

Envoyé en préfecture le 09/03/2017

Reçu en préfecture le 09/03/2017

Affiché le

ID : 029-212900310-20170303-DELIB201702-DE



Commune de Clohars Carnoët

Modification du Plan Local d'Urbanisme n°1

Octobre 2016



16 rue de la Croix aux Potiers

BP 97637

35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex

Tél : 02.99.41.35.35

Fax : 02.99.41.34.34

setur@setur.fr - www.setur.fr

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION.....	4
1.1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	4
1.2 CONTEXTE DE LA COMMUNE	5
1.3 OBJET DE LA MODIFICATION :	5
2. MISE A JOUR DES NUMEROS D'ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME.....	8
3. MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 DES ZONES UA, UB, UZAC, 1AU.....	9
4. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DES ZONES UB	10
5. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DES ZONES UC	11
6. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DES ZONES 1AU	13
7. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DES ZONES 1AUL	15
8. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DES ZONES 2AU	16
9. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE AGRICOLE.....	17
10. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE NATURELLE Y COMPRIS LES SOUS ZONAGES	18
11. MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UB, UC, UE, UP, 1AU, 2AU, A, N, NH, NR, NL	20
12. MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DES ZONES UA, UB, UC, UT, 1AU, 1AUL	21
13. MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE 1AUL	22
14. MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DES ZONES UA, UB, UC, UT, UZAC, 1AU	24
15. MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DE LA ZONE 1AUL	26
16. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DE L'ENSEMBLE DES ZONES DU REGLEMENT	28
17. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DES ZONES UA, UB, UC, UT, US, UZAC, 1AU, 1AUL, N ET A.....	29

18. MODIFICATION DE CERTAINS ARTICLES DE LA ZONE 1AUZAC32

19. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DE LA ZONE N38

20. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE NR/NH42

21. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DES ZONES NL45

22. AJOUT ET MODIFICATION DE DEFINITION AU SEIN DE L'ANNEXE 247

23. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX48

1. INTRODUCTION

1.1 Contexte règlementaire

L'objet de ce rapport est de présenter l'ensemble des modifications mineures du PLU concernant plusieurs éléments du règlement du PLU.

Ces dispositions particulières et adaptées ainsi définies, ont été traduites dans le P.L.U. de Clohars Carnoët par le biais d'une procédure de modification. Ainsi, la procédure de modification est régie par l'article L153-36 du code de l'Urbanisme :

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

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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

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

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

1.2 Contexte de la commune

Clohars-Carnoët est une commune de l'arrondissement de Quimper et du canton de Quimperlé, cette dernière est localisée sur la côte Sud du département du Finistère.

La commune est positionnée à l'extrémité Sud-Est du Finistère, elle est séparée à l'Est du département du Morbihan par la Laita.

Accueillant 4176 habitants en 2013 (sources : INSEE), Clohars-Carnoët fait partie d'une aire urbaine multipolarisée où elle joue un rôle de commune résidentielle. Par ailleurs, l'activité commerciale et l'accueil de touristes en font une commune littorale dynamique et développée.



Figure n°1 : Localisation de la commune, Sources : IGN-geoportail, sans échelle

Le PLU de Clohars-Carnoët a été approuvé le 19 décembre 2013. Aucune procédure complémentaire n'a été menée depuis son approbation en 2013.

La compétence en matière de documents d'urbanisme relève de la commune de Clohars-Carnoët.

1.3 Objet de la modification :

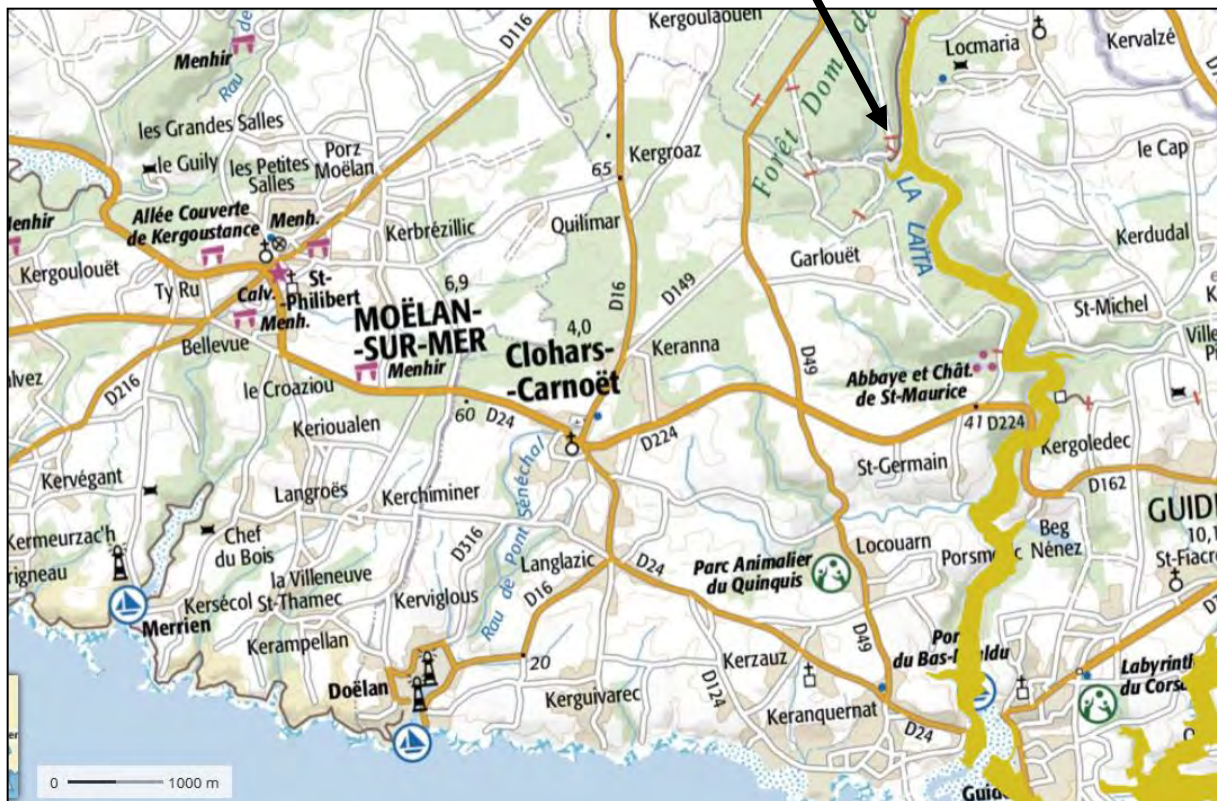
Cette modification inclut différents sujets :

- Mise à jour des nouveaux numéros des articles du code de l'urbanisme suite à sa nouvelle codification,
- Modification de l'article 4 des zones UA, UB, UC, UZAC, 1AU
- Modification de l'article 6 des zones UB, UC, 1AU, 1AUL, 2AU, A, N, NH, NR,
- Modification de l'article 7 des zones UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUL, 2AU, A, N, NH, Nr, NL,
- Modification de l'article 10 des zones UA, UB, UC, UT, UZAC, 1AU, 1AUL,
- Ajout d'un alinéa au sein de l'article 11 de toutes les zones du règlement du PLU,
- Modification de l'article 11 de toutes les zones hormis UE, UI, UP, 1AUE, 1AUZAC
- Modification de plusieurs articles de la zone 1AUZAC en vue du projet de la ZAC des Hauts du Sénéchal,
- Modification de l'article 1 et 2 de la zone Naturelle,

- Modification de l'article 2 de la zone Nh/Nr concernant les hauteurs autorisées et la surface au sol pour les dépendances et annexes et la formulation de deux aliénas.
- Modification de l'article 1 de la zone NL
- Création d'une définition pour le terme « dépendance » et modification de la définition du terme « annexe ».

