DECLARATION DE PROJET – PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE PLUVIGNER

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE PLUVIGNER

AVEC LA DECLARATION DE PROJET D'UN PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

SUR LE SITE DU MANOIR DU GUERN

Au titre des articles L123-14, L123-14-1 et L123-14-2 du code de l'urbanisme

PROJET DE CREATION D'UN PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE PLUVIGNER

AVEC LE PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

SOMMAIRE

1. GENERALITES SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME
   - 1.1 La mise en compatibilité
   - 1.2 Le déroulement de la procédure
   - 1.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

2. RAPPORT DE PRESENTATION DU PROJET
   - 2.1 Le contexte du projet et son intérêt général
   - 2.2 Compatibilité du projet
   - 2.3 Incidence du projet sur l'environnement

3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE PLUVIGNER AVEC LE PROJET
   - 3.1 Incidences du projet sur le rapport de présentation
   - 3.2 Incidences du projet sur le règlement graphique
   - 3.3 Incidences du projet sur le règlement écrit

1 Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

1.1 La mise en compatibilité

1.1.1 Définition

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément aux articles L.123-14 à L.123-14-2. La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation du projet d'aménagement du parc résidentiel de loisirs au Guern.

1.1.2 Champ d'application

Les maîtres d'ouvrage, Yves-Marie GUYOT et Gabrielle LEMEE, ont transmis à la commune un dossier afin de présenter leur entreprise (« Breizh Aël »), leur projet et la compatibilité de celui-ci avec le document d'urbanisme en vigueur. Compte tenu de la nature du projet et du fait que le Plan Local d'Urbanisme relève de la compétence communale, la mise en compatibilité relève des compétences de la commune de Pluvigner.
A ce titre, c'est sous la responsabilité du Maire que sera conduite la procédure.

1.1.3 Objet

La procédure de mise en compatibilité du PLU de Pluvigner doit permettre la réalisation des différents éléments du projet de création du parc résidentiel de loisirs au Guern.
Elle est motivée par la création d'une activité économique, touristique et culturelle avec la création d'emplois directs, 7,5 équivalents temps plein ; et la mise en valeur d'un patrimoine local.

1.2 Le déroulement de la procédure

L'initiative de la mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU appartient au maire (article L 300-6 du code de l'urbanisme).

Les dispositions proposées par le maire pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet ont fait l'objet d'un examen conjoint, cette réunion a lieu à Pluvigner le 18 Mai 2016(article L 123-14-2, article L 121-4 du code de l'urbanisme) avec les personnes publiques associées.

L'autorité environnementale (préfet du Morbihan) est consultée dans le cadre de l'examen au cas par cas prévu par la réglementation, afin de savoir si ce dossier est soumis à évaluation environnementale.

L'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU.

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête- le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis au conseil municipal.

Le conseil municipal se prononcera par une délibération sur l'intérêt général de la déclaration de projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

1.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Le dossier présente les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de la commune de Pluvigner.

Il comprend les pièces suivantes :

- La présentation du projet
- L'analyse des évolutions des différentes parties du document d'urbanisme et leurs justifications.
- Deux extraits de plan de zonage concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet.

2 Rapport de présentation du projet

2.1 Le contexte du projet et son intérêt général

2.1.1 Le contexte du projet

Le Morbihan est le cinquième département touristique pour la clientèle française, il génère chaque année plus d'un milliard d'euros de consommation touristique. Pilier de la croissance économique aux côtés notamment de l'agriculture et de l'agroalimentaire, le tourisme représente un puissant potentiel de développement.

Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) prendra le 1er Janvier 2017, la compétence tourisme. Le territoire intercommunal accueille actuellement 10 Offices du tourisme. C'est un secteur économique très important pour l'EPCI et très développé notamment dans les communes littorales.

Au fil des années, le Pays d'Auray, et notamment Pluvigner, attirent et tendent à accueillir un nombre toujours plus conséquent de nouveaux arrivants. La commune reçoit, aujourd'hui beaucoup d'habitants notamment de jeunes ménages et retraités, recherchant la qualité de vie, une richesse en services et activités commerciales. Le premier janvier 2016, il y avait 7382 habitants à Pluvigner.
Les atouts du territoire pluvignois pour répondre aux exigences de la population sont nombreux.
Une grande surface communale de 8283 ha, avec la plus grande surface agricole du Pays d'Auray (4677 ha) correspondant à un réel pôle économique pour le pays, cette agriculture (environ 100

familles) est capable de répondre aux besoins de proximité (produits locaux), de qualité et de traçabilité.
Le dynamisme économique passe également par un tissu industriel (plusieurs entreprises leader dans leur domaine), artisanal et commercial et rayonne sur le Pays d'Auray et au-delà.
Les nombreuses associations (113) assurent les animations, une vie festive et les activités culturelles et sportives (marchés hebdomadaires, animations, festivals, @). Elles sont fortement développées, aidant ainsi à créer un lien intergénérationnel entre habitants et acteurs du territoire.
Sur la commune de Pluvigner, il existe plusieurs structures d'accueil touristique en premier lieu le camping « la Clé des Prés » situé au Sud de la commune à proximité de Talhouët, il possède 25 emplacements, la commune est pourvue également d'un hôtel, une vingtaine de gîtes et 2 propriétaires de chambres d'hôtes.

