Huissier de Justice (29300) QUIMPERLE, featuring 'VENTES AUX ENCHERES PUBLIQUES' and 'Le Samedi 07 Décembre 2019, à 10h00'.

Advertisement for THIERRY - LANNON & Associés, featuring 'Samedi 7 Décembre 2019 à 14h30' and 'TABLEAUX MODERNES - ECOLES BRETONNES'.

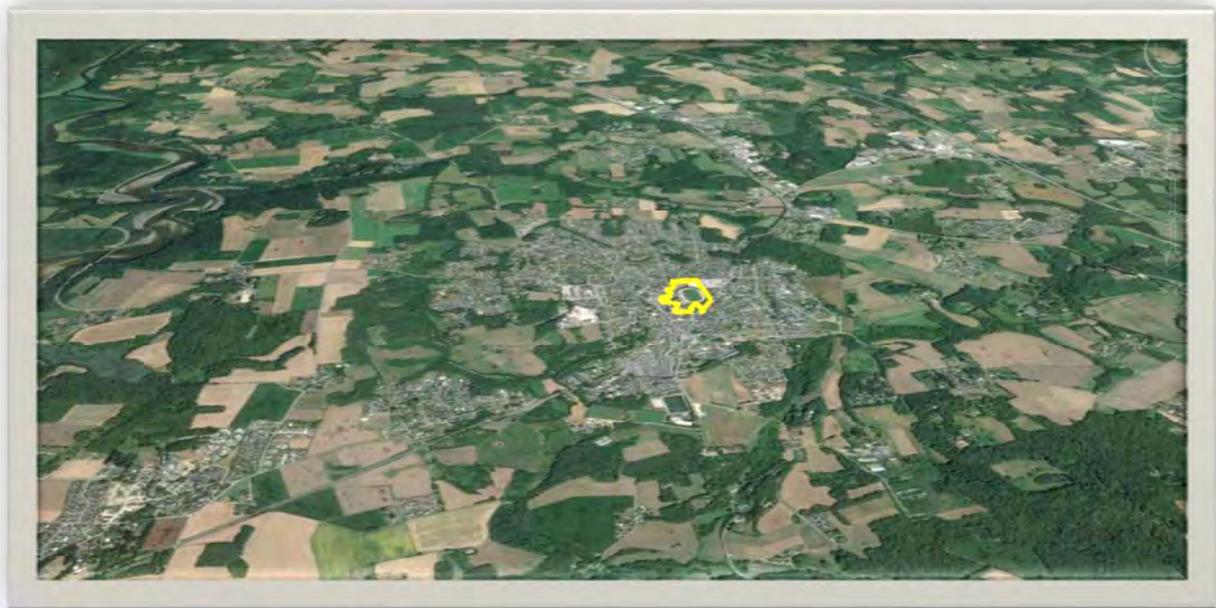
Advertisement for ALCOPA AUCTION, featuring 'MERCREDI 4 DÉCEMBRE À 12H A LORIENT (56100) - Vente sur place : au Port de Pêche' and 'Ferry « ACADIE »'.



# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Approbation le 24 septembre 2013,  
Modification n°1 le 05 juillet 2016  
Mise à jour le 25 juillet 2017  
Modification n°2 le 03 juillet 2018  
Modification n°4 le 28 mai 2018  
Modification n°5 le 1<sup>er</sup> octobre 2019*

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1



## Additif au Rapport de Présentation

Jo DANIEL, maire  
le 25 février 2020



# SOMMAIRE

- I. **Rappel des modalités de la procédure de modification simplifiée**
- II. **Exposé des motifs de la modification simplifiée n°1 du PLU**
- III. **Présentation détaillée des modifications apportées au PLU**

## Annexes

**Annexe 1 : Arrêté municipal n°2019-181 en date du 19 septembre 2019 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU de GUIDEL**

**Annexe 2 : Délibération n° 2019-84 du Conseil municipal du 1<sup>er</sup> octobre 2019 définissant les modalités de la mise à disposition du public**

**Annexe 3 : Extrait de la commission des travaux du 23 octobre 2015**

# I. Rappel des modalités de la procédure de modification simplifiée

Envoyé en préfecture le 02/03/2020

Reçu en préfecture le 02/03/2020

Affiché le 03/03/2020

ID : 056-215600784-20200226-DEL\_2020\_24-DE

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Guidel est menée conformément aux dispositions des articles L153-36 à L153-40 et L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme, et suite à l'arrêté municipal 2019-181 du 19 septembre 2019 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU et à la délibération n° 2019-84 du Conseil municipal du 1<sup>er</sup> octobre 2019 définissant les modalités de la mise à disposition du public.

## **Article L153-36**

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

## **Article L153-37**

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

## **Article L153-40**

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

## **Article L153-45**

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*

## **Article L153-47**

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.*

## **Article L.153-48**

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- Il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- Il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La modification peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas :

- Majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée peut également être menée pour rectifier une erreur matérielle.

### Procédure de modification simplifiée (article 153-45 du CU)

#### 1- PRESCRIPTION

**1-1 FACULTATIF** - Délibération autorisant le maire ou le président de l'EPCI à prescrire la modification simplifiée et/ou fixant les modalités de concertation

**1.2 Arrêté du maire ou président EPCI (L.153-37)**

- prescrivant la modification du PLU
- fixant les objectifs poursuivis

**1.3 Mesures de publicité** : affichage en mairie et insertion dans la presse (R153-21)

**1.3 Transmission au préfet**

#### 2 – NOTIFICATION DU DOSSIER

**2.1 Évaluation environnementale** (Zone de montagne prévoyant l'ouverture d'une UTN de massif ou de département – R104/12, ou si un site Natura 2000 est affecté de manière notable - R104-8 ou R104-9)

**2.2 Notification obligatoire au préfet et aux personnes publiques associées** (L.153-39 et L153-40)

2.3 (le cas échéant) CDPENAF

#### 3- MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

**3.1 Délibération de la commune ou de l'EPCI** pour définir les modalités de la mise à disposition (L.153-47)

**3.2 Transmission au Préfet**

**3.3 Publicité**

#### 4 – APPROBATION

**4.1 Délibération approuvant le projet** éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et des résultats de l'enquête publique (L153-48)

**4.2 mesures de publicité** : affichage mairie / EPCI et insertion dans la presse (R153-21)

**4.3 Caractère exécutoire du PLU(i)** : fiche d'opposabilité

**4.4 Diffusion du dossier**

## II. Exposé des motifs de la modification simplifiée n°1 du PLU

Envoyé en préfecture le 02/03/2020

Reçu en préfecture le 02/03/2020

Affiché le 03/03/2020

ID : 056-215600784-20200226-DEL\_2020\_24-DE

Le 5 juillet 2016, la première modification du PLU a été approuvée par le Conseil municipal.

Cette modification agrégeait une dizaine de thèmes différents dont celui de la ZAC Centre et Saudraye.

Il s'agissait d'assigner aux deux secteurs de la ZAC un zonage spécifique permettant des dispositions particulières suivant les recommandations de l'architecte du projet. Le secteur centre, antérieurement zoné Uaa, est affecté d'un zonage différent Uaz et le secteur Saudraye, antérieurement zone Ubb, est affecté du zonage Ubz.

On découvre aujourd'hui deux points particuliers concernant le zonage Uaz qui doivent être corrigés.

Pour mémoire, on rappelle que la ZAC multi sites « Centre et Saudraye » prévoit la création de 420 logements (200 en secteur Centre et 220 à la Saudraye), ainsi que l'installation de surfaces à vocation commerciale et de services.



En secteur Centre, l'opération de renouvellement urbain est destinée à recevoir une mixité de fonctions afin de répondre aux enjeux du centre-ville de Guidel. Ainsi le programme prévisionnel des constructions vise à redynamiser le centre-ville dans sa partie Nord grâce à une nouvelle offre de logements, de locaux d'activités (commerces, services) et équipements.

Envoyé en préfecture le 02/03/2020
Reçu en préfecture le 02/03/2020
Affiché le 03/03/2020
ID : 056-215600784-20200226-DEL_2020_24-DE

→ Les deux points du **règlement écrit** devant être corrigés sont les suivants :

### **1- Article Ua10 – hauteur maximale des constructions.**

Les hauteurs maximales autorisées aujourd'hui sont :

- R+2+combles (au lieu de 15 m en Uaa, pour les toitures à deux pans).
- R+2+attique (au lieu de 13 m en Uaa, pour les autres toitures).

Elles sont incompatibles du projet architectural présenté en parallèle du dossier de réalisation et elles ne permettraient la construction que de 145 logements au lieu des 160 requis.

Après analyse,

- Les différentes versions du document de travail de la modification n°1 précisent : R + 3 + combles et R + 3 + attique.
- Le dossier approuvé en commission de travaux, le 23 octobre 2015, propose le même texte.
- Le dossier envoyé aux PPA, le 26 janvier 2016, puis proposé à l'enquête publique, a été modifié en R + 2 + combles et R + 2 + attique.

Il s'agit d'une erreur matérielle et deux raisons principales l'attestent :

- Le dossier approuvé par la commission des travaux du 23 octobre 2015 a été modifié sans justification ou explications (voir annexe 3 de l'additif au rapport de présentation).
- Les hauteurs proposées en ZAC partie centre et partie Saudraye sont les mêmes alors que les densités de logement sont différentes (80 logements à l'hectare en centre-ville et 35 logements en périphérie).

Elle peut être corrigée par une modification simplifiée en vertu des dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

### **2- Annexe 1 relative au calcul des places de stationnement**

Dans l'annexe 1 au règlement du PLU initial, une dérogation existe pour les places de stationnement en habitat collectif :

« Par dérogation, en zones Uaa et Uam1 : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50% couverte pour les constructions nouvelles.

Pour les autres zones :

- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles.
- 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher ».

Lors de la création de la zone Uaz, la transcription dans l'annexe 1 au règlement a été omise.

Il aurait fallu indiquer :

« Par dérogation, en zones Uaa, Uaz et Uam1 : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50% couverte pour les constructions nouvelles.

En effet, cette nouvelle zone aurait dû bénéficier également de cette dérogation.

De la même façon, pour l'habitat individuel, il est prévu par dérogation, en zone Uaa : 1 place par habitation. Il aurait fallu écrire : « par dérogation, en zone Uaa et Uaz : 1 place par habitation ».

Une telle modification entre dans le champ d'application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme (procédure de modification simplifiée) dès lors qu'elle ne relève pas des modifications visées à l'article L153-41 (procédure de modification) et qu'elle n'affecte pas les orientations du PADD (procédure de révision).

Plus précisément, la modification envisagée entre dans le champ de la correction de l'erreur maternelle dès lors qu'il a été omis de mettre à jour à l'annexe 1 du règlement suite à la modification n°1 du PLU venant créer le zonage Uaz sur une partie du zonage Uaa.

