

COMMUNE DE HOUAT (56)

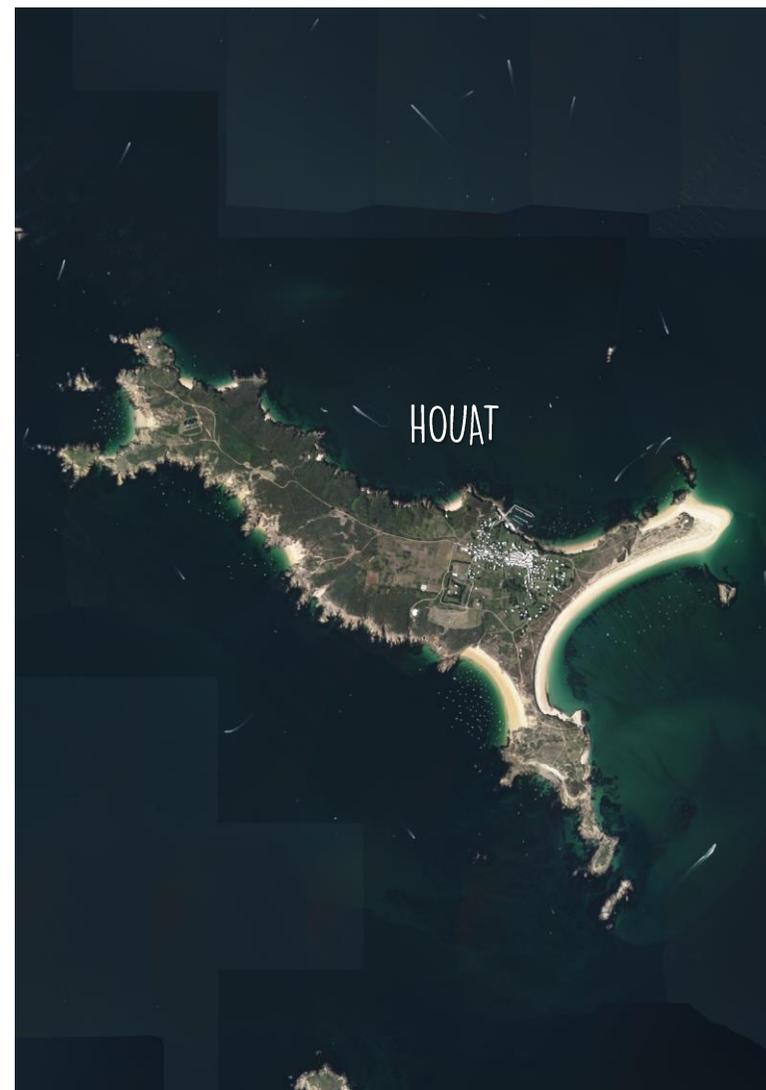
Modification n°1 du plan local d'urbanisme

Notice de présentation

2024

1.	CONTEXTE DE LA PROCEDURE	p. 4
2.	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	p. 7
	2.1. Mise en compatibilité avec le SCoT	p. 8
	2.2. Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU	p. 15
	2.3. Toilettage du règlement écrit	p. 33
3.	MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU	p. 43
4.	INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 58

1. Contexte de la procédure



L'île de Houat se situe dans le Mor Braz, entre Quiberon, Belle-Ile et Hoëdic

Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de HOUAT a été approuvé par délibération du conseil municipal le 10 février 2017.

La présente procédure est la première modification de droit commun du document.

La commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme pour :

- Mettre en compatibilité le document avec le volet commercial du SCoT ;
- Ouvrir à l'urbanisation les zones AU, afin de permettre la réalisation d'opération à vocation d'habitat ;
- Toiletter le règlement écrit pour faciliter la compréhension et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

Conformément aux articles L153-31 et L513-36 du code de l'urbanisme, les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

Une procédure de modification peut donc être menée.

Par arrêté municipal en juin 2024, le maire de la commune de Houat a donc engagé la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier sera présenté en enquête publique, après consultation de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées.

2. Justification des choix retenus

2.1. Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCoT

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

La présente modification du PLU de Houat est donc l'occasion de mettre le PLU en compatibilité avec le volet commercial du SCoT.

Les éléments présentés ci-après expliquent et justifient les modifications apportées au PLU pour mieux encadrer le développement commercial.

Contenu du volet commercial du SCoT du Pays d'Auray

Les dispositions relatives au volet commercial du SCoT figurent aux pages 29 à 57 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

« L'organisation du commerce doit contribuer à préserver la vitalité des centres des villes et bourgs, qui constituent les pôles commerciaux principaux du Pays.

Au sein de cette organisation, le centre-ville d'Auray doit renforcer son poids spécifique par rapport aux pôles commerciaux périphériques, et jouer pleinement son rôle de « ville centre »,

les activités commerciales et artisanales qui irriguent les petites villes, bourgs et quartiers nécessitent d'être maintenues et confortées, en dynamisant les centres villes et en favorisant la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés en complémentarité avec le commerce de centre-ville,

Le grand commerce qui ne peut s'insérer dans les enveloppes urbaines et génère des flux au-delà des besoins de proximité s'organiser dans le cadre d'une armature de polarités permettant de limiter les déplacements contraints,

la qualification des espaces commerciaux et l'optimisation de l'espace au sein des parcs existants et futurs constituent une priorité. »



Sur Houat, ces objectifs se traduisent par la préservation des commerces existants et la possibilité d'en créer de nouveaux, dans l'enveloppe urbaine du bourg.

Le SCoT privilégie l'implantation des nouveaux commerces de proximité dans les centralités. À Houat, la centralité correspond au bourg, aux zones U et AU du PLU.

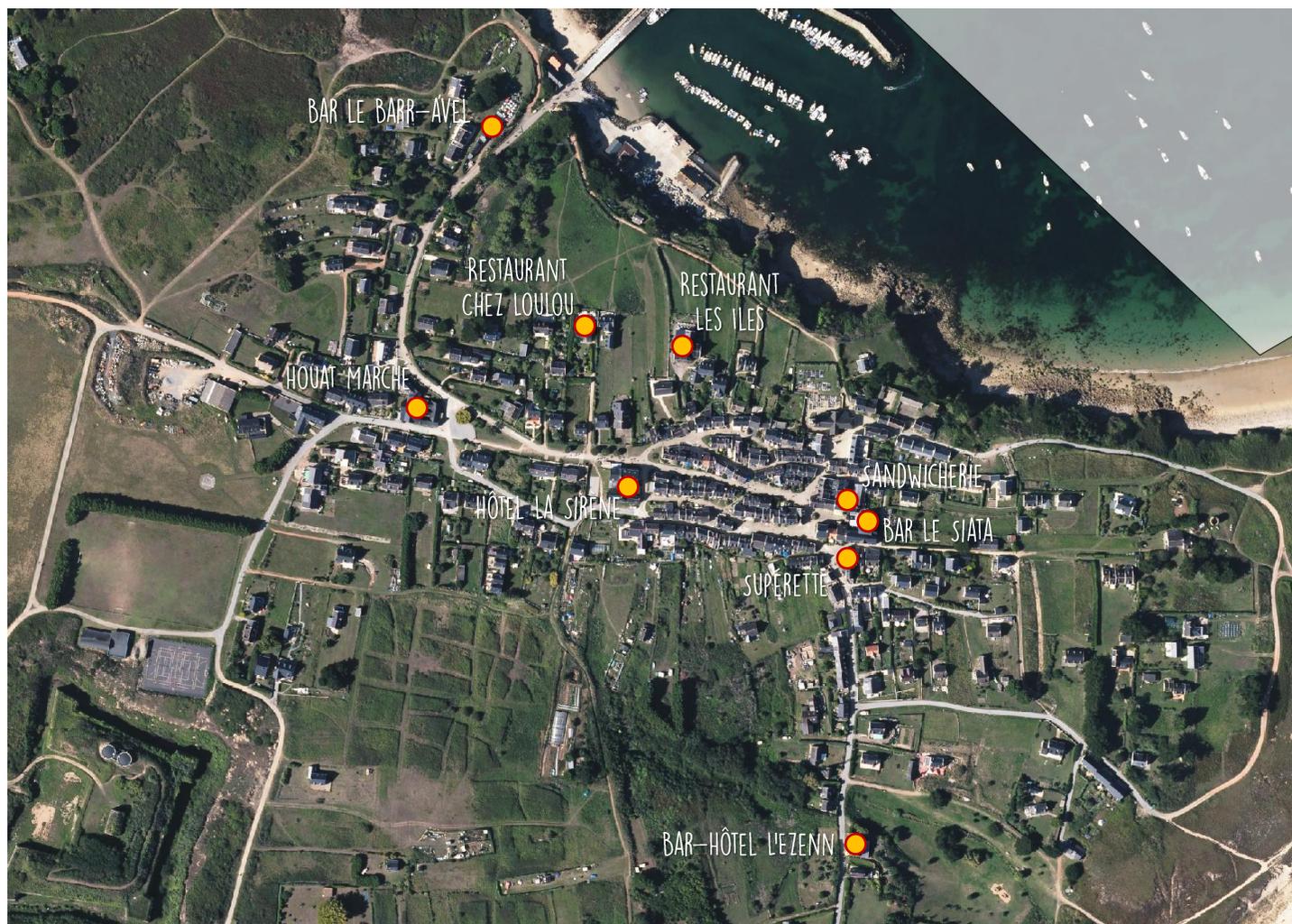
La mise en compatibilité du PLU de Houat avec le volet commercial du SCoT consiste donc en la **définition d'un périmètre de centralité** dans lequel les nouveaux commerces doivent s'implanter.

Le SCoT définit les centralités comme des espaces présentant :

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

A Houat, le bourg correspond à la seule centralité de l'île.

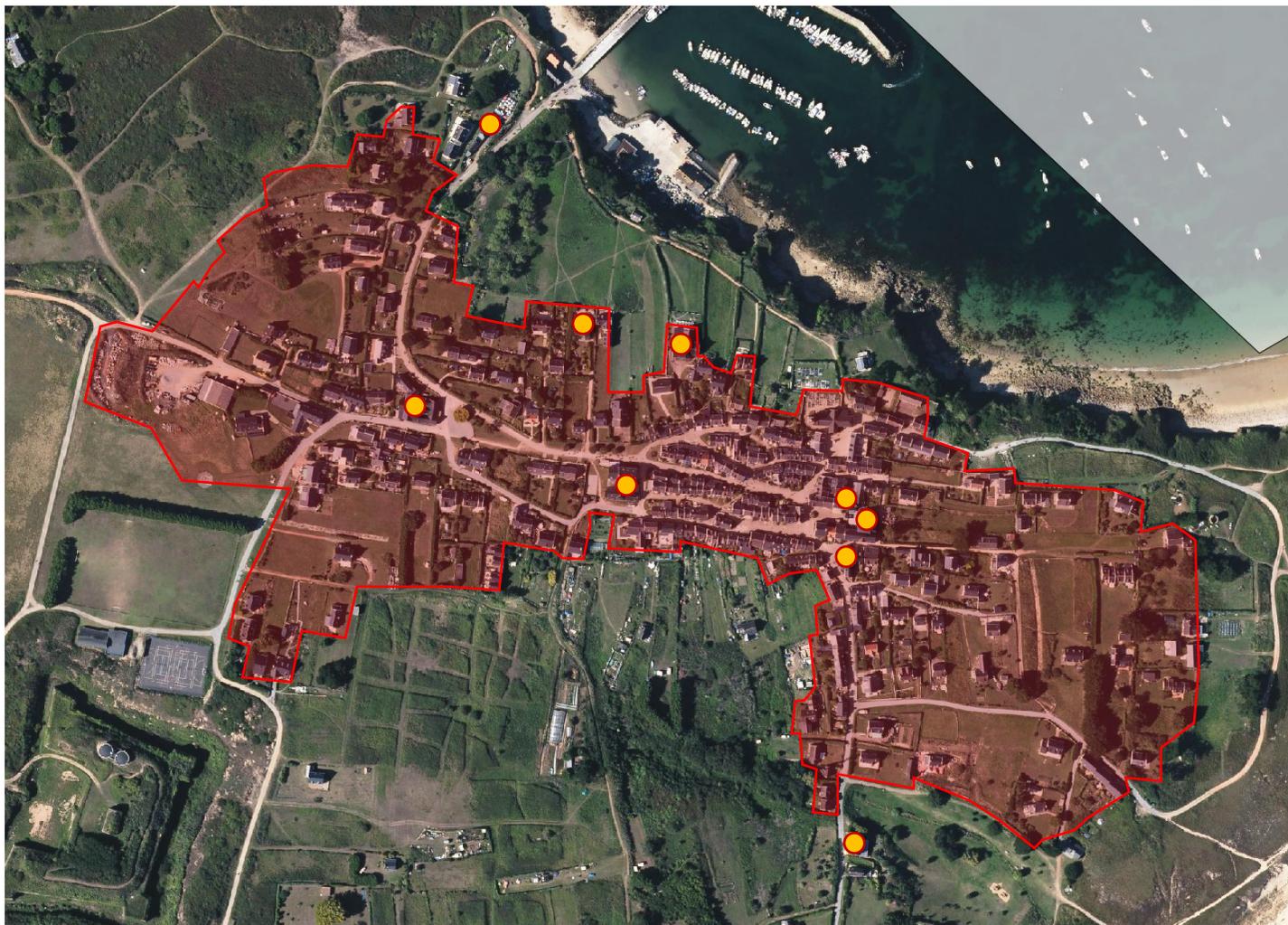
A noter que le Barr-Avel et l'Ezenn ne sont pas situés en zone U mais respectivement en zones Nds et Na. La Modification du PLU ne fait pas évoluer les droits à construire pour ces activités par rapport aux dispositions en vigueur. Les activités existantes ne sont pas remises en cause mais les constructions ne peuvent évoluer.