2.1.2 Le site du Guern et le projet

Les documents historiques concernant l'origine du Manoir du Guern sont peu nombreux. Physiquement implanté sur une zone particulière (Guern signifie en Breton « marais ») le site est un lieu d'exception incomparable avec tout autre manoir situé en Bretagne. Le manoir et ses dépendances sont entièrement ceints par des douves, emplies d'eau. L'accès principal au manoir s'effectue par un pont en pierre et une porte cochère. Certaines traces de l'histoire témoignent du passé religieux, noble ou bourgeois du manoir qui fut le presbytère de la commune jusqu'au début du XXème siècle avant de devenir une propriété privée développant une activité agricole. Certains récits parlent de la construction du premier manoir au XVème siècle, qui, de gentilhommière deviendra presbytère. Au cours des siècles, il alternera plusieurs familles de propriétaires. La municipalité de Pluvigner fait l'acquisition du site au décès du dernier propriétaire il y a quelques années. Un bâtiment agricole situé au Nord du manoir a été en partie démonté par l'ancien propriétaire puis démonté en totalité par la commune. Le bâtiment agricole le plus proche se situe à 375 mètres du manoir et à 235 mètres du site. Les terrains sont actuellement entretenus par le service technique communal, le jardin partagé qui occupe une partie du site sera délocalisé à proximité du complexe sportif en accord avec les utilisateurs.

Le site du Guern se situe à l'Ouest du bourg à environ 900 mètres .Venant du centre, son accès se fait soit de la rue de la Madeleine, soit de la route de Landaul. La rue du Guern n'est pour l'instant pas adaptée à un flux de circulation plus important, une zone 30 sera créée de la route de Landaul au site du Guern, et la voie sera en sens unique pour les cars, des travaux d'élargissement de la voirie seront à prévoir. En matière d'eaux usées, le réseau est à proximité et semble suffisant. Le réseau d'eau potable d'un diamètre de 90 mm est existant dans la rue du Guern, de plus, il existe un branchement de diamètre 40 mm desservant le projet.

Le projet du manoir (cf préambule) s'adresse bien sûr à une clientèle de touristes « classique »