Ces modifications engendreront des modifications sur le règlement littéral et les annexes du PLU. **Elles concernent d'avantage des modifications de formulation et ne constituent pas des modifications profondes du parti urbain du PLU de Clohars-Carnoët.**

La commune de Clohars-Carnoët présente un site NATURA 2000 sur son territoire : le secteur Rivière Laïta, Pointe du Talud, étang du Loc'h et de Lannenec.



Localisation du site NATURA 2000

Ainsi, les éléments relatifs à cette modification, comme le présente ce dossier, ne sont pas de nature à porter incidence à la zone Natura 2000.

En effet, les modifications présentées dans ce dossier portent principalement sur des éléments de formulation du règlement.

Ces modifications n'induisent pas d'autorisation de constructions ou d'aménagement au sein du site NATURA 2000. Les points de cette modification n'engendrent pas non plus d'effets indirects sur le site NATURA 2000 (ex : rejet pluvial...)

Conformément aux articles R104-8,9 et 10 du code de l'urbanisme, **une évaluation environnementale relative à cette modification n'est donc pas nécessaire car la modification n'engendre pas d'incidence sur le site NATURA 2000.**

Note de lecture du présent document : Les termes nouvellement intégrés au règlement ont été indiqués en rouge dans le présent document et rouge rayé pour les mentions supprimées.

2. MISE A JOUR DES NUMEROS D'ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME.

Une refonte du code de l'urbanisme a eu lieu le 1er janvier 2016. Ainsi, de nombreux numéros d'articles ont été modifiés. Le règlement du PLU fait référence à certains articles du code qu'il convient donc d'actualiser.

Ainsi, les articles :

- R 111-21 (prescriptions spécifiques) devient R 111-27,
- L 123-1-5-7 (identification au titre de la loi paysages) devient L 151-16,
- L130-1 devient (espaces boisés classés) L113-1 et L113-2,
- L146-6 (Loi littoral) devient L 121.23 à 30 et L121.50.

Ces différentes mentions sont donc remplacées au sein du règlement.

La nouvelle codification n'ayant porté que sur les numéros et une reformulation simplifiée du contenu législatif, ces changements n'engendrent pas de modification structurelle du règlement du PLU.

3. MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 DES ZONES UA, UB, UZAC, 1AU.

Un alinéa de l'article 4 présente le cas éventuel de la présence d'un réseau collectif spécifique qui permettrait de recueillir les eaux pluviales. Cet article général n'est pas adapté à la commune de Clohars-Carnoët qui ne présente aucun réseau spécifique pour les eaux pluviales. De plus, cette formulation induit les pétitionnaires en erreur, car cela sous-entend l'existence potentielle d'un tel réseau sur la commune.

Il est donc nécessaire de reformuler cet article **en retirant la mention de ce réseau** :

ARTICLE AVANT MODIFICATION

DESSERTER PAR LES RESEAUX (...)

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau sauf impossibilité technique liée à la topographie du terrain.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

ARTICLE APRES MODIFICATION

Eaux pluviales

~~Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau sauf impossibilité technique liée à la topographie du terrain.~~

~~En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement,~~ Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

4. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DES ZONES UB

Le règlement du PLU présente actuellement une formulation qui est mal comprise par les pétitionnaires et qui, de ce fait, pose des problèmes d'interprétation. En effet, l'article 6 est basé sur une notion d' « alignement » qui nécessite d'être expliqué à chaque pétitionnaire.

Conformément à la définition intégrée en annexe 2 du PLU, l'alignement est la délimitation entre la limite du domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Il semble donc nécessaire de **reformuler de manière plus pragmatique la notion d'alignement** au sein de l'article 6 de l'ensemble des zones présentant cette formulation.

En second lieu, les garages sont mentionnés dans cet article notamment en vue de ne pas fixer de règle à leur implantation. Afin d'améliorer la compréhension de cette règle, il convient également de préciser que cette règle s'applique aux garages **détachés de la construction principale**.

ARTICLE AVANT MODIFICATION

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

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les abris de jardin doivent être implantés à au moins 5 mètres de la limite de voies et emprises publiques.

Pour les garages, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

ARTICLE APRES MODIFICATION

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

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à **l'alignement la limite des emprises publiques et voies**.

Les abris de jardin doivent être implantés à au moins 5 mètres de la limite de voies et emprises publiques.

Pour les garages **détachés de la construction principale**, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

5. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DES ZONES UC

Le règlement du PLU présente actuellement une formulation qui est mal comprise par les pétitionnaires et qui, de ce fait, pose de problèmes d'interprétation.

En effet, l'article 6 est basé sur une notion d' « alignement » qui nécessite d'être expliqué à chaque pétitionnaire.

Conformément à la définition intégrée en annexe 2 du PLU, l'alignement est la délimitation entre la limite du domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Il semble donc nécessaire de **reformuler de manière plus pragmatique la notion d'alignement** au sein de l'article 6 de l'ensemble des zones présentant cette formulation.

En second lieu, les garages sont mentionnés dans cet article notamment en vue de ne pas fixer de règle à leur implantation. Afin d'améliorer la compréhension de cette règle, il convient également de préciser que cette règle s'applique aux garages **détachés de la construction principale**.

ARTICLE AVANT MODIFICATION

En secteur UC et UCa :

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les abris de jardin doivent être implantés à au moins 5 mètres de la limite de voies et emprises publiques.

Pour les garages, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

En secteur UCa uniquement :

Le recul est porté à 10m par rapport aux voies et emprises publiques des routes départementales hors agglomération.

Pour tous les secteurs :

Les reculs des constructions par rapport aux axes routes départementales à respecter hors agglomération sont les suivants :

RD 224 : recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

RD 24 et RD 16 jusqu'à l'entrée de l'agglomération en venant de Quimperlé : recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

RD 49, RD 124, RD 149, RD 316, et RD 16 entre le bourg et Doëlan : recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE APRES MODIFICATION

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

En secteur UC et UCa :

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à **l'alignement la limite des emprises publiques et voies**.

Les abris de jardin doivent être implantés à au moins 5 mètres de la limite de voies et emprises publiques.