Localisation des commerces existants à Houat

Le périmètre d'implantation des commerces correspond aux zones Ua et Ui au PLU de Houat.

L'activité commerciale pourrait être confortée sur l'île, la commune souhaite donc un périmètre élargi pour ne pas contraindre d'éventuels projets d'installation.



Périmètre d'implantation des commerces dans le bourg

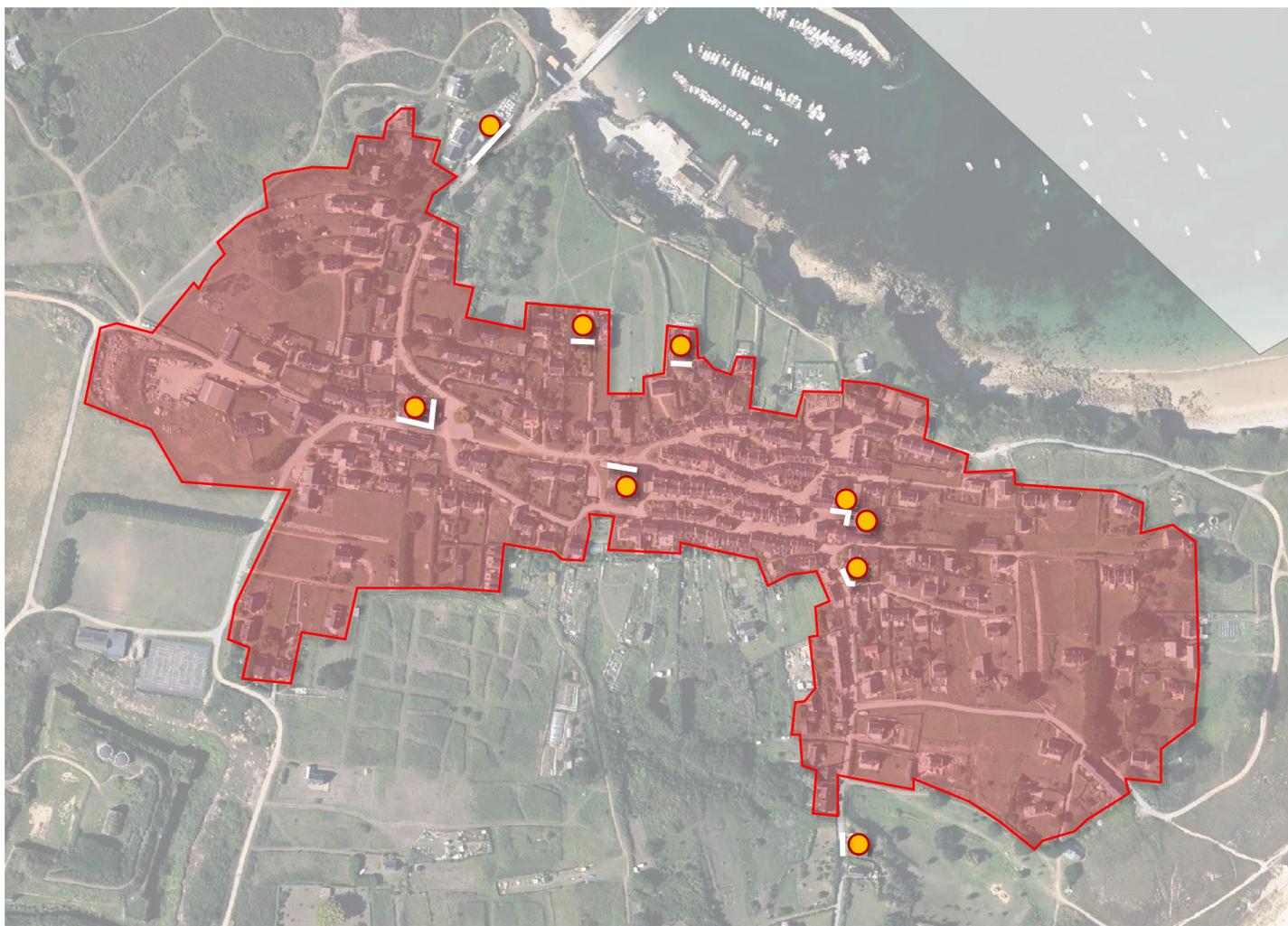
En complément du périmètre d'implantation des commerces, la commune souhaite préserver les cellules commerciales existantes.

Le code de l'urbanisme permet en effet d'interdire le changement de destination des locaux destinés aux activités commerciales et de services.

Les cellules concernées sont donc identifiées sur les planches graphiques du règlement du PLU : elles figurent en blanc ci-contre.

A noter la particularité pour le bâtiment de La Sirène, récemment acquis par la commune de Houat : c'est l'ensemble du bâtiment qui est concerné par l'interdiction de changement de destination. Le rez-de-chaussée et les étages.

Dans les autres cas, seuls les rez-de-chaussée commerciaux sont concernés par l'interdiction de changement de destination.



Préservation des rez-de-chaussée existant dans le bourg

Les informations figurant ci-dessous sont reversées dans les dispositions générales du règlement écrit.

GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES :

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

Le périmètre de diversité commerciale :

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

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

Des linéaires commerciaux :

Sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être affecté au commerce de détail et à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois ne sont pas comprises : les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Sont interdits :

- Le changement de destination des commerces et activités de services. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

Dans le cas de l'hôtel de La Sirène, identifié spécifiquement sur les plans de zonage, c'est l'ensemble du bâtiment qui est concerné par l'interdiction de changement de destination.

Compatibilité avec le PADD du PLU :

Le PADD du PLU affiche clairement le projet de territoire : « *Sans sous-estimer la nécessité de préserver le patrimoine naturel exceptionnel de l'île et ses paysages, la reprise démographique et le renouvellement des activités économiques constituent le premier sujet de préoccupation des élus.* ».

La préservation des activités économiques et des activités commerciales notamment sont l'objet de l'orientation 2 du PADD « Conforter les activités économiques ».

Le PADD exprime la nécessité de « développer un certain nombre d'emplois susceptibles de permettre à des familles de vivre sur l'île ». Et le document de citer les activités concernées : les activités portuaires et le nautisme, les activités touristiques (hébergement, restauration, école de voile, ...), les activités agricoles, les professionnels de santé et bien sûr les activités commerciales.

Le PADD indique qu'en matière commerciale, il s'avère nécessaire d'assurer a minima le maintien de l'activité existante.

➔ **La préservation des rez-de-chaussée commerciaux et le périmètre d'implantation des commerces sont donc des dispositions compatibles avec le PADD.**

2.2. Ouverture à l'urbanisation des zones AU

Contexte local : les difficultés à se loger sur l'île

Jeunes de l'île, couples qui se séparent, saisonniers, ménages venant de l'extérieur, ... Les difficultés à se loger sont particulièrement marquées sur les îles. Face à la pénurie de logements, plusieurs actions sont mises en route par les collectivités et les parlementaires pour tenter de réguler le marché : encadrement des meublés de tourisme, production de logements aidés, ...

Cette crise du logement n'épargne pas Houat et comme affirmé dans le PADD du PLU, la commune souhaite produire des logements occupés à l'année. Le déclin démographique peut en partie s'expliquer par le défaut de capacité à se loger sur le territoire : sur la dernière période intercensitaire, l'INSEE enregistre un solde migratoire négatif : des ménages ont quitté l'île.

Les difficultés à se loger impactent particulièrement le fonctionnement des entreprises et des services. La volonté de conforter les activités économiques de l'île (artisans, activités portuaires et maritimes, ...) doit être accompagnée d'une politique de développement du logement à l'année et du logement des saisonniers.

La configuration géographique du territoire est également à considérer : elle permet difficilement d'envisager un report vers le continent (contrairement à Arz ou l'Île aux Moines par exemple). L'éloignement géographique et le marché du logement sur la presqu'île de Quiberon rendent quasi impossibles les migrations pendulaires.

Indicateurs de tension du marché du logement :

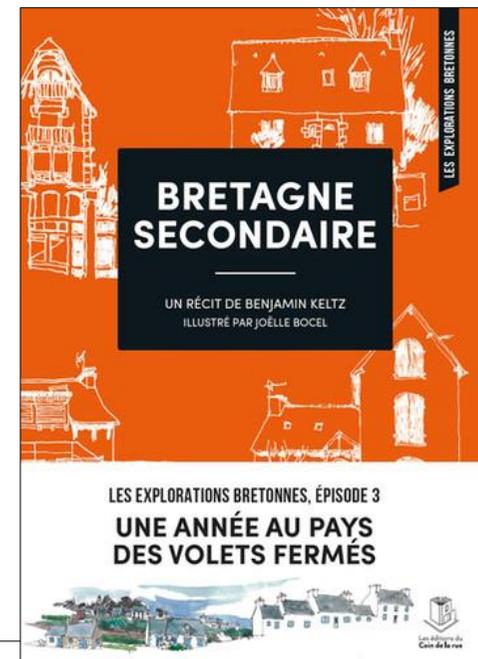
- 216 habitants recensés par l'INSEE en 2020, 40 de moins qu'en 2010
- 350 logements sur l'île en 2020, dont 62,6% de résidences secondaires.
Equivalent logements pour 100 habitants :
Houat : 162 // Arz : 222 // Sein : 148 // AQTA : 80
- Le rapport entre les résidences principales et les résidences secondaires s'inverse dans les années 90. Aujourd'hui, 3 logements sur 5 ne sont pas occupés à l'année.
- 77,2% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires en 2020. Seulement 22% des résidences principales sont en location à l'année : 16 sur le marché privé et 10 logements locatifs sociaux. C'est seulement 7,4% du parc de logement total.
- Les logements vacants sont très peu nombreux : autour de 3% selon l'INSEE en 2020. Cette faible proportion témoigne de la pression qui existe sur le parc de logement : tout est mobilisé.
- Les prix de vente des biens immobiliers sur les îles sont très élevés et ne permettent pas aux ménages locaux d'accéder à la propriété. *A titre informatif, le revenu annuel médian par unité de consommation à Houat est de 20 530€, soit entre 500 et 600€ à consacrer par mois au logement (1/3).*

Contexte local : les difficultés à se loger sur l'île

Extraits (à titre informatif) de publications récentes traitant des difficultés rencontrées sur les îles pour se loger.