### III. Présentation détaillée des modifications apportées au PLU

Les modifications apportées au **règlement écrit applicable aux zones UA** (p. 16 à 23) et à **l'annexe 1** (p.115 et 116) du PLU sont indiquées **en rouge** dans les extraits ci-après, précisément aux **pages 20 et 115**.

# 1

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend les secteurs :

- Uaa du centre aggloméré de la ville présentant un caractère de densité ;
- Uab situé entre le centre aggloméré de la ville et les espaces résidentiels de l'agglomération ;
- Uaz recouvrant le périmètre de la ZAC centre-ville ;
- Uaam du centre aggloméré de Guidel-Plages en espaces proches du rivage comportant deux sous-zonages : Uam1 et Uam2, secteurs de projets spécifiques.

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (art. R 111-2 du Code de l'Urbanisme).

### ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- Hors espace urbanisé de 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 ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- Les abris de jardin détachés de la construction principale de plus de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 2,50 mètres de hauteur totale. Un seul abri de jardin sera autorisé par unité foncière ;
- La construction des annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Le changement de destination des rez-de-chaussée sur rue des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire commercial protégé » ne répondant pas à la disposition suivante :
  - La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite, y compris en cas de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble. Le changement de destination de surfaces de bureaux à rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdite. Cette disposition ne s'applique pas en cas de création d'hôtel ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

## CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 VOIRIE ET ACCÈS

#### VOIES

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 être d'une largeur minimum de 3,50 mètres et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et éventuellement de la desserte en transports en commun. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit, quant à ses caractéristiques, recevoir l'accord des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

#### ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation sur la voie.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sur les servitudes de passage le long du littoral, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique annexe « Paysages et Petit Patrimoine ». Toutefois leur traversée peut être autorisée.

#### RAMPES D'ACCÈS

La pente de toute rampe d'accès aux lieux de stationnement de véhicules ne doit pas excéder 6 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie, 15 % au-delà.

## ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 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.

### ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### Assainissement collectif

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

#### Assainissement individuel

En l'absence d'un réseau 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 être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et respecter le zonage d'assainissement. Lorient Agglomération, chargé du contrôle de l'assainissement individuel, est seul compétent pour agréer les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome dans le secteur accueillant la construction.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans le cas où le terrain concerné n'est pas apte à recevoir les installations individuelles d'assainissement suivant les normes fixées par la réglementation en vigueur, aucune construction ne pourra être autorisée sur ledit terrain.

#### Eaux pluviales

Tout rejet d'eaux pluviales en milieu naturel direct (ruisseau, fossé) doit être privilégié au même titre que l'infiltration des eaux sur la parcelle et le stockage des eaux de toiture (cuve de récupération). Toute construction ou extension doit appliquer en premier lieu ces prescriptions.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être évacuées vers le réseau séparatif. Il sera privilégié pour les petites surfaces un rejet au caniveau (ralentissement des eaux) plutôt qu'un raccordement direct au réseau séparatif.

Toute nouvelle construction de bâtiment devra mettre en place un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluie en respectant les prescriptions suivantes :

- Si la superficie du ou des terrains à bâtir est inférieure à 500 m<sup>2</sup>, le dispositif devra comporter une cuve de stockage d'une capacité minimale de 1 m<sup>3</sup> ainsi qu'un puisard d'une capacité minimale de 2 m<sup>3</sup>, le tout de-

vant, soit être raccordé au réseau d'eaux pluviales, soit être rejeté au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à la zone en l'état.

- Si la superficie du ou des terrains à bâtir est comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales devront être rejetées au réseau d'eaux pluviales ou au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à la zone en l'état.
- Si la superficie du terrain à bâtir est comprise entre 2 000 m<sup>2</sup> et 1 ha, les eaux pluviales devront être rejetées au réseau d'eaux pluviales ou au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à 3 litres par seconde.
- Si la superficie du terrain à bâtir est supérieure à 1 ha, les eaux pluviales devront être rejetées au réseau d'eaux pluviales ou au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à 3 litres par seconde et par hectare.

En zone Uaz, la collecte des eaux pluviales pourra être gérée collectivement dans le respect des seuils ci-dessus mentionnés.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides ...), un pré-traitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc.

En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

## ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteurs Uaa, Uaam, Uam1 et Uam2, les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques à l'exception des piscines et abris de jardin qui devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à ces limites. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

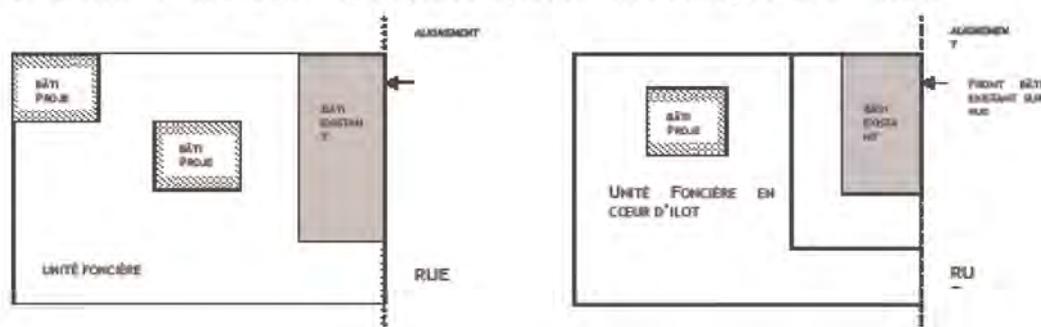
En secteurs Uab et Uaz, les constructions peuvent s'implanter de 0 à 3 mètres des limites de voies (publiques ou privées) et d'emprises publiques. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour une meilleure intégration du projet, pour tenir compte de la configuration de la parcelle ou pour répondre à des objectifs de développement durable (orientation...) ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Dans ces cas, la continuité en limite de voie sera assurée par un mur de clôture en pierre ou maçonnerie enduite, ou une construction annexe et respectera la typologie urbaine existante. En zone Uaz, cette continuité pourra être également assurée par une clôture végétalisée.

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Surélévation de bâtiments existants ;
- En cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti ;
- Construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès.



## ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

Des implantations différentes pourront être autorisées en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin seront implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de ces limites.

## ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

## ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Elle peut être portée à 100 % si l'opération comprend des activités économiques.

En secteur Uaam, l'emprise des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Les secteurs Uam1 et Uam2 sont des secteurs de plans de masse dont les emprises au sol maximales sont indiquées en mètres carrés.

Secteurs	CES
Uaa	75 % (100 % si activité économique)
Uaz	75 % (100 % si toiture végétalisée sur bâtiment dédié au stationnement de véhicules)
Uaam	70 %
Uam1	2 200 m <sup>2</sup>
Uam2	2 000 m <sup>2</sup>

## ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- Au faîtage pour les toitures qui comprendront uniquement deux pentes comprises entre 35° et 45° ,
- Au sommet pour les autres toitures (toitures pentes < 35° , toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

SECTEUR	FAÎTAGE des toitures à 2 pans	SOMMET
Uaa	15 m	13 m
Uaz	R+2+combles R+3+combles	R+2+attique R+3+attique
Uaam	12 m	10 m

Uam1	Interdit	11,50 m sans excéder la cote de 18 m NGF
Uam2	Interdit	9,50 m
- Constructions dont les façades sont orientées à l'Ouest - Constructions dont les façades sont orientées au Sud Ouest	4,50 m	4,50 m
Uab	R+2+combles	R+2+attique sans pouvoir dépasser les hauteurs des constructions implantées dans l'environnement immédiat

Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture devra respecter la formule  $e \geq f/2$  (avec  $e$  = hauteur à l'égout de toiture et  $f$  = hauteur au faîtage), pour les toitures dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°.

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

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée de toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle 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 impératif lié aux raccordements aux réseaux et exception faite des extensions de constructions dont l'accessibilité totale en rez-de-chaussée devra être maintenue dans la mesure du possible.

La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas dépasser celle des constructions qu'elles étendent.

## ARTICLE UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

### ASPECT ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Les toitures des volumes principaux, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°, présenteront uniquement deux pans. Ces toitures pourront comporter des lucarnes sans que l'emprise linéaire de ces lucarnes (vues de dessus) puisse excéder 50 % du linéaire de la toiture, mesuré au faîtage.

En Uaz, les volumes principaux des constructions pourront adopter d'autres formes de toiture à condition d'assurer une parfaite insertion de ces bâtiments dans le paysage urbain du centre-ville.

Dans le cas d'extension de constructions existantes dont les pentes de toitures ne sont pas comprises entre 35° et 45°, les pentes de toitures de l'extension pourront être similaires à celles de la construction d'origine, sous réserve d'en assurer une bonne intégration architecturale.

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- Si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- Si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

## ÉLÉMENTS PAYSAGERS

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

## CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toute clôture nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra s'accorder en tout point au style architectural de l'ensemble du bâti (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, couleur...) de l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservés et entretenus.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, le PVC (en raison de son caractère réfléchissant et artificiel), les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les palplanches, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

L'annexe n° 3 jointe au présent règlement donne des conseils en matière de constitution de clôture dont il est important de s'inspirer.

**Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :**

### En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,50 m.

- Grillage plastifié sur poteaux métalliques ou en bois, pouvant être doublé de brande ;
- Mur en pierres à joints creux ;
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, éventuellement surmonté de lisses ajourées (bois, aluminium...), d'un grillage ou d'un système à claire-voie.
- Panneaux de bois ajourés ou éléments en bois, de qualité, végétalisés ou pas.

### En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,80 m.

- Grillage plastifié sur poteaux métalliques ou en bois pouvant être doublé de brande ;
- Mur en pierres à joints creux ;
- Panneaux de bois ou éléments en bois, de qualité, végétalisés ou pas.

**Les murs en parpaings, enduits ou non, ne sont pas autorisés.**

On privilégiera les clôtures végétalisées.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise-vue d'une hauteur de 2 mètres pourra être réalisée côté jardin sur une distance limitée à 4 mètres. Elle sera composée de panneaux de bois ou d'un mur de même nature et de même couleur que la construction.

## ARTICLE UA 12 RÉALISATION D'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).

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès ou plusieurs accès distants de 30 mètres au moins les uns des autres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées ;
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UA 13 RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit et si possible réunis en bosquets.

## ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol excepté en zone Uaam où il est fixé à 0,70 ; Pour les autres secteurs, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.
- En zones Uam1 et Uam2, la densité des constructions n'excédera pas la densité existante actuelle dans le secteur conformément aux dispositions de l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme.