Pour les garages **détachés de la construction principale**, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

Les reculs des constructions par rapport aux axes routes départementales à respecter hors agglomération sont les suivants :

-RD 224 : recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

-RD 24 et RD 16 jusqu'à l'entrée de l'agglomération en venant de Quimperlé : recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

-RD 49, RD 124, RD 149, RD 316, et RD 16 entre le bourg et Doëlan : recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

En outre, en secteur UCa uniquement : Le recul est porté à 10 m par rapport aux **limites des** voies et emprises publiques des routes départementales hors agglomération.

6. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DES ZONES 1AU

Le règlement du PLU présente actuellement une formulation qui est mal comprise par les pétitionnaires et qui, de ce fait, pose de problèmes d'interprétation. En effet, l'article 6 est basé sur une notion d' « alignement » qui nécessite d'être expliqué à chaque pétitionnaire.

Conformément à la définition intégrée en annexe 2 du PLU, l'alignement est la délimitation entre la limite du domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Il semble donc nécessaire de **reformuler de manière plus pragmatique la notion d'alignement** au sein de l'article 6 de l'ensemble des zones présentant cette formulation.

En second lieu, les garages sont mentionnés dans cet article notamment en vue de ne pas fixer de règle à leur implantation. Afin d'améliorer la compréhension de cette règle, il convient également de préciser que cette règle s'applique aux garages **détachés de la construction principale**.

ARTICLE AVANT MODIFICATION

ARTICLE 1AU 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, hormis dans la zone 1AUZAC :

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les abris de jardin doivent être implantés à au moins 5 mètres de la limite de voies et emprises publiques.

Pour les garages, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

Uniquement dans la zone 1AUZAC :

Les constructions doivent s'implanter soit :

-à l'alignement de la voie ;

-soit en retrait avec une distance minimum de 2 mètres ;

-soit en retrait avec une distance minimum de 0,90 mètres si les logements sont de type collectif.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux locaux accessoires, aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Le présent règlement ne s'applique pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE APRES MODIFICATION

ARTICLE 1AU 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(...) Dans l'ensemble de la zone 1AU, hormis dans la zone 1AUZAC :

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à ~~l'alignement~~ la limite des emprises publiques et voies.

Les abris de jardin doivent être implantés à au moins 5 mètres de la limite de voies et emprises publiques.

Pour les garages ~~détachés de la construction principale~~, il n'est pas fixé de règle d'implantation. (...)

7. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DES ZONES 1AUL

L'article 6 de la zone AUL (destinée aux colonies de vacances et aux équipements hôteliers) a été rédigé en imposant un recul de 3.00m par rapport à limite des voies et emprises publiques.

Ce recul de 3.00m ne semble pas cohérent avec la politique générale des règles de prospect sur les zones urbaines et zones à urbaniser. De plus, cette distance de 3.00m n'a pas été justifiée par un plan d'implantation spécifique.

Afin d'établir un espace aménagé et une zone de respiration entre les futures constructions et les limites avec les voies et emprises publiques, **la collectivité souhaite augmenter la distance imposée entre les futures constructions et la limite des voies et publiques à 5.00m.**

Cette distance est également une règle pré établie au sein des zones UC, UB et 1AU sur la commune de Clohars-Carnoët.

Il convient également de mentionner les règles concernant les abris de jardins et garages qui pourraient être nécessaires au sein de la zone 1AUL.

ARTICLE AVANT MODIFICATION

ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite de l'emprise des voies. (...)

ARTICLE APRES MODIFICATION

ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite de l'emprise des voies.~~

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

8. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DES ZONES 2AU

L'article 6 de la zone 2AU a été rédigé sur un recul de 6.00m par rapport à limite des voies et emprises publiques.

Ce recul de 6.00m ne semble pas cohérent avec la politique générale des règles de prospect sur les zones urbaines et zones à urbaniser. De plus, cette distance de 6.00m n'a pas été justifiée par un plan d'implantation spécifique. Il semble que cette notion soit une erreur matérielle commise lors de la rédaction du PLU.

Afin d'éviter toute consommation foncière inutile, **la collectivité souhaite diminuer la distance imposée entre les futures constructions et la limite des voies et publiques à 5.00m.**

Cette distance est également une règle pré établie au sein des zones UC, UB et 1AU sur la commune de Clohars-Carnoët.

ARTICLE AVANT MODIFICATION

ARTICLE 2 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

ARTICLE APRES MODIFICATION

ARTICLE 2 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de **6 5** mètres par rapport à ~~l'alignement de la voie de desserte du terrain.~~ **la limite des voies de desserte du terrain et emprises publiques**

9. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE AGRICOLE

Le règlement du PLU présente actuellement une formulation qui est mal comprise par les pétitionnaires et qui, de ce fait, pose de problèmes d'interprétation. En effet, l'article 6 est basé sur une notion de « voies et emprises publiques » qui nécessite d'être expliquée à chaque pétitionnaire.

Il convient **de modifier la formulation** pour évoquer la limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE AVANT MODIFICATION

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

(...)

ARTICLE APRES MODIFICATION

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 10 mètres par rapport ~~l'alignement de la voie de desserte du terrain à la limite des emprises publiques et voies.~~

(...)

10. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE NATURELLE Y COMPRIS LES SOUS ZONAGES

Le règlement du PLU présente actuellement une formulation qui est mal comprise par les pétitionnaires et qui, de ce fait, pose de problèmes d'interprétation.

En effet, l'article 6 est basé sur une notion de « voies et emprises publiques » qui nécessite d'être expliquée à chaque pétitionnaire. Il **convient de modifier la formulation** pour évoquer la limite des voies et emprises publiques.

Conformément à la définition intégrée en annexe 2 du PLU, l'alignement est la délimitation entre la limite du domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

ARTICLE AVANT MODIFICATION

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les reculs des constructions par rapport aux axes routes départementales à respecter hors agglomération sont les suivants :

- *RD 224 : recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.*
- *RD 24 et RD 16 jusqu'à l'entrée de l'agglomération en venant de Quimperlé : recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.*
- *RD 49, RD 124, RD 149, RD 316, et RD 16 entre le bourg et Doëlan : recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.*

Le recul est porté à 10m par rapport aux autres voies et emprises publiques des routes départementales.

(...)

ARTICLE APRES MODIFICATION

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux **à la limite des emprises publiques et voies.**

Les reculs des constructions par rapport aux axes routes départementales à respecter hors agglomération sont les suivants :

-RD 224 : recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

-RD 24 et RD 16 jusqu'à l'entrée de l'agglomération en venant de Quimperlé : recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

-RD 49, RD 124, RD 149, RD 316, et RD 16 entre le bourg et Doëlan : recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

En outre le recul est porté à 10m par rapport aux **autres-limites des** voies et emprises publiques des routes départementales.

Cette règle ne s'applique pas :

-aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;

-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

-Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

-aux réseaux d'intérêt public.

11. MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UB, UC, UE, UP, 1AU, 2AU, A, N, Nh, Nr, NL

L'article 7 du règlement des différentes zones du PLU a été formulé différemment alors que la règle de recul ou d'implantation en limite **présente la même logique**.