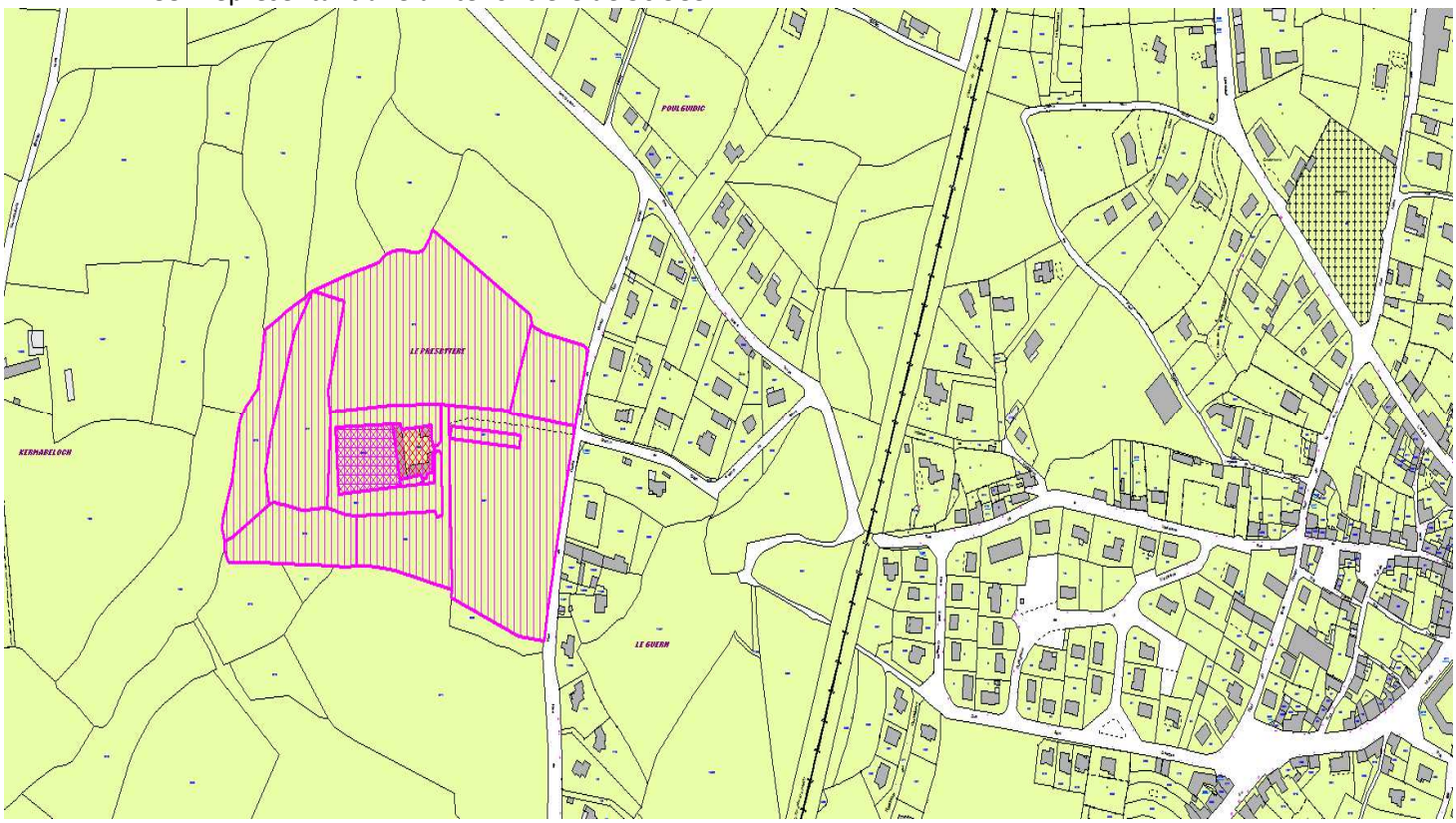
- Les excursionnistes (clientèle de passage, d'affaire)
- Les touristes hébergés au Domaine ou aux alentours. A ce titre, certains partenariats sont réalisés avec les professionnels du tourisme.

Mais avant tout à une clientèle locale :

- Les résidents et entreprises du Pays de Pluvigner, du Pays d'Auray, du Morbihan et de Bretagne.

- Les clientèles de groupes, autocaristes, les comités d'entreprises, les entreprises privées et publiques
- Les clientèles privées pour les mariages, anniversaires, évènements familiaux

Les parcelles concernées sont : K875, K876, K877, K878, K880, K881, K882, K883, K884, K885, K886 et K887 représentant une unité foncière de 56 983 m².



Le projet se réalisera en une seule tranche et s'articulera autour de 3 secteurs :

- Le secteur hébergement constitué de :

-40 emplacements de 210 m² moyen pour implantation d'habitations légères de loisirs,
-20 emplacements de 110 m² moyen pour accueil caravaning et camping-cars,
-1 aire de jeux,
-1 bâtiment sanitaire.
- 1 plan d'eau paysager

- Le secteur du manoir constitué de :

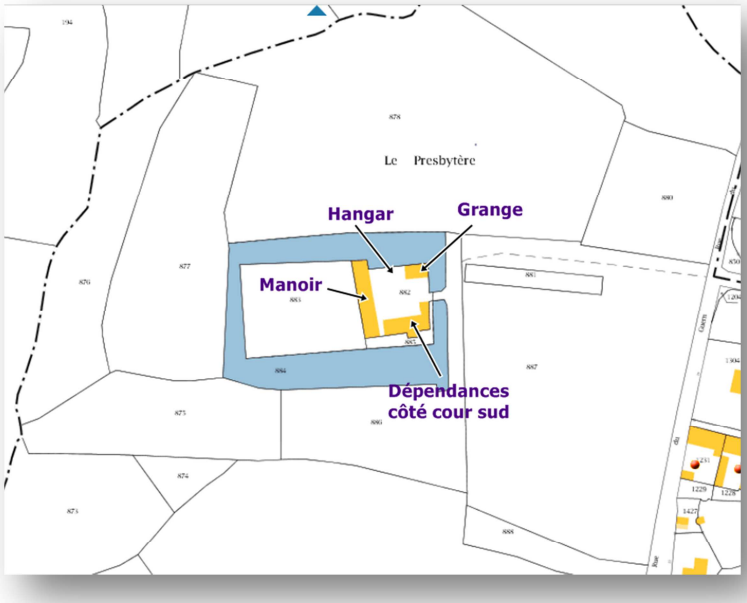
-1 restaurant bar,
-1 espace animation & réunion
-1 espace accueil & bureaux,
-1 espace vente produits régionaux,
-1 logement de fonction.