Les projets envisagés dans ces secteurs feront l'objet d'un aménagement d'ensemble et devront respecter les valeurs de surfaces de plancher ci-dessous indiquées :

Secteurs	Surfaces de plancher maximales autorisées
Uam1	2 100 m <sup>2</sup>
Uam2	3 500 m <sup>2</sup>

## ARTICLE UA 15 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet.

## ARTICLE UA 16 INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Hors du Domaine Public, les réseaux de communications électroniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les infrastructures nécessaires aux liaisons numériques (fourreaux, câbles, chambres, locaux techniques) devront être suffisamment dimensionnées pour permettre l'accès à Internet « haut débit » dans des conditions satisfaisantes et pour permettre l'évolution du réseau vers le « très haut débit ».

Projet de règlement du PLU pour modification simplifiée n°1

## MINIMUM REQUIS

### STATIONNEMENT DES DEUX ROUES :

Habitat (hors habitat individuel) : 1 place de 1,50 m<sup>2</sup> par logement, réalisée dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.

Activités/Équipements : minimum 1 place et 1 place supplémentaire pour 15 stationnements.

### RÈGLES RELATIVES AUX VÉHICULES MOTORISÉS :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT À PRÉVOIR
<b>HABITAT</b>	
• Habitat collectif	- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles.  - 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher.  - Par dérogation, en zones Uaa, Uaz et Uam1 : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles.
• Habitat individuel	- 2 places  - 1 place banalisée pour 3 lots en lotissement  - Par dérogation, en zone Uaa et Uaz : 1 place par habitation.
• Résidences de personnes âgées	1 place pour 5 logements.
• Résidences de tourisme	1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements.
• Logements locatifs avec prêts aidés par l'État (article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme)	1 place par logement.
<b>ACTIVITÉS</b>	
• Établissement industriel ou artisanal	30 % de la surface de plancher
• Entrepôt	30 % de la surface de plancher
• Commerces de :	
- moins de 300 m <sup>2</sup>	- pas de minimum
- de 300 à 1500 m <sup>2</sup>	- minimum 3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
- plus de 1500 m <sup>2</sup>	- maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 4 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente.
• Bureau - services	60 % de la surface de plancher
• Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant  - 1 place par chambre
<b>ÉQUIPEMENTS</b>	
• Établissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> degré	- 1 place par classe
• Établissement d'enseignement du 2 <sup>ème</sup> degré	- 2 places par classe
• Établissement d'enseignement supérieur	- 100% de la surface de plancher
• Établissement hospitalier et clinique	- 1 place pour 2 lits
• Piscine - Patinoire	- 50 % de la surface de plancher
• Stade - Terrain de sports	- 10 % de la surface du terrain
• Salle de spectacle, de réunions	- 1 place pour 5 personnes assises
• Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
• Cinéma	- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L. 111-6-1 du Code l'Urbanisme
• Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface de plancher

Pour calculer le nombre de places nécessaires à partir d'une surface d'aires de stationnement à prévoir, il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, cette surface correspondant à l'espace nécessaire pour le stationnement proprement dit (2,50 x 5 m) et à l'espace requis pour la manœuvre, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

## RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

### Installations neuves ouvertes au public

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- D'une largeur de 0.80m,
- Libre de tout obstacle,
- Protégée de la circulation,
- Sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

### Installations existantes ouverte au public

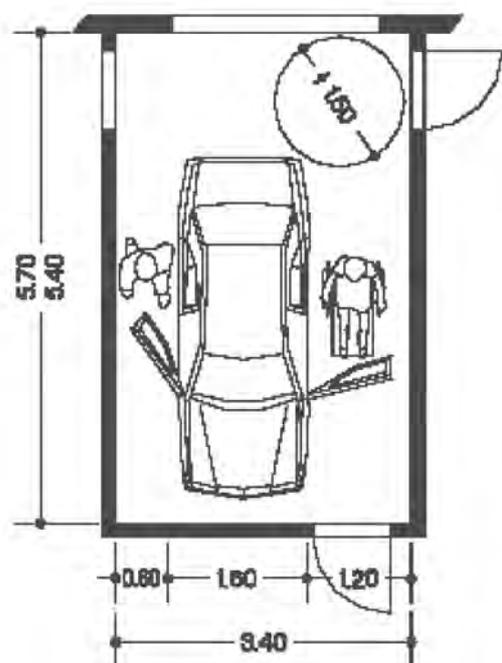
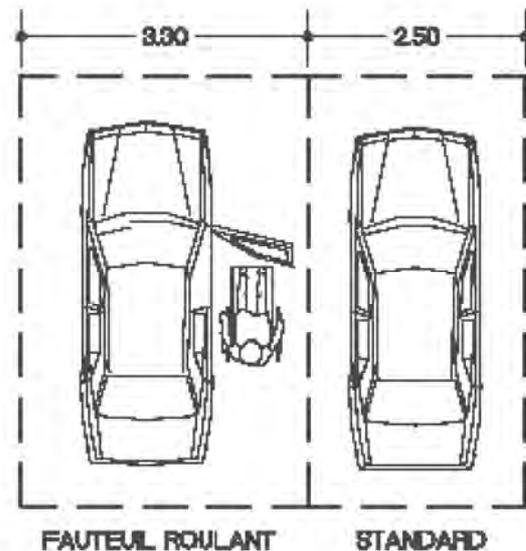
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### Bâtiments d'habitation collectifs neufs

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.



Envoyé en préfecture le 02/03/2020

Reçu en préfecture le 02/03/2020

Affiché le 03/03/2020

ID : 056-215600784-20200226-DEL\_2020\_24-DE

## **ANNEXES**

**Annexe 1 : Arrêté municipal n°2019-181 en date du 19 septembre 2019 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU de GUIDEL**

**Annexe 2 : Délibération n° 2019-84 du Conseil municipal du 1<sup>er</sup> octobre 2019 définissant les modalités de la mise à disposition du public**

**Annexe 3 : Extrait de la commission des travaux du 23 octobre 2015**

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

-----  
COMMUNE DE GUIDEL

Envoyé en préfecture le 02/03/2020
Reçu en préfecture le 02/03/2020
Affiché le 03/03/2020
ID : 056-215600784-20200226-DEL_2020_24-DE

## ARRETE 2019\_181 ENGAGEANT LA PROCEDURE SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la ville de Guidel,

VU le code de l'Urbanisme et notamment les articles, L153-31, L153-36, L153-41 et L153-45 du code de l'urbanisme,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 septembre 2013, ayant fait l'objet de trois modifications approuvées le 5 juillet 2016, le 3 juillet 2018 et le 28 mai 2019. Une mise à jour a été entretemps arrêtée le 25 juillet 2017.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prescrire une modification simplifiée du P.L.U pour les raisons suivantes :

- Corrections de plusieurs erreurs matérielles.

CONSIDERANT que ces évolutions relèvent d'une procédure de modification simplifiée puisqu'elles n'ont pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De même qu'elles n'ont pas non plus pour effet de :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

### ARRETE

**ARTICLE 1 :** Le présent arrêté engage la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de GUIDEL

**ARTICLE 2 :** Le projet de modification simplifiée est engagée en vue de corriger plusieurs erreurs matérielles.

**ARTICLE 3 :** Conformément aux articles L153-36, L153-37 et L153-40, et L 153-45 à L153-48, le déroulement de la procédure sera le suivant :

- Le projet de modification simplifiée sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis, avant mise à disposition du public ;

- Le projet de modification simplifiée du PLU, auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA, sera mis à disposition du public selon des modalités qui auront été précisées préalablement par une délibération du conseil municipal ;

- A l'issue de la mise à disposition, après la présentation du bilan de celle-ci par le Maire, et après éventuelle modification pour prise en compte des avis des PPA et des observations du public, le conseil municipal délibérera pour approuver la modification simplifiée de PLU.

**ARTICLE 4:** Madame La Directrice Générale des Services de la ville de GUIDEL est chargée de l'exécution du présent arrêté.

**ARTICLE 5 :** Celui-ci peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de son entrée en vigueur

-----  
GUIDEL, le 19 Septembre 2019

Le Maire,

Joël DANIEL



Envoyé en préfecture le 02/03/2020

Reçu en préfecture le 02/03/2020

Affiché le 03/03/2020

ID : 056-215600784-20200226-DEL\_2020\_24-DE

**DÉPARTEMENT DU MORBIHAN  
VILLE DE GUIDEL**

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'An Deux Mille Dix Neuf, le premier octobre à 20 H 30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Joël DANIEL, Maire.

*Étaient également présents :*

F. Ballester, P. Cormier, M. Foidart, D. Guillaume, AM Goujon, J. Grévès, G. Thiery, A. Buzaré, JJ Marteil, AM Garangé, P. Guilbaudeau, L. Médica, L. Monnerie, D. Renouf, C. Jourdain, Z. Dano, S. Caroff, MC. Couf, MM Prévost, O. Huguet, A. Boudios, P. Le Stunff, R. Hénault, L. Detrez, M. Le Teuff, M. David, PY Le Grogneq, Y. Robert, P. Le Bec Danse, V. Robin Cornaud

*Absent (s) excusé(s) ayant donné pouvoir :*

Mme Françoise Teroute à M. Pascal Cormier

Mme Marie-France GUILLEMOT à Mme Marylise Foidart

*Secrétaire :*

Marylise Foidart

Date de la convocation	25 septembre 2019
Date de l'affichage	25 septembre 2019
Nombre de conseillers en exercice	33
Nombre de présents	31
Nombre de votants	33

-----

**2019\_84      Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guidel au public**

*Rapporteur :* G.THIERY

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par arrêté municipal n°2019-181 du 19 septembre 2019 pour corriger plusieurs erreurs matérielles constatées lors de la création du zonage Uaz pour la ZAC centre.

La procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre lorsque :

- Il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'Espace Boisé Classé (EBC) ;
- Il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Il n'est pas prévu d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation .

La modification simplifiée peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas :

- Majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée peut également être menée pour rectifier une erreur matérielle.

Dans le cas présent, lors de la création du zonage Uaz (modification n°1 du PLU en date du 5 juillet 2016), deux erreurs se sont glissées :

- 1- Les hauteurs maximales de construction sont incompatibles avec la densité souhaitée (article 10).
- 2- La transcription dans l'annexe 1 au règlement écrit, relative au calcul des places de stationnement, a été omise.

La procédure de modification simplifiée ne nécessite pas d'enquête publique, par contre la mise à disposition du dossier au public est obligatoire.

La modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire et le Conseil municipal délibère sur la modalité de mise à disposition du public.

Il est proposé au Conseil municipal la mise à disposition selon les modalités suivantes :

- Apposition d'affiche en Mairie ;
- Insertion dans la presse régionale, sur le site internet de la commune et sur les panneaux lumineux au moins huit jours avant la mise à disposition ;
- Lors de la mise à disposition du public, un registre permet le dépôt d'observations.

Le dossier mis à la disposition du public pendant un mois est constitué des éléments suivants :

- Le projet de modification simplifiée ;
- L'exposé des modifications ;
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) transmis à la commune.