En effet, les articles 7 présentent des formulations de règles différentes qui restent **difficilement compréhensibles** pour les pétitionnaires et qui peuvent porter à interprétation selon les cas de figure.

Exemple : la rédaction de l'article UA 7 est actuellement fixée telle que :

*Les constructions principales sont implantées, sur au moins une limite séparative.
La marge de recul par rapport à la ou les autres limites devra être d'au moins 2m.*

Exemple : La rédaction de l'article UB7 est actuellement fixée telle que :

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 2 m.

Il s'agit ici de **revoir la formulation** tout en conservant l'esprit de la règle pour toutes les zones hormis la zone UE. Cela permet d'avoir une meilleure lecture de la règle et surtout une meilleure compréhension du principe retenu.

Le règlement actuel de **la zone UE ne permet pas d'implanter des constructions en limites séparatives**. Ce secteur dédié aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt public doit pourtant permettre **une optimisation des ressources foncières, dans le cadre d'une politique d'économie d'espace**. Ainsi, la modification de cet article permettra de construire sur les limites séparatives.

L'ensemble des articles 7 des zones concernés sont modifiés tel que :

ARTICLE APRES MODIFICATION

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit en observant une marge de recul au moins égale à 2 m.

12. MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DES ZONES UA, UB, UC, UT, 1AU, 1AUL

L'article 7 du règlement des zones concernées présente **une rédaction pouvant porter à confusion** et qui ne concerne pas directement les limites séparatives. En effet, l'article 7 évoque que des dispositions différentes par rapport à la règle générale peuvent être appliquées si le terrain est situé « à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbes ».

L'esprit de cette règle concerne l'article 6 et non pas l'article 7. En effet, il convient d'indiquer, que **la règle de l'article 6 s'applique uniquement sur la voie supportant l'accès**, dans le cadre de terrain situé à l'angle de deux voies ou de voies en courbes. Ainsi, les autres limites concernées doivent être régies par l'article 7.

Il semble nécessaire de revoir la rédaction de l'article 6 pour inclure cette disposition - dessous :

- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou par des voies en courbes, la règle de cet article s'applique par rapport à la voie supportant l'accès à la construction. Les autres voies sont considérées comme des limites séparatives, par conséquent, l'article 7 s'applique sur ces dernières.

Il convient donc de supprimer la mention erronée au sein de l'article 7 :

ARTICLE 7 APRES MODIFICATION :

Une implantation différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
 - pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
 - pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
 - pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- ~~-à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe-~~

Il convient donc d'intégrer la proposition de modification au sein des articles 6 des zones concernées.

ARTICLE 6 APRES MODIFICATION :

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou par des voies en courbes, la règle de cet article s'applique par rapport à la voie supportant l'accès à la construction. Les autres voies sont considérées comme des limites séparatives, par conséquent, l'article 7 s'applique sur ces dernières.

13. MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE 1AUL

La formulation actuelle de l'article 7 de la zone 1AUL porte à interprétation étant donné sa rédaction actuelle. En effet, cette dernière conduit à s'interroger sur la possibilité de s'implanter ou non en limite. Il est donc nécessaire pour éviter toute consommation d'espace inutile de **reformuler cet article** pour améliorer la compréhension et participer à une consommation d'espace raisonnée.

De plus, il s'agit de **supprimer une disposition** qui a été inscrite **en doublon** dans cet article.

ARTICLE AVANT MODIFICATION

ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 2 m.

Une implantation différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,*
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,*
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,*
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,*
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux locaux accessoires, aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Le présent règlement ne s'applique pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE APRES MODIFICATION

ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~*La marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 2 m.*~~

Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit en observant une marge de recul au moins égale à 2 m.

Une implantation différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

~~Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux locaux accessoires, aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.~~

Le présent règlement ne s'applique pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

14. MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DES ZONES UA, UB, UC, UT, UZAC, 1AU

Un alinéa spécifique de l'article 10, des zones concernées, présente **une règle très spécifique** concernant les modalités de calcul des hauteurs « lorsque le terrain n'est pas horizontal » (cf. alinéa en bleu ci-dessous). **La formulation est très ambiguë et ne présente aucun intérêt sur la commune de Clohars-Carnoët.**

En effet, Clohars Carnoët n'est pas un secteur sur lequel la topographie n'est pas un enjeu majeur d'aménagement. Pour une meilleure compréhension du règlement, il semble nécessaire de **supprimer cette notion.**

Le règlement actuel du PLU assimile les garages comme des dépendances. Ainsi, leur hauteur est limitée à 3 mètres ou 5 mètres selon les cas de figure.

Toutefois, **les garages accolés** au volume principal doivent être **considérés comme des extensions du volume principal** et non pas comme de dépendances.

En premier lieu, le garage peut jouer un rôle important en termes de modularité du logement (création d'une pièce supplémentaire au-dessus du garage).

En second lieu, il semble plus intéressant d'un point de vue architectural de permettre une hauteur similaire pour les garages et les volumes principaux notamment en vue d'aboutir à une bonne intégration des volumes entre eux et des différentes toitures.

Les dépendances sont assimilées à des constructions non habitables telles que des remises, des ateliers ou encore des appentis.

Ainsi, il semble nécessaire de **supprimer la mention de garage** au sein de la définition des dépendances affichées dans les articles 10 des zones concernées.

ARTICLE AVANT MODIFICATION

(...)

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranche de 15 m pour l'application de cette disposition ; la cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération. (...)

2° Dépendances

Les constructions non habitables à usage de dépendances (garage, atelier, remise,...) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faitage
3m	5m

**ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, aux cheminées et aux dispositifs de ventilation.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que ; église, phare, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc. pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

ARTICLE APRES MODIFICATION

ARTICLES 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(...)

~~Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m pour l'application de cette disposition ; la cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération. (...)~~

(...) Dépendances

Les constructions non habitables à usage de dépendances (garage, atelier, remise,...) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faîtage
3m	5m

**ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

15. MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DE LA ZONE 1AUL

Le règlement du PLU a laissé une marge de manœuvre pour les zones 1AUL destinées aux colonies de vacances et aux équipements hôteliers.

Ainsi, le règlement de la zone **1AUL n'a pas fixé de hauteur limitée.**

Toutefois, l'article 10 a fait l'objet d'une rédaction initiale confuse étant donné qu'il précise dans un premier temps que la hauteur n'est pas règlementée. Dans un second temps, ce même article précise qu'une hauteur différente est possible sous réserve de justifications.

Il convient **donc de supprimer les éléments relatifs à la hauteur différenciée qui ne présente** donc aucune utilité dans ce contexte.

ARTICLE AVANT MODIFICATION

ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur 1AUL :
Non réglementé.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranche de 15 m pour l'application de cette disposition ; la cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

Pour tous les secteurs, une hauteur différente, justifiée par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, pourra être imposée par l'autorité compétente.

Pour tous les secteurs, une hauteur différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.

- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, aux cheminées et aux dispositifs de ventilation.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que ; église, phare, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc. pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

ARTICLE APRES MODIFICATION

ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur 1AUL :
Non réglementé.

~~Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranche de 15 m pour l'application de cette disposition ; la cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.~~

~~Pour tous les secteurs, une hauteur différente, justifiée par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, pourra être imposée par l'autorité compétente.~~

~~Pour tous les secteurs, une hauteur différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :~~

~~— pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.~~

~~— pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.~~

~~Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, aux cheminées et aux dispositifs de ventilation.~~

~~Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que ; église, phare, château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc. pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.~~

16. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DE L'ENSEMBLE DES ZONES DU REGLEMENT

Dans une logique de développement durable, les élus de Clohars Carnoët ont souhaité **inclure une nouvelle règle relative à la gestion du paysage** lors de la mise en œuvre des clôtures sur le domaine privé. En effet, de nombreux pétitionnaires ont utilisé des bâches en plastique vertes pour mettre en place des talutages ou des massifs bas. Cette disposition **va à l'encontre de toute gestion environnementale durable**. C'est pourquoi, **il convient d'interdire leur mise en œuvre** et de règlementer la mise en œuvre de dispositifs adaptés.

L'ensemble des articles 11 du PLU sont donc modifiés pour y inclure l'alinéa suivant :

ALINEA COMPLETANT L'ENSEMBLE DES ARTICLES 11 APRES MODIFICATION

En cas de souhait de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées et les géotextiles (bidim) sont, comme la bâche plastifiée, interdites.

17. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DES ZONES UA, UB, UC, UT, US, UZAC, 1AU, 1AUL, N et A

L'article 11 des zones concernées a établi des règles qui régissent notamment les clôtures. Le PLU a été approuvé fin 2013. Les demandes et la mise en application des règles de PLU ont démontré **la nécessité de procéder à des corrections pour permettre une meilleure intégration des dispositifs de clôtures** en ajustant certaines règles et plus particulièrement:

- Supprimer la possibilité de claustra en limite avec le domaine public,
- Obliger la mise en œuvre une haie doublée lorsqu'un grillage est présent,
- Limiter la hauteur des grillages à 1.60 m en limite avec le domaine public
- Permettre l'installation de claustra bois non peints en limite séparative d'une hauteur de 1.80 m maximum.

L'intérêt de cette modification a également pour objectif **d'harmoniser les règles de clôtures dans l'ensemble des zones concernées.**

ARTICLE AVANT MODIFICATION

ARTICLE 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS [...]

C. Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures sur rue sont constituées de :

- *Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre;*
- *Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses horizontales, verticales ou parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.*
- *Les murs doivent être enduits et d'aspect lisse ou gratté.*
- *Les murs doivent être enduits de la même teinte que la façade.*
- *Les grillages doivent être doublés d'une haie végétale*
- *L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.*
- *Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.*

Les clôtures sur limite séparative :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de :

- Muret de pierre sèches ou maçonnés surmontés d'un grillage sur poteau métallique ou de lisse en bois ou métal ou de grillage doublés d'une haie végétale

- Les murs doivent être enduits et d'aspect lisse ou gratté

- Les murs doivent être enduits de la même teinte que la façade

- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit

-Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

D. Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

ARTICLE APRES MODIFICATION

ARTICLE 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS [...]

C. Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

En limite sur les voies publiques ou privées, les clôtures sont constituées de :

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre

- Mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses ~~horizontales, verticales-ou~~ parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.

Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.

Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.

- Grillages d'une hauteur maximale de 1.60 mètre doublés d'une haie végétale.

- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC, de claustras est interdit.

- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Les clôtures sur limite séparative :

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètre

- Mur bahut d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses horizontales, ~~verticales~~ ou parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Les murs maçonnés doivent être enduits de la même teinte que la façade, d'aspect lisse ou gratté.

Les murs surmontés d'un grillage doivent être doublés d'une haie végétale.

- Grillages d'une hauteur maximale de 1.80 mètre doublés d'une haie végétale.

- Claustras bois non peints, d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.

- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.

- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

(...)

18. MODIFICATION DE CERTAINS ARTICLES DE LA ZONE 1AUZAC

La ZAC des Hauts du Sénéchal a fait l'objet d'une étude urbaine et paysagère spécifique notamment dans le cadre du dossier de la réalisation de ZAC et plus particulièrement lors de l'élaboration du cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.

Les règles établies lors de la rédaction du PLU avaient été fixées antérieurement à ces études plus précises et ne sont donc pas adaptées au contexte spécifique de la ZAC.

Il convient donc de modifier les règles de clôtures afin que les études paysagères de la ZAC puissent être opposables aux tiers au-delà du cahier des prescriptions spécifique de la ZAC.

De plus, à la lecture du règlement actuel, **il convient de procéder à certaines modifications des articles 3,4,6,7,10 et 13 pour supprimer tout contre sens, répétitions, illogismes**, et aboutir à une réglementation applicable et lisible au sein de la zone 1AUZAC.

ARTICLE 3 AVANT MODIFICATION

(...)

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

2) Voies de desserte

(...)

Uniquement dans la zone 1AUZAC :

Seules les voies d'un linéaire supérieur à 100 mètres ont l'obligation d'être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Si non toute voie de moins de 100m devra être réalisée de manière à ce que les véhicules ne puissent pas faire demi-tour.

ARTICLE APRES MODIFICATION

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

2) Voies de desserte

(...)

Uniquement dans la zone 1AUZAC :

Seules les voies d'un linéaire supérieur à 100 mètres ont l'obligation d'être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

~~Si non toute voie de moins de 100m devra être réalisée de manière à ce que les véhicules ne puissent pas faire demi-tour.~~

ARTICLE 4 AVANT MODIFICATION

ARTICLE 1AU 4 -DESSERTER PAR LES RESEAUX

Eaux pluviales

(...)

Le débit de fuite est limité au seuil maximum de 3 litres par seconde et par hectare. (...)

ARTICLE APRES MODIFICATION

ARTICLE 1AU 4 -DESSERTER PAR LES RESEAUX

Eaux pluviales

~~Le débit de fuite est limité au seuil maximum de 3 litres par seconde et par hectare.~~

ARTICLE 6 AVANT MODIFICATION

Uniquement dans la zone 1AUZAC :

Les constructions doivent s'implanter soit :

-à l'alignement de la voie ;

-soit en retrait avec une distance minimum de 2 mètres ;

-soit en retrait avec une distance minimum de 0,90 mètres si les logements sont de type collectif.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux locaux accessoires, aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Le présent règlement ne s'applique pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE APRES MODIFICATION

Uniquement dans la zone 1AUZAC :

Les constructions doivent s'implanter soit :

-à l'alignement de la voie ;

-soit en retrait **de l'alignement** avec une distance minimum de 2 mètres ;

-soit en retrait **de l'alignement** avec une distance minimum de 0,90 mètres si les logements sont de type collectif.

