

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Guissény

**Modification n° 1**

**Juillet 2019**

Perspective. Atelier d'urbanisme /  
41 rue Bahon Rault, 35 760 Saint-Grégoire / 07 82 41 42 18



Communauté Lesneven  
Côte des Légendes  
Kumuniezh Lesneven Aod ar Mojennoù



# Sommaire

## **1. Introduction – page 4**

1. Contexte réglementaire et procédure – page 4
2. Contexte territorial – page 5
3. Présentation et justification de la modification du règlement graphique – page 6
4. Présentation et justification des modifications du règlement écrit – page 10

## **2. Contenu et portée de la modification – page 12**

1. Le règlement graphique – page 12
2. Les orientations d'aménagement et de programmation – page 16
3. Le règlement écrit – page 18
4. Le rapport de présentation – page 29

## **3. Incidences de la modification sur l'environnement – page 31**

1. La prise en compte de l'environnement – page 31

# 1. INTRODUCTION

## 1. Contexte réglementaire et procédure

### Organe compétent en matière de PLU sur la commune

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 24 janvier 2018. Celui-ci a été élaboré en compatibilité avec le premier SCoT du Pays de Brest, rendu exécutoire en 2011.

La compétence « PLU » a été transférée à la Communauté de communes Lesneven Côte des Légendes (CLCL) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, suite à l'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2016. L'élaboration du PLUi de la CLCL a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 26 avril 2017. Le PLUi intègrera les dispositions du SCoT mis en révision fin 2014 et exécutoire depuis le 20 février 2019.

La commune de Guissény sera à terme couverte par le PLUi en cours d'élaboration. Son PLU restera en vigueur jusqu'à l'approbation de celui-ci, envisagée pour septembre 2021.

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, la modification est engagée à l'initiative du président de la Communauté Lesneven Côte des Légendes.

### Cadre juridique de la modification du PLU

La procédure de modification de droit commun est utilisée à condition que la modification envisagée (article L. 153-31 du Code de l'urbanisme) :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'induisse pas de graves risques de nuisance.
- N'ouvre pas 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.
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

### Déroulement de la procédure de modification du PLU

1/ Arrêté du président de l'EPCI engageant la procédure de modification (article L. 153-37 du Code de l'urbanisme)

2/ Notification du projet de modification au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 et à l'article L. 132-9 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique. La présente modification portant notamment sur les extensions des habitations et la création d'annexes en milieu rural, le dossier sera transmis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. Le projet est également notifié au maire de la commune concernée.

3/ Mise à l'enquête publique du projet de modification (durée de 31 jours consécutifs minimum), menée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement. Le commissaire enquêteur désigné

reçoit les habitants de la commune, les associations ... qui le souhaitent et enregistre leurs doléances sur le projet. Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. Le cas échéant, les avis des personnes publiques associées sont joints au dossier soumis à l'enquête.

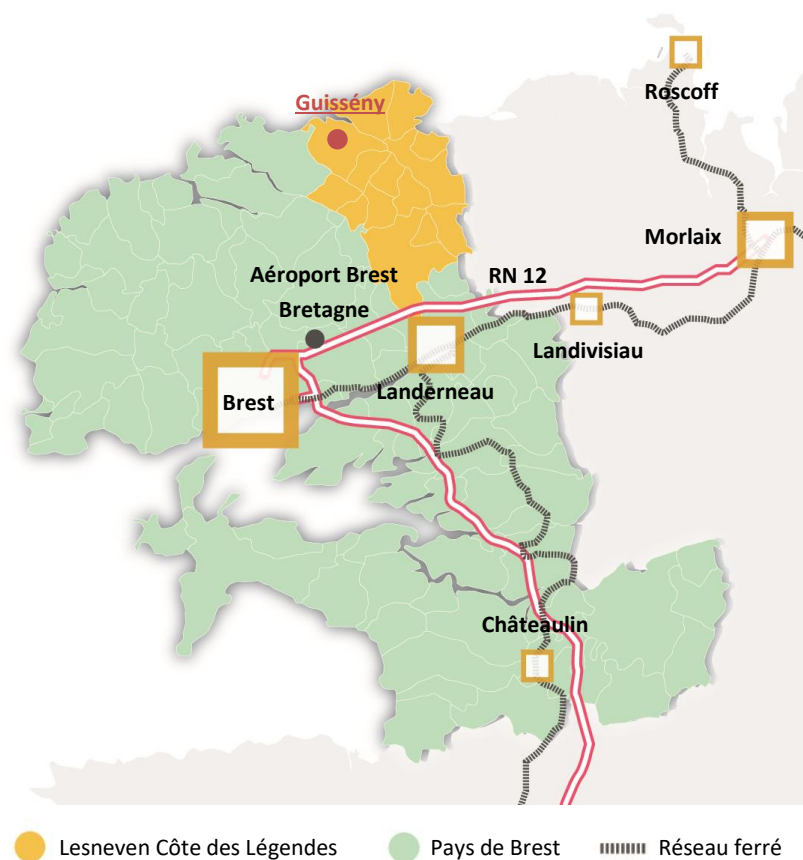
4/ Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur et avis de la commune).

### Exposé des motifs de modification

L'arrêté prescrivant de la modification du PLU de la Commune de Guissény a été pris par le Président de la Communauté Lesneven Côte des Légendes en date du 4 juillet 2019. Il expose les objectifs du projet de modification :

- Modifier le règlement écrit et graphique en créant un sous-zonage UHnc ;
- Modifier le règlement graphique par la réduction de la zone UHc et 1AUHc au nord de l'agglomération et modifier les OAP concernées ;
- Modifier le règlement graphique par le passage d'un zonage UHc à un zonage US ;
- Modifier le règlement des zones A et N pour limiter les possibilités d'extension des habitations existantes et encadrer la construction des annexes ;
- Modifier le règlement de la zone NLpin.

## 2. Contexte territorial



● Lesneven Côte des Légendes    ● Pays de Brest    ■■■■■ Réseau ferré

### La situation territoriale

Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme

Commune du département du Finistère, Guissény est situé dans l'aire d'influence de la métropole brestoise, au nord-est du Pays de Brest.

La commune est membre de la Communauté Lesneven Côte des Légendes. Elle s'étend sur 25,18 km<sup>2</sup> et comptait 2 002 habitants en 2016 (Insee).

Son territoire de caractère rural est à dominante agricole, touristique et résidentielle. Guissény est une commune littorale.

L'attraction du littoral a été un facteur déterminant dans le développement de l'agglomération. L'urbanisation de la commune s'est effectuée majoritairement au nord, le long de la route bordant la côte. Elle s'est ainsi réalisée de manière linéaire. Sur la côte, se trouvent les principales entités urbanisées : le bourg, le Curnic et Nodeven. Un habitat dispersé est présent sur le reste du territoire.

### 3. Présentation et justification des modifications du règlement graphique

#### a. Création d'un sous-zonage UHnc

Les terrains visés par cette modification sont les parcelles cadastrées section AS n°91 et AS n°422. Elles sont situées route de la Croix le long de l'Anse de Guissény. Elles sont actuellement classées en zone UHc et sont largement incluses dans la bande des 100 mètres. Elles sont situées en dehors des espaces urbanisés. **(Voir illustration « Localisation des parcelles visées par la modification » ci-dessous).**

La parcelle AS n°422 est occupée par des boisements. Un conteneur enterré pour la collecte des déchets et un transformateur sont implantés à son extrémité ouest. A noter que cette parcelle est partiellement considérée comme « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ». La parcelle AS n°91, située en second rideau, est non bâtie. Elle est occupée par quelques boisements et un jardin d'agrément.

**Le règlement de la zone UHc n'est pas compatible avec la situation des parcelles et ne permet pas de respecter l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme. La présente modification vise à mettre le document d'urbanisme en conformité avec le Code de l'urbanisme.**

L'intégration de ces parcelles en zone UHnc permettra de n'autoriser que les constructions ou installations nécessaires à des services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à l'article L. 121-17 du Code de l'urbanisme.