À l'issue de la mise à disposition, le Maire présentera le bilan devant le Conseil municipal qui en délibérera et adoptera le projet de modification simplifié n°1 éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

**LE CONSEIL MUNICIPAL**, après en avoir délibéré,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2013, approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2016 approuvant la modification n°1 du PLU ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 3 juillet 2018 approuvant la modification n°2 du PLU ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 28 mai 2019 approuvant la modification n°4 du PLU ;

VU l'arrêté de la ville de Guidel n°2019-181 engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU ;

VU l'avis de la commission des Travaux, de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Développement Durable, de l'Agriculture, de la Sécurité, de la Vie des Quartiers et des Gens du Voyage du 18 septembre 2019 ;

**DÉCIDE** d'approuver les modalités de mise à disposition du public du dossier concernant la modification simplifiée n°1 du PLU.

**DIT** que la présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage en mairie durant un mois ;
- D'une mention de son affichage dans un journal diffusé dans le Département ;
- D'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

La présente délibération sera exécutoire d'après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité précitée.

**Adopté à l'unanimité.**

Pour extrait conforme,  
Guidel, le 2 Octobre 2019  
Le Maire,  
Joël DANIEL





## Compte rendu

de la commission des Travaux, de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Développement Durable, de l'Agriculture, de la Sécurité, de la Vie des Quartiers et des Gens du Voyage  
du **23 octobre 2015**

Étaient présents : François AUBERTIN, Joël DANIEL, Françoise BALLESTER, Pascal CORMIER, Daniel GUILLERME, Françoise TÉROUTE, Dominique RENOUF, Patrick GUILBAUDEAU, Dominique CAPART, Louis MÉDICA, Georges THIÉRY, Maurice LE TEUFF, Pierre-Yves LE GROGNEC, Pierrick LE DRO

Absents excusés : Anne-Maud GOUJON, Virginie ROBIN-CORNAUD, Laure DETREZ

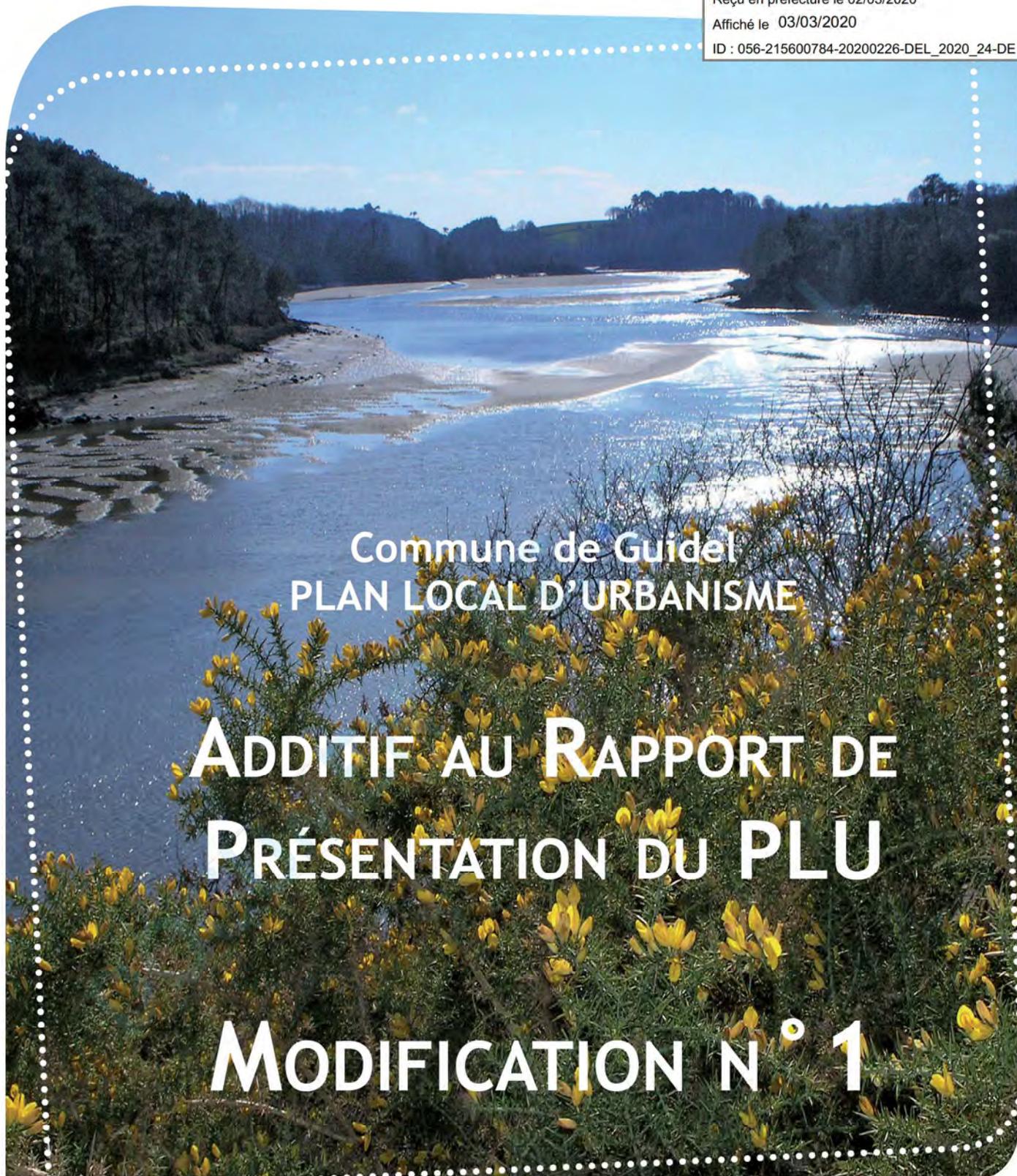
### URBANISME

#### 1. État d'avancement de la modification du PLU - INFO

Point sur l'état d'avancement du dossier de modification : rapport de présentation et règlement écrit.

Présentation des projets récents intégrés dans la modification n°1 du PLU.

→ [Documents à visualiser ou à télécharger en cliquant \*\*ICI\*\*](#)



Commune de Guidel  
PLAN LOCAL D'URBANISME

ADDITIF AU RAPPORT DE  
PRÉSENTATION DU PLU

MODIFICATION N° 1

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ LE 24 SEPTEMBRE 2013

MODIFICATION N° 1 APPROUVÉE LE

**Dossier de la comm des tvx du 23 oct 2015**

**LORIENT**  
AGGLOMÉRATION

Pôle Aménagement Environnement Transports

DOCUMENT DE TRAVAIL  
NE PAS DIFFUSER



**Guidel**

Sommaire

I.	Objet de la modification.....	4
II.	Présentation et justification des modifications.....	6
A.	<b>ZAC centre et Saudraye.....</b>	<b>6</b>
	1. Présentation du projet - Situation géographique .....	6
	2. Les objectifs du projet.....	9
	3. Les principes d'aménagement .....	9
	4. Descriptif général du projet.....	10
	5. Modifications réglementaires proposées.....	14
B.	Secteur Nk de Kerbastic.....	18
	1. Présentation du secteur - Situation géographique .....	18
	2. Les Objectifs.....	18
	3. Le projet .....	19
	4. Modifications réglementaires proposées.....	20
C.	Secteur NI4 du Sémaphore.....	21
	1. Situation géographique.....	21
	2. Le développement du site en quatre dates (1748-2014).....	22
	3. Présentation du site .....	24
	4. Caractéristiques des locaux .....	26
	5. Les enjeux architecturaux et patrimoniaux .....	27
	6. Exemples et références .....	28
	7. Le souhait de la commune.....	28
	8. Modifications réglementaires proposées.....	28
D.	Secteur Ubi à Scubidan .....	30
	1. Présentation du site .....	30
	2. Descriptif du projet.....	31
E.	Zone 2AUi aux Cinq Chemins .....	34
	1. Situation géographique.....	34
	2. Descriptif du projet.....	34
F.	Zone 2AUa à Prat Foën.....	39
	1. Situation géographique.....	39
	2. Descriptif du projet.....	39
G.	Secteur Uca rue Général de Gaulle.....	41
H.	Locmaria : modification de zonage.....	42
I.	Pen er Malo : rectification de l'OAP.....	44
J.	Le Puil : rectification d'une erreur matérielle .....	45
K.	Nouveaux Emplacements Réservés (ER).....	47
	1. A l'Ouest de l'EHPAD .....	47
	2. VC3 au droit de Kerbastic.....	47
	3. Centre d'incendie et de secours au Cinq Chemins.....	48
	4. Zone 1AUa à Kerbrest .....	48
	5. Parcelle YN 8 à Guidel-Plages.....	49

L.	Voie de contournement Est de l'agglomération centre .....	50
M.	Amélioration de l'écriture du règlement écrit et ajustements ponctuels .....	51
	1. Dispositions générales.....	51
	2. Articles 4 de toutes les zones .....	51
	3. Articles 7 de toutes les zones .....	51
	4. Articles 10 de toutes les zones.....	52
	5. Articles 11 de toutes les zones.....	53
	6. Tête de chapitre des zones Ua.....	53
	7. Article Ua6 .....	53
	8. Article Ua10.....	54
	9. Tête de chapitre des zones Ub.....	56
	10. Tête de chapitre des zones 1AU .....	57
III.	Compatibilité avec les lois d'aménagement et les dispositions supra communales .....	61
A.	Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient (SCoT).....	61
IV.	Évaluation des incidences environnementales sur le site Natura 2000 .....	63
V.	Choix de la procédure .....	63

## I. OBJET DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Guidel a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 24 septembre 2013.

Afin de poursuivre le développement de la commune, et dans la continuité des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, il s'avère nécessaire de procéder à quelques ajustements de celui-ci en passant par une procédure de modification. Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des points et pièces modifiés par la modification.