Les abris de jardins doivent obligatoirement respecter un retrait de 1m50 minimum par rapport à l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux locaux accessoires, aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

~~Le présent règlement ne s'applique pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE 7 AVANT MODIFICATION

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 2 m.

(...)

ARTICLE APRES MODIFICATION

~~Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 2 m.~~

~~Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 2 mètres.~~

~~Dans la zone 1AUZAC, pour les abris de jardins, le recul minimum à respecter, en cas de non implantation en limite séparative, est réduit à 1m50 m minimum.~~

ARTICLE 10 AVANT MODIFICATION

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 11m.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranche de 15 m pour l'application de cette disposition ; la cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

Pour tous les secteurs, une hauteur différente, justifiée par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, pourra être imposée par l'autorité compétente.

Pour tous les secteurs, une hauteur différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.

Uniquement dans la zone 1AUZAC :

La hauteur maximale des constructions destinées aux logements collectifs et semi-collectifs ne peut excéder 15 mètres et 11 mètres pour les logements individuels.

(...)

Dépendances :

Les constructions non habitables à usage de dépendances (garage, atelier, remise,...) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faîtage
3m	5m

**ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

ARTICLE APRES MODIFICATION

Dans l'ensemble de la zone 1AU, hormis en 1AUZAC :

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 11m.

Uniquement dans la zone 1AUZAC :

La hauteur maximale des constructions destinées **aux équipements**, aux logements collectifs et semi-collectifs ne peut excéder 15 mètres et 11 mètres pour les logements individuels.

~~Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranche de 15 m pour l'application de cette disposition ; la cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.~~

~~Pour tous les secteurs, une hauteur différente, justifiée par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, pourra être imposée par l'autorité compétente.~~

~~Pour tous les secteurs, une hauteur différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, par exemple :~~

- ~~- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.~~
- ~~- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.~~

Dépendances

(...)

En secteur 1AUZAC, cette hauteur est réduite à 2m50 pour les abris de jardins.

ARTICLE 11 AVANT MODIFICATION

(...)

C. Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

En limite sur les voies publiques ou privées, les clôtures sont constituées de :

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 mètre;

- Mur bahut maçonné d'une hauteur de 0.80 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses horizontales, verticales ou parallèles au muret, le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.

Les murs doivent être enduits et d'aspect lisse ou gratté.

Les murs doivent être enduits de la même teinte que la façade.

Les grillages doivent être doublés d'une haie végétale.

Les claustras bois non peints, de préférence ajourés, d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.

L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit.

En secteur 1AUZAC sont également autorisées :

-les clôtures constituées d'une haie composée d'essences variées éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Les clôtures sur limite séparative :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de :

- Muret de pierre sèches ou maçonneries surmontés d'un grillage sur poteau métallique ou de lisse en bois ou métal ou de grillage doublés d'une haie végétale
- Les murs doivent être enduits et d'aspect lisse ou gratté
- Les murs doivent être enduits de la même teinte que la façade
- Les claustras bois non peints, de préférence ajourés, d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

En secteur 1AUZAC sont également autorisées :

- les clôtures constituées d'une haie composée d'essences variées éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

ARTICLE 11 APRES MODIFICATION

(...) Les clôtures en secteur 1AUZAC :

- Donnant sur une voie ouverte à la circulation automobile, correspondant à la façade d'un lot, si elles sont souhaitées, seront obligatoirement de type végétales, haies libres (non taillées) éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m.
- En limite d'un espace public, mais ne correspondant pas à la façade d'accès d'un lot, seront obligatoirement de type végétales, haies composées d'essences variées éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m. Éventuellement, une haie mono spécifique pourra être installée en bordure de coulée verte.
- En limites privatives : si elles sont souhaitées, seront obligatoirement de type végétales, haies d'essences variées ou mono spécifiques éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m. Pour les constructions implantées en contiguïté, il est autorisé des brises vues, en façade avant et arrière, sur la ou les limites latérales sur laquelle la construction est implantée. Leur dimension est limitée à 1m80 mètres de hauteur.
 - Pour les logements collectifs ou semi-collectifs, les clôtures, si elles s'avèrent nécessaires, seront constituées soit : - d'une haie qui pourra éventuellement être doublée d'un grillage –d'un mur ou muret pouvant être surmonté de grilles barreaudées le tout ne dépassant pas 1m60 pouvant être doublé d'une haie ; - de grilles barreaudées d'une hauteur maximale de 1m60 pouvant être doublées d'une haie.

ARTICLE 13 AVANT MODIFICATION

*(...)Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. (...)
Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privées ne pourra en aucun cas dépasser 80 %.*

ARTICLE APRES MODIFICATION

(...)Dans l'ensemble de la zone 1AU, hormis en zone 1AUZAC :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. (...)

Uniquement en zone 1AUZAC,

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 12 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. (...)

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privées ne pourra en aucun cas dépasser 80 %. Le taux d'imperméabilisation maximal autorisé est de : 80 % de la surface totale de la parcelle pour les immeubles d'habitat collectif ou semi collectif et de 70% de la surface totale de la parcelle pour les logements individuels groupés.

19. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DE LA ZONE N

La rédaction du règlement des zones N présent aujourd'hui **une incohérence entre l'article 1 et l'article 2**. En effet, l'article 1 interdit tout changement de destination alors que le changement de destination est autorisé sous certaines conditions à l'article 2.

Les alinéas en bleu ci-dessous démontrent bien que l'alinéa de l'article N1 est incohérent par rapport à l'article N2. Cette formulation pourrait présenter un risque de contentieux, étant donné que conformément à la Loi Littoral, les changements de destination sont interdits dans la bande des 100 mètres (hormis pour certaines constructions). Il convient donc de modifier l'article N2 **pour supprimer la notion de changement de destination**.

Dans un second temps, il semble que **la destination de la zone NL** évoqué dans le règlement général de la zone N et également dans un règlement spécifique de la zone NL **présente une erreur matérielle**. En effet, la zone NL est présentée dans le chapeau de la zone N comme une zone permettant d'accueillir des installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que d'aire naturelle de camping, (comme le présente l'alinéa en bleu ci-dessous).

Contrairement à cela, le règlement spécifique de la zone NL précise que ce secteur est **affecté aux campings existants**. L'ensemble des campings existants ont bien été intégrés en zone NL sur le plan de zonage du PLU. Il convient donc **de modifier le règlement de la zone N** pour éviter toute interprétation entre ces différentes destinations qui sont tout à fait différentes.

Enfin, le règlement de la zone N est relativement complexe étant donné le nombre de sous zonages établis lors du PLU (Nh, Nr, Ns, Nsm, No, NL, NLa, Nzh..). Le règlement écrit de la **zone N présente une incohérence en terme de formulation** notamment sur les activités interdites au sein de la zone N et de ces sous zonages. La formulation en question présente les conditions de l'ensemble de la zone (sous-entendu de l'ensemble des sous zonages) alors que cela ne concerne que la zone N étant donné que les sous zonages ont fait l'objet d'alinéas séparés.