Extrait de « Les îles du Ponant, cinquantième anniversaire 1971-2021, document produit par l'Association des îles du Ponant - 2021



Couverture de « Bretagne secondaire » de Benjamin Keltz - 2023

En région, Morbihan

« Maintenir une vie à l'année » : les deux îles d'Houat et Hoëdic dévoilent leur projet de « ceinture bleue »

Les maires des jumelles du Morbihan militent pour l'instauration d'une zone de protection qui permettrait de développer une activité écologique de pêche et d'élevage marin. Et assurer le maintien d'une vie hors saison.

Par Solenne Durox
Le 30 novembre 2023 à 09h30

Aujourd'hui, Houat et Hoëdic dépendent surtout du tourisme, si l'on excepte huit pêcheurs dont l'activité a été préservée. LP/Solenne Durox

2. OUVRIR A L'URBANISATION LES ZONES A URBANISER

Compatibilité avec le PADD du PLU

Le PADD du PLU de Houat est très prescriptif en matière de production de logements. Les objectifs affichés peuvent être synthétisés de la manière suivante :

Objectifs de croissance démographique et de consommation d'espace :

Les zones constructibles du PLU (Ua et AUa) ont été calibrées pour permettre la réalisation de 30 logements sur la période 2017-2027. A noter que le nouveau programme local de l'habitat d'Auray Quiberon Terre Atlantique prévoit la réalisation de 14 logements pour la période 2023-2028.

Le PADD affiche la nécessité de diversifier les produits immobiliers, pour satisfaire les besoins des ménages habitant l'île à l'année : location, accession, logements spécifiques.

En matière de consommation d'espace, le dimensionnement des zones constructibles est basé sur les exigences du schéma de cohérence territoriale du Pays d'Auray, qui prévoit une densité minimum de 20 logements par hectare, soit environ 1,5ha nécessaires pour la réalisation des 30 logements prévus.

Objectifs de mixité sociale :

Le PADD prévoit qu'au-moins 15% de logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession aidée soit réalisée. *A noter que le PLH d'AQTA accroit ces exigences en affichant a minima 15% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession aidée.*

Depuis 2017, les logements au-dessus de la mairie ont été réalisés et des logements communaux près de la Sirène sont prévus. Le terrain près de la poste est occupé par le dépôt de pain, il n'y a pas de logement prévu à court terme à cet endroit.

Le PADD prévoit également la réalisation d'un lotissement en accession aidée à l'arrière du collège. Ce projet est irréalizable du fait de la proximité de l'héliport. Cette situation justifie le transfert du projet de lotissement sur la partie AUi, sous maîtrise foncière publique. Voir détails page suivante.

Si on considère que, d'après les données de la construction neuve (ex Sit@del), 11 logements ont été mis en chantier depuis l'approbation du PLU, soit un tiers de l'objectif de production de logements. Que de plus, les derniers logements autorisés sont de grands logements, qui ne correspondent ni à la typologie locale, ni aux besoins du territoire. Et que enfin, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, telle que prévue par la modification du PLU, permettraient de réaliser entre 15 et 20 logements occupés à l'année.

Alors, on ne peut qu'en conclure que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones est compatible avec les orientations du PADD.

Compatibilité avec le PADD du PLU

En page 8, le PADD précise les projets envisagés. Y est mentionné « *un lotissement en accession à la propriété (assorti de clauses anti-spéculatives), [...] derrière le site du collège* ».

Le préfet du Morbihan a fait savoir que ce projet n'est pas réalisable, compte tenu des enjeux de sécurité liés à la proximité de l'héliport.

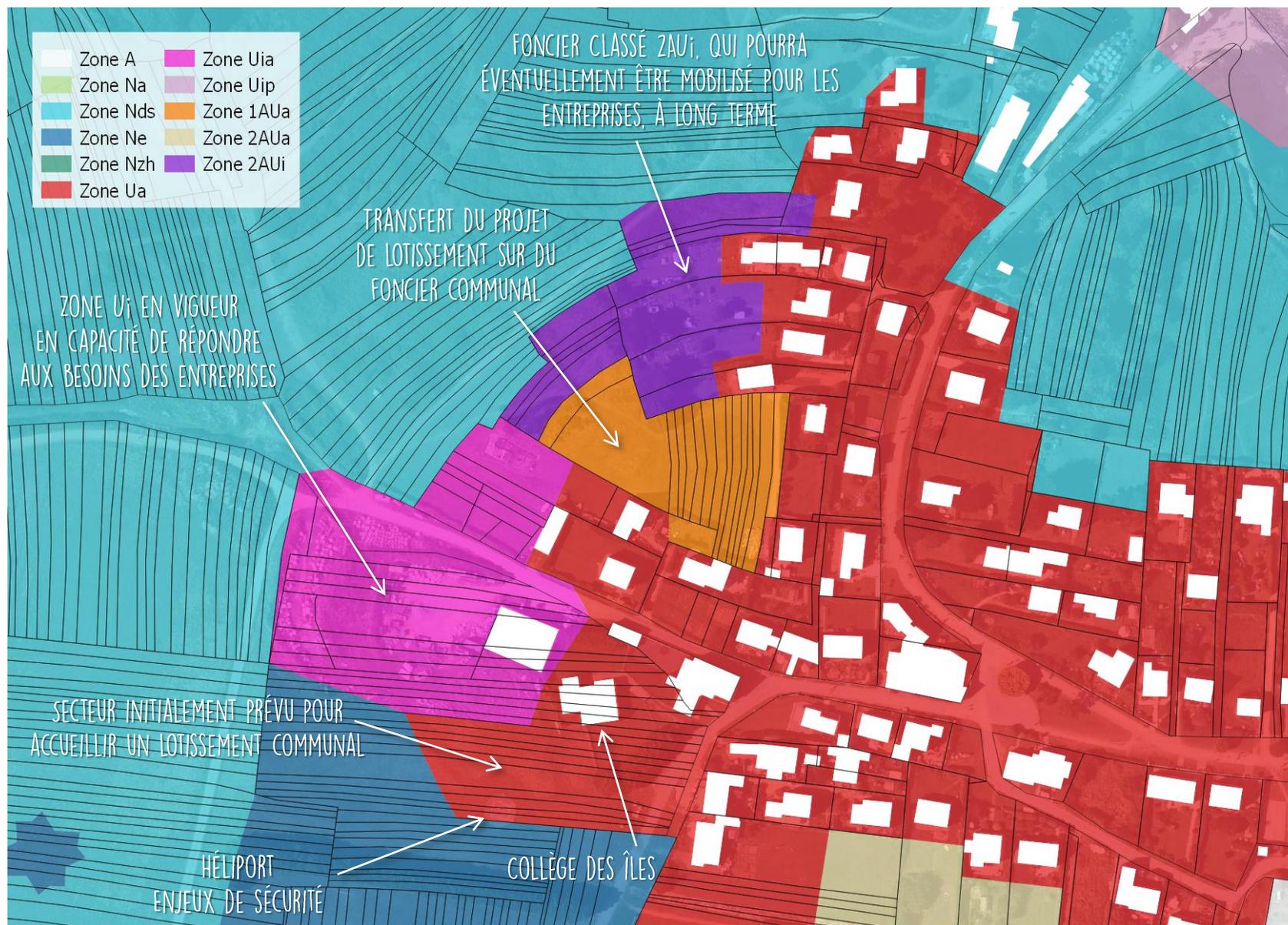
La commune a donc décidé de reporter ce projet d'opération à vocation d'habitat dans la zone AU située au Nord de la rue du Béniguet.

Ce foncier initialement classé à vocation économique (AUi), appartient pour partie à la commune. Elle souhaite donc utiliser cet avantage pour produire des logements.

Ce transfert du projet de lotissement est compatible avec le PADD puisque :

- D'une part, **la zone Ua derrière le collège reste classée comme telle** et peut donc théoriquement accueillir une opération de logements. Dans le cadre d'une révision future du document d'urbanisme, le devenir de ce secteur pourra être réinterrogé et les règles du PLU adaptées.
- D'autre part, **du foncier à vocation économique est prévu au PLU en vigueur, dans la zone Ui**. Cette zone doit permettre de répondre aux objectifs de l'orientation 2 du PADD « conforter les activités économiques » et notamment à l'axe 6 : « Les activités de stockage des artisans sont aujourd'hui dispersées de manière disgracieuse dans les différents secteurs du bourg. Pour canaliser les activités et conforter l'implantation d'entreprises artisanales, la commune souhaite aménager un site d'accueil à proximité du pôle équipement de la commune (déchèterie, etc.), tout en restant proche du port. La commune estime que ces besoins peuvent être satisfait sur le foncier déjà classé Ui.
- Enfin, le projet de logements impacte seulement une partie de la zone AUi. Au besoin et sous réserve de la réglementation applicable, tout ou partie du foncier classé 2AUi par la présente modification du PLU pourra être utilisé pour répondre aux besoins des entreprises.

Compatibilité avec le PADD du PLU



2. OUVRIR A L'URBANISATION LES ZONES A URBANISER

Les zones ouvertes à l'urbanisation : état actuel – Secteur Ouest



2. OUVRIR A L'URBANISATION LES ZONES A URBANISER

Les zones ouvertes à l'urbanisation : état actuel – Secteur Est



Justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Le PADD du PLU quantifie la ressource foncière de la manière suivante :

- 2,15ha de foncier urbanisable à court terme, à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée, classés U
- 1,34ha de foncier urbanisable à moyen/long terme, classé AU

Sur les 2,15ha de foncier urbanisable à court terme, 3000 m² sont situés derrière le collège et ne sont en réalité pas constructibles et environ 3500m² ont été mobilisés : ils sont bâtis ou en cours de construction.

Les 1,5ha de foncier constructible restant sont composés de petits ensembles discontinus, qui permettent difficilement d'envisager la réalisation d'opérations à portée sociale (production de logements à l'année).

Pour rappel, la réglementation ne permet pas (pour l'instant) de garantir la réalisation de logements à l'année en dehors de la production de logements aidés (locatifs sociaux, accession aidée). On ne peut contraindre les porteurs de projet à réaliser des résidences principales, sauf à imposer des logements aidés. Or on sait que les bailleurs se déplacent peu sur les îles, encore moins pour réaliser quelques logements isolés.

La réalisation d'opérations d'aménagement pour des programmes de logements aidés est une des solutions pour répondre aux besoins du territoire. Le fait que le PLU flèche des secteurs dans lesquels la maîtrise foncière publique est acquise ou en cours d'acquisition facilite la réalisation de ce type de projet.

➔ La fragmentation du foncier résiduel en petites unités discontinues et la maîtrise foncière de certains secteurs justifient que la commune de Houat ouvre à l'urbanisation les zones AU du PLU.



Justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU

En termes de consommation foncière, les zones ouvertes à l'urbanisation représentent environ 5 400m².

Ces secteurs sont considérés au MOS* comme urbanisés, artificialisés (« parcs et jardins »). Ils sont situés dans des enclaves de l'enveloppe urbaine du bourg. Leur urbanisation ne constitue donc pas une consommation d'espace naturel, agricole ou forestier au sens de la loi Climat et Résilience.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation des zones AU est donc compatible avec le cadre réglementaire en plus d'être compatible avec le PADD.

**MOS : Mode d'Occupation des Sols
Outil de mesure de la Région Bretagne,
pour évaluer la consommation foncière
2011-2021 et 2021-2031.*

*La réglementation prévoit, à l'échelle
nationale, sur la période 2021-2031 une
réduction de moitié de la consommation
d'espaces naturels et agricoles, par
rapport à 2011-2021.*



Classification des terrains du bourg selon le MOS :

En vert, les espaces naturels et forestiers et en jaune les espaces agricoles.