	INTITULÉ	OBJET DE LA MODIFICATION	PIÈCES MODIFIÉES
A	ZAC centre	Modification du zonage (passage zone Uaa à zone Uaz)	Règlement graphique Règlement écrit Rapport de présentation
	ZAC Saudraye	Modification du zonage (passage zone Ubb à zone Ubz)	Règlement graphique Règlement écrit Rapport de présentation
B	Secteur Nk de Kerbastic	Permettre la réalisation de constructions annexes	Règlement écrit
C	Secteur Nl4 du Sémaphore	Permettre un changement de destination du site (activité(s) économique(s) ou habitat) Permettre la réalisation de constructions annexes	Règlement écrit
D	Secteur Ubl à Scubidan	Modification du zonage (passage zone Ubl à zone Uba)	Règlement graphique Règlement écrit Orientations d'Aménagement et de Programmation
E	Zone 2AUi aux Cinq Chemins	Modification d'une partie du zonage (passage zone 2AUi en 1AUi)	Règlement graphique Règlement écrit Orientations d'Aménagement et de Programmation
F	Zone 2AUa à Prat Foën	Modification d'une partie du zonage (passage 2AUa en 1AUa)	Règlement graphique Règlement écrit Orientations d'Aménagement et de Programmation
G	Secteur Uca rue Général de Gaulle	Modification d'une partie du zonage (passage zone Uca en Ubb)	Règlement graphique
H	Locmaria	Modification d'une partie de zonage (passage Ar en Ah)	Règlement graphique
I	Pen er Malo OAP	Rectification d'une erreur	Orientations d'Aménagement et de Programmation
J	Le Puil	Rectification d'une erreur matérielle	Règlement graphique

K	Nouveaux ER	SW de l'EHPAD : voirie et parc paysager Parcelle CW 281p : parking paysager <b>prop. comm</b> VC3 au droit de Kerbastic : piste cyclable Cinq Chemins : Centre d'Incendie et de Secours Parcelle YN 8 : parking paysager	Règlement graphique Règlement écrit Rapport de Présentation
L	Future voie de contournement	Ajout des marges de recul	Règlement graphique
M	Amélioration de l'écriture du règlement écrit et ajustements ponctuels.	<b>Ecriture en cours</b>	Règlement écrit

DOCUMENT DE TRAVAIL

## II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

### A. ZAC CENTRE ET SAUDRAYE

La modification proposée est d'assigner aux deux secteurs de la ZAC des zonages spécifiques.

#### 1. PRÉSENTATION DU PROJET - SITUATION GÉOGRAPHIQUE

En réponse aux nouveaux besoins en termes de logements, la commune de Guidel a décidé d'augmenter conséquemment l'offre d'habitat sur la commune. Cette volonté s'exprime à travers la réalisation de deux quartiers d'habitations selon la procédure de ZAC :

- Le secteur centre s'oriente vers le renouvellement urbain,
- Le secteur de la Saudraye constitue une extension d'urbanisation.

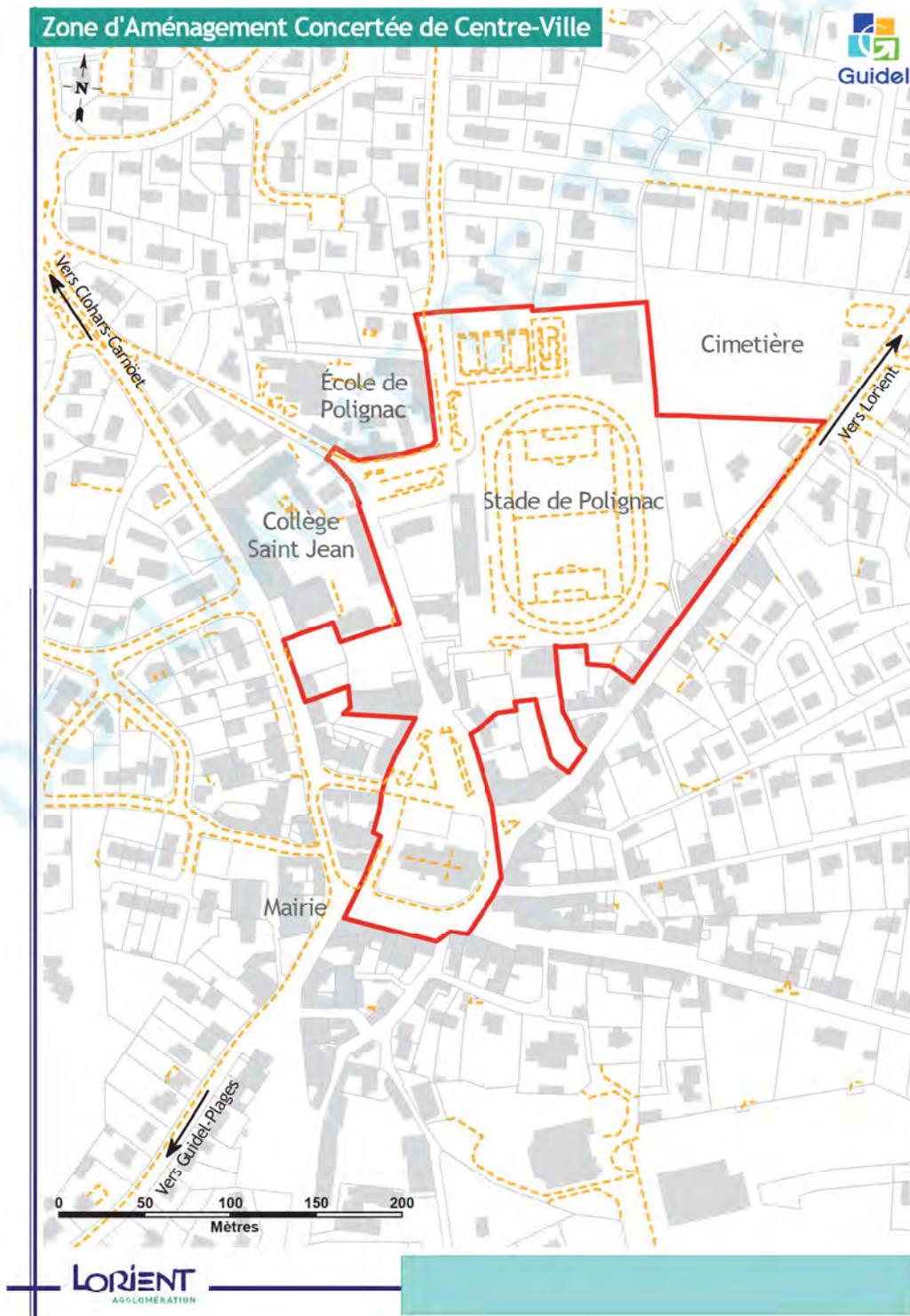
La ZAC centre et Saudraye couvre une superficie totale d'environ 11,4 hectares dont une surface de 3,9 hectares pour le secteur centre et de 7,5 hectares pour le secteur de la Saudraye.



Une partie du secteur centre est actuellement occupé par des terrains de sport qui ont vocation à être déplacés en périphérie, au Sud de l'agglomération.

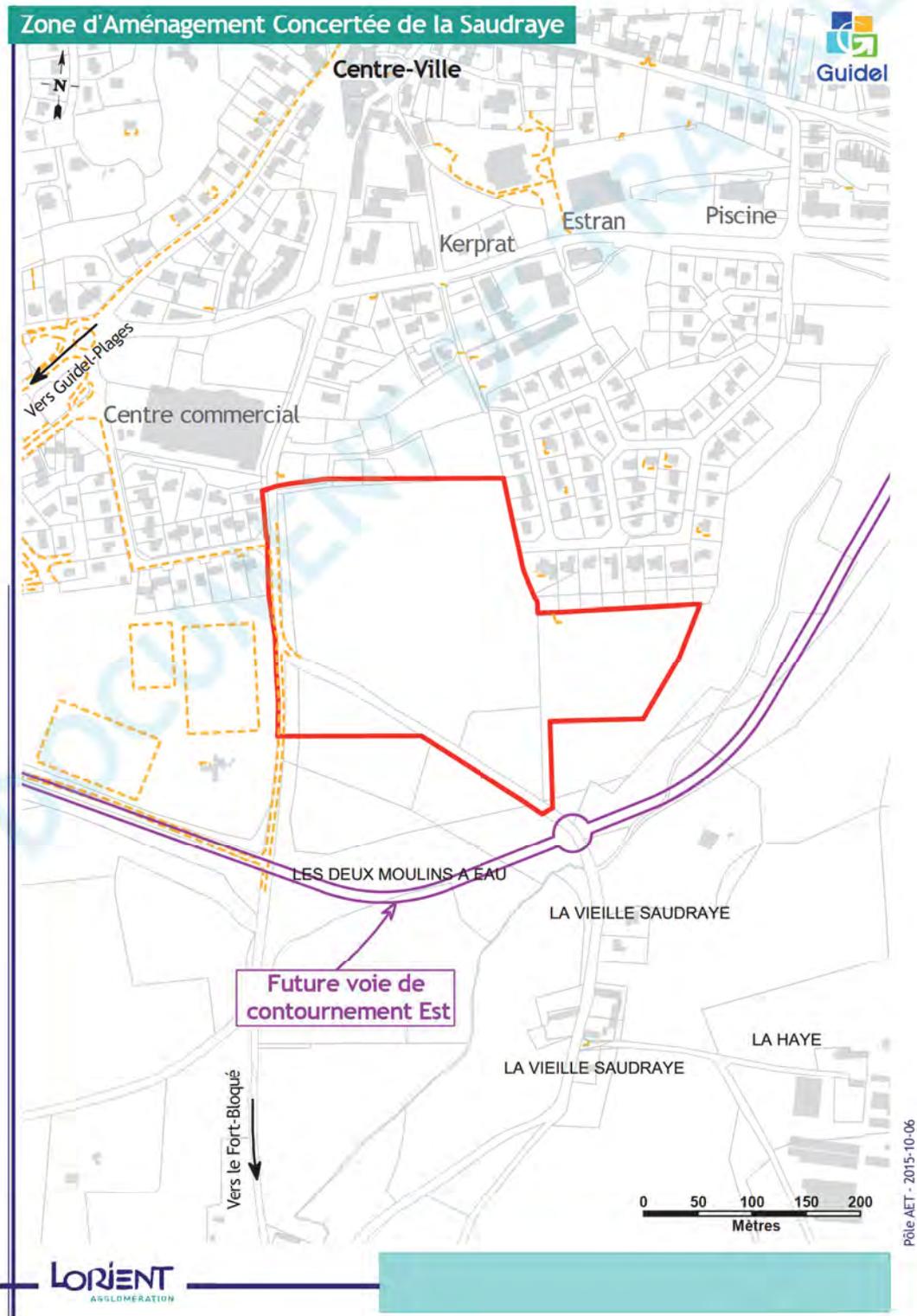
Ses limites sont :

- Au Nord, la rue Jean-Pierre Calloch
- À l'Ouest, la rue de Saint-Maurice et la rue Amiral Febvrier des Pointes
- À l'Est, la rue Marc Moëlle et le cimetière
- Au Sud, la place Polignac.



Le secteur de la Saudraye se situe à environ 500 mètres au Sud du centre-ville. Cette extension urbaine en continuité d'agglomération constituera un nouveau quartier d'habitation. Ses limites sont :

- Au Nord, la polarité commerciale de la rue Carrigaline et de la rue Joseph Léna;
- À l'Ouest, le pôle sportif de Kergoise et la RD 162;
- Au Sud, la future voie de contournement du centre-ville;
- À l'Est le quartier d'habitation de Kerprat, un vallon boisé et le cours d'eau le Saut du Renard.



## 2. LES OBJECTIFS DU PROJET

L'opération ZAC centre et Saudraye de Guidel vise dans son ensemble à renforcer la centralité de la ville et ainsi à conforter son attractivité en mettant en oeuvre une opération globale et cohérente d'aménagement qualitatif des quartiers. Elle est de ce fait totalement compatible avec le PADD du PLU approuvé.