0 ————— 50 mètres

**Localisation des parcelles visées par la modification**  
Source : Géoportail

## b. Réduction d'une zone 1AUHc et de zones UHc au nord de l'agglomération

Les terrains visés par cette modification sont les parcelles identifiées ci-après (page 7 et page 8). Elles sont localisées route de la Croix le long de l'Anse de Guissény. Elles sont actuellement classées en zone UHc ou 1AUHc. Ces parcelles sont situées en dehors des espaces urbanisés et sont partiellement incluses dans la bande des 100 mètres. (Voir illustration « Localisation des parcelles concernées par la modification » ci-dessous).

Les parcelles correspondent soit à des champs cultivés ou des pelouses non exploitées, soit à des parcelles occupées par une habitation et un jardin d'agrément.

**Le règlement de la zone UHc n'est pas compatible avec la situation des parcelles et ne permet pas de respecter l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme. La présente modification vise à mettre le document d'urbanisme en conformité avec le Code de l'urbanisme.** Pour ce faire, la partie des parcelles située dans la bande des 100 mètres sera reclassée en zone N.



0 ————— 100 mètres

**Localisation des parcelles concernées par la modification**

Source : Géoportail



0 ————— 50 mètres

**Localisation des parcelles concernées par la modification**  
Source : Géoportail



### c. Passage d'un zonage UHc à un zonage US

Les terrains visés par cette modification sont les parcelles cadastrées section AS n°721, AS n°753, AS n°756, AS n°804, AS n°805, AS n°806, AS n°807, AS n°808 et AS n°809 (Voir illustration « Localisation des parcelles visées par la modification » ci-dessous). Elles sont situées rue du Chanoine Etienne Rannou, en continuité du pôle éducatif constitué de l'annexe du collège Diwan Penn Ar Bed et de l'école Sainte Jeanne d'Arc. Elles sont actuellement classées en zone UHc.

Cet espace, d'une superficie de 9 800 m<sup>2</sup>, est largement imperméabilisé et bâti. Il correspond à l'ancien site scolaire « Skol An Aod ». L'îlot s'insère dans un secteur urbanisé caractérisé à la fois par de l'habitat de type pavillonnaire, des équipements scolaires et des zones de stationnement en lien avec ces équipements. Cette zone est pourvue de l'ensemble des réseaux (électricité, téléphonie, eau potable, assainissement collectif).

**En compatibilité avec le PADD, la commune souhaite maintenir la possibilité d'une opération de renouvellement urbain sur l'ancien site scolaire « Skol An Aod ». Elle souhaite néanmoins encadrer plus fortement les possibilités de renouvellement du secteur en limitant les destinations autorisées. L'objectif de la collectivité est de renforcer le pôle d'équipements situé en continuité. Le site a donc vocation à accueillir des constructions et installations à vocation de services éducatifs, de loisirs sportifs, culturels, de services... Ces destinations correspondent à la zone US du règlement écrit.**



0 ————— 50 mètres

**Localisation des parcelles visées par la modification**

Source : Géoportail

## 4. Présentation et justification des modifications du règlement écrit

### a. Modification réglementaire de la zone A et de la zone N

Les modifications apportées au règlement écrit des zones A et N visent à limiter les possibilités d'extension des habitations existantes et à mieux encadrer la construction des annexes dans le milieu rural.

Le PADD exprime la volonté de ne pas figer les habitations existantes en milieu rural. Il est notamment indiqué que des possibilités limitées d'urbanisation sont autorisées en dehors de l'agglomération, notamment en permettant un « développement limité des habitations existantes (extension, annexe) ». À noter qu'une attention particulière doit être portée vis-à-vis de la préservation des bâtiments d'exploitation. Le PADD affiche le souhait « d'impacter le moins possible les terres agricoles et les structures agricoles intervenant sur le territoire ».

**Il est précisé que la CDPENAF n'a pas formulé d'avis suite à l'arrêt du PLU. La commune souhaite néanmoins adapter son règlement afin d'être compatible avec la doctrine de la CDPENAF du Finistère et assurer la conformité du PLU avec l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme.**

#### 1. Limiter les extensions pour les habitations existantes en zone A et en zone N

Il convient, compte tenu des dispositions législatives actuelles, que les règlements de la zone A et de la zone N précisent la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité susceptibles d'assurer l'insertion des extensions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Pour satisfaire à ces conditions, il est proposé de modifier le règlement écrit en autorisant l'extension des habitations existantes dans la limite de 30 % maximum de leur surface de plancher. La surface totale après extension ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces extensions ne devront pas entraîner une réduction des périmètres sanitaires vis-à-vis des exploitations agricoles en activité. Il sera précisé que ces extensions seront autorisées une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU et sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements.

Concernant les règles de hauteur et d'implantation, les dispositions en vigueur suffisent à garantir une bonne insertion des extensions dans le site.

#### 2. Encadrer la réalisation d'annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone A et en zone N

Il convient, compte tenu des dispositions législatives actuelles, que les règlements de la zone A et de la zone N précisent la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité susceptibles d'assurer l'insertion des annexes dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Pour satisfaire à ces conditions, il est proposé de modifier le règlement écrit en autorisant la création d'annexes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol. Il sera précisé que la construction des annexes ne devra pas entraîner une réduction des périmètres sanitaires vis-à-vis des bâtiments agricoles et ne devra pas entraîner la création de nouveaux logements. Pour ce qui est de la hauteur des annexes, la commune souhaite également modifier le règlement existant en autorisant une hauteur de 4 mètres au faitage pour les bâtiments annexes. Afin de répondre aux dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, le règlement précisera par ailleurs que les annexes devront être accolées à la construction principale.

Enfin, en ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques, les dispositions en vigueur suffisent à garantir une bonne insertion dans le site.

## **b. Modification réglementaire de la zone NLpin**

La zone NLpin correspond au Parc de Loisirs du Polder situé au Curnic. Il est encadré par un arrêté préfectoral. Le caravanage et camping y est interdit du 16 septembre (ou du dernier dimanche précédent cette date) au 30 mars. Il est possible d'installer 2 caravanes au maximum ayant une capacité totale de 6 personnes ou 6 campeurs en même temps. Les constructions à usage d'habitation sont aux alentours de 60 unités et s'organisent le long des axes de plusieurs allées desservant individuellement chaque parcelle.

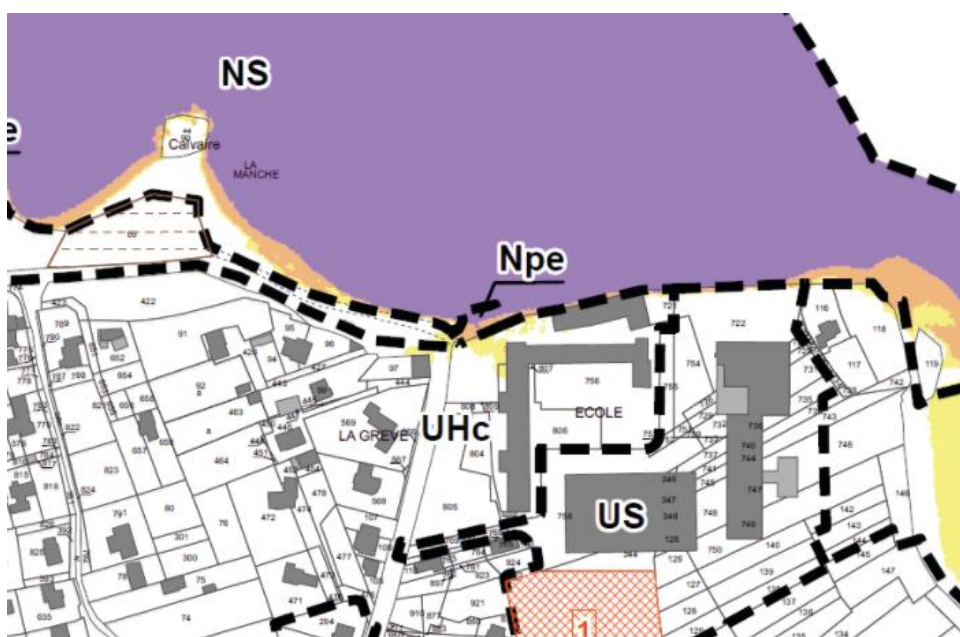
**Le règlement de la zone NLpin autorise notamment les constructions nouvelles dont l'emprise au sol maximale ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>. En l'état, le règlement de la zone NLpin n'est pas conforme aux dispositions de la loi littoral, notamment au regard de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. La présente modification vise à mettre le document d'urbanisme en conformité avec le Code de l'urbanisme. Pour ce faire, le règlement de la zone NLpin interdira toutes nouvelles constructions.**