- Le secteur événementiel constitué de :

-1 salle modulable,
-1 bâtiment technique,
-1 zone de stationnement.
- 1 bâtiment sanitaire

Esquisse Projet
Domaine BREZIH AEL
rue du Guern
56 330 PLUVIGNER
Indice | A | B | C | D
Date | 04/16
Etabli par | fs
Ech : 1 / 750
Locaux techniques
Salle séminaires
Accès espace Breizh Aël
Cheminement piéton
salle d'animation / réunion
salle d'animation / local chaufferie
rdc : Restaurant / Bar
étage : logement
Accueil / boutique / Café
Plan d'eau paysager - 770 m²
aire de jeux
Cheminement piéton
Bloc sanitaire
rue du Guern
NORD
LIMITE ZONE HUMIDE
LIMITE D'AMENAGEMENT

A. Le Manoir



Le Manoir nécessite un changement de destination pour accueillir le restaurant-bar-concerts au rez-de-chaussée, avec l'ajout d'une terrasse extérieure côté cour (ne nécessitant pas de travaux particulier) ainsi qu'une terrasse côté verger.

Surface d'emprise au sol pour la terrasse du restaurant-bar: 200 m²

Il est envisagé d'aménager le premier étage pour y installer le lieu d'habitation des futurs propriétaires.

Vues de l'extérieur

Vues de l'intérieur :

Le Restaurant

Le restaurant sera ouvert toute l'année, l'objectif est de positionner les propositions autour de la gastronomie Bretonne, les produits frais et/ou bios, et/ou locaux/ et/ou raisonnés, et/ou du réseau des partenaires Breizh Aël.
La capacité intérieure du restaurant sera de 70-80 couverts. Deux terrasses augmenteront ça capacité d'accueil. A l'abri du vent, la première terrasse, côté cour, est aisée à aménager et pourra accueillir 100 couverts, selon la fréquentation et les conditions climatiques. Elle sera utilisée lors des soirées spectacle côté « guinguette » et en journée pour les clients du bar.

B. Dépendances côté cour sud

Les dépendances du manoir situées du côté sud de la cour nécessitent un changement de destination pour devenir l'accueil et la boutique de produits régionaux.
La partie littéraire sera située dans la partie « accueil du public et boutique solidaire »; Pour information, Il existe 3 cafés Morbihannais adhérents à CaliBreizh (fédération des cafés littéraires en Bretagne)

C. Grange

Pour cette ancienne grange/étable, il est envisagé de la transformer en salle d'animation et de réunion.

La Salle d'animations et audiovisuelle collective

Le classement Atout France prévoit pour les PRL de mettre à la disposition de sa clientèle une salle collective dédiée à l'animation et à l'audiovisuelle, elle comprendra des jeux, une télévision et d'autres activités. La salle communiquera avec la « guinguette », scène ouverte pour les spectacles de la cour.

La Salle de réunion

La salle de réunion sera équipée pour accueillir de 30 à 40 personnes. Elle pourra être configurée pour être utilisée en espace complémentaire lors de certaines expositions et évènements.

Vues extérieures :

Vues intérieures :

D. Hangar

Il est programmé d'implanter dans ce hangar la « guinguette - scène ouverte » ainsi que la chaufferie.

La Guinguette/scène

Cette ancienne grange est située au cœur de la cour du manoir. D'une surface d'environ 60m², elle permettra d'accueillir des groupes de musiques, conteurs et artistes

La Chaufferie

Située sur le côté du bâtiment, elle alimentera l'ensemble des bâtiments de la zone du manoir.

E. La zone des hébergements, des loisirs et de la salle « évènements »

L'espace total de la zone représente un peu plus de 5 hectares. La moitié environ est classée humide et située à l'Ouest du manoir. L'espace dédié aux hébergements, la salle, le plan d'eau paysager et les bâtiments de services est situé à l'Est du manoir.

L'ensemble des équipements, bâtiments est réalisé en harmonie avec la zone du manoir et avec l'ensemble du site.

Les Hébergements

Les chalets en bois qu'il est envisagé d'implanter sont éco-conçus. Ils fonctionnent comme de nombreuses maisons d'habitation en bois construites aujourd'hui. Les chalets sont considérés comme des habitations légères de loisirs, dans lesquelles il est possible d'accueillir des visiteurs toute l'année. Ces locatifs pourront accueillir un couple, une famille et jusqu'à 5-6 personnes.