### Les objectifs en secteur centre :

- Agrandir et redynamiser le centre-ville;
- Améliorer la circulation automobile et l'adapter aux différents modes de déplacement;
- Conforter et développer les activités commerciale et de service;
- Aménager une vraie place centrale à l'échelle de la ville, libérée du trafic automobile majeur.

### Les objectifs à la Saudraye :

- Proposer une offre de logements diversifiée;
- Constituer une réserve foncière à destination des équipements publics;
- Préserver le cadre de vie et mettre en valeur les éléments de patrimoine naturel.

## 3. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement proposés visent à concevoir des quartiers de qualité, intégrés à leur environnement, tant urbain que naturel.

### Le secteur Centre

Afin de créer un coeur de ville cohérent avec le centre-ville existant et de réussir l'insertion urbaine, une attention particulière a été portée sur :

- La création de fronts urbains continus;
- La qualification des espaces publics (places publiques, stationnement);
- La hiérarchisation des voies de circulation;
- La perméabilité et les connexions avec les quartiers alentour (liaisons douces, voies de circulation);
- Les continuités commerciales existantes.

### La Saudraye

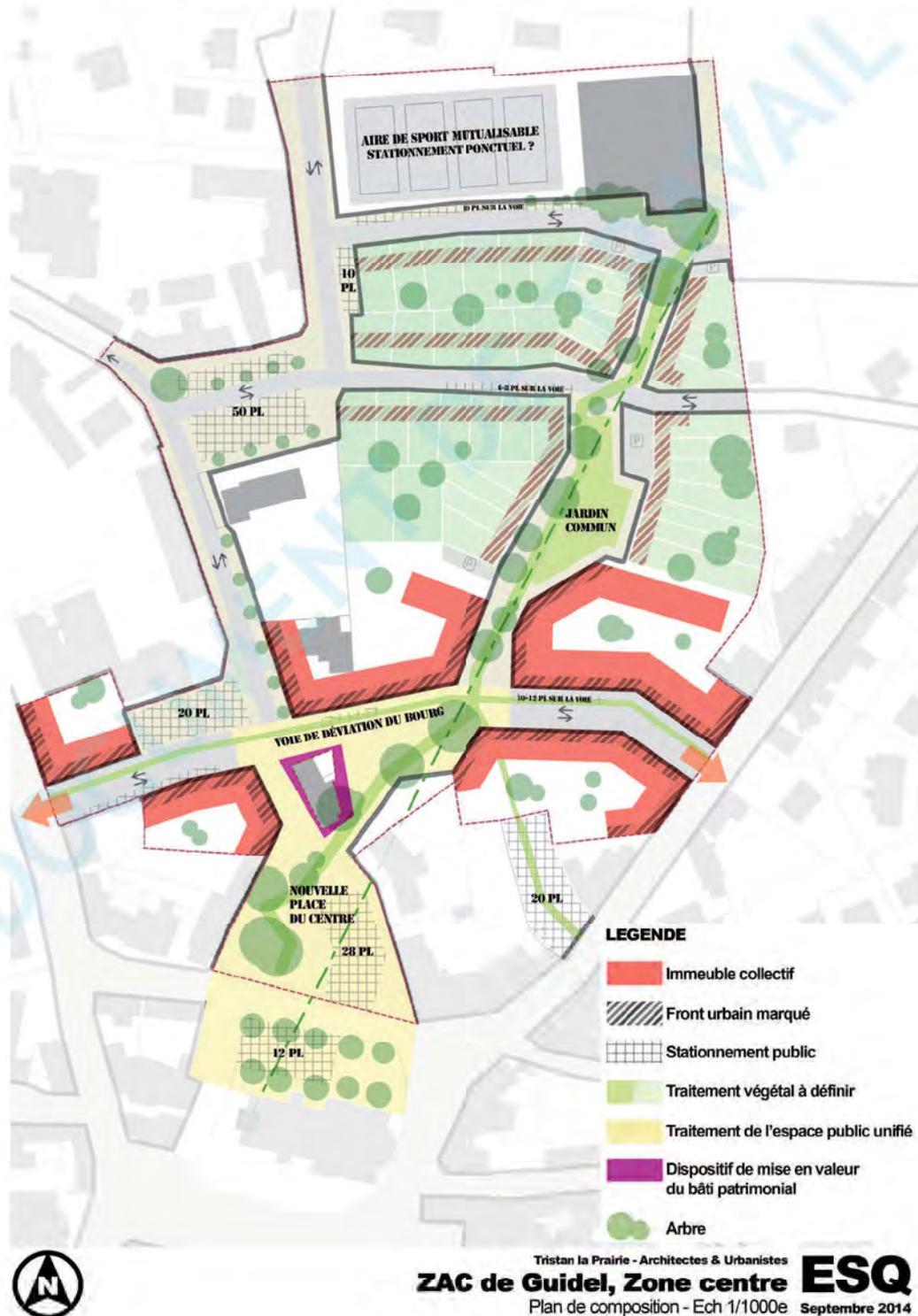
L'objectif est de parvenir à intégrer le nouveau quartier dans un espace naturel et agricole reconnu pour ses qualités paysagères. Pour cela, il a été mis l'accent sur :

- La gestion de l'interface urbain/rural (traitement des marges et des espaces de lisières);
- L'intégration paysagère du projet (prise en compte de la topographie et des percées visuelles);
- La hiérarchisation des voies de circulation;
- Les perméabilités et connexions aux espaces bâtis existants (continuités urbaines avec les lotissements environnants et la zone commerciale);
- Le développement des liaisons douces vers le centre et les espaces naturels alentour et maintien de la ceinture verte autour de l'agglomération centre.

## 4. DESCRIPTIF GÉNÉRAL DU PROJET

La ZAC multi-sites «Centre et Saudraye» prévoit la création de 420 logements (200 en secteur Centre et 220 à la Saudraye), ainsi que l'installation de surfaces à vocation commerciale et de services pour une surface de plancher de 1 200 m<sup>2</sup> dans le Centre.

En secteur Centre, l'opération de renouvellement urbain est destinée à recevoir une mixité de fonctions afin de répondre aux enjeux du centre-ville de Guidel. Ainsi le programme prévisionnel des constructions vise à redynamiser le centre-ville dans sa partie Nord grâce à une nouvelle offre de logements, de locaux d'activités (commerces, services) et équipements.



Il se compose, en l'état actuel d'avancement des études, des éléments suivants :

- Environ 160 logements collectifs répartis sur 6 macro-lots (macro-lots A, B, C, H, I);
- 20 maisons individuelles réparties sur 6 macro-lots (macro-lots D, E, F, G);
- 20 lots libres de construction;
- 1 200 à 1 500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et de services de proximité aménagés en rez-de-chaussée d'immeubles.





Le programme prévisionnel des constructions envisagé, en l'état actuel d'avancement des études, comprend une variété typologique :

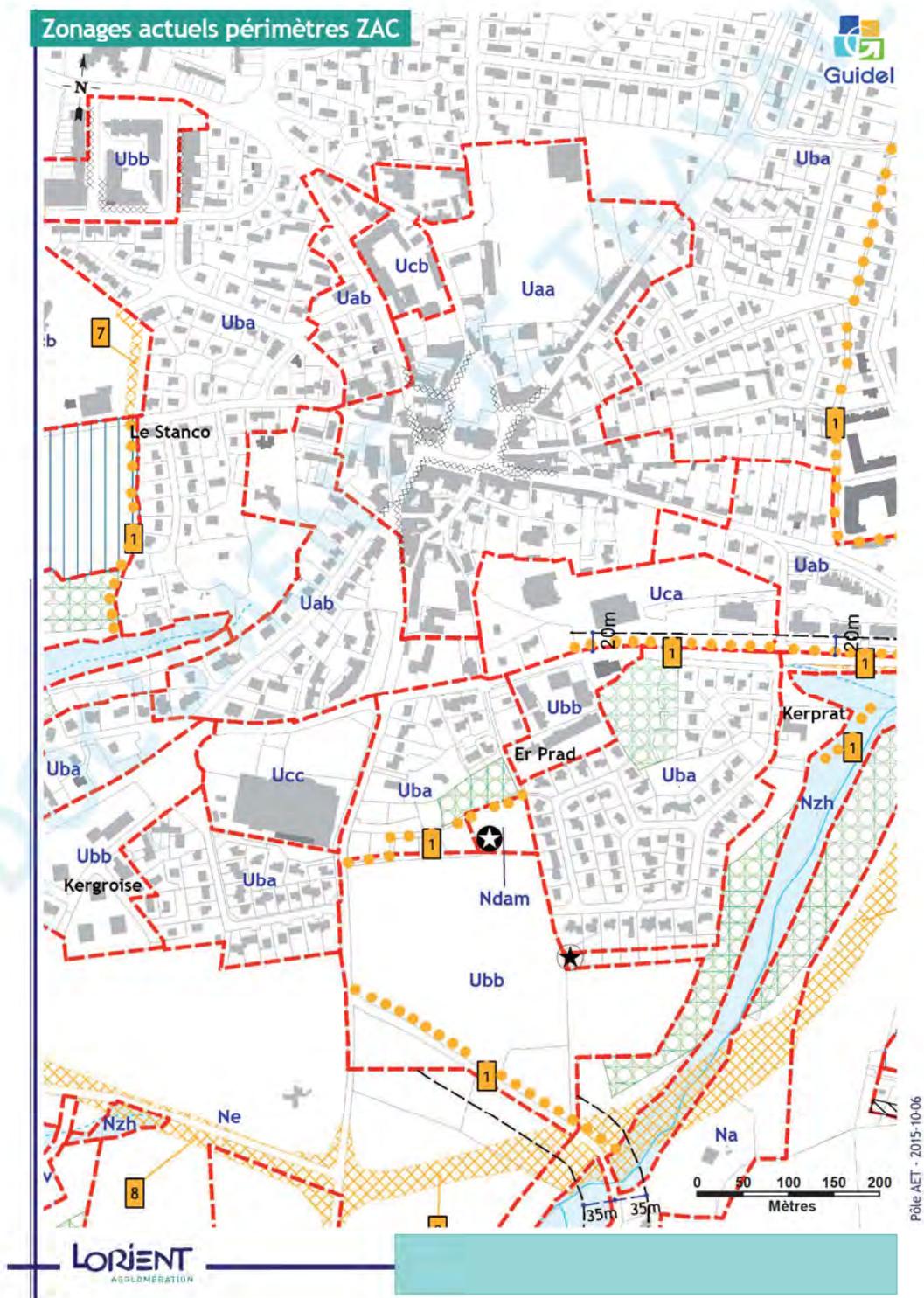
- Environ 100 logements collectifs répartis sur 4 macro-lots (macro-lots B, F, J, K);
- 33 maisons individuelles groupées réparties sur 7 macro-lots (macro-lots A, C, D, E, G, H, I);
- 92 lots libres de construction;
- Une réserve foncière au Sud pouvant accueillir dans le futur un équipement public.