## 2. CONTENU ET PORTEE DE LA MODIFICATION

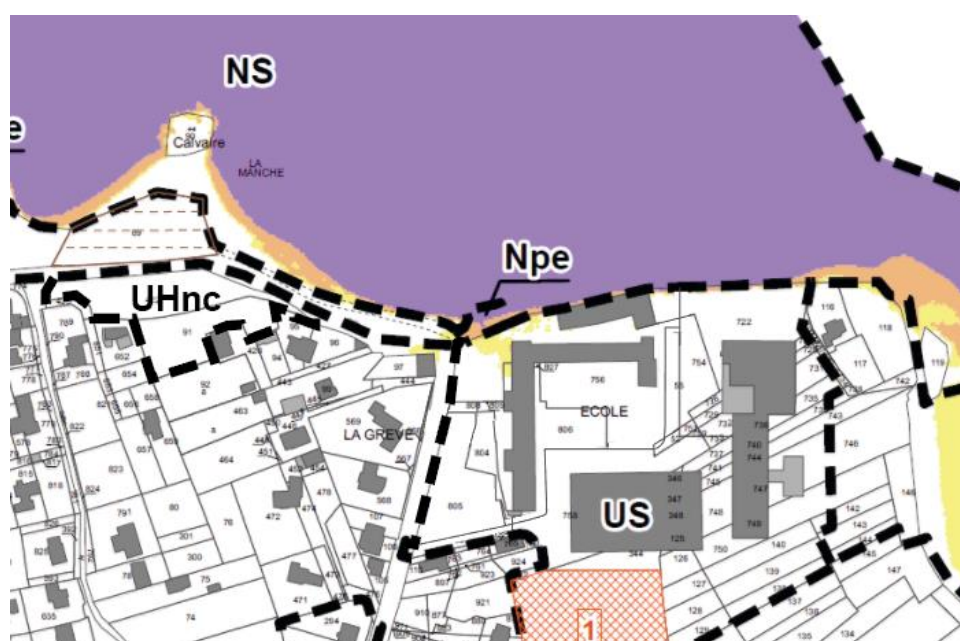
### 1. Le règlement graphique

#### a. Création d'un sous-zonage UHnc

Le changement de zonage de ces terrains induit une modification mineure du plan de zonage. Deux parcelles actuellement classés en zone UHc du PLU seront classées en zone UHnc.