De plus, **un alinéa spécifique** traitant de l'ensemble des sous zonages hormis Nzh et Ns **présente une incohérence en termes de constructions autorisées**, cela est dû à un doublon de formulation qui présente également une erreur matérielle sur la surface envisagée.

Les formulations présentant cette incohérence apparaissent **en bleu** dans la version du règlement avant modification ci-dessous :

Ainsi, pour éviter tout risque de contentieux et assurer la parfaite compréhension, il convient de modifier le règlement sur ces différents points.

ARTICLE AVANT MODIFICATION

CARACTERE DE LA ZONE

- NL, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que d'aire naturelle de camping,

(...)

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone toute construction, installation, extension ou changement de destination de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (en dehors des espaces urbanisés). Cette interdiction 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 ;

(...)

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES

CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone

Pour les constructions situées dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seuls peut être autorisé :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans sous réserve qu'il ait été édifié régulièrement ;*
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;*
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords ;*

Pour les constructions situées au-delà de la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seules sont autorisées :

- *La restauration et l'éventuel changement de destination de bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur ;*
- *Une seule extension des habitations existantes au-delà de la bande des 100 mètres dans les conditions suivantes ;*
- *La réalisation en continuité du bâti ;*
- *Une extension des constructions existantes dans la limite de 25 m² de surface de plancher supplémentaire à la date d'approbation du PLU.*

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Nzh et Ns

- *Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public sous réserve d'une nécessité impérative.*
- *L'extension mesurée des constructions existantes y compris les dépendances, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30 m² d'emprise au sol.*

ARTICLE APRES MODIFICATION

CARACTERE DE LA ZONE

(...)

~~- La zone NL, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que d'aire naturelle de camping,~~ est affectée aux campings existants.(...)

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans les cas :

- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone Dans le secteur N

Pour les constructions situées dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seuls peut être autorisé :

- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement ~~(même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination)~~ de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords ;

Pour les constructions situées au-delà de la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seules sont autorisées :

- La restauration et l'éventuel changement de destination de bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou historique justifie la préservation sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur ;
- Une seule extension des habitations existantes au-delà de la bande des 100 mètres dans les conditions suivantes :
 - La réalisation en continuité du bâti ;
 - Une extension des constructions existantes dans la limite de 25 m² de surface de plancher supplémentaire à la date d'approbation du PLU.

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Nzh et Ns

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public sous réserve d'une nécessité impérative.
- ~~L'extension mesurée des constructions existantes y compris les dépendances, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30 m² d'emprise au sol.~~

20. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE Nr/Nh

Le règlement de la zone Nr/Nh a réglementé la taille des extensions mesurées ou encore la hauteur des dépendances étant donné que ces secteurs doivent faire l'objet d'une préservation des paysages et des milieux naturels.

La rédaction d'un alinéa présente aujourd'hui **une rédaction très ambiguë** traitant à la fois **des extensions mesurées, des annexes et des dépendances bien qu'un second alinéa vienne traiter des dépendances et des annexes**. Il convient d'avoir une rédaction plus claire en séparant les différentes typologies de bâtis.

De plus, au sein de ce même alinéa, il est **sous-entendu qu'une extension mesurée peut être située à proximité immédiate du bâti, ce qui est un non-sens**, étant donné qu'une extension doit se situer en accroche avec le volume principal. Enfin, ce même alinéa indique que ces extensions ou dépendances doivent être conçues dans la limite « d'une utilisation optimale », ce qui n'est absolument pas applicable lors des permis de construire.

En complément, la rédaction originale du PLU avait fixé, pour les dépendances, **une hauteur maximale d'environ 2.50m**. À ce jour, la collectivité doit adapter cette hauteur d'un mètre complémentaire notamment en vue de **prendre en considération les nouveaux usages** (ex : stationnement de camping-car). Dans cette même logique, il semble nécessaire d'agrandir la surface autorisée des annexes et des dépendances à hauteur de 30m². Cette augmentation de surface permettra notamment de créer des espaces de stationnement pour deux véhicules, ce qui n'est pas le cas pour un espace de 20m².

Enfin, l'article concerné présente également un terme tout à fait interprétable « situé à proximité immédiate de celui-ci » **qui ne permet pas d'être réellement appliqué**. Les zones Nr/ Nh ont été définies comme des périmètres restreints, les dépendances et les annexes y seront donc édifiés **à une distance raisonnable du bâti**, au sein des périmètres pré établis. Il convient donc de supprimer ce terme.

ARTICLE AVANT MODIFICATION

ARTICLE Nh-Nr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Nh, seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants : [...]

[...]

L'extension mesurée d'une habitation, de ses annexes et dépendances, dans les limites d'une utilisation optimale, en continuité avec le bâti ou à proximité immédiate, sauf raison technique contraire justifiée, à condition de ne pas excéder 30 % par rapport à la surface au sol du bâtiment existant à la date de publication de la révision, et dans tous les cas elle ne peut pas excéder 30 m² d'emprise au sol supplémentaire. (...)

- La construction d'annexes ou de dépendances de superficie maximale de 20 m² au sol et 2,5 m au faitage sur l'unité foncière constituant la résidence de l'utilisateur, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère, et sans installation sanitaire fixe.

ARTICLE APRES MODIFICATION

En secteur Nh, seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :

[...]

-- **L'extension mesurée d'une habitation, ~~de ces annexes et dépendances, dans les limites d'utilisation optimale,~~ en continuité avec le bâti ~~ou à proximité immédiate,~~ sauf raison technique contraire justifiée, à condition de ne pas excéder 30 % de la surface de plancher existante à la ~~date de publication de la révision d'approbation de la révision,~~ et dans tous les cas elle ne peut pas excéder 30 m² d'emprise au sol supplémentaire.**

(...)

La construction d'annexes ou de dépendances de superficie maximale de ~~20 m²~~ 30 m² au sol et ~~2,5 m au faitage d'une hauteur de 3,50 m maximum~~ sur l'unité foncière constituant la résidence de l'utilisateur, ~~en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci,~~ avec une bonne intégration paysagère, et sans installation sanitaire fixe.

Cette modification s'applique également sur le sous zonage Nr

ARTICLE AVANT MODIFICATION

En secteur Nr, seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants : (...)

- L'extension mesurée d'une habitation, de ses annexes et dépendances, dans les limites d'une utilisation optimale, en continuité avec le bâti ou à proximité immédiate, sauf raison technique contraire justifiée, à condition de ne pas excéder 30 % par rapport à la surface au sol du bâtiment existant à la date de publication de la révision et dans tous les cas elle ne peut pas excéder 30 m² d'emprise au sol supplémentaire.

- La construction d'annexes ou de dépendances de superficie maximale de 20 m² au sol et 2,5 m au faitage sur l'unité foncière constituant la résidence de l'utilisateur, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère, et sans installation sanitaire fixe.

ARTICLE APRES MODIFICATION

En secteur Nr, seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :
(...)