Les autres couleurs correspondent à des terrains déjà urbanisés. Leur aménagement ne peut être considéré comme constituant de la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

Source : www.géobretagne.fr

Justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Article L153-38 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Les éléments présentés ci-après ont été présentés en conseil municipal. Ils tiennent compte des exigences du code de l'urbanisme en matière d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

1. Utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées :

Les éléments présentés précédemment permettent de justifier l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU : les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (identifiées en tant que « ressource foncière identifiée au PADD » sur la carte page 20) ne permettent pas de garantir la réalisation de logements à l'année.

La mobilisation du foncier en zone AU permet de servir cet objectif et il est important de noter qu'elle n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

2. Faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones :

La maîtrise foncière publique des zones AU facilite la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones, qui sont desservies par les réseaux (eau potable, eaux usées, électricité et télécom).

2. OUVRIR A L'URBANISATION LES ZONES A URBANISER

Modification des pièces du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU

« L'ouverture à l'urbanisation » des zones concernées consiste à modifier le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

Evolution du règlement écrit :

Il s'agit de préciser le zonage des secteurs ouverts à l'urbanisation. Ils seront classés 1AUa à compter de l'approbation de la modification du PLU. Les règles applicables seront celles de la zone Ua, elles-mêmes ajustées sur certains points (voir chapitre suivant « toilettage du règlement écrit »).

Les secteurs classés AU mais non ouverts à l'urbanisation sont classés 2AU, pour plus de clarté. Un règlement pour ces zones est créé.

Evolution du règlement graphique :

Les périmètres ouverts à l'urbanisation et classés 1AUa sont reportés sur les planches graphiques du règlement. Dans deux cas, des emplacements réservés pour mixité sociale sont également affichés. Ils garantissent la réalisation de logements aidés. L'article L151-41 du code de l'urbanisme permet effectivement de créer « *des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements* » définis par le PLU.

Un troisième emplacement réservé est intégré au règlement graphique. Il doit permettre d'assurer l'accès à la zone 1AUa Ouest depuis la rue du Port.

Les zones 2AU sont également identifiées au règlement graphique.

Evolution des orientations d'aménagement et de programmation :

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, des orientations d'aménagement et de programmation sont fixées pour chaque zone ouverte à l'urbanisation. Elles fixent les principes d'aménagement et les programmes de constructions à respecter, ainsi qu'un échéancier prévisionnel d'aménagement des zones. Elles s'opposent dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Elles sont présentées aux pages 32 à 34.

Evolutions du règlement écrit

Le règlement de la zone AU est modifié pour créer les zones 1AUa, ouvertes à l'urbanisation et à vocation principale d'habitat. La nouvelle rédaction est proposée ci-dessous :

Dispositions applicables aux zones AU :

Les zones AU correspondent aux secteurs compris à l'intérieur ou dans la continuité immédiate de l'enveloppe bâtie, et qui se trouvent destinés à être urbanisés.

Les zones AU se divisent en sous-secteurs :

- Les zones 1AUa, ouvertes à l'urbanisation, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation : principes d'aménagement, programmes de construction et échancier de réalisation des opérations.
- Les zones 2AU, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à plus long terme, sous réserve d'une modification, d'une révision ou d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du présent PLU. Les zones 2AU sont elles-mêmes composées des secteurs 2AUa, à vocation principale d'habitat et 2AUi à vocation principale d'activités économiques.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, 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 les énergies renouvelables.

En secteur 1AUa : les règles de la zone Ua s'appliquent.

En secteur 2AU : Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf cas prévus à l'article 2.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En secteur 1AUa : les règles de la zone Ua s'appliquent.

En secteur 2AU : La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence des futurs aménagements.

ARTICLES 3 à 16

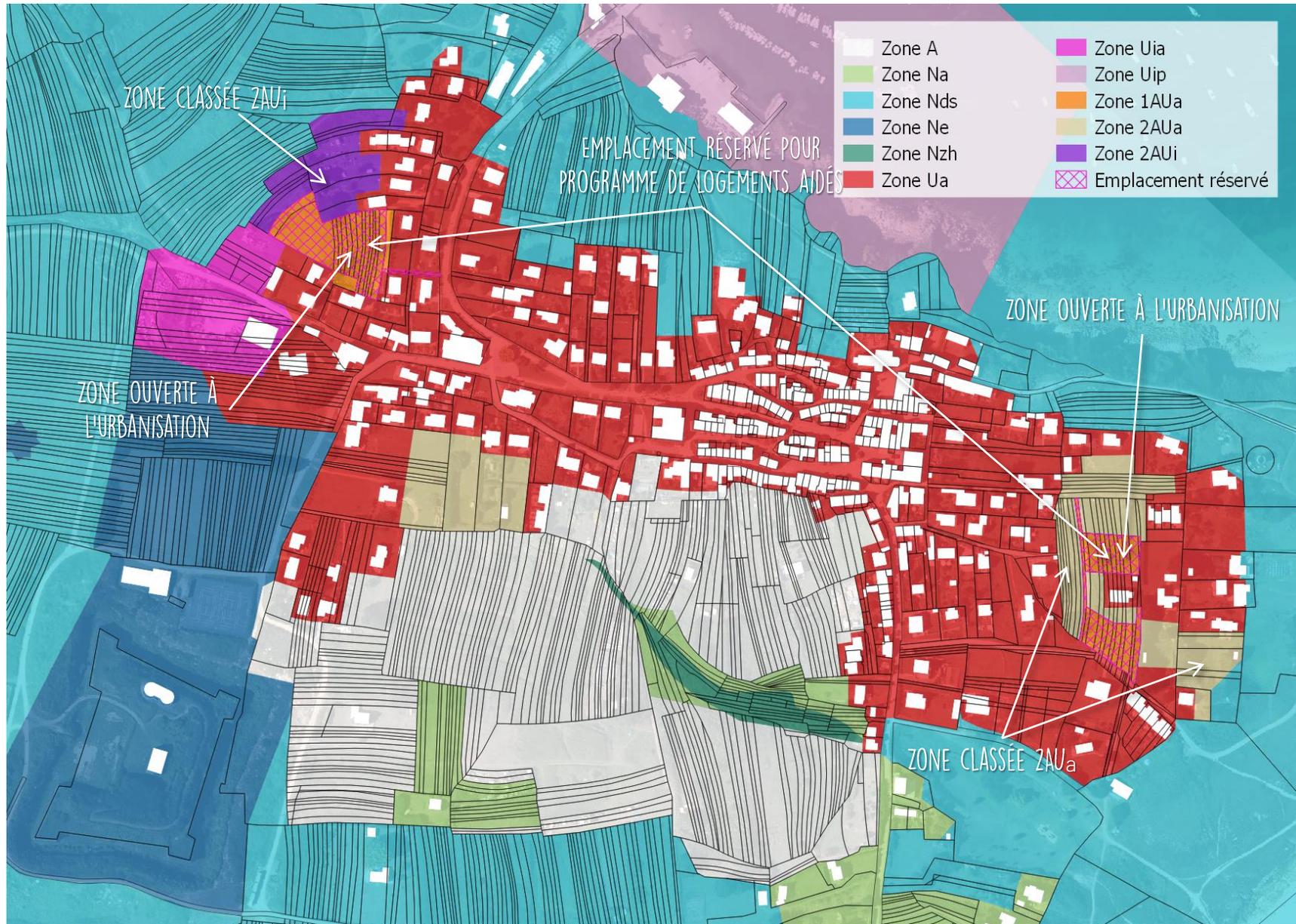
En secteur 1AUa : les règles de la zone Ua s'appliquent.

En secteur 2AU : sans objet.

2. OUVRIR A L'URBANISATION LES ZONES A URBANISER

Evolutions du règlement graphique

La carte ci-dessous permet de voir les évolutions apportées au règlement graphique du PLU :



2. OUVRIR A L'URBANISATION LES ZONES A URBANISER

Evolutions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU comprend déjà des OAP thématiques et sectorielles, dont les dispositions ne sont pas remises en question par la présente modification. Les OAP thématiques en vigueur sont les suivantes : « développer des formes d'habitat durables », « favoriser une densité ne nuisant pas à l'intimité et à l'ensoleillement », « permettre une densification progressive dans le temps » et « aménagement des espaces publics ». La base nautique du Vieux Port est concernée par des OAP sectorielles.

L'ouverture à l'urbanisation de certaines zones AU est l'occasion de créer des OAP sectorielles applicables sur les nouvelles zones 1AUa et de définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

Considérant que, tel que précisé au PADD du PLU, « il ne semble pas raisonnable d'avoir concomitamment plus de trois constructions en cours » sur l'île, l'aménagement des zones 1AUa ne pourra se faire simultanément. Les zones devront être bâties successivement. Selon l'avancée des acquisitions foncières au profit de la commune (via portage foncier sur la partie Est), la zone Est ou la zone Ouest pourra être aménagée en premier. L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU est donc défini selon les modalités suivantes :

Zone AU	Échéance pour l'aménagement	Conditions particulières
1AUa Ouest	Dès approbation de la modification n°1 du PLU	Ces deux zones ne pourront être aménagées simultanément. Ces zones étant sous maîtrise foncière publique, la commune décidera quel secteur aménager en premier.
1AUa Est	Dès approbation de la modification n°1 du PLU	
2AUa	Long terme	Evolution du PLU nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation la zone
2AUi	Long terme	

Evolutions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Aménagement de la zone 1AUa Ouest - environ 3000m²

Programme de constructions :

Ce secteur est à vocation principale d'habitat. La délimitation du périmètre correspond au foncier maîtrisé par la collectivité.

Le nombre de logements à réaliser correspond à une densité d'environ 20lgt/ha minimum. L'opération devra donc comporter à minima 6 logements.

L'opération étant sous maîtrise publique, ces logements devront participer à alimenter l'offre en logements à l'année. Le programme devra comprendre uniquement des logements locatifs sociaux (bailleurs ou communaux) et/ou des logements en accession aidée (PSLA, BRS, ...).

Principes d'aménagement :

- Périmètre de la zone 1AUa : urbanisation à court terme
- Périmètre devant faire l'objet d'une opération d'aménagement
- Foncier aménageable hors opération d'aménagement
- Accès principal à la zone
- Accès secondaire possible
- Arbre existant à préserver

La zone est accessible depuis la rue du Port, par un chemin existant. Selon accord avec les propriétaires, elle pourra être desservie par un accès par le Sud, par la route du Béniguet ou par l'Ouest. L'emplacement précis des accès est à définir par le projet, en phase opérationnelle.

Un chemin d'accès à l'Est et un fond de jardin au Sud sont exclus du périmètre soumis à opération d'aménagement : ils ne font pas partie du foncier maîtrisé par la collectivité.

Les constructions pourront être réalisées progressivement, afin de tenir compte du contexte particulier de l'île (approvisionnement en matériaux, disponibilité des entreprises, ...).



Evolutions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Aménagement de la zone 1AUa Est – environ 2400m²

Programme de constructions :

Ce secteur est à vocation principale d'habitat. La délimitation du périmètre correspond au foncier maîtrisé par la collectivité.

Le nombre de logements à réaliser correspond à une densité d'environ 20lgt/ha minimum. La zone est composée de deux ensembles cohérent d'environ 1000m² chacun. 2 à 3 logements devront être réalisés sur chaque ensemble.

Le secteur étant sous maîtrise publique, ces logements devront participer à alimenter l'offre en logements à l'année. Le programme devra comprendre uniquement des logements locatifs sociaux (bailleurs ou communaux) et/ou des logements en accession aidée (PSLA, BRS, ...).

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de la zone 1AUa : urbanisation à court terme
-  Périmètre classé 2AU : urbanisation à long terme, en attente maîtrise foncière
-  Accès principal à la zone
-  Accès secondaire possible
-  Arbre existant à préserver

La zone est accessible depuis la route du Vieux Port au Sud. Les travaux réalisés précédemment permettront de desservir le secteur Nord. Selon accord avec les propriétaires, le secteur Nord pourra également être desservi par la route du bourg. L'emplacement précis des accès est à définir par le projet, en phase opérationnelle.