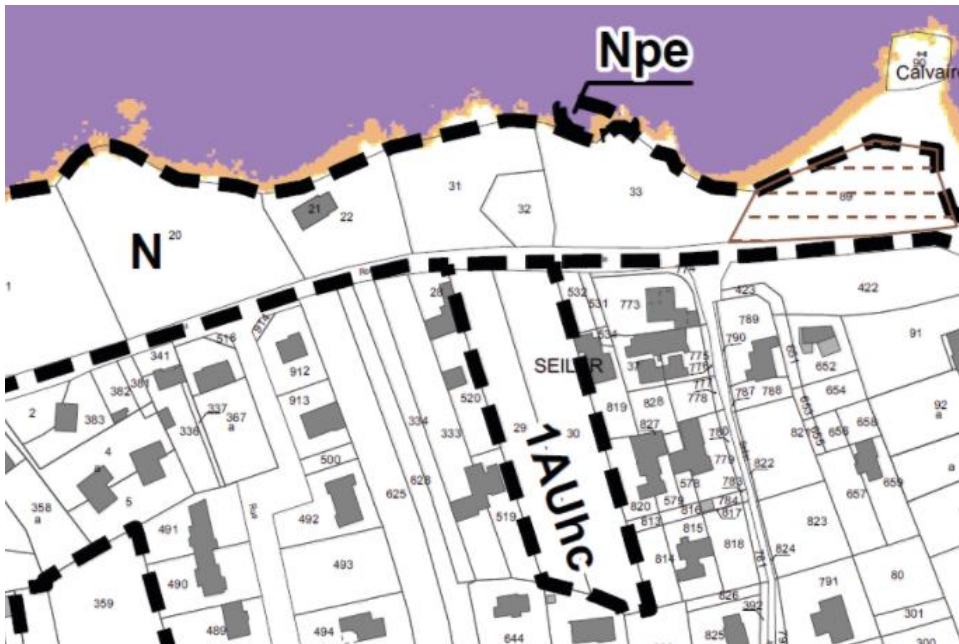
Plan de zonage  
avant modification



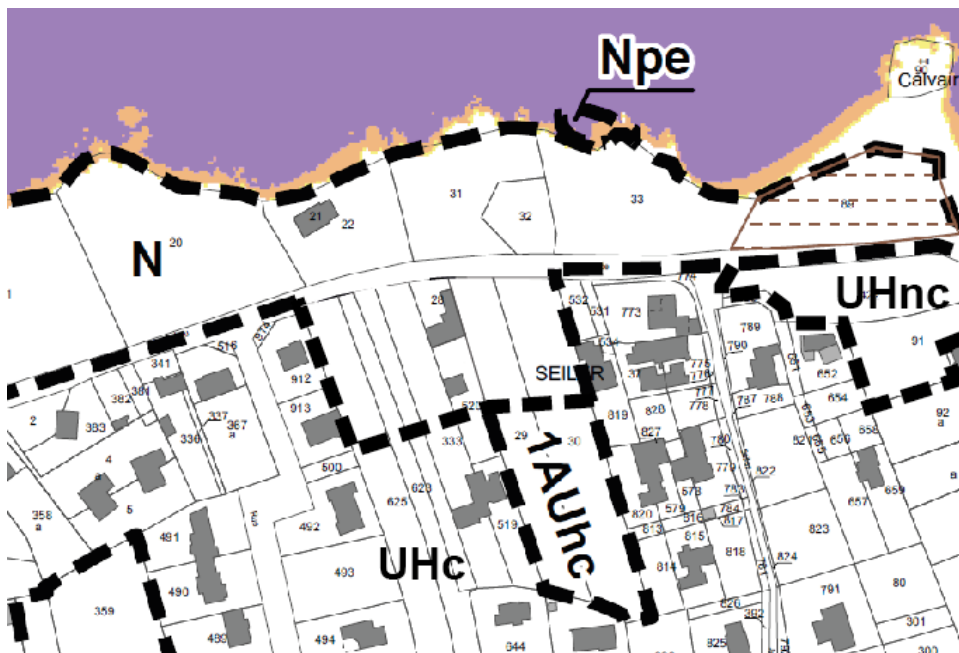
Plan de zonage  
après modification

## b. Réduction d'une zone 1AUHc et de zones UHc au nord de l'agglomération

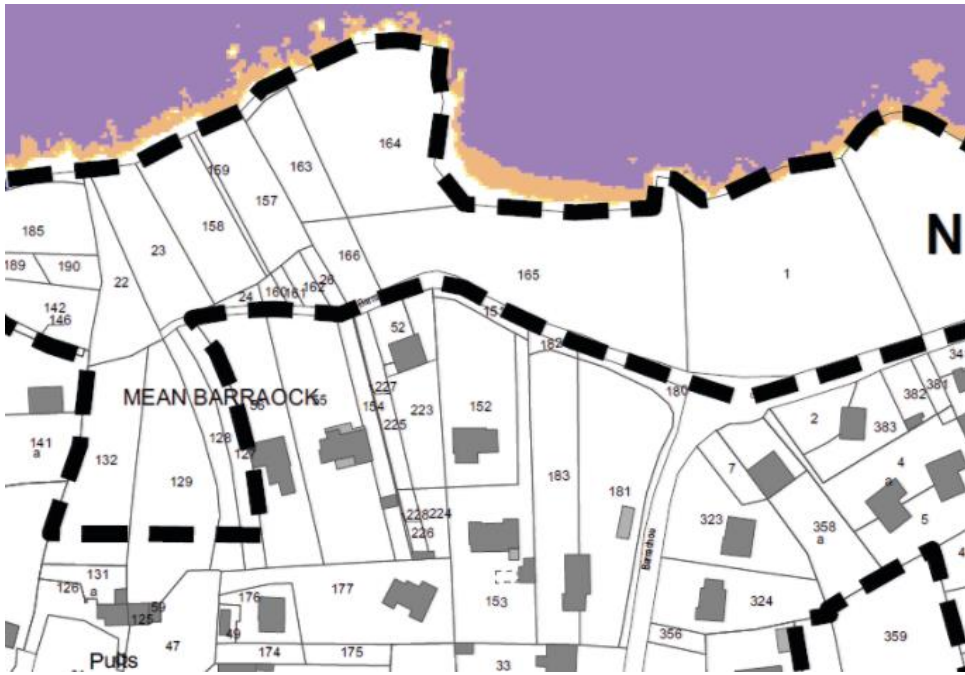
Le changement de zonage de ces terrains induit une modification mineure du plan de zonage. Cette évolution revient à élargir légèrement la zone N située le long de l'Anse de Guissény sur les secteurs situés hors des espaces urbanisés et dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.



Plan de zonage  
avant modification



Plan de zonage  
après modification



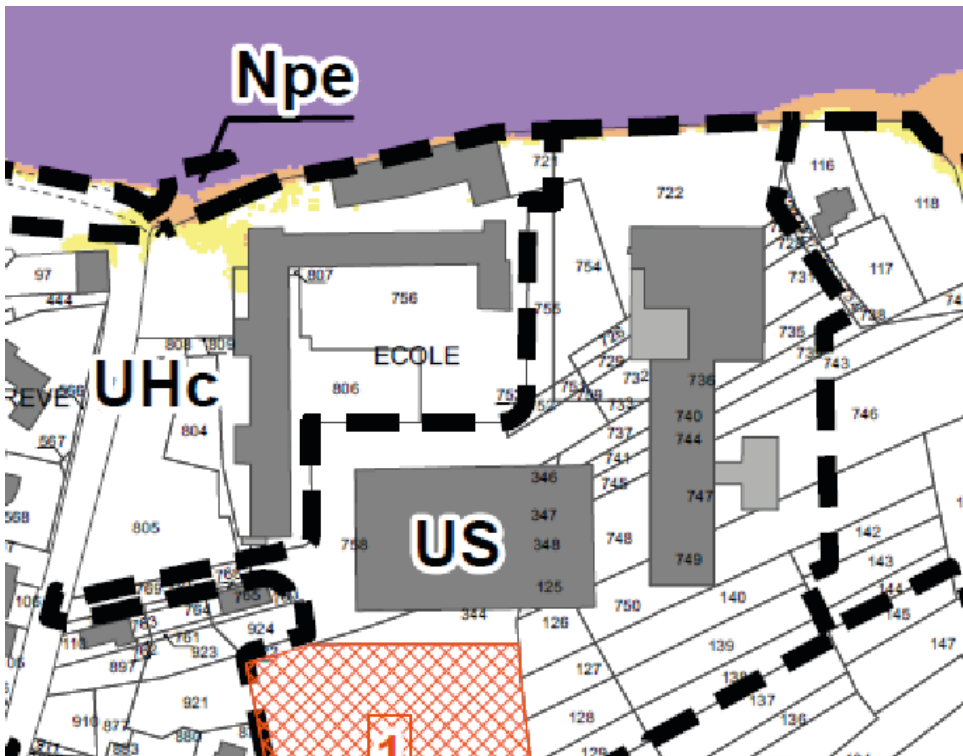
Plan de zonage avant modification



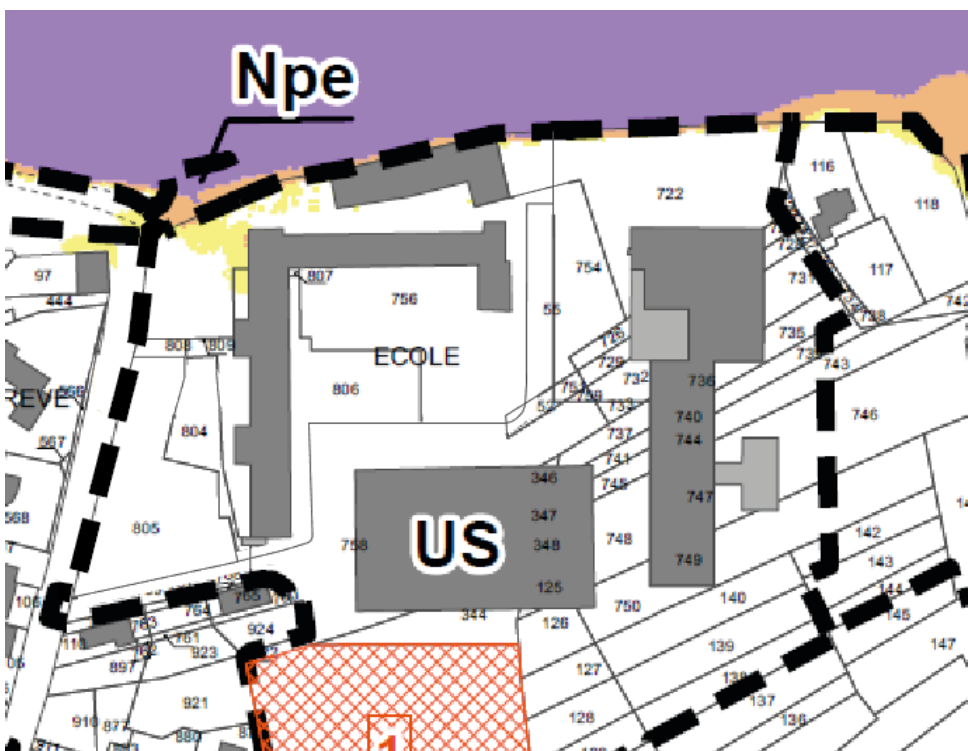
Plan de zonage après modification

### c. Passage d'un zonage UHc à un zonage US

Le changement de zonage de ces terrains induit une modification mineure du plan de zonage. Neuf parcelles actuellement classés en zone UHc du PLU seront reclassés en zone US.



Plan de zonage  
avant modification



Plan de zonage  
après modification

## 2. Les orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU en vigueur comporte une orientation d'aménagement et de programmation relative à la zone 1AUHc réduite dans le cadre de la présente modification. Une orientation d'aménagement et de programmation existe également sur un secteur UHc reclassé en zone N. Des ajustements et des corrections comme présentés ci-après (pages 5, 10 et 11 du document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation ») sont donc nécessaires afin de prendre en compte le projet de modification.

*Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU.*

### Les zones U

#### Rues Jacques Cartier et Eric Tabarly

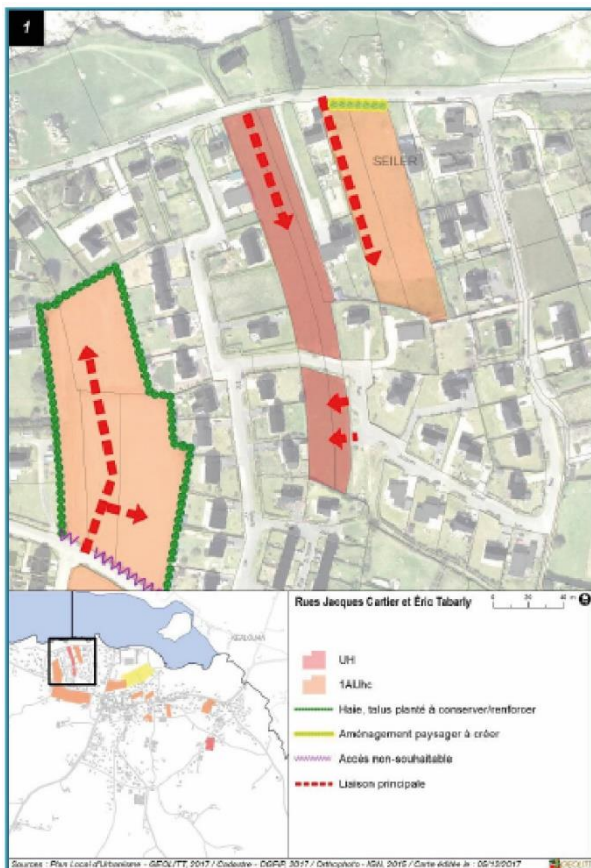
##### Quelques caractéristiques du site

Parcelles comptabilisant environ ~~4600~~ 3750 m<sup>2</sup> en tissu urbain, réseaux dans la voie, compteurs en place. Parcelles utilisés, entretenues par l'agriculture

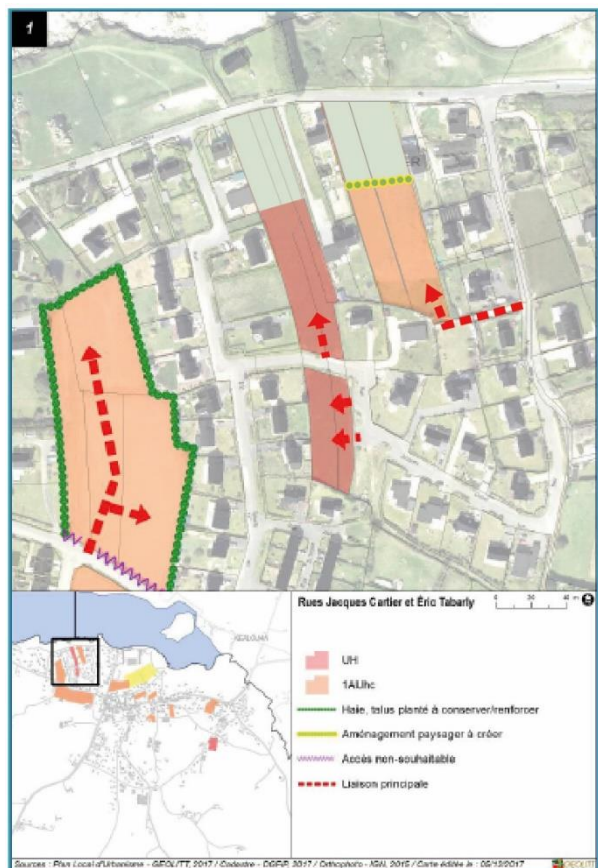
##### Le principe d'aménagement

Ces parcelles vierges de toutes constructions disposent de l'ensemble des réseaux : des compteurs sont présents le long de ces voies et sont dédiés pour l'accueil des futures constructions.

#### Schéma associé au secteur supprimé



#### Nouvelle OAP





## Rue de la Croix

### Quelques caractéristiques du site

Deux parcelles toutes en longueur (120 m de long) permettant de disposer d'un potentiel foncier d'environ ~~4500~~ 2600 m<sup>2</sup>. Une urbanisation encadre ces deux parcelles.

### Le principe d'aménagement

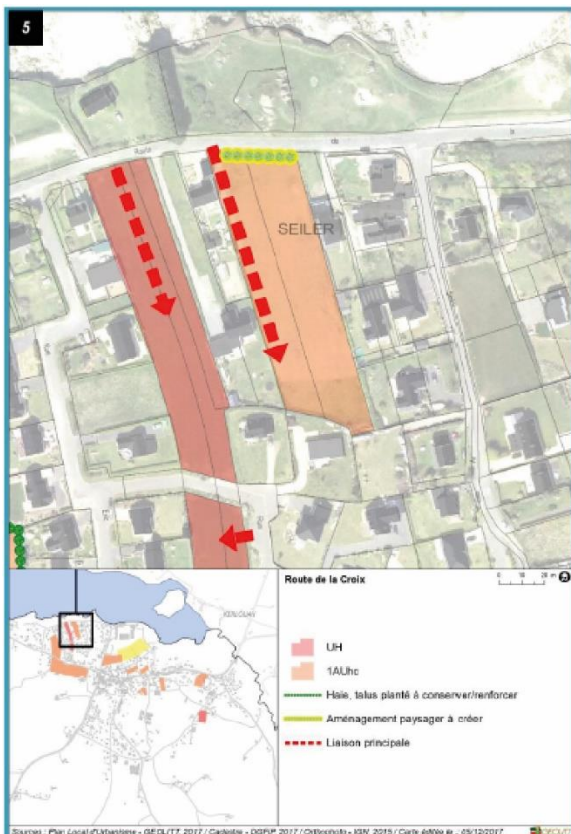
Une voirie interne qui dessert l'ensemble des logements. ~~3~~ 2 logements minimum pour se cadrer avec l'urbanisation déjà existante. La réalisation de la voie consommera du foncier mais c'est une solution pour densifier le lieu.

Un potentiel foncier de ~~4500~~ 2600 m<sup>2</sup> existe et est réparti sur 2 parcelles en longueur. En considérant la configuration des lieux et l'urbanisation environnante, c'est un habitat individuel qui s'implantera. ~~Une voirie prenant accès sur la route de la Croix, soit centrale soit latérale permettra la desserte des lots mais elle consommera de l'espace. Un linéaire de 100 m sera nécessaire avec aire de retournement, ce qui représente plus de 500 m<sup>2</sup>. Reste ainsi 4000 m<sup>2</sup> où un minimum de trois constructions est inscrit.~~ L'îlot est enclavé et sa desserte est principalement envisageable par la création d'une voie nouvelle s'appuyant sur la rue Mez ar Seiler via les parcelles cadastrées AS n° 826 et AS n° 390. Au regard de la complexité d'accès à ces parcelles, toute autre option permettant de les desservir pourra être envisagée.

Un aménagement paysager ~~le long de la route de la Croix au nord de la zone 1AUhc~~ est à réaliser pour tenir compte de l'environnement proche représenté par le littoral du Quillimadec.

L'espace devra respecter dans le cadre de la gestion des eaux pluviales la réalisation d'un ouvrage de stockage de 55 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 1,38 l/s en considérant une imperméabilisation de l'espace de 50 % (toiture, voirie, aménagements divers). Il sera possible d'infiltrer sur les sols mais sous conditions.

### Schéma associé au secteur supprimé



### Nouvelle OAP



### 3. Le règlement écrit

#### a. Création d'un sous-zonage UHnc

Le règlement écrit est mis à jour comme présenté ci-après (pages 12 et 13 du règlement écrit). Sont seulement repris dans la suite du document les articles modifiés.

*Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU.*

#### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

**La zone Uh est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.** Elle correspond à un type d'urbanisation disposant des équipements collectifs essentiels. Elle recouvre l'agglomération de Guissény.