Surface d'emprise au sol pour les chalets : 1300 m²

Il est prévu d'installer des terrasses en bois devant les chalets

Surface d'emprise au sol pour les terrasses : 540 m²

Les emplacements nus

Au nombre de 20, les emplacements sont prévus pour accueillir les clientèles en « caravaning » et les camping-caristes. Comme le prévoit la réglementation des PRL, les emplacements ne peuvent être occupés par les clientèles en tente.
Les emplacements seront équipés de borniers électriques et de raccordements en eau. Une borne alimente deux emplacements.
Chaque emplacement a une surface de 110 m² minimum. Scénarisé, il est en harmonie avec l'ensemble du Domaine. Deux blocs sanitaires parfaitement équipés au regard des normes de classement d'un PRL 4 étoiles (harmonisé lui aussi avec le Domaine) seront situés à proximité des emplacements nus. Ils complèteront l'offre de service structurante minimum.

Surface d'emprise au sol pour les sanitaires : 200 m²

Le plan d'eau paysager

Il est nécessaire d'implanter une zone de baignade pour les visiteurs. C'est un point fort du séjour, car le Domaine est situé à 25 kms des plages les plus proches (Etel) soit 30 mn en voiture sans circulation.
En ce qui concerne les piscines publiques, celle de Baud est située à 14 kms du Domaine, soit 17 mn sans circulation. Celle d'Auray est située également à 14 kms du Domaine, soit 19 mn sans circulation.
En lien avec la philosophie et le positionnement du projet, il est fait le choix d'implanter un plan d'eau paysager « nouvelle génération » qui est conçue comme un lagon avec sa plage de sable fin. D'environ 800m² de surface de baignade, elle serait unique en Morbihan, elle ne sera ni chauffée, ni

couverte. Le plan d'eau paysager est un atout majeur quant aux attentes des clientèles estivales, et facteur de décision quant au déclenchement de leur séjour dans le Domaine.
La conception technique de ce type de bassin est innovante et récente. Il n'y a ni bac, ni liner. La filtration est réalisée par plusieurs niveaux de sable sur un géo-textile.

La Salle « évènements », l'orangerie

Pour pouvoir fonctionner toute l'année, afin de pouvoir répondre à l'ensemble des besoins de la clientèle, il faudra créer une salle pour accueillir les évènements et qui puisse s'intégrer merveilleusement avec l'ensemble du Domaine : l'orangerie.
L'orangerie est une structure de réception en acier et en verre, ainsi nommées pour la forme arrondie des vitrages qui rappellent les fenêtres des anciennes orangeries de château.
Elle trouve également son inspiration dans les halles du XIXème siècle, type "Baltard". L'architecture a été redessinée dans un esprit résolument contemporain et très épuré, pour en faciliter l'usage et permettre d'accueillir tout type d'événement.
Cette salle aura une capacité ERP de 400 personnes assises. Elle dispose, d'un bar, de tables rondes et de tables de forme rectangulaires (selon les demandes et les besoins). A côté de la salle, nous implantons un « office traiteur » pour la gestion de la restauration, qui peut être réalisée par l'équipe présente sur le site ou pour accueillir la venue d'un traiteur extérieur. Des sanitaires complètent l'ensemble de l'équipement.

La salle est située un peu à l'écart des zones d'hébergement, cela pour ne pas perturber le repos des résidents. La disposition de la scène et la zone de diffusion de la « façade son » sont orientées vers l'ouest, également pour ne perturber ni les résidents, ni les habitants à proximité. Une sécurité sono métrique est installée pour le confort de chacun.

Surface d'emprise au sol pour la salle de spectacle : 550 m²

Nous prévoyons d'installer une terrasse (en bois) aux abords de la salle.

Surface d'emprise au sol pour la terrasse de la salle de spectacle : 300 m²

Exemple de salle « évènements » souhaité

L'annexe de cuisine

Pour accompagner l'organisation de certains événements, l'implantation d'une structure pour servir d'annexe de cuisine appelée également « office traiteur » est nécessaire. Celle-ci sera située à proximité de la salle « événements ». Sa surface utile devrait être de 100m² environ. L'office traiteur sera construit par le même fabricant que les chalets et déclinée avec l'ensemble des éléments en bois.

Surface d'emprise au sol pour l'office traiteur : 100 m²

La salle de stockage de matériel

Afin de pouvoir stocker tout le matériel nécessaire à l'entretien et au bon fonctionnement du domaine, il nous faut prévoir l'utilisation d'une salle de stockage. Sa surface utile est d'environ 200 m². Cette salle sera construite par le même fabricant que les chalets et déclinée avec l'ensemble.

Surface d'emprise au sol pour la salle de stockage du matériel : 200 m²

2.1.3 Définition de l'intérêt général du projet Breizh Aël

Le projet Breizh Aël peut être considéré d'intérêt général à plusieurs titres.

Les différents services proposés seront accessible à toutes les personnes souhaitant les utiliser.