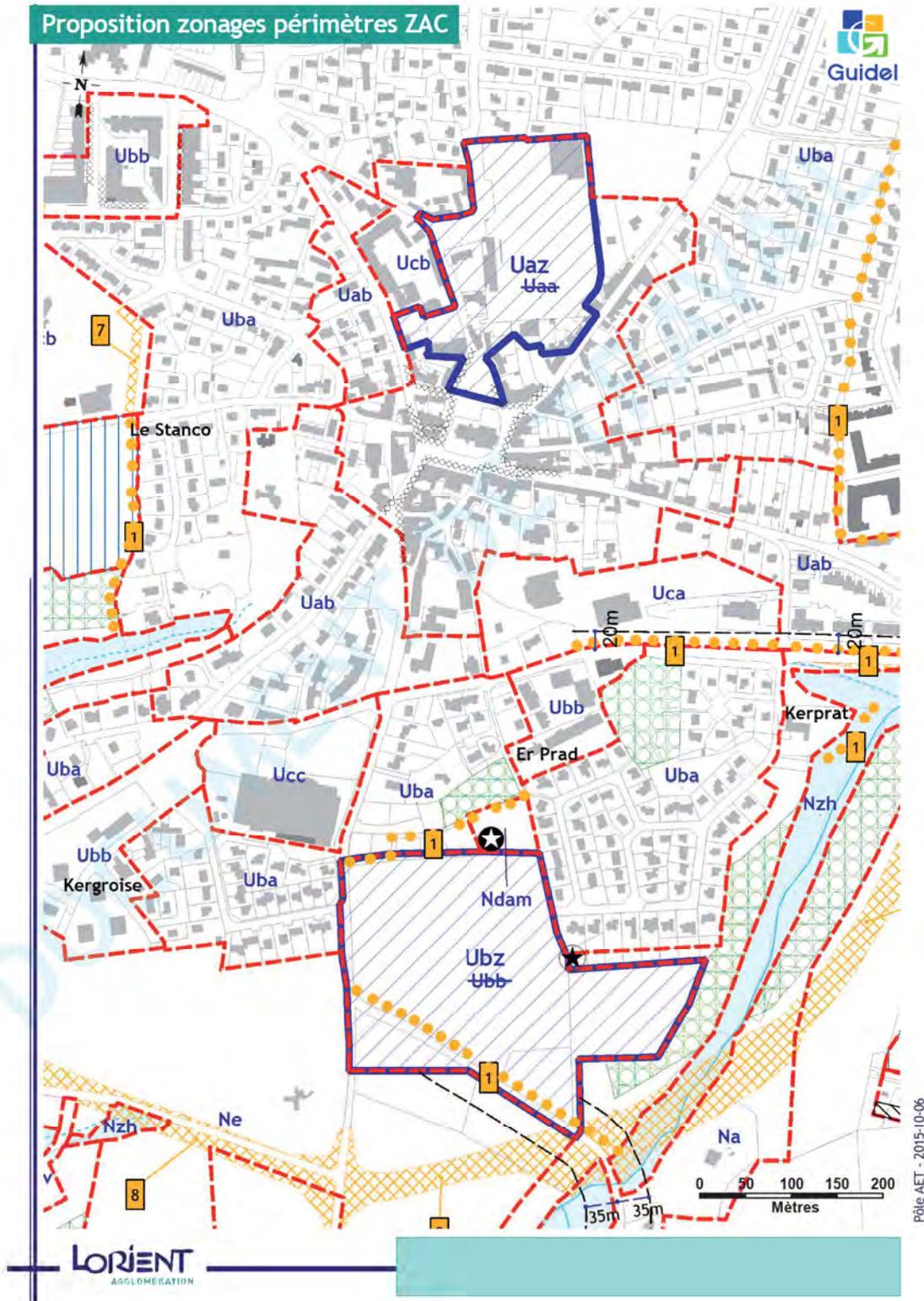
## 5. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES

L'adaptation du PLU, par le biais de la modification, consiste à assigner aux deux secteurs de ZAC un zonage spécifique permettant des dispositions particulières suivant les recommandations de l'architecte du projet.

Le secteur centre est actuellement zoné **Uaa** et le secteur Saudraye est zoné **Ubb**. Au moment de l'approbation du PLU, en septembre 2013, l'avancement du dossier de programmation de la ZAC n'était pas suffisant pour que se dégage un règlement précis. Aujourd'hui, le concessionnaire souhaite que la ZAC ait son propre zonage afin de permettre des réalisations spécifiques, notamment en termes de densité.



**ZONAGE PROPOSÉ** : à chaque site de la ZAC est affecté un zonage différent. **Uaz** pour la partie centre-ville qui reste ainsi dans la typologie « centre », **Uzb** pour la Saudraye situé plutôt en secteur pavillonnaire.



## MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE UA

L'architecte qui travaille actuellement sur le projet d'urbanisme de la ZAC a été interrogé sur la faisabilité réglementaire de son étude. Voici ses remarques (en italique) et les solutions proposées :

**Article Ua4 :** Permettre à un projet de maisons groupées de gérer collectivement sa collecte des EP.

Ajout de la phrase : En zone Uaz, la collecte des eaux pluviales pourra être gérée collectivement dans le respect des seuils ci-dessus mentionnés.

**Article Ua6 :** un travail précis a été effectué sur les fronts de rue, en particulier concernant les maisons individuelles. Une implantation des constructions à 1 ou 2 mètres de la limite de voie doit être possible.

Des implantations différentes sont déjà possibles et prévues dans le règlement. Néanmoins, il est proposé de modifier cet article comme suit :

« Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques à l'exception des piscines et abris de jardin qui devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à ces limites. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage doivent être réalisés de manière à pouvoir manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

En zone Uaz, les constructions pourront être implantées à au moins 2 mètres de ces limites »

**Article Ua9 :** la limite d'emprise à 75% de la superficie du terrain d'assiette est contraignante. Si un projet d'immeuble nécessite que la quasi-totalité du terrain doit-être occupée par du stationnement, il serait intéressant de couvrir ce parking par une dalle végétalisée offrant un jardin suspendu aux habitants.

Le tableau de répartition des pourcentages d'emprise au sol peut être complété comme suit :

Secteurs	CES
Ua	75 % (100 % si activité économique)
Uaz	75 % (100 % si toiture végétalisée sur immeuble de stationnement)
Uaam	70 %
Uam1	2 200 m <sup>2</sup>
Uam2	2 000 m <sup>2</sup>

**Article Ua10 :** généralement, il est plus intéressant de réfléchir en nombre de niveaux, plutôt qu'en hauteur. Il serait intéressant de remplacer la règle des 15 m au faîtage par une règle limitant les constructions à un R+3 + combles ou attique. Le résultat est globalement le même, mais parfois 50 cm seulement peuvent pénaliser tout un bâtiment.

Le tableau des hauteurs autorisées peut être complété comme suit :

SECTEUR	FAÎTAGE des toitures à 2 pans	SOMMET
Uaa	15 m	13 m
Uaz	R+3+combles	R+3+attique
Uaam	12 m	10 m
Uam1	Interdit	11,50 m sans excéder la cote de 18 m NGF
Uam2	interdit	9,50 m
- Constructions dont les façades sont orientées à l'Ouest		4,50 m
- Constructions dont les façades sont orientées au Sud Ouest	4,50 m	
Uab	12 m	12 m

## MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE UB

**Article Ub10** : Les hauteurs en zone Ubz, comme en zone Uaz sont exprimées en nombre de niveaux.

Le tableau des hauteurs autorisées est donc complété comme suit :

SECTEUR	FAÎTAGE des toitures à 2 pans	SOMMET
Uba	9 m	4 m
Ubam	9 m	4 m
Ubas	5 m	interdit
Ubb	12 m	12 m
Ubc	interdit	6,50 m
Ubl	9 m	4 m
Ublm	9 m	4 m
Ubz	R+1+combles	collectifs et/ou intermédiaires R +1+attique



## RÈGLEMENT ÉCRIT

# Extrait zonage Uaz et annexe 1



Jo DANIEL, maire  
le 25 février 2020



## PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2013

MODIFIÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 JUILLET 2016

MIS À JOUR PAR ARRÊTÉ DU MAIRE DU 25 JUILLET 2017

MODIFIÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 3 JUILLET 2018

MIS EN RÉVISION LE 3 JUILLET 2018

MODIFIÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 MAI 2019

MODIFIÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 1<sup>er</sup> OCTOBRE 2019

MODIFICATION SIMPLIFIÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 FÉVRIER 2020

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend les secteurs :

- Uaa du centre aggloméré de la ville présentant un caractère de densité ;
- Uab situé entre le centre aggloméré de la ville et les espaces résidentiels de l'agglomération ;
- Uaz recouvrant le périmètre de la ZAC centre-ville ;
- Uaam du centre aggloméré de Guidel-Plages en espaces proches du rivage comportant deux sous-zonages : Uam1 et Uam2, secteurs de projets spécifiques.

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (art. R 111-2 du Code de l'Urbanisme).

### ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- Hors espace urbanisé de 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 ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- Les abris de jardin détachés de la construction principale de plus de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 2,50 mètres de hauteur totale. Un seul abri de jardin sera autorisé par unité foncière ;
- La construction des annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Le changement de destination des rez-de-chaussée sur rue des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire commercial protégé » ne répondant pas à la disposition suivante :
  - La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite, y compris en cas de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble. Le changement de destination de surfaces de bureaux à rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdite. Cette disposition ne s'applique pas en cas de création d'hôtel ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

## **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 VOIRIE ET ACCÈS**

#### **VOIES**

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 être d'une largeur minimum de 3,50 mètres et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et éventuellement de la desserte en transports en commun. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit, quant à ses caractéristiques, recevoir l'accord des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

#### **ACCÈS**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation sur la voie.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sur les servitudes de passage le long du littoral, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique annexe « Paysages et Petit Patrimoine ». Toutefois leur traversée peut être autorisée.

#### **RAMPES D'ACCÈS**

La pente de toute rampe d'accès aux lieux de stationnement de véhicules ne doit pas excéder 6 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie, 15 % au-delà.

## ARTICLE UA 4    DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 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.

### ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### Assainissement collectif

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

#### Assainissement individuel

En l'absence d'un réseau 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 être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et respecter le zonage d'assainissement. Lorient Agglomération, chargé du contrôle de l'assainissement individuel, est seul compétent pour agréer les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome dans le secteur accueillant la construction.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans le cas où le terrain concerné n'est pas apte à recevoir les installations individuelles d'assainissement suivant les normes fixées par la réglementation en vigueur, aucune construction ne pourra être autorisée sur ledit terrain.