Dans cette zone sont admis les constructions, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs qui la composent :

- ➔ Le secteur **Uha** correspond au centre bourg densément urbanisé de GUISSÉNY, Elle présente une urbanisation compacte, en ordre continu, alignement majoritairement par rapport à la voie publique.
- ➔ Le secteur **UHc** couvre les formes urbaines du développement de l'agglomération depuis la cité du Quillimadec au Barrachou/Varac'h. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, bien souvent en retrait par rapport à l'emprise publique destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- ➔ Le secteur **UHnc** correspond à un secteur réservé aux constructions ou installations nécessaires à des services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Un indice « in » indique que le secteur est compris dans le plan de prévention des risques « submersion marine » (PPR-SM) approuvé par arrêté préfectoral n°2007-0188 du 23 février 2007. Les occupations et utilisations des sols devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral présent dans le document annexe servitudes d'utilité publique.

Une trame liée aux zones basses littorales est inscrite sur le document graphique. Cette cartographie d'information sur les risques de submersion marine est accompagnée d'une notice utile aux autorités pour l'application des règles d'urbanisme. En annexe, un guide d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine est fourni concernant les prescriptions et recommandations à prendre lors de demande d'autorisation.

#### Rappel L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme

*« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.*

*L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

*La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.*

*La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »*

## **ARTICLE UH.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Dans l'ensemble des zones UH :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone ;
- Tout dépôt de matériaux n'ayant pas fait l'objet d'autorisation d'urbanisme (décharge sauvage, ...).
- Les dépôts d'objets inerte, décharge de matériaux et automobiles ; toutes types dépôts de déchets non autorisés.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les affouillements ou exhaussements non liés à une autorisation d'urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation et l'extension de bâtiments agricoles existants ;
- L'implantation d'éoliennes quel que soit leur taille.
- En secteur indicé « in », sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec l'arrêté préfectoral n°2007-0188 du 23 février 2007-Plan de prévention des risques « submersion marine »

### **En outre, dans la zone UHnc :**

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des cas expressément prévus à l'article UH.2.

## **ARTICLE UH.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans l'ensemble des zones UH, hormis la zone UHnc :**

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

- La construction d'annexes sur la propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur. Un maximum de 2 annexes est admis. En tout état de cause, l'emprise au sol des annexes ne dépassera pas 90 m<sup>2</sup>.
- Les commerces sous réserve de se situer au sein du périmètre dit de centralité commerciale (Cf périmètre « dispositions générales ») quelques que soient l'activité et la surface de vente.
- Les occupations et utilisations des sols au sein des secteurs indicés in devront respectées les dispositions de l'arrêté préfectoral.

#### **Dans la zone UHnc :**

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau.

## **b. Modification des zones A et N**

Le règlement écrit est mis à jour comme présenté ci-après (pages 45, 46, 47, 51 du règlement écrit pour la zone A et pages 58, 59, 60, 34 et 65 pour la zone N). Sont seulement repris dans la suite du document les articles modifiés.

*Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU.*

### **ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisés en zone A et AHv, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (respect des périmètres de réciprocité) ou la qualité paysagère du site**

1. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
2. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
3. La restauration sans changement de destination d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs dès lors que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
4. Les ouvrages et constructions techniques dans un but d'intérêt général.
5. Les aires naturelles de stationnement. Elles ne devront pas être imperméabilisées.
6. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau, ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole, à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable ou à la régulation des cours d'eau, les aménagements liés à l'amélioration de la qualité des eaux.
7. Les équipements techniques permettant l'habitabilité des constructions existantes (solution d'assainissement non collectif...).
8. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité

foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Outil agricole et diversification**

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime (article R.151-23 alinéa 1° - code de l'urbanisme).
2. Certaines installations (camping à la ferme...), aménagement, restauration, réhabilitation et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...), l'activité agricole devant rester l'activité principale.
3. les installations et constructions à vocation énergétiques approvisionnées majoritairement par des matières premières d'origines agricoles.

### **Construction principale à usage d'habitation**

1. Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole. La démonstration de leur caractère nécessaire sera à démontrer. Dans ce cas le logement devra être implanté en continuité des bâtiments existants.
2. La restauration, réhabilitation de bâtiments d'intérêt architectural ou non pour permettre le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole.
3. La restauration, rénovation, réhabilitation d'une construction à usage d'habitation ou non (existante ou ayant existée en état d'habitabilité (clos, couvert)) sans création de logement supplémentaire sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole (annexe, hangar, crèche, activité économique etc...).
- ~~4. Les extensions des habitations existantes ou ayant existées (en état d'habitabilité — clos, couvert), sans création de logement supplémentaire. La surface totale après extension ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~
4. Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU et sans création de logement supplémentaire. L'extension est autorisée dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire. La surface totale après extension ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
5. La restauration, réhabilitation de bâtiment, la réaffectation de bâtiments désaffectés, pour permettre des activités économiques (hors installation classé) dès lors que le bâtiment ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et que cette activité économique soit compatible avec l'environnement existant.
6. La construction d'annexes sur la propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un logement supplémentaire. Un maximum de 2 annexes est admis. En tout état de cause, l'emprise au sol des annexes ne dépassera pas ~~90~~ 30 m<sup>2</sup>. Les annexes ~~se situeront à 20 m maximum de~~ seront accolées à la construction principale.
7. La restauration, réhabilitation, rénovation et extension de bâtiments pour permettre des annexes liées à une construction à usage d'habitation et ce sans création de logement supplémentaire.
8. Les piscines, couvertes ou non.

9. les équipements techniques permettant l'habitabilité des constructions existantes (solution d'assainissement non collectif...)

10. Les occupations et utilisations des sols au sein des secteurs indiqués in devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral 2007-0188 du 23 février 2007.

## **ARTICLE A.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Habitations et bâtiments à usage d'activités (agricoles ou autres) :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Bâtiments annexes :**

L'emprise au sol totale des annexes aux habitations existantes n'excédera pas ~~90~~ 30 m<sup>2</sup>.

~~Un maximum de 2 annexes est admis, dont l'une ne dépassant pas 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.~~

## **ARTICLE A.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Constructions nouvelles à usage d'habitation**

Constructions ayant une toiture à pans inclinés :

Hauteur à l'égout des toitures	Hauteur au faîtage
6 mètres	9 mètres

Constructions ayant un toit terrasse :

Hauteur maximale à l'acrotère
7 mètres

La règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques notamment antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Les reconstructions ou rénovations de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

### **Annexes**

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Constructions ayant une toiture à pans inclinés :

Hauteur maximale au faîtage	Hauteur maximale à l'égout des toitures
<del>5</del> 4 mètres	2,5 mètres

Constructions ayant un toit terrasse :

Hauteur maximale à l'acrotère
4 mètres

### **Bâtiments agricoles**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations liées à la pratique de l'activité agricole.

## **ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites en N et Nv les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :**

1. Tout aménagement, ouvrage, installation, construction non compatible avec la vocation de la zone.
2. Tout dépôt de matériaux n'ayant pas fait l'objet d'autorisation d'urbanisme (décharge sauvage, ...). Les dépôts d'objets inerte, décharge de matériaux et automobiles ; toutes types dépôts de déchets non autorisés.
3. Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2.
4. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
5. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs, de caravanes exceptées dans les bâtiments, remise ou assiette du terrain sur laquelle est implantée une construction à usage d'habitation, ou dans le cadre de structure (camping).
6. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme.
7. L'implantation de commerce(s) en dehors du périmètre dit de centralité commerciale (Cf périmètre « dispositions générales » du règlement).
8. Les changements de destination pour permettre la création de nouveau logement.
9. En secteur indicé « in », sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec l'arrêté préfectoral 2007-0188 du 23 février 2007-Plan de prévention des risques « submersion marine »
10. Les éoliennes.
11. Toutes utilisations et occupations des sols non autorisées à l'article 2.

**Sont interdits en secteur NL tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.**

**Sont interdits en secteur NLp :**

~~- La construction d'annexe de type abris de jardin, garages, sanitaires d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, et d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faitage,~~

- Le stationnement de mobil home,
- Les habitations légères de loisirs,

- Toutes constructions réalisées avec des matériaux de fortune,
- Les dépôts et décharges de toute nature.