A. <u>La sauvegarde d'un patrimoine bâti local</u>

Plusieurs architectes travaillent en partenariat sur le projet : Monsieur Le Neillon (spécialiste de la rénovation) Monsieur Latigny (spécialiste en CHR et rénovation) et Monsieur Spriet (spécialiste aménagement extérieur HPA)

Le lieu n'a pas été habité depuis de nombreuses années et plusieurs dégradations ont été observées. D'importants travaux sont à prévoir. La toiture du manoir sera nettoyée, consolidée et étanchéifiée. Une partie sera à rénover entièrement. Certaines toitures des dépendances seront refaites à neuf et harmonisées avec celle du manoir. Toutes les façades et tous les murs seront restaurés, tant du manoir que des dépendances, avec des matériaux naturels et des méthodes employées qui permettront notamment à la pierre de respirer. Toutes les ouvertures seront remplacées pour une meilleure isolation thermique. L'ensemble des travaux permettra la préservation des bâtiments durablement et en respect de l'environnement. Soucieux de la préservation du site et de sa transmission, il est ambitionné l'obtention de la marque NF environnement ainsi que de l'écolabel européen. En ce qui concerne le PRL (Parc résidentiel de loisirs dans son ensemble intégrant le manoir et ses dépendances) l'obtention du le label « la clé verte »est souhaité.

En Bretagne, ce type d'endroit n'existe pas encore.

Le site du manoir du Guern est ce lieu de partage unique et majestueux, à la grandeur de l'ambition du projet. Il est la matérialisation d'un point de rencontre ouvert à l'année où tout le monde peut se retrouver, que ce soient les professionnels et les visiteurs. Les membres du réseau Breizh Aël seront

présents (physiquement parfois) à travers les produits, leur travail visible (l'ensemble du site), les animations (marchés, concerts, conférences…), les œuvres proposés et cela toute l'année.

Le site sera classé PRL (parc résidentiel de loisirs sous régime hôtelier) et mis aux normes d'accessibilité et de sécurité ERP. Il sera donc ouvert toute l'année pour proposer des centaines d'animations qu'elles soient gastronomique et culturelles. Le site comprendra un restaurant fonctionnant avec les produits frais, locaux et régionaux, une boutique solidaire, un bar littéraire, une salle d'animation, une salle d'évènements et un plan d'eau paysager. Il proposera également des hébergements (chalets en bois éco-conçus) et des emplacements réservés aux camping-cars et aux caravanes pour celles et ceux qui souhaitent vivre un plus long séjour. La plupart des animations auront lieu dans l'enceinte du manoir et de ses dépendances. Quel que soit son âge, son sexe ou sa condition, chaque personne pourra ainsi profiter du lieu et des thèmes proposés, et cela toute l'année.

B. L'intérêt culturel du projet

L'activité culturelle est centrale à Breizh Aël. Partagée avec l'ensemble des partenaires, des visiteurs, des habitants, associations locales et des personnes « extrarégionales ». L'ensemble de la programmation et des services sera en adéquation avec les normes de sécurité et d'hygiène ERP ainsi qu'en termes d'accessibilité PMR.

Ainsi, Breizh Aël ouvrira et présentera dès son ouverture plusieurs thèmes « culturels » :

La gastronomie bretonne

Breizh Aël organise les Trophées de la gastronomie Bretonne (concours général de la gastronomie Bretonne). Cela se déclinera par de très nombreuses animations et marchés autour de ce thème toute l'année. Le restaurant et le bar proposeront de nombreux produits frais locaux et régionaux ainsi que les produits des partenaires extérieurs que nous ne produisons pas en Bretagne.

Des ateliers « culinaires » seront aussi organisés, animés avec nos partenaires régionaux et ouverts à tous. De nombreux produits seront disponibles dans la boutique solidaire toute l'année.

Les arts musicaux

C'est la plus importante partie de la programmation. Chaque semaine de 1 à 3 concerts seront programmés dans l'enceinte du manoir selon les périodes. Cela représente 100 animations au minimum. De plus, chaque mois, un évènement musical avec un artiste de renom sera organisé dans la salle d'évènements. La programmation sera éclectique. Traditionnels ou actuels, en passant par les musiques du monde, tous les amateurs pourront venir découvrir ou redécouvrir les univers des artistes présentés. Seront privilégiés toutefois très largement les artistes et formations locales et régionales. « Scène de découverte », la scène Breizh Aël permettra aux jeunes formations de s'essayer à l'exercice du concert « live » devant un public. Les concerts seront ouverts à tous.

Les chants

Chaque mois, les chanteurs amateurs sont à l'honneur : plusieurs sessions de chants seront organisées sous la forme « Karaoké traditionnel », « ou le kan ha Diskan de Bretagne » ou avec des musiciens professionnels, dans l'enceinte du manoir. Ce sera aussi le moment de découverte de groupes de chants locaux et régionaux.