Les constructions pourront être réalisées progressivement, afin de tenir compte du contexte particulier de l'île (approvisionnement en matériaux, disponibilité des entreprises, ...).



2.3. Toilettage du règlement écrit

La modification du PLU est l'occasion de faire évoluer certaines dispositions du règlement écrit, relatives aux gabarits et à l'aspect extérieur des constructions.

1. Application d'un coefficient d'emprise au sol en zone Ua et Ui

La typologie architecturale traditionnelle de l'île est plutôt composée d'habitations de surfaces réduites, généralement mitoyennes. Bien que le PADD affiche la volonté d'ouvrir le paysage urbain à des formes plus hétérogène, il convient d'éviter que les nouvelles constructions soient en nette rupture avec cette typologie.

➔ **Il est donc décidé d'imposer un coefficient d'emprise au sol de 30% en zone Ua, notamment pour limiter la taille des habitations.**

L'emprise au sol correspond à la construction vue de dessus. Définition du lexique national de l'urbanisme : « L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. ».

Suite à la modification du PLU, cette emprise ne pourra excéder 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas où les constructions existantes ont une emprise au sol déjà égale ou supérieure à 30%, un CES supérieur pourra être accepté, dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, à la date d'approbation du PLU.

2. Application d'un coefficient de pleine terre

➔ De manière complémentaire au coefficient d'emprise au sol, il est décidé d'appliquer en zone Ua et Ui un coefficient de pleine terre minimum de 30%.

Cela signifie qu'au-moins 30% de la surface du terrain d'assiette du projet doit rester en pleine terre : elle ne peut être ni construite, ni imperméabilisée, ni stabilisée ou compactée. Les fonctions du sol naturel doivent être préservées.

Cela permet de préserver le rôle des sols dans la gestion des eaux pluviales, le stockage de carbone et la biodiversité.

Après application du CES et du coefficient de pleine terre, il reste 40% de la surface du terrain à aménager.
Soit 100m² pour un terrain de 250m² pour réaliser la construction et ses abords (terrasse, abri de jardin, ...).

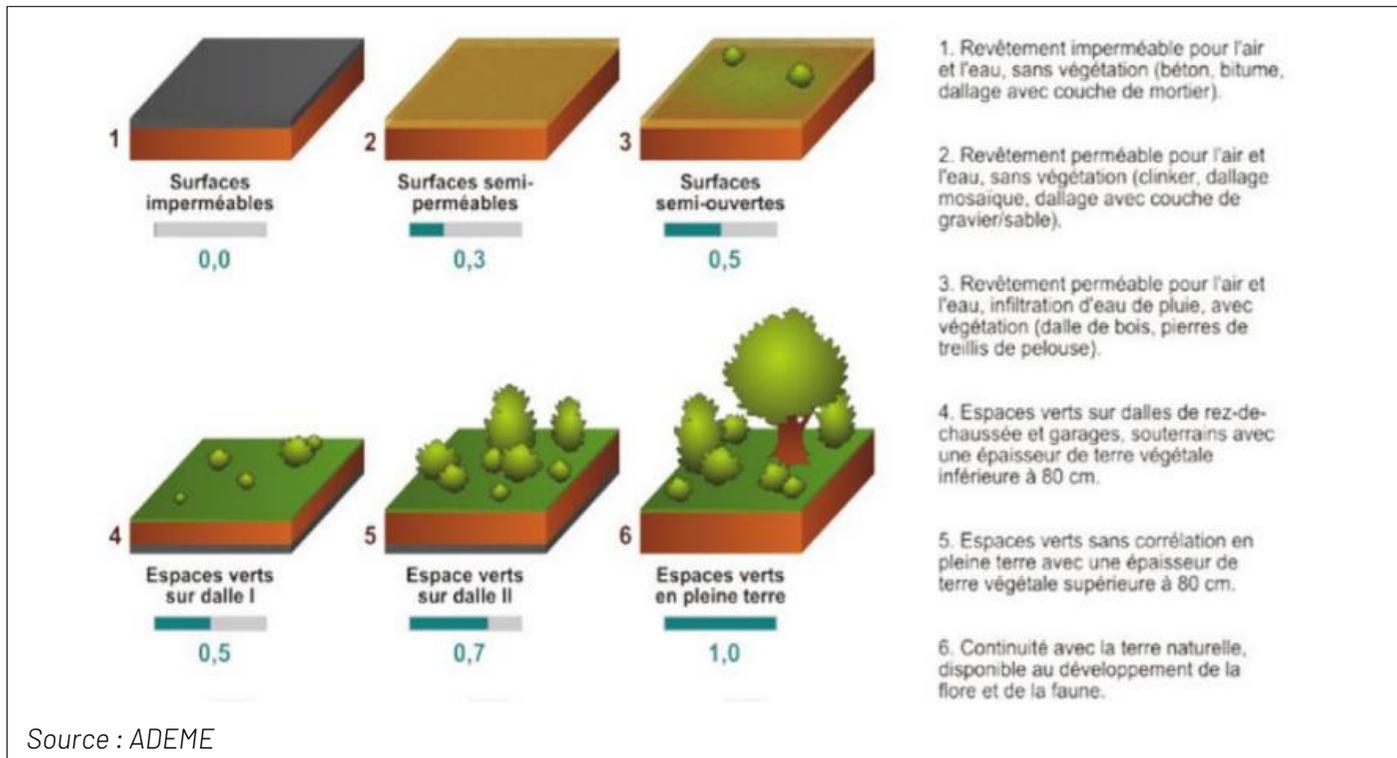


Illustration des différents types de sols selon l'ADEME : la pleine terre est qualifiée comme « en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune ». Par opposition aux surfaces imperméables et semi-perméables ou les espaces verts sur dalle.

3. Permettre la réalisation d'abri de jardin en bois et en monopente

En zone Ua également, les dispositions relatives à l'aspect extérieur des annexes et donc abris de jardin prêtent à confusion.

Il est indiqué page 14, à deux reprises, que « dans tous secteur Ua, les extensions et constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec l'existant. »

Il est indiqué page 16 que « les teintes des constructions annexes doivent être harmonisées avec celle des façades de la construction principale ou du mur sur lequel elles s'appuient. »

➔ Afin de lever toute ambiguïté, notamment liée à la notion « d'harmonie avec l'existant », la commune souhaite que soit clairement exprimée la possibilité de réaliser, dans toute la zone Ua, y compris en secteur de patrimoine, la possibilité de réaliser des annexes en bois, sous réserve qu'il soit peint de teinte blanche. La toiture monopente doit également être autorisée sur ce type de construction.

3. TOILETTAGE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

4. Evolutions des habitations situées en zone agricoles et naturelles

Quelques habitations existent en zone Aa et Na du plan local d'urbanisme.

Le code de l'urbanisme permet que ces habitations puissent être étendue. La réalisation d'une annexe (abri de jardin par exemple) est également possible, sous réserve qu'elle soit accolée à la construction principale compte-tenu de l'application de la loi Littoral.

La charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan, révisée en 2020, fixe les seuils applicables :

- Extension des habitations existantes plafonnée à 50m² et 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu (date de référence : approbation du PLU), sous réserve ne pas compromettre la qualité des paysages.
- Une annexe (accolée) plafonnée 40m² de surface de plancher et 3,50m de hauteur au faîtage.

➔ Ces prescriptions sont reversées dans le règlement écrit des zones A et Na du PLU et modifient les dispositions applicables. Toute mention relative à la réalisation d'extensions ou d'annexes en zone Nds est supprimée, elles ne sont pas autorisées.



Extrait du règlement graphique du PLU sur le bourg

5. Appliquer à toute l'île les prescriptions architecturales prévues pour le centre ancien

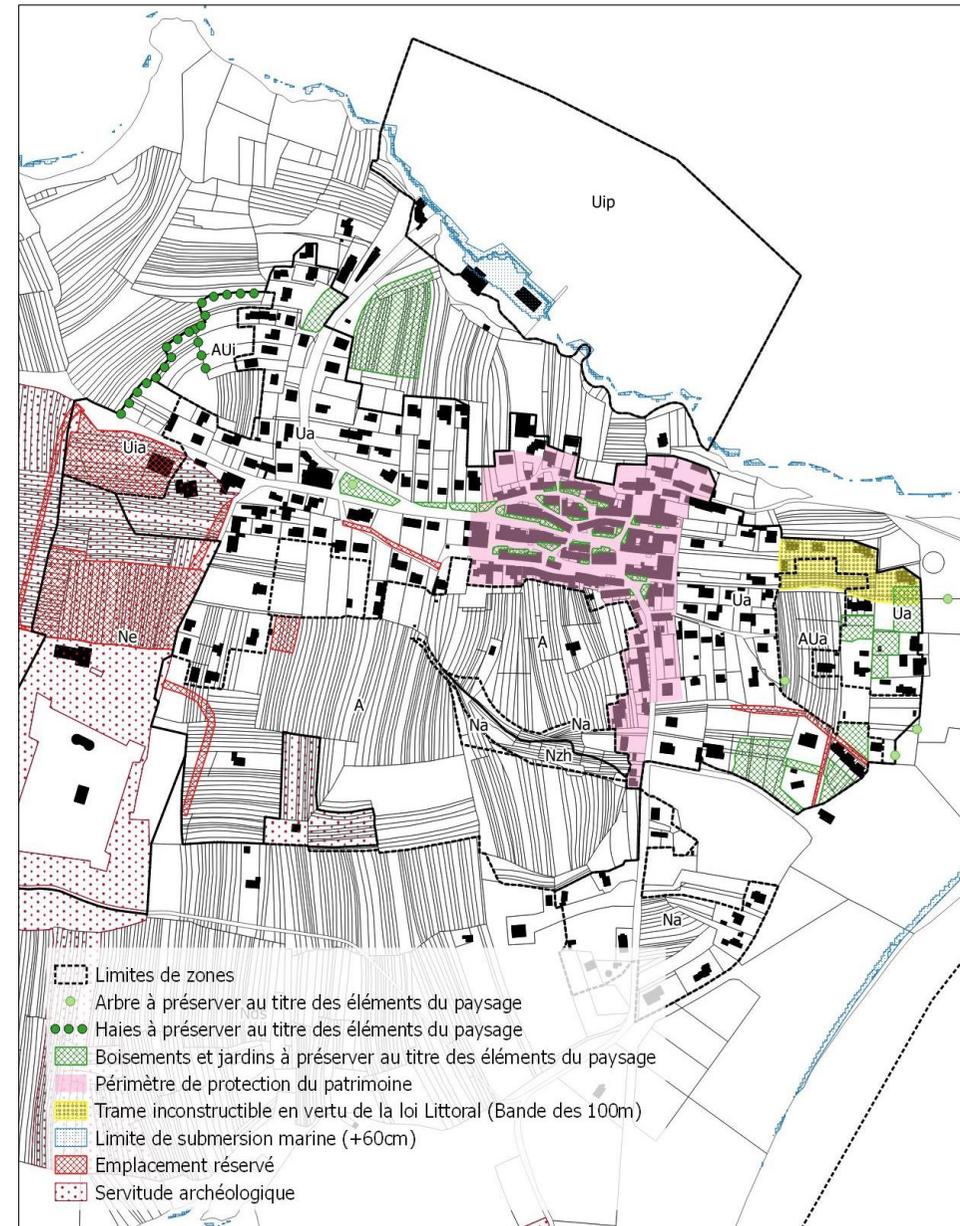
Dans la zone Ua du bourg, des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères sont prévues sur la partie historique.

Le secteur de patrimoine figure en rose sur l'extrait ci-contre.

Elles s'appliquent à l'article 10 sur les hauteurs et à l'article 11 sur les aspects extérieurs des constructions.

➔ Afin que les nouvelles constructions ne dénaturent pas le cachet architectural du bourg, la commune décide de faire appliquer les règles prévues pour le secteur de patrimoine à toute la zone Ua.

Le secteur de patrimoine du bourg étant explicitement mentionné au PADD du PLU, il n'est pas possible de le supprimer du règlement graphique. Les modifications apportées ne concernent donc que le règlement écrit.