#### Eaux pluviales

Tout rejet d'eaux pluviales en milieu naturel direct (ruisseau, fossé) doit être privilégié au même titre que l'infiltration des eaux sur la parcelle et le stockage des eaux de toiture (cuve de récupération). Toute construction ou extension doit appliquer en premier lieu ces prescriptions.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être évacuées vers le réseau séparatif. Il sera privilégié pour les petites surfaces un rejet au caniveau (ralentissement des eaux) plutôt qu'un raccordement direct au réseau séparatif.

Toute nouvelle construction de bâtiment devra mettre en place un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluie en respectant les prescriptions suivantes :

- Si la superficie du ou des terrains à bâtir est inférieure à 500 m<sup>2</sup>, le dispositif devra comporter une cuve de stockage d'une capacité minimale de 1 m<sup>3</sup> ainsi qu'un puisard d'une capacité minimale de 2 m<sup>3</sup>, le tout de-

vant, soit être raccordé au réseau d'eaux pluviales, soit être rejeté au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à la zone en l'état.

- Si la superficie du ou des terrains à bâtir est comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales devront être rejetées au réseau d'eaux pluviales ou au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à la zone en l'état.
- Si la superficie du terrain à bâtir est comprise entre 2 000 m<sup>2</sup> et 1 ha, les eaux pluviales devront être rejetées au réseau d'eaux pluviales ou au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à 3 litres par seconde.
- Si la superficie du terrain à bâtir est supérieure à 1 ha, les eaux pluviales devront être rejetées au réseau d'eaux pluviales ou au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à 3 litres par seconde et par hectare.

En zone Uaz, la collecte des eaux pluviales pourra être gérée collectivement dans le respect des seuils ci-dessus mentionnés.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides ...), un pré-traitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc.

En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

## ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteurs Uaa, Uaam, Uam1 et Uam2, les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques à l'exception des piscines et abris de jardin qui devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à ces limites. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

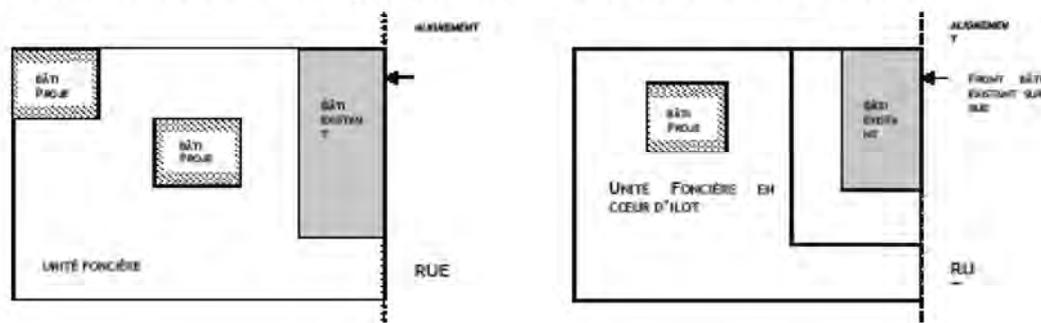
En secteurs Uab et Uaz, les constructions peuvent s'implanter de 0 à 3 mètres des limites de voies (publiques ou privées) et d'emprises publiques. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour une meilleure intégration du projet, pour tenir compte de la configuration de la parcelle ou pour répondre à des objectifs de développement durable (orientation...) ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Dans ces cas, la continuité en limite de voie sera assurée par un mur de clôture en pierre ou maçonnerie enduite, ou une construction annexe et respectera la typologie urbaine existante. En zone Uaz, cette continuité pourra être également assurée par une clôture végétalisée.

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Surélévation de bâtiments existants ;
- En cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti ;
- Construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès.



## ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

Des implantations différentes pourront être autorisées en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin seront implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de ces limites.

## ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

## ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Elle peut être portée à 100 % si l'opération comprend des activités économiques.

En secteur **Uaam**, l'emprise des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Les secteurs **Uam1** et **Uam2** sont des secteurs de plans de masse dont les emprises au sol maximales sont indiquées en mètres carrés.

Secteurs	CES
Uaa	75 % (100 % si activité économique)
Uaz	75 % (100 % si toiture végétalisée sur bâtiment dédié au stationnement de véhicules)
Uaam	70 %
Uam1	2 200 m <sup>2</sup>
Uam2	2 000 m <sup>2</sup>

## ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- Au faîtage pour les toitures qui comprendront uniquement deux pentes comprises entre 35° et 45° ,
- Au sommet pour les autres toitures (toitures pentes < 35° , toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

SECTEUR	FAÎTAGE des toitures à 2 pans	SOMMET
Uaa	15 m	13 m
Uaz	R+3+combles	R+3+attique
Uaam	12 m	10 m

<b>Uam1</b>	Interdit	11,50 m sans excéder la cote de 18 m NGF
<b>Uam2</b> - Constructions dont les façades sont orientées à l'Ouest - Constructions dont les façades sont orientées au Sud Ouest	Interdit  4,50 m	9,50 m  4,50 m
<b>Uab</b>	R+2+combles	R+2+attique sans pouvoir dépasser les hauteurs des constructions implantées dans l'environnement immédiat

Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture devra respecter la formule  $e \geq f/2$  (avec  $e$  = hauteur à l'égout de toiture et  $f$  = hauteur au faîtage), pour les toitures dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°.

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

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée de toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle 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 impératif lié aux raccordements aux réseaux et exception faite des extensions de constructions dont l'accessibilité totale en rez-de-chaussée devra être maintenue dans la mesure du possible.

La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas dépasser celle des constructions qu'elles étendent.

## **ARTICLE UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **ASPECT ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

Les toitures des volumes principaux, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°, présenteront uniquement deux pans. Ces toitures pourront comporter des lucarnes sans que l'emprise linéaire de ces lucarnes (vues de dessus) puisse excéder 50 % du linéaire de la toiture, mesuré au faîtage.

En Uaz, les volumes principaux des constructions pourront adopter d'autres formes de toiture à condition d'assurer une parfaite insertion de ces bâtiments dans le paysage urbain du centre-ville.

Dans le cas d'extension de constructions existantes dont les pentes de toitures ne sont pas comprises entre 35° et 45°, les pentes de toitures de l'extension pourront être similaires à celles de la construction d'origine, sous réserve d'en assurer une bonne intégration architecturale.

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- Si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- Si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

## ÉLÉMENTS PAYSAGERS

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

## CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toute clôture nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra s'accorder en tout point au style architectural de l'ensemble du bâti (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, couleur...) de l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservés et entretenus.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, le PVC (en raison de son caractère réfléchissant et artificiel), les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les palplanches, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

L'annexe n° 3 jointe au présent règlement donne des conseils en matière de constitution de clôture dont il est important de s'inspirer.

**Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :**

### En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,50 m.

- Grillage plastifié sur poteaux métalliques ou en bois, pouvant être doublé de brande ;
- Mur en pierres à joints creux ;
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, éventuellement surmonté de lisses ajourées (bois, aluminium...), d'un grillage ou d'un système à claire-voie.
- Panneaux de bois ajourés ou éléments en bois, de qualité, végétalisés ou pas.

### En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,80 m.

- Grillage plastifié sur poteaux métalliques ou en bois pouvant être doublé de brande ;
- Mur en pierres à joints creux ;
- Panneaux de bois ou éléments en bois, de qualité, végétalisés ou pas.

**Les murs en parpaings, enduits ou non, ne sont pas autorisés.**

On privilégiera les clôtures végétalisées.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise-vue d'une hauteur de 2 mètres pourra être réalisée côté jardin sur une distance limitée à 4 mètres. Elle sera composée de panneaux de bois ou d'un mur de même nature et de même couleur que la construction.

## ARTICLE UA 12 RÉALISATION D'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).

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès ou plusieurs accès distants de 30 mètres au moins les uns des autres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées ;
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UA 13 RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit et si possible réunis en bosquets.

## ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol excepté en zone **Uaam** où il est fixé à 0,70 ; Pour les autres secteurs, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.
- En zones **Uam1** et **Uam2**, la densité des constructions n'excédera pas la densité existante actuelle dans le secteur conformément aux dispositions de l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme.

Les projets envisagés dans ces secteurs feront l'objet d'un aménagement d'ensemble et devront respecter les valeurs de surfaces de plancher ci-dessous indiquées :

Secteurs	Surfaces de plancher maximales autorisées
Uam1	2 100 m <sup>2</sup>
Uam2	3 500 m <sup>2</sup>

## ARTICLE UA 15 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet.

## ARTICLE UA 16 INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Hors du Domaine Public, les réseaux de communications électroniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les infrastructures nécessaires aux liaisons numériques (fourreaux, câbles, chambres, locaux techniques) devront être suffisamment dimensionnées pour permettre l'accès à Internet «haut débit» dans des conditions satisfaisantes et pour permettre l'évolution du réseau vers le « très haut débit ».

# ANNEXE 1 - RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

## MINIMUM REQUIS

### STATIONNEMENT DES DEUX ROUES :

Habitat (hors habitat individuel) : 1 place de 1,50 m<sup>2</sup> par logement, réalisée dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.

Activités/Équipements : minimum 1 place et 1 place supplémentaire pour 15 stationnements.

### RÈGLES RELATIVES AUX VÉHICULES MOTORISÉS :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT À PRÉVOIR
<b>HABITAT</b>	
• Habitat collectif	- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles.  - 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher.  - Par dérogation, en zones Uaa, Uaz et Uam1 : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher, dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles.
• Habitat individuel	- 2 places  - 1 place banalisée pour 3 lots en lotissement  - Par dérogation, en zone Uaa et Uaz : 1 place par habitation.
• Résidences de personnes âgées	1 place pour 5 logements.
• Résidences de tourisme	1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements.
• Logements locatifs avec prêts aidés par l'État (article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme)	1 place par logement
<b>ACTIVITÉS</b>	
• Établissement industriel ou artisanal	30 % de la surface de plancher
• Entrepôt	30 % de la surface de plancher
• Commerces de :	
- moins de 300 m <sup>2</sup>	- pas de minimum
- de 300 à 1500 m <sup>2</sup>	- minimum 3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
- plus de 1500 m <sup>2</sup>	- maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 4 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente.
• Bureau - services	60 % de la surface de plancher
• Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant  - 1 place par chambre
<b>ÉQUIPEMENTS</b>	
• Établissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> degré	- 1 place par classe
• Établissement d'enseignement du 2 <sup>ème</sup> degré	- 2 places par classe
• Établissement d'enseignement supérieur	- 100% de la surface de plancher
• Établissement hospitalier et clinique	- 1 place pour 2 lits
• Piscine - Patinoire	- 50 % de la surface de plancher
• Stade - Terrain de sports	- 10 % de la surface du terrain
• Salle de spectacle, de réunions	- 1 place pour 5 personnes assises
• Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
• Cinéma	- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L. 111-6-1 du Code l'Urbanisme
• Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface de plancher