La littérature, poésie et chemin Breizh Aël

La Bretagne est l'une des régions les plus riches disposant de cette offre culturelle. Toutefois, il n'y a que 3 cafés Morbihannais adhérents à ***CaliBreizh***, la fédération des cafés-librairies de Bretagne (Pontivy, Gâvres et l'Île de Groix). Il en existe 14 en Bretagne.

Le Café littéraire proposera gracieusement et à l'achat, la lecture de différents ouvrages et thèmes littéraires, de Bretagne et d'ailleurs. Il offrira de découvrir les « nouveaux » écrivains, poètes qui souhaitent faire découvrir leurs talents au public. Breizh Aël permet donc une activité calme dans la journée, pour celles et ceux qui souhaitent découvrir les talents littéraires de Bretagne et d'ailleurs.

Le café proposera certaines soirées « découvertes », de lecture, de contes, de dédicaces tout le long de l'année.

Les arts picturaux et sculpturaux

Breizh Aël proposera à de très nombreux artistes (membres de réseaux existants également) d'exposer et de vendre leurs tableaux et leurs œuvres toute l'année. Faisant partie du réseau Breizh Aël, ils participeront également aux animations proposées et dispenseront certains ateliers. Leurs œuvres seront visibles au restaurant, dans le bar littéraire et la boutique solidaire et parfois dans la salle évènements. Breizh Aël sera un lieu d'exposition toute l'année.

Autres Spectacles

La salle évènements sera le lieu de programmations variées. Humoristes, musiciens ou formations théâtrales, elle pourra accueillir plusieurs centaines de personnes. Elle sera un lieu incontournable de la scène du patrimoine vivant en Bretagne.

En résumé, toute l'année, Le Domaine Breizh Aël sera un lieu où la « culture » sera omniprésente et cela sous toutes les formes possibles mais toujours de qualité. Le partage de la culture est l'énergie vitale du site. Plus largement, tous les partages liés à la « connaissance » et à sa transmission seront développés et offerts à tous les publics qui le souhaitent.

La mise en valeur du patrimoine culturel breton

Outre l'ensemble de la programmation visible sur le site toute l'année qui sera le premier facteur de mise en valeur du patrimoine culturel Breton « in facto », Breizh Aël et son réseau feront une large promotion de son contenu : sites internet, liens vers chaque partenaire, campagnes radios,

brochures dédiés, mailing et emailing, affichage, co-brandings avec l'ensemble des réseaux, conférence de presse lancements d'albums, d'ouvrages, inaugurations d'expositions, partenariats avec les télévisions locales. L'ensemble, dynamique, proposera toujours une nouveauté, une création, une invitation à venir découvrir et à partager, que ce soit dans l'enceinte du manoir, dans la boutique solidaire ou dans la salle évènements.

C. L'enjeu économique du projet

Pour fonctionner toute l'année et selon les projections de TO, il faut 7.5 équivalents temps pleins, cela de l'année 0 à 3.

Les postes :

direction, secrétariat, communication, programmation, gestion, management général, agence de voyage : 2

Restaurant bar : 3.5

Entretien maintenance : 1

Accueil- boutique-service : 1

En indirect : partenaires et prestataires de service :

- Cabinet comptable : ouest conseil - 56400 Auray
- Entreprises de nettoyage
- Architecte bâtiments : Agence Georges Le Neillon - 56400 AURAY
- Architecte CHR : Frédéric Latigny – 56000 Vannes
- Aménagements extérieurs : CONCEPT PLEIN AIR - 56400 AURAY
- Piscine naturelle : SARL Clair Lagon Paul HERAUDEAU 17700 St Germain de Marencennes
- Les chalets : SARL Européenne de Chalets 56740 Locmariaquer
- Le bâtiment technique : SARL Européenne de Chalets 56740 Locmariaquer
- L'office traiteur : SARL Européenne de Chalets 56740 Locmariaquer
- Les bâtiments des sanitaires : SARL Européenne de Chalets 56740 Locmariaquer
- La salle évènements : SpanTech 1400 Nivelles
- Les terrasses : SARL Européenne de Chalets 56740 Locmariaquer
- Les espaces verts et parkings : pilotage avec Concept plein air

- Restaurant, boutique, accueil, logement… : Pilotage avec l'Agence Le Neillon et Frédéric Latigny

- La communication : plusieurs partenaires interviendront à différents niveaux tels que le web, le print, les supports PLV, les mass médias… (entreprises locales et du Morbihan pour la plupart)

- Autres services : certaines entreprises seront prestataires en fonction des volumes de plans de charges internes et de la fréquentation de la clientèle, comme pour certaines prestations de nettoyage (chalets, salle Breizh Aël…), de sécurité (concerts, surveillance nocturne…) ou l'entretien partiel des espaces verts si nécessaire

- Producteurs locaux : le restaurant fonctionnera essentiellement avec des produits frais. Nous privilégierons donc les circuits d'approvisionnement courts pour l'ensemble des produits, avec celles et ceux qui partagent la déontologie du projet. Les partenaires sont donc membres du réseau Breizh Aël. Certains de ces produits seront également vendus à la boutique Breizh Aël. Un planning annuel d'approvisionnement sera réalisé selon l'ensemble des potentialités.