**Sont interdits en secteur Nlm tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.**

**Sont interdits en secteur Ns tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.**

**Sont interdits en secteur Np, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux admis à l'article N.2.**

**Sont interdits en secteur Npe, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux admis à l'article N.2.**

**Sont interdits en secteur Nd, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux admis à l'article N.2.**

Sur les secteurs concernés par la « trame zone humide » sont interdits tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :

1. Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides
2. Les affouillements, exhaussements sauf exceptions motivées (ceux nécessaires au projet public relatifs à la gestion de l'eau par exemple).
3. La création de plans d'eau artificiels, les dépôts divers.
4. Le drainage, le remblaiement ou le comblement.
5. L'imperméabilisation des sols.

## **ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :**

**Sont admis, hormis en secteurs NS et « trame zones humides », sous réserve qu'ils respectent, par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages, et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :**

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voiries, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



3. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime. (Article R.151-21 alinéa 1° - code de l'urbanisme).
4. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité fluviale ou aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes.
5. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
6. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'urbanisme.
7. Les occupations et utilisations des sols au sein des secteurs indicés in devront respectées les dispositions de l'arrêté préfectoral.
8. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations, aux actions sur la qualité de l'eau ou à la régulation des cours d'eau.

**Dans le secteur N et Nv, sont admis :**

1. En mer ou estran : Les équipements publics ou privés d'intérêt général et constructions ou installations dont l'exploitation justifierait la localisation en mer ou sur l'estran.
2. Les aires naturelles de stationnement. Elles ne devront pas être imperméabilisées.
3. La restauration sans changement de destination d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs dès lors que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
4. La restauration, rénovation, réhabilitation d'une construction à usage d'habitation ou non (existante ou ayant existée en état d'habitabilité (clos, couvert)) sans création de logement supplémentaire sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole (annexes, hangar, crèche, activité économique etc...).
- ~~5. Les extensions des habitations existantes ou ayant existées (en état d'habitabilité — clos, couvert), sans création de logement supplémentaire. La surface totale après extension ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~
5. Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (respect des périmètres de réciprocité) ou la qualité paysagère du site. L'extension est autorisée dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire. La surface totale après extension ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
6. La construction d'annexes sur la propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un logement supplémentaire. Un maximum de 2 annexes est admis. En tout état de cause, l'emprise au sol des annexes ne dépassera pas 90 30 m<sup>2</sup>. Les annexes ~~se situeront à 20 m maximum de~~ seront accolées à la construction principale.
7. La restauration, réhabilitation, rénovation et extension de bâtiments pour permettre des annexes liées à une construction à usage d'habitation et ce sans création de logement supplémentaire.
8. les piscines, couvertes ou non, en extension du bâti.
9. les équipements techniques permettant l'habitabilité des constructions existantes (solution d'assainissement non collectif...).

10. La restauration, réhabilitation de bâtiments, de bâtiments désaffectés pour permettre des activités économiques (hors installation classé) dès lors que le bâtiment ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et que cette activité économique soit compatible avec l'environnement existant.

**Dans le secteur Np, sont admis :**

- Les zones de mouillages et d'équipements légers sur le domaine public maritime et ce conformément à l'AOT réglementant l'occupation du domaine public maritime.

**Dans le secteur Npe, sont admis :**

- Les constructions et équipements nécessaires à une activité économique (nautisme, pêche...) nécessitant la proximité immédiate de la mer.

- Tous travaux et aménagements assurant la qualité (muret, cheminement...), sécurisation des lieux et l'entretien des ouvrages techniques (cales d'accès, enrochements...)

**Sont admis en secteur Ns :**

Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés aux articles L.121-24, L.121-25 et L.121-26 du code de l'urbanisme.

- Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.

- L'atterrissage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie.

- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

**Sont admis en secteur NL et NLin :**

- Les constructions et installations autorisées dans l'arrêté préfectoral d'exploitation des campings sous réserve de compatibilité avec les dispositions de la loi littoral.

- Les installations et équipements nécessaires à la fréquentation du public liés à l'hygiène et à la sécurité.

- Les installations, aménagements et équipements légers nécessaires aux équipements sportifs.

- Les installations, aménagements et équipements légers nécessaires aux équipements touristiques.

### Sont admis en secteur NLpin :

~~L'édification d'une seule et unique construction dont l'emprise au sol maximale ne dépassera pas 20m<sup>2</sup>.~~

- L'extension des constructions existante sauf si ces constructions dépassent 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Dans le cas d'extension, la totalité du bâti ne devra pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, extension comprise.

### Sont admis en secteur Nlm :

- Les aménagements légers et installations légères liés :

- Au fonctionnement de l'activité de sports mécaniques et à leurs utilisateurs (toilette...).
- L'ensemble de ces équipements devra être compatible avec la protection des milieux humides et la ressource en eau.
- Au fonctionnement hydrologique du site : bassin de rétention, bassin de décantation, création des talus, plantation...
- Au fonctionnement général nécessitant des équipements temporaires lors d'évènements particuliers.

- Les aménagements et installations nécessaires au service public (télécommunications, réseaux...).

### Sont admis en secteur Nd :

Les installations et constructions légères liées à la gestion des déchets.

Sur les secteurs concernés par la « trame zone humide » **sont admis sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysager qu'écologique :**

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général.

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

- Les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les postes d'observation de la faune.

## ARTICLE N.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des annexes aux habitations existantes n'excédera pas ~~90~~ 30 m<sup>2</sup>.

~~Un maximum de 2 annexes est admis, dont l'une ne dépassant pas 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.~~

~~En sous-secteur Nlp, l'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas dépasser 20 m<sup>2</sup>.~~

## ARTICLE N.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **Constructions nouvelles à usage d'habitation**

Constructions ayant une toiture à pans inclinés :

Hauteur à l'égout des toitures	Hauteur au faîtage
6 mètres	9 mètres

Constructions ayant un toit terrasse :

Hauteur maximale à l'acrotère
7 mètres

La règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques notamment antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Les reconstructions ou rénovations de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

### **Annexes**

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Constructions ayant une toiture à pans inclinés :

Hauteur maximale au faîtage	Hauteur maximale à l'égout des toitures
5 4 mètres	2,5 mètres

Constructions ayant un toit terrasse :

Hauteur maximale à l'acrotère
4 mètres

### **Secteur NLP – parc de loisirs du Polder**

En sous-secteur NLP, la hauteur maximale des constructions au faîtage ne devra pas dépasser 3 m. Les toitures seront à 2 pentes.

## 4. Le rapport de présentation

Des ajustements et des corrections sont nécessaires dans le rapport de présentation du PLU afin de prendre en compte le projet de modification.

*Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU.*

### 1/ Page 175

[...] Il est ainsi possible dans le cadre d'opération d'ensemble de structurer des fronts de rue, des places sans pour autant délaisser l'habitat individuel pavillonnaire (forme encore la plus recherchée).

#### Le secteur UHnc

Ce secteur correspond à un secteur réservé aux constructions ou installations nécessaires à des services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau.

#### Le secteur UL

Le secteur UL regroupe les zones urbanisées à vocation de loisirs, de tourisme, de sports. Elles concernent : la salle de sports. Elle intègre le bâtiment, l'espace de skate, le terrain de sports. Cette zone englobe également une extension en partie Ouest pour l'accueil de nouveaux équipements. [...]

#### Le secteur US

Le secteur US correspond aux zones urbanisées à vocation de services (par exemple : éducatifs, hospitaliers, de santé, traitements des eaux usées, déchetteries, cimetières...).

Ce zonage affecte :

- la station de traitement des eaux usées. Il reprend le parcellaire utilisé par les lagunes et au Nord 2 parcelles afin de permettre l'évolution de cet équipement.
- l'espace scolaire au Nord du bourg entre parcelles bâties, terrain de pétanque, et une extension en partie Sud/Ouest, qui permettrait d'accueillir un nouvel équipement.
- l'ancien collège Skol An Aod

### 2/ Page 179

Dans ce cas, les constructions peuvent évoluer mais modestement. Il s'agit de faire évoluer un logement sans excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, extension comprise et ce sans création de logement supplémentaire.