Extrait du règlement graphique du PLU sur le bourg

3. TOILETTAGE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

6. Supprimer l'obligation de réaliser un muret de clôture dans le bourg

Afin de limiter l'appropriation de l'espace public dans le domaine privé et afin de faciliter les conditions de circulation dans le bourg, la commune décide de supprimer l'obligation de réaliser des murets de pierres en cas de clôture en limite de voies et emprises publiques.

➔ **Si des clôtures doivent être réalisées en limite de voies et emprises publiques, elles devront être végétales.**

Le choix des essences devra prendre en compte les effets des racines sur les réseaux. Le recours à des espèces à racines courtes est recommandé.

7. Inciter à la pose de cuve enterrées de récupération des eaux pluviales

La commune souhaite également inciter les porteurs de projets à installer des cuves enterrées de récupération des eaux pluviales.

Elle ne souhaite pas imposer ce type de dispositifs considérant que la nature du sol peut être bloquante (roche dure).

➔ **Cette recommandation est intégrée à l'article 4 des zones Ua et Ui.**

3. TOILETTAGE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

8. Permettre la pose de dispositifs permettant de capter l'énergie solaire en toiture, sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France

La commune souhaite permettre le recours aux énergies renouvelables et notamment pour les particuliers la pose de panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture.

L'île étant couverte par différents périmètres de protection du patrimoine (site inscrit, site classé, monuments historiques), l'avis de l'architecte des bâtiments de France est souvent requis en cas de projet.

Afin que les porteurs de projets aient bien en tête cette situation, la commune intègre ces informations dans le règlement écrit du PLU.



L'autorisation de poser des dispositifs permettant de capter l'énergie solaire est donc intégrée aux articles 11 de chaque zone.

9. Encadre l'emprise des voies et accès permettant de desservir les terrains constructibles

Afin de limiter l'enclavement des terrains et bien que l'enjeu de circulation des véhicules soit faible sur l'île, la commune souhaite revoir et simplifier la règle d'emprise des voies et des accès permettant de desservir les terrains constructibles.

➔ Ainsi, pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'une largeur minimum de 3,00m à une voie publique. La possibilité de réduire cette largeur en cas de contrainte technique, urbanistique ou de sécurité est maintenue.

Il est également décidé de faire appliquer cette règle à toute la commune (et pas seulement au bourg).

Compatibilité avec le PADD du PLU :

Les modifications apportées au règlement écrit, consistent en zone Ua à l'application d'un coefficient d'emprise au sol maximum de 30%, d'un coefficient de pleine de terre de 30% minimum, ainsi qu'à autoriser pour les annexes les toitures monopente et le recours au bois. Elles permettent également de faire appliquer les prescriptions architecturales prévues pour le centre ancien à tout le bourg, d'installer des panneaux solaires et photovoltaïques et d'inciter à la pose de cuves enterrées.

➔ Ce sont des modifications mineures, qui ne remettent pas en cause les orientations du PADD.

3. Modification des pièces du PLU

Règlement écrit – avant modification

1 – Dispositions générales

Aucune mention

Règlement écrit – après modification

1 – Dispositions générales

[...]

Titre 12 – gestion des implantations commerciales

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

Le périmètre de diversité commerciale :

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

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

Des linéaires commerciaux :

Sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être affecté au commerce de détail et à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois ne sont pas comprises : les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Sont interdits :

- Le changement de destination des commerces et activités de services. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

Dans le cas de l'hôtel de La Sirène, identifié spécifiquement sur les plans de zonage, c'est l'ensemble du bâtiment qui est concerné par l'interdiction de changement de destination.

Règlement écrit – avant modification

Dispositions particulières aux zones AU

Les zones AU correspondent aux secteurs compris à l'intérieur ou dans la continuité immédiate de l'enveloppe bâtie, et qui se trouvent destinés à être urbanisés un jour, mais qui ne peuvent être urbanisés à court terme au vu des capacités déjà trop importantes du bourg en matière de construction, par rapport aux objectifs du PLH et aux capacités d'acheminement et de stockage de matériaux de construction sur l'île, d'une part, et dont l'aménagement s'avère actuellement insuffisant pour assurer la desserte par les réseaux de l'ensemble des parcelles de la zone, d'autre part.

Elles ne disposent pas de règlement spécifique, et se divisent en :

- un sous-secteur AUa dont l'urbanisation future devra répondre à une urbanisation destinée à l'habitat et aux activités compatibles. Ces secteurs pourront être reversés aux zones Ua ou Ui, à l'issue d'une procédure de mise en compatibilité du PLU suite à une déclaration de projet, sous réserve que :
 - les autres terrains disponibles actuellement dans le bourg n'aient pas fait l'objet de projets de construction au-delà de la capacité d'accueil fixés par la commune,
 - que les programmes de construction envisagés sur des terrains fassent l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant de contribuer à atteindre les objectifs du Programme Local de l'Habitat tant en termes de diversité de l'habitat (30 % de logements à usage d'habitat HLM ou sous la forme de programme d'accession aidée) que de densité (avec une densité minimale de 20 logements/hectares).
- un sous-secteur AUi destiné à l'accueil de locaux d'activités : ces secteurs pourront être reversés aux zones Ui, à l'issue d'une évolution du document d'urbanisme par le biais d'une modification ou d'une modification simplifiée, ou encore d'une procédure de mise en compatibilité du PLU suite à une déclaration de projet.

Règlement écrit – après modification

Dispositions particulières aux zones AU

Les zones AU correspondent aux secteurs compris à l'intérieur ou dans la continuité immédiate de l'enveloppe bâtie, et qui se trouvent destinés à être urbanisés.

Les zones AU se divisent en sous-secteurs :

- Les zones 1AUa, ouvertes à l'urbanisation, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation : principes d'aménagement, programmes de construction et échancier de réalisation des opérations.
- Les zones 2AU, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à plus long terme, sous réserve d'une modification, d'une révision ou d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du présent PLU. Les zones 2AU sont elles-mêmes composées des secteurs 2AUa, à vocation principale d'habitat et 2AUi à vocation principale d'activités économiques.

Règlement écrit – avant modification

Dispositions particulières aux zones AU

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction non liée et non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, 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 les énergies renouvelables.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sans objet

ART 3 - ACCES ET VOIRIE (et suivants)

Sans objet

Règlement écrit – après modification

Dispositions particulières aux zones AU

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~Toute construction non liée et non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.~~

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, 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 les énergies renouvelables.

En secteur 1AUa : les règles de la zone Ua s'appliquent.

En secteur 2AU : Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf cas prévus à l'article 2.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En secteur 1AUa : Les règles de la zone Ua s'appliquent.

En secteur 2AU : La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence des futurs aménagements.

ARTICLES 3 à 16

En secteur 1AUa : Les règles de la zone Ua s'appliquent.

En secteur 2AU : Sans objet.

Règlement écrit - avant modification

Dispositions particulières aux zones Ua et Ui

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

[...]

Écoulement des eaux pluviales : L'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle et privilégier les techniques d'infiltration (sauf impossibilité technique dûment justifiée pour les extensions) par le biais de réservoirs, suivis de puits perdus ou de puisards (dont le trop plein sera raccordé au collecteur d'eaux pluviales) et drainage, de manière adaptée à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

[...]

Dispositions particulières aux zones Ua et Ui

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

Règlement écrit - après modification

Dispositions particulières aux zones Ua et Ui

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

[...]

Écoulement des eaux pluviales : L'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle et privilégier les techniques d'infiltration (sauf impossibilité technique dûment justifiée pour les extensions) par le biais de réservoirs, suivis de puits perdus ou de puisards (dont le trop plein sera raccordé au collecteur d'eaux pluviales) et drainage, de manière adaptée à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire.

L'installation d'une cuve enterrée de récupération des eaux pluviales est fortement recommandée. En cas d'impossibilité technique due notamment à la nature du sol, l'installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales est permise.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

[...]

Dispositions particulières aux zones Ua et Ui

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas où les constructions existantes ont une emprise au sol déjà égale ou supérieure à 30%, un CES supérieur pourra être accepté, dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, à la date d'approbation du PLU.

De plus, au-moins 30% de la surface du terrain d'assiette du projet doit rester en pleine terre : elle ne peut être ni construite, ni imperméabilisée, ni stabilisée ou compactée. Les fonctions du sol naturel doivent être préservées.

Règlement écrit – avant modification

Dispositions particulières aux zones Ua

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En tout secteur Ua :

Les constructions pourront atteindre une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout, 9 mètres au faîtage, et 3.5 mètres à l'acrotère pour les seules extensions.

Epannelage :

La hauteur du corps principal du bâtiment devra ménager un décroché au faîtage ou à l'égout avec les maisons voisines. Il sera compris entre 0,75 m et 1,5 m en plus ou en moins, par rapport à la hauteur de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Dans le cas des façades de plus de 10 mètres de longueur, une rupture de hauteur devra être introduite, en respectant ces principes.

Les hauteurs autorisées par le règlement pourront être limitées si la construction projetée au sud d'une construction voisine se trouve trop proche de celle-ci, et notamment si son ombre porte atteinte à l'ensoleillement hivernal des pièces de vie d'une construction pré-existante.

Dans ce cas, la hauteur de la construction nouvelle située au sud d'un logement existant devra respecter, en tout point, une distance au moins égale à deux fois sa hauteur par rapport aux baies éclairant les pièces principales de ce logement.

Dans les secteurs de patrimoine identifiés au plan :

- Lorsque les ouvertures des combles se trouvent à cheval sur l'égout de toiture (lucarnes gerbières), la hauteur de l'égout se trouve à 4 mètres maximum, avec un faîtage à 7,5 mètres maximum.
- Lorsque les ouvertures des combles se trouvent en dessous de l'égout de toiture, la hauteur de l'égout de toiture est à 5 mètres maximum, avec un faîtage à 8 mètres maximum.
- Les maisons de bourg (qui comportent trois niveaux habitables) les hauteurs ne pourront excéder 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

Règlement écrit – après modification

Dispositions particulières aux zones Ua

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En tout secteur Ua, dont le secteur de patrimoine identifié sur les plans :

Les constructions pourront atteindre une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout, 9 mètres au faîtage, et 3.5 mètres à l'acrotère pour les seules extensions, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Lorsque les ouvertures des combles se trouvent à cheval sur l'égout de toiture (lucarnes gerbières), la hauteur de l'égout se trouve à 4 mètres maximum, avec un faîtage à 7,5 mètres maximum.
- Lorsque les ouvertures des combles se trouvent en dessous de l'égout de toiture, la hauteur de l'égout de toiture est à 5 mètres maximum, avec un faîtage à 8 mètres maximum.
- Les maisons de bourg (qui comportent trois niveaux habitables) les hauteurs ne pourront excéder 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

Epannelage :

La hauteur du corps principal du bâtiment devra ménager un décroché au faîtage ou à l'égout avec les maisons voisines. Il sera compris entre 0,75 m et 1,5 m en plus ou en moins, par rapport à la hauteur de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Dans le cas des façades de plus de 10 mètres de longueur, une rupture de hauteur devra être introduite, en respectant ces principes.

Les hauteurs autorisées par le règlement pourront être limitées si la construction projetée au sud d'une construction voisine se trouve trop proche de celle-ci, et notamment si son ombre porte atteinte à l'ensoleillement hivernal des pièces de vie d'une construction pré-existante.

Dans ce cas, la hauteur de la construction nouvelle située au sud d'un logement existant devra respecter, en tout point, une distance au moins égale à deux fois sa hauteur par rapport aux baies éclairant les pièces principales de ce logement.

Dans les secteurs de patrimoine identifiés au plan :

Règlement écrit – avant modification

Dispositions particulières aux zones Ua

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs Ua :

Les extensions et constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec l'existant.

Toiture :

Les toitures du corps principal de bâtiment doivent comporter deux pentes et être réalisées en matériau d'aspect «ardoise».