-- **L'extension mesurée d'une habitation, ~~de ces annexes et dépendances, dans les limites d'utilisation optimale,~~ en continuité avec le bâti ~~ou à proximité immédiate,~~ sauf raison technique contraire justifiée, à condition de ne pas excéder 30 % de la surface de plancher existante à la ~~date de publication de la révision d'approbation de la révision,~~ et dans tous les cas elle ne peut pas excéder 30 m² d'emprise au sol supplémentaire.**

- **La construction d'annexes ou de dépendances de superficie maximale de ~~20 m²~~ 30m² au sol et ~~2,5 m au faitage d'une hauteur de 3,50 m maximum~~ sur l'unité foncière constituant la résidence de l'utilisateur, en continuité du bâti ~~ou à proximité immédiate de celui-ci,~~ avec une bonne intégration paysagère, et sans installation sanitaire fixe.**

21. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DES ZONES NL

Comme déjà évoqué dans le présent rapport, la zone NL a été conçue pour les secteurs dédiés aux activités de campings existants.

La commune de Clohars-Carnoët compte à ce jour un nombre importants de campings notamment grâce à la proximité des plages et du littoral.

Les secteurs de campings existants présentent différents types d'occupation :

- Emplacement pour des toiles de tente,
- Emplacements camping-car / caravanes,
- Habitations légères de loisirs,
- Résidences mobiles de loisirs.

Les campings existants sur la commune présentent tous (ou bien ont les autorisations pour aboutir à) une grande diversité en termes de typologie d'accueil. Cet atout permet donc de diversifier la clientèle mais permet également de varier les paysages de ces espaces économiques qui restent des activités saisonnières et qui ne sont pas donc pas occupées tout le long de l'année.

La volonté de la collectivité est de maintenir la diversité des occupations du sol au sein des campings **en interdisant la création de parc résidentiel de loisirs en zone NL** que ce soit par création ex nihilo ou pour transformation d'un camping existant. En effet, le parc résidentiel de loisirs est un terrain aménagé spécialement destiné à l'accueil des habitations légères de loisirs (HLL), mais pouvant accueillir également des résidences mobiles de loisirs (RML) sans limite en terme de nombre, contrairement aux campings.

Cette interdiction permettra d'accueillir différents types de populations touristiques sur la commune, d'éviter toute imperméabilisation complémentaire des sols sur ces espaces semi naturels et de maintenir une diversité de paysages sur ces espaces.

De plus, les PRL présentent aujourd'hui des risques d'accueil de populations tout au long de l'année étant donné la présence de HLL et de RML. Ce fait n'est pas souhaité par la collectivité étant donné les constructions et infrastructures afférentes n'ont pas été conçues pour y vivre tout au long de l'année (ex : isolation, absence de chauffage ...)

Il est donc nécessaire d'inclure un nouvel alinéa au sein de l'article NL1

ARTICLE AVANT MODIFICATION :

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes constructions, à usage d'habitation ou non, y compris les dépendances et annexes, même ne comportant pas de fondations autres que celles visés à l'article NL 2 ;
- toute installation ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tous aménagements autres que ceux visés à l'article NL 2 ;
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article NL 2 ;
- l'installation de nouveaux pylônes de radiotéléphonie ;
- l'implantation d'éoliennes de plus de 12 m de hauteur.

ARTICLE APRES MODIFICATION :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes constructions, à usage d'habitation ou non, y compris les dépendances et annexes, même ne comportant pas de fondations autres que celles visés à l'article NL 2 ;
- toute installation ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tous aménagements autres que ceux visés à l'article NL 2 ;
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article NL 2 ;
- l'installation de nouveaux pylônes de radiotéléphonie ;
- l'implantation d'éoliennes de plus de 12 m de hauteur.
- **les parcs résidentiels de loisirs.**

22. AJOUT ET MODIFICATION DE DEFINITION AU SEIN DE L'ANNEXE 2

Le règlement du PLU présente les différentes définitions des termes utilisés dans le document règlementaire.

Il semble nécessaire de définir le terme « dépendances » et plus particulièrement leurs différences vis-à-vis des « annexes ». En effet, la définition du terme « annexe » actuellement indiquée aux annexes du PLU contient elle-même le terme de dépendance.

L'objectif est de délimiter la nature des annexes et des dépendances notamment par rapport à leur implantation respective vis-à-vis du volume principal.

DEFINITION AVANT MODIFICATION

Annexe : tout édifice d'une emprise au sol maximale de 30 m², détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

DEFINITION APRES MODIFICATION

Annexe : tout édifice d'une emprise au sol maximale de 30 m², détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, ~~dépendances diverses~~)...

DEFINITION APRES MODIFICATION

Dépendance : tout édifice non habitable accolé au volume principal (appentis, atelier, remise, garage...)

23. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

23.1 Loi Littoral

La commune de Clohars Carnoët est soumise à loi Littoral. Les différents objets de cette modification n'engendrent pas d'incompatibilité avec la loi Littoral étant donné qu'ils ne relèvent que de reformulations sans modification du parti urbain initial du PLU qui était déjà compatible avec la loi Littoral lors de son approbation.

De manière plus précise, la modification d'une partie de l'article N2 présentée au sein du présent dossier (suppression du changement de destination dans la bande des 100 mètres) permet notamment **de s'assurer de la compatibilité du projet de modification avec la Loi Littoral.**

23.2 SCOT

La commune de Clohars-Carnoët fait partie du périmètre du Schéma de COhérence Territoriale du Pays de Quimperlé mis en œuvre par la COCOPAQ. Le document a été approuvé le 18 décembre 2008. Une modification du SCOT a été approuvée le 24 mai 2012.

Le Document d'Orientation Générale (DOG) constitue le document prescriptif et opposable du SCOT. Il précise et traduit de manière concrète les objectifs exposés dans le Projet d'Aménagement et de développement Durables.

Les modifications présentées dans ce document ne portent pas atteinte à la compatibilité du PLU avec le SCOT actuellement en vigueur. En effet, les grands équilibres établis au stade de l'approbation du PLU n'ont pas été modifiés par le biais de cette modification.

Ainsi, **le PLU modifié est compatible avec les grandes orientations du DOG et notamment celles liées à la Loi Littoral**, à la gestion économe du foncier, la préservation de la ressources en eau ou encore le maintien des paysages.

23.3 PLH

La commune de Clohars-Carnoët est couverte par le Programme Local d'Habitat 2014-2019 de la COCOPAQ. Le PLH est basée sur plusieurs grandes orientations :

1. Gouvernance, animation et suivi du PLH,
2. Offrir un volume de logements pour répondre à l'accueil et au maintien de la population,
3. Produire du logement social dans le parc privé et public,
4. Répondre aux besoins des seniors,
5. Apporter des réponses spécifiques aux besoins de la population,
6. Promouvoir la requalification dans les centres urbains et amplifier la réhabilitation du parc privé,
7. Soutenir les opérations et les constructions innovantes du point de vue de l'environnement et du foncier,
8. Définir une stratégie foncière intercommunale.

Les modifications présentées dans ce présent document ne présentent pas d'incompatibilité avec les orientations du PLH opposable.