Le changement de destination pour la réalisation d'un nouveau logement est interdit. Les nouvelles annexes sont autorisées mais seront limitées au nombre de 2 et en superficie totale à ~~90~~ 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### 3/ Page 181

- Le secteur Nlp. Il correspond au Parc de Loisirs du Polder qui dispose d'un règlement spécifique. Le caravanage et camping y est interdit du 16 septembre (ou du dernier dimanche précédent cette date) au 30 mars. ~~Une seule construction y sera autorisée par lot, construction d'une emprise maximale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.~~ Les toitures doivent être à 2 pentes. Il est possible d'installer 2 caravanes au maximum ayant une capacité totale de 6 personnes ou 6 campeurs en même temps.

Zones	Nombre de zones	Ha	% de la superficie communale
UE	2	4,10	0,16 %
UHa	1	9,50	0,37 %
UHc	6	54,03 51,84	2,13 % 2,03 %
UHnc	1	0,37	0,01 %
UL	1	0,68	0,03 %
US	2	5,00 5,98	0,20 % 0,23 %
<b>Total U terrestre</b>	<b>12 13</b>	<b>73,32 72,60</b>	<b>2,89 % 2,83 %</b>
1AUHc	10	7,72 7,54	0,27 % 0,29 %
<b>Total 1AU</b>	<b>10</b>	<b>7,72 7,54</b>	<b>0,27 % 0,29 %</b>
2AUe	1	1,68	0,07 %
2AUHc	3	4,44	0,21 %
<b>Total 2AU</b>	<b>4</b>	<b>6,12</b>	<b>0,28 %</b>
<b>TOTAL AU</b>	<b>14</b>	<b>13,84 13,66</b>	<b>0,55 % 0,53 %</b>
A	3	1 909,35	75,32 %
Ahv	1	9,44	0,37 %
Ahvin	1	0,69	0,03 %
Ain	5	8,32	0,33 %
<b>Total A terrestre</b>	<b>10</b>	<b>1927,80</b>	<b>76,05 %</b>
N	54	213,62 214,59	8,43 % 8,37 %
Nd	1	1,3	0,05 %
Nin	5	44,23	1,74 %
NL	1	2,98	0,12 %
NLin	1	2,78	0,11 %
NLm	1	3,58	0,14 %
NLpin	1	11,47	0,45 %
Np (mer)	2	3,73	0,15 %
Npe	5	1,65	0,07 %
Npe (mer)	7	0,27	0,01 %
Npein	3	1,79	0,07 %
Npein (mer)	1	0,01	0,00 %
NS	21	69,72	2,75 %
NS (mer)	2	500,34	19,74 %
NSin	2	157,61	6,22 %
Nv	1	3,28	0,13 %
Nvin	1	5,90	0,23 %
<b>Total N terrestre</b>	<b>97</b>	<b>519,92 520,76</b>	<b>20,51 % 20,32 %</b>
<b>Total N maritime</b>	<b>12</b>	<b>504,35</b>	<b>19,90 %</b>
<b>Superficie terrestre totale</b>		<b>2 535 Ha</b>	

# 3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution des PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

Conformément aux articles L.104-2, L.104-3 du Code de l'urbanisme et au sens de l'annexe II de la directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001, la procédure de modification du plan local d'urbanisme de Guissény ne prévoit pas de changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

La modification du PLU envisagée dans la présente notice ne remet pas en cause les orientations du PLU approuvé en 2015.

Les modifications apportées visent à mettre le document d'urbanisme en conformité avec le Code de l'urbanisme, et notamment la Loi Littoral. Elles ne sont pas de nature à :

- Impacter négativement l'**environnement**. Au contraire, elles limitent les possibilités de construction (extensions et annexes en zone A et N) et rendent certains secteurs sensibles inconstructibles (passage de zones classées en U en zone N).
- Impacter négativement le **paysage et le patrimoine**. La modification à la marge de la règle de hauteur pour les annexes (de 5 à 4 mètres) et l'obligation de les accoler à la construction principale réduit leur potentiel impact paysager sur le paysage (réduction de l'effet de « mitage »). La réduction des possibilités d'extension des habitations existantes dans le milieu rural aura également un effet bénéfique en matière de protection du paysage.
- Impacter négativement l'**agriculture**. Les modifications du règlement graphique et écrit n'impliquent pas la réduction de la zone agricole édictée au titre du PLU.
- Impacter négativement la **santé**. Aucune atteinte majeure relative au bruit, à la qualité de l'air et à l'adduction en eau potable ne devrait être constatée. En effet, les évolutions réglementaires n'autorisent aucune construction supplémentaire par rapport à ce qui est d'ores et déjà autorisé sur la commune.
- Impacter négativement l'**assainissement des eaux usées et eaux pluviales**. Aucune atteinte majeure au fonctionnement de ces réseaux ne devrait être constatée. En effet, les évolutions réglementaires n'autorisent aucune construction supplémentaire par rapport à ce qui est d'ores et déjà autorisé sur la commune.

## 1/ Prise en compte de l'environnement naturel

Comme précisé ci-avant, les dispositions de la présente modification permettent une meilleure prise en compte de l'environnement.

Les éventuels projets d'extension des habitations n'auront pas d'impact susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement naturel. En effet, les terrains sur lesquels sont construits ces bâtiments sont d'ores et déjà largement aménagés (jardins ornementaux ou vivriers, aire de manœuvre des automobiles, aire d'entreposage de matériel, espaces annexes aux habitations ...) et ne présentent donc pas d'intérêt particulier en matière floristique et faunistique. Il en va de même pour la création d'annexe.

## **2/ Prise en compte du paysage et du patrimoine**

La présente modification établit des dispositions réglementaires visant à limiter les possibles impacts sur le paysage : passage de secteurs constructibles en zone N le long du littoral, renforcement du caractère limité des extensions, encadrement plus stricte pour les annexes afin de limiter toute sensation de mitage...

Maintenir des possibilités d'évolution du bâti en milieu rural participe à la préservation du patrimoine bâti de la commune. En effet, autoriser l'évolution du cadre bâti permet de limiter les risques d'abandon des bâtiments situés en secteur rural.

Les autres modifications du PLU n'augmentent pas les possibilités de construction sur la commune et n'entraînent donc pas d'impact notable sur les paysages et le patrimoine.

## **3/ Prise en compte de l'agriculture**

Les possibilités d'extension des habitations existantes et de création d'annexes dans le secteur rural sont réglementées de façon à ne pas nuire à l'activité agricole. Leur implantation ne devra pas réduire les périmètres de réciprocité vis-à-vis des bâtiments d'exploitation. Elles sont également soumises à l'interdiction de création d'un nouveau logement.

Les autres modifications du PLU n'augmentent pas les possibilités de construction sur la commune et n'entraînent donc pas d'impact notable sur l'agriculture.

## **4/ Prise en compte de la santé**

Aucune atteinte majeure relative au bruit et à la qualité de l'air ne devrait être constatée. En effet, les évolutions réglementaires inscrites dans la présente modification n'autorisent aucune construction supplémentaire par rapport à ce qui est d'ores et déjà autorisé sur la commune.

## **5/ Prise en compte de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

Aucune atteinte majeure au fonctionnement de ces réseaux ne devrait être constatée. En effet, les évolutions réglementaires n'autorisent aucune construction supplémentaire par rapport à ce qui est d'ores et déjà autorisé sur la commune.

**La présente modification n'engendre pas d'incidence supplémentaire notable sur l'environnement par rapport au PLU en vigueur.** D'une manière générale, le projet de modification s'inscrit dans les principes développés par les récentes lois d'urbanisme que sont notamment :

- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement promulguée le 3 août 2009 et dite « Grenelle I » ;
- La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II » ;
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « ALUR ».
- La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dite « LAAAF » ;
- La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « Macron ».