En dehors du secteur de patrimoine identifié au plan de zonage, les installations solaires en toiture sont autorisées, sous réserve qu'elles s'harmonisent avec la teinte sombre des toitures sur lesquelles elles s'inscrivent et qu'elles ne présentent pas une saillie de plus de 20 cm par rapport à la pente de toit.

Les châssis de toiture sont autorisés et devront être encastrés.

Afin de favoriser l'intégration des constructions dans des ensembles mitoyens, les ouvertures de fenêtres en pignon sont interdites, sauf en limite de l'espace public.

Les annexes et extensions doivent être réalisées en harmonie avec l'existant.

Règlement écrit – après modification

Dispositions particulières aux zones Ua

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs Ua, **dont le secteur de patrimoine identifié sur les plans :**

Les extensions et constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec l'existant.

Les abris de jardin pourront avoir une toiture monopente et leurs façades pourront être bardées de bois sous réserve qu'il soit peint de teinte blanche de teinte blanche.

Toiture :

Les toitures du corps principal de bâtiment doivent comporter deux pentes et être réalisées en matériau d'aspect «ardoise».

Les solins seront réalisés en saillie par rapport à la toiture. Les pentes de toiture seront comprises entre 40 et 50 degrés. Les annexes dotées de toiture terrasse pourront être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

~~En dehors du secteur de patrimoine identifié au plan de zonage, les installations solaires en toiture sont autorisées, sous réserve qu'elles s'harmonisent avec la teinte sombre des toitures sur lesquelles elles s'inscrivent et qu'elles ne présentent pas une saillie de plus de 20 cm par rapport à la pente de toit.~~

Les dispositifs permettant de capter l'énergie solaire sont autorisés en toiture, sous réserve qu'elles s'harmonisent avec la teinte sombre des toitures sur lesquelles elles s'inscrivent et sous réserve de l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France lorsqu'il est requis.

Les châssis de toiture sont autorisés et devront être encastrés.

Afin de favoriser l'intégration des constructions dans des ensembles mitoyens, les ouvertures de fenêtres en pignon sont interdites, sauf en limite de l'espace public.

Les annexes et extensions doivent être réalisées en harmonie avec l'existant. **Les structures et bardages bois des annexes sont autorisés.**

Règlement écrit – avant modification

Dispositions particulières aux zones Ua

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

Clôtures :

- > Sur rue (en limite de voie ou d'emprise de publique) :
 - Petits murets fleuris qui participent à l'authenticité de l'île,
 - Végétalisation laissant l'espace de présentation situé entre rue et façade ouvert.
- > En limite séparative de propriété et simplement dans ce cadre, les clôtures peuvent répondre à l'un des types suivants :
 - Un muret de 80 cm, surmonté d'une grille, d'une lisse en bois, ou d'une haie végétale. Le tout ne pourra pas excéder une hauteur de 1,60 m.
 - Une simple haie végétale d'une hauteur maximale de 1,60 m.
 - Un grillage noyé dans une haie végétale d'une hauteur maximum de 1,60m.
 - Une palissade en bois d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- > En fond de parcelle lorsque le jardin est ouvert sur l'espace public, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants :
 - Murs bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté d'une grille ou d'une lisse en bois, le tout ne pouvant excéder 1.20 m
 - Haie végétale
 - Grillage noyé dans une haie végétale

L'implantation de toute clôture, induit une obligation d'entretien régulier. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et massifs.

Dans le secteur de patrimoine identifié au règlement graphique :

Toiture :

Les solins seront réalisés en saillie par rapport à la toiture. Les pentes de toiture seront comprises entre 40 et 50 degrés. Les annexes dotées de toiture terrasse pourront être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

[...]

Règlement écrit – après modification

Dispositions particulières aux zones Ua

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

Clôtures :

- > Sur rue (en limite de voie ou d'emprise de publique) :
 - ~~— Petits murets fleuris qui participent à l'authenticité de l'île,~~
 - Végétalisation laissant l'espace de présentation situé entre rue et façade ouvert.
- > En limite séparative de propriété et simplement dans ce cadre, les clôtures peuvent répondre à l'un des types suivants :
 - Un muret de 80 cm, surmonté d'une grille, d'une lisse en bois, ou d'une haie végétale. Le tout ne pourra pas excéder une hauteur de 1,60 m.
 - Une simple haie végétale d'une hauteur maximale de 1,60 m.
 - Un grillage noyé dans une haie végétale d'une hauteur maximum de 1,60m.
 - Une palissade en bois d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- > En fond de parcelle lorsque le jardin est ouvert sur l'espace public, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants :
 - Murs bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté d'une grille ou d'une lisse en bois, le tout ne pouvant excéder 1.20 m
 - Haie végétale
 - Grillage noyé dans une haie végétale

L'implantation de toute clôture, induit une obligation d'entretien régulier. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies et massifs.

~~Dans le secteur de patrimoine identifié au règlement graphique :~~~~Toiture :~~

~~Les solins seront réalisés en saillie par rapport à la toiture. Les pentes de toiture seront comprises entre 40 et 50 degrés. Les annexes dotées de toiture terrasse pourront être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.~~

[...]

Règlement écrit – avant modification

Dispositions particulières aux zones Na

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

[...]

Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :

- La rénovation, de bâtiments existants non en ruine,
- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, et de 50 % de la surface de la construction existante,
- La construction d'annexes détachées de la construction, sous réserve qu'elles soient inférieures à 30 m² d'emprise au sol et à 3,5 mètres de hauteur. Elles doivent être édifiées à une distance des habitations n'excédant pas 20 mètres.
- La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement

Règlement écrit – après modification

Dispositions particulières aux zones Na

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

[...]

Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :

- La rénovation, de bâtiments existants non en ruine,
- L'extension mesurée des ~~constructions habitations~~ existantes à la date d'approbation du PLU ~~pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone~~, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, et de 50 % de la surface de la construction existante,
- La construction d'~~une~~ annexes ~~détachées de~~ accolée à la construction principale, sous réserve qu'elles soient inférieures ~~à 30 m² d'emprise au sol~~ 40m² de surface de plancher et à 3,5 mètres de hauteur. ~~Elles doivent être édifiées à une distance des habitations n'excédant pas 20 mètres.~~
- La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction

Règlement écrit – avant modification

Dispositions particulières aux zones A

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

[...]

Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :

- La rénovation sans changement de destination, de bâtiments existants non en ruine, sous réserve du respect des règles de réciprocité (art L 111-3 du code rural).
- L'extension mesurée des habitations existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.
- Dans le cadre de ces limites de surface, sans pouvoir être cumulées, la construction d'annexes, sous réserve qu'elles soient inférieures à 30 m² d'emprise au sol et à 3,5 mètres de hauteur. Elles doivent être édifiées à une distance des habitations n'excédant pas 20 m.
- L'extension mesurée pour une activité artisanale et commerciale non directement liée aux activités de la zone.

Règlement écrit – après modification

Dispositions particulières aux zones A

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

[...]

Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :

- La rénovation sans changement de destination, de bâtiments existants non en ruine, sous réserve du respect des règles de réciprocité (art L 111-3 du code rural).
- L'extension mesurée des habitations existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de ~~30~~ 50 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser ~~30~~ 50 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.
- ~~Dans le cadre de ces limites de surface, sans pouvoir être cumulées,~~ la construction d'une annexes accolée à la construction principale, sous réserve qu'elles soient inférieures à ~~30 m² d'emprise au sol~~ 40 m² de surface de plancher et à 3,5 mètres de hauteur. ~~Elles doivent être édifiées à une distance des habitations n'excédant pas 20 mètres.~~
- ~~L'extension mesurée pour une activité artisanale et commerciale non directement liée aux activités de la zone.~~

Règlement écrit - avant modification

Dispositions particulières aux zones Nds

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions pour des opérations admises dans la zone peuvent atteindre à l'égout ou au faîtage, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur des annexes détachées de la construction principale ne peut excéder 3.5 m au faîtage.

Dispositions particulières aux zones Ua, Ui, Ne et A

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique, dont les dimensions seront comprises entre 2,5 et 3,5 mètres. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Lorsqu'elles mesurent plus de 3 mètres de large, des bandes plantées devront être préservées en limite d'emprise des parcelles privées. Les chaussées ne comporteront pas de trottoirs.
- Les voies de dessertes des parcelles devront être réalisées de manière à conforter le réseau de voiries. Elles devront a minima présenter un caractère communiquant, permettant la traversée des îlots, au moins par le biais de cheminements piétons, et être accessibles au public.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

Règlement écrit - après modification

Dispositions particulières aux zones Nds

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ~~Les extensions pour des opérations admises dans la zone peuvent atteindre à l'égout ou au faîtage, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.~~
- ~~La hauteur des annexes détachées de la construction principale ne peut excéder 3.5 m au faîtage.~~

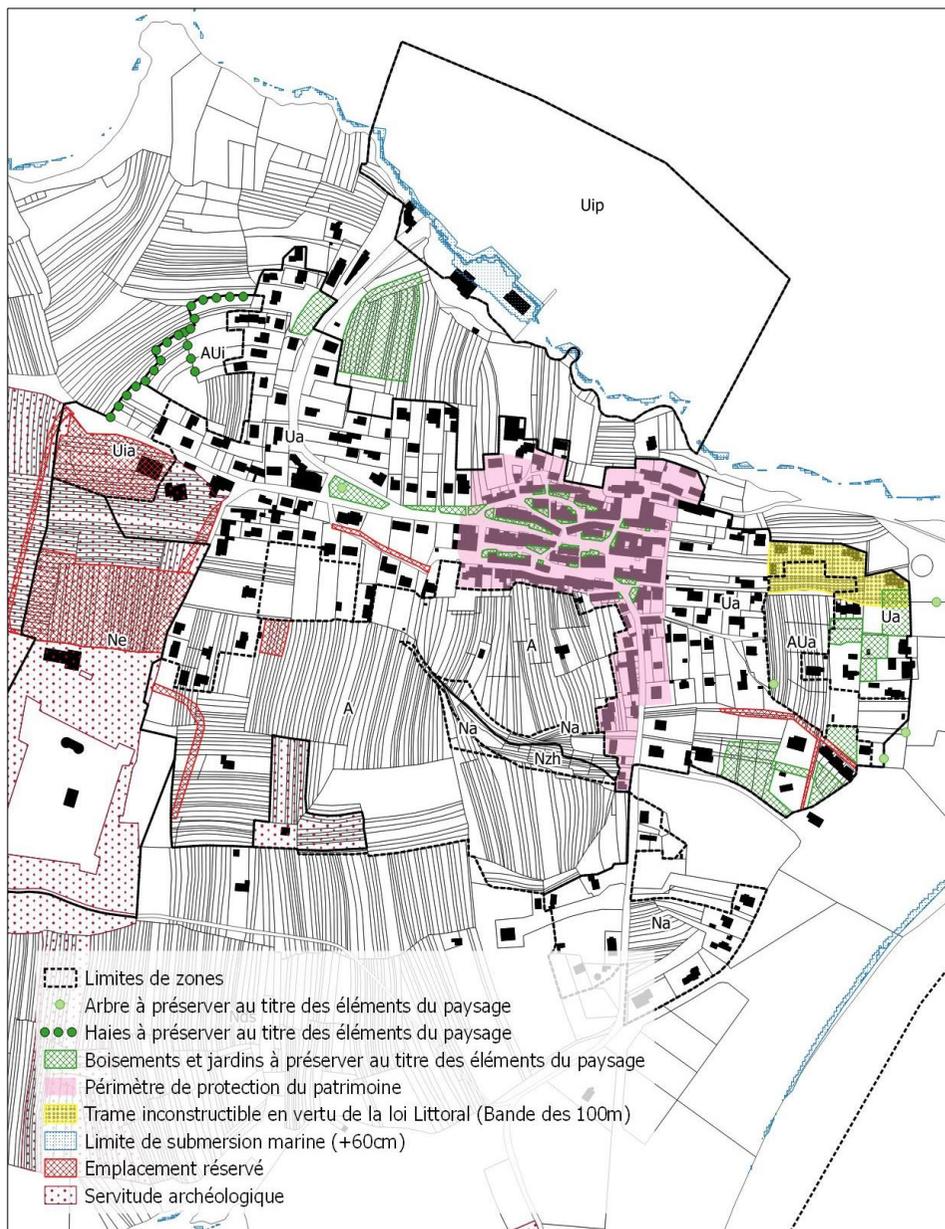
La hauteur des constructions éventuellement autorisée doit être strictement limitée à ce qui est nécessaire à leur utilité.

Dispositions particulières aux zones Ua, Ui, Ne et A

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

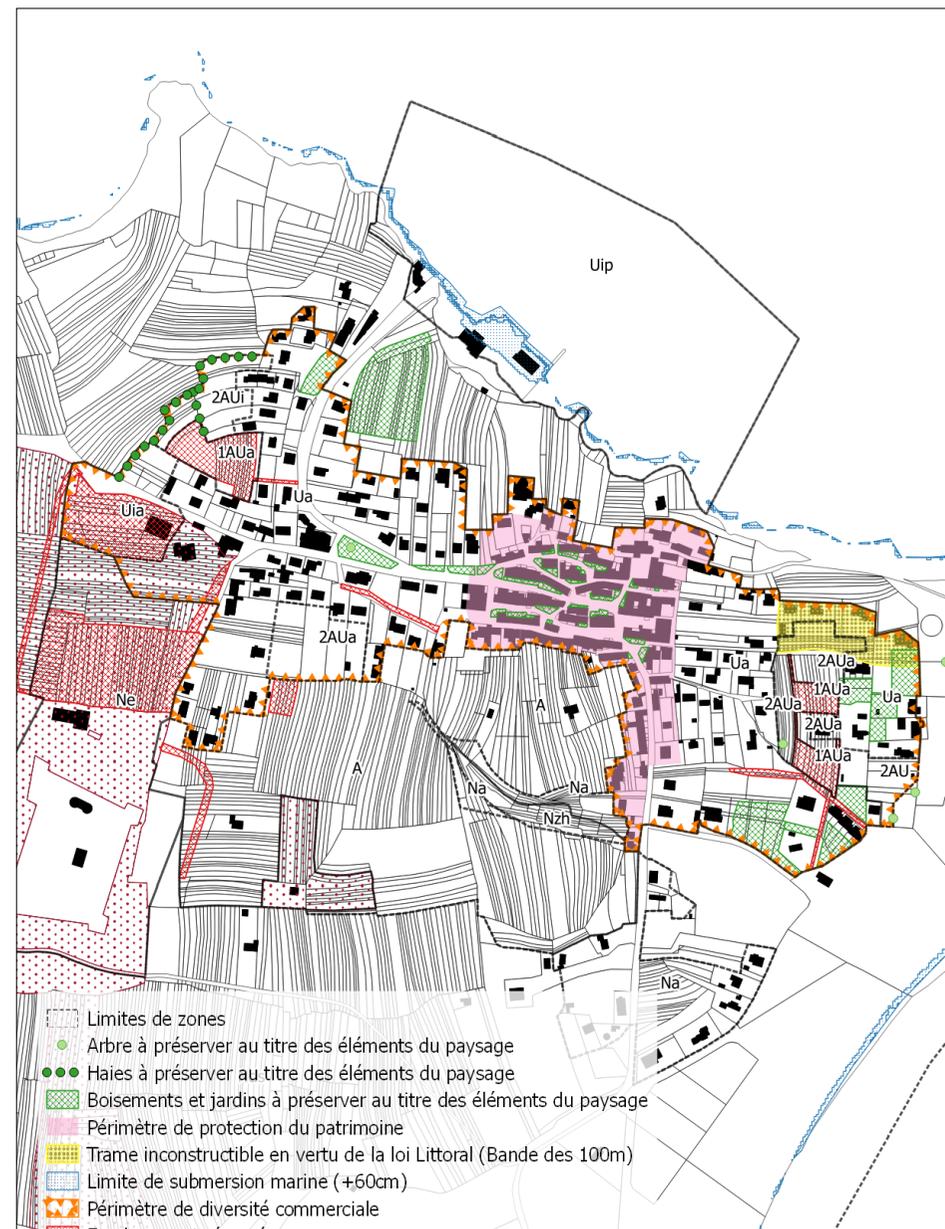
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès **d'une largeur de 3,00m minimum** à une voie publique, ~~dont les dimensions seront comprises entre 2,5 et 3,5 mètres~~. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Lorsqu'elles mesurent plus de 3 mètres de large, des bandes plantées devront être préservées en limite d'emprise des parcelles privées. Les chaussées ne comporteront pas de trottoirs.
- Les voies de dessertes des parcelles devront être réalisées de manière à conforter le réseau de voiries. Elles devront a minima présenter un caractère communiquant, permettant la traversée des îlots, au moins par le biais de cheminements piétons, et être accessibles au public.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

Règlement graphique – avant modification



Extrait du règlement graphique du PLU sur le bourg

Règlement graphique – après modification



Extrait du règlement graphique du PLU sur le bourg

OAP – avant modification

Echéancier des aménagements

Aucune mention

OAP – après modification

Echéancier des aménagements

Considérant que, tel que précisé au PADD du PLU, « il ne semble pas raisonnable d'avoir concomitamment plus de trois constructions en cours » sur l'île, l'aménagement des zones 1AUa ne pourra se faire simultanément. Les zones devront être bâties successivement. Selon l'avancée des acquisitions foncières au profit de la commune (via portage foncier sur la partie Est), la zone Est ou la zone Ouest pourra être aménagée en premier. L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU est donc défini selon les modalités suivantes :

Zone AU	Échéance pour l'aménagement	Conditions particulières
1AUa Ouest	Dès approbation de la modification n°1 du PLU	Ces deux zones ne pourront être aménagées simultanément. Ces zones étant sous maîtrise foncière publique, la commune décidera quel secteur aménager en premier.
1AUa Est	Dès approbation de la modification n°1 du PLU	
2AUa	Long terme	Evolution du PLU nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation la zone
2AUi	Long terme	

OAP – avant modification

OAP sectorielles

Aucune mention

OAP – après modification

OAP sectorielles

Aménagement de la zone 1AUa Ouest – environ 3000m²

Programme de constructions :

Ce secteur est à vocation principale d'habitat. La délimitation du périmètre correspond au foncier maîtrisé par la collectivité.

Le nombre de logements à réaliser correspond à une densité d'environ 20lg/ha minimum. L'opération devra donc comporter à minima 6 logements.

L'opération étant sous maîtrise publique, ces logements devront participer à alimenter l'offre en logements à l'année. Le programme devra comprendre uniquement des logements locatifs sociaux (bailleurs ou communaux) et/ou des logements en accession aidée (PSLA, BRS, ...).

Principes d'aménagement :

- Périmètre de la zone 1AUa : urbanisation à court terme
- Périmètre devant faire l'objet d'une opération d'aménagement
- Foncier aménageable hors opération d'aménagement
- Accès principal à la zone
- Accès secondaire possible
- Arbre existant à préserver

La zone est accessible depuis la rue du Port, par un chemin existant. Selon accord avec les propriétaires, elle pourra être desservie par un accès par le Sud, par la route du Béniguet ou par l'Ouest. L'emplacement précis des accès est à définir par le projet, en phase opérationnelle.

Un chemin d'accès à l'Est et un fond de jardin au Sud sont exclus du périmètre soumis à opération d'aménagement : ils ne font pas partie du foncier maîtrisé par la collectivité.

Les constructions pourront être réalisées progressivement, afin de tenir compte du contexte particulier de l'île (approvisionnement en matériaux, disponibilité des entreprises, ...).



OAP – avant modification

OAP sectorielles

Aucune mention

OAP – après modification

OAP sectorielles

Aménagement de la zone 1AUa Est – environ 2400m²

Programme de constructions :

Ce secteur est à vocation principale d'habitat. La délimitation du périmètre correspond au foncier maîtrisé par la collectivité.

Le nombre de logements à réaliser correspond à une densité d'environ 20lg/ha minimum. La zone est composée de deux ensembles cohérent d'environ 1000m² chacun. 2 à 3 logements devront être réalisés sur chaque ensemble.

Le secteur étant sous maîtrise publique, ces logements devront participer à alimenter l'offre en logements à l'année. Le programme devra comprendre uniquement des logements locatifs sociaux (bailleurs ou communaux) et/ou des logements en accession aidée (PSLA, BRS, ...).

Principes d'aménagement :

- Périmètre de la zone 1AUa : urbanisation à court terme
- Périmètre classé 2AU : urbanisation à long terme, en attente maîtrise foncière
- Accès principal à la zone
- ⇒ Accès secondaire possible
- Arbre existant à préserver

La zone est accessible depuis la route du Vieux Port au Sud. Les travaux réalisés précédemment permettront de desservir le secteur Nord. Selon accord avec les propriétaires, le secteur Nord pourra également être desservi par la route du bourg. L'emplacement précis des accès est à définir par le projet, en phase opérationnelle.

Les constructions pourront être réalisées progressivement, afin de tenir compte du contexte particulier de l'île (approvisionnement en matériaux, disponibilité des entreprises, ...).



4. Incidences prévisibles sur l'environnement

Modifications apportées	Incidences prévisibles sur l'environnement
<p>Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCoT</p>	<p>Les modifications apportées permettent de préserver les commerces existants. Elles n'ont pas d'incidence sur l'environnement.</p>
<p>Ouverture à l'urbanisation les zones AU</p>	<p>La modification du PLU ouvre une partie des zones AU prévue lors de l'élaboration du PLU. L'analyse des incidences de l'aménagement de ces zones sur les capacités d'accueil de l'île et sur l'environnement a été réalisée à ce moment et est détaillée dans le PADD et le rapport de présentation.</p> <p>Comme précisé dans ces documents, la surface aménageable est relativement modeste, d'autant plus si on considère que la modification du PLU n'ouvre à l'urbanisation qu'une partie des zones AU Ouest et Est. Au total, seulement 0,5ha est ouvert à l'urbanisation, réparti sur 2 sites et selon un échancier prévisionnel qui permet de limiter le nombre de constructions simultanées.</p> <p>De plus, les dispositions du PLU modifié encadrent la réalisation des projets par le biais du règlement écrit et des OAP : les principes d'aménagement et les programmes de construction devront être respectés.</p> <p>S'il est indéniable que les aménagements vont conduire à une artificialisation des sols, il est important de noter que des mesures pour limiter leurs incidences sur l'environnement sont prévues :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les secteurs ne constituent pas des espaces naturels, agricoles et forestiers. On peut considérer que ce choix de localisation des secteurs de développement va dans le sens de la réduction des incidences sur l'environnement, en privilégiant l'aménagement de secteurs déjà sous influence des activités humaines. - Les arbres existants sont préservés au règlement graphique et aux OAP. Mesure d'évitement également. - La modification du PLU prévoit de limiter les gabarits des constructions et d'imposer qu'une partie des terrains aménagés restent en pleine terre (voir paragraphe suivant). Cela peut être considéré comme une mesure de réduction des incidences sur l'environnement des futurs aménagements. - Des travaux d'amélioration du fonctionnement des réseaux sont en cours sur l'île, sous maîtrise d'ouvrage AQT
<p>Toilettage du règlement écrit</p>	<p>Les modifications apportées au règlement écrit, consistent en zone Ua à l'application d'un coefficient d'emprise au sol maximum de 30%, d'un coefficient de pleine de terre de 30% minimum, ainsi qu'à autoriser pour les abris de jardin les toitures monopentes et le recours au bois. Elles permettent également de faire appliquer les prescriptions architecturales prévues pour le centre ancien à tout le bourg, d'installer des panneaux solaires et photovoltaïques et d'inciter à la pose de cuves enterrées.</p> <p>Elles ont une incidence positive sur la préservation des sols, la préservation du paysage urbain et la production d'énergie renouvelable.</p>