- Produits raisonnés, bio, locaux, produits des participants aux trophées de la gastronomie Bretonne : légumes, fruits, poissons, fruits de mer et coquillages, viandes blanches, rouges, produits de la charcuterie, produits laitiers, boissons (origines Bretagne), vins (origines extra régionales), produits de la conserverie, produits de la ruche, produits sucrés, produits de la boulangerie, produits de la pâtisserie…

Autres fournisseurs pour le Restaurant/ bar :

- Mobilier (tables, chaises…), linge, service, couverts… l'ensemble des éléments est à répartir selon chaque espace et selon chaque destination.

- Matériel de cuisine : fours, plaques de cuisson, réfrigérateurs, hotte, chauffe-assiettes, robots, lave-vaisselle, matériel plonge, ustensiles …

Equipements extérieurs, jeux, espaces verts, produits d'entretien « verts »…

En fonction de l'activité rencontrée, nous recruterons de nouveaux collaborateurs.

D. L'intérêt pour la commune

La commune de Pluvigner est propriétaire du site du Guern, sa vente serait une opération intéressante financièrement pour mener à bien d'autres projets, l'intérêt pour la commune est aussi de voir ce bâtiment restauré et fonctionner, ce que en absence de projet, elle ne pourra pas faire. La commune avait acheté le manoir pour y implanter un projet culturel, en raison de contraintes budgétaires, le financement de ce projet n'a reposé que sur la commune et a conduit à son abandon. Le projet s'il se réalise permettrait non seulement une plus grande attractivité de la commune mais aussi de réaliser en partie ce pourquoi le manoir a été acheté.

2.2 Compatibilité du projet

2.2.1 Compatibilité avec le SCoT

Dans le domaine touristique, le projet s'inscrit dans les orientations du PADD du SCoT du Pays d'Auray, il encourage notamment :

« - Un tourisme de patrimoine de nature et de culture, dans ses formes exceptionnelles : projet de classement UNESCO du site des mégalithes, et vernaculaires : patrimoine rural, tourisme vert diffus,…
- une offre s'adressant aux cibles liées à l'évènementiel ou au tourisme d'affaire qui bénéficient du programme BGV et de la requalification ou la création de salles et d'équipements (Palais des congrès de Quiberon, salle flottante de la Trinité- sur-Mer…) mis en réseau pour une offre adaptée à des séminaires pour des petites entreprises ainsi qu'au redéploiement d'une offre culturelle ou évènementielle intégrant les initiatives locales notamment associatives,
- un hébergement touristique qui réponde aux nouvelles demandes notamment au travers de démarches d'intégration environnementales (éco-labellisation). »

« A travers un objectif d'excellence économique affirmée, le Pays mobilise les acteurs locaux pour :
- une visibilité accrue du positionnement économique du territoire à l'échelle régionale,
- une dynamisation du tissu local par le développement de synergies entre les filières,
- une amélioration des conditions économiques et sociales à travers : une politique touristique plus désaisonnalisée dans un objectif de réduction de l'emploi saisonnier, »

En matière de consommation d'espace, dans la mesure où il s'agit de bâtiments existants et de jardins attenants (il n'existe pas de bail rural), il n'y a pas de contre-indication sur la faisabilité du projet. Ainsi le PADD stipule : « Pour accroître la valeur des productions locales et les synergies avec le territoire, le Pays accompagne : la préservation des espaces d'exploitation et de la fonctionnalité des espaces de production tant en ce qui concerne les espaces dédiés aux activités agricoles que ceux, situés sur le littoral, dédiés aux activités de pêche et de conchyliculture, »

2.2.2. Compatibilité avec le PLH

Le Programme Local de l'Habitat ne traite pas des hébergements saisonniers, il n'y a donc pas de lien avec le PLH et pas de problème de compatibilité pour la procédure d'urbanisme.

2.2.3. Compatibilité avec le PLU de Pluvigner

Le projet du Guern est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) puisque celui-ci préconise de

- « Mettre en valeur et promouvoir le potentiel touristique intrinsèque de la commune: situation privilégiée, patrimoine naturel et bâti de qualité, capacités d'accueil grandissantes, large éventail d'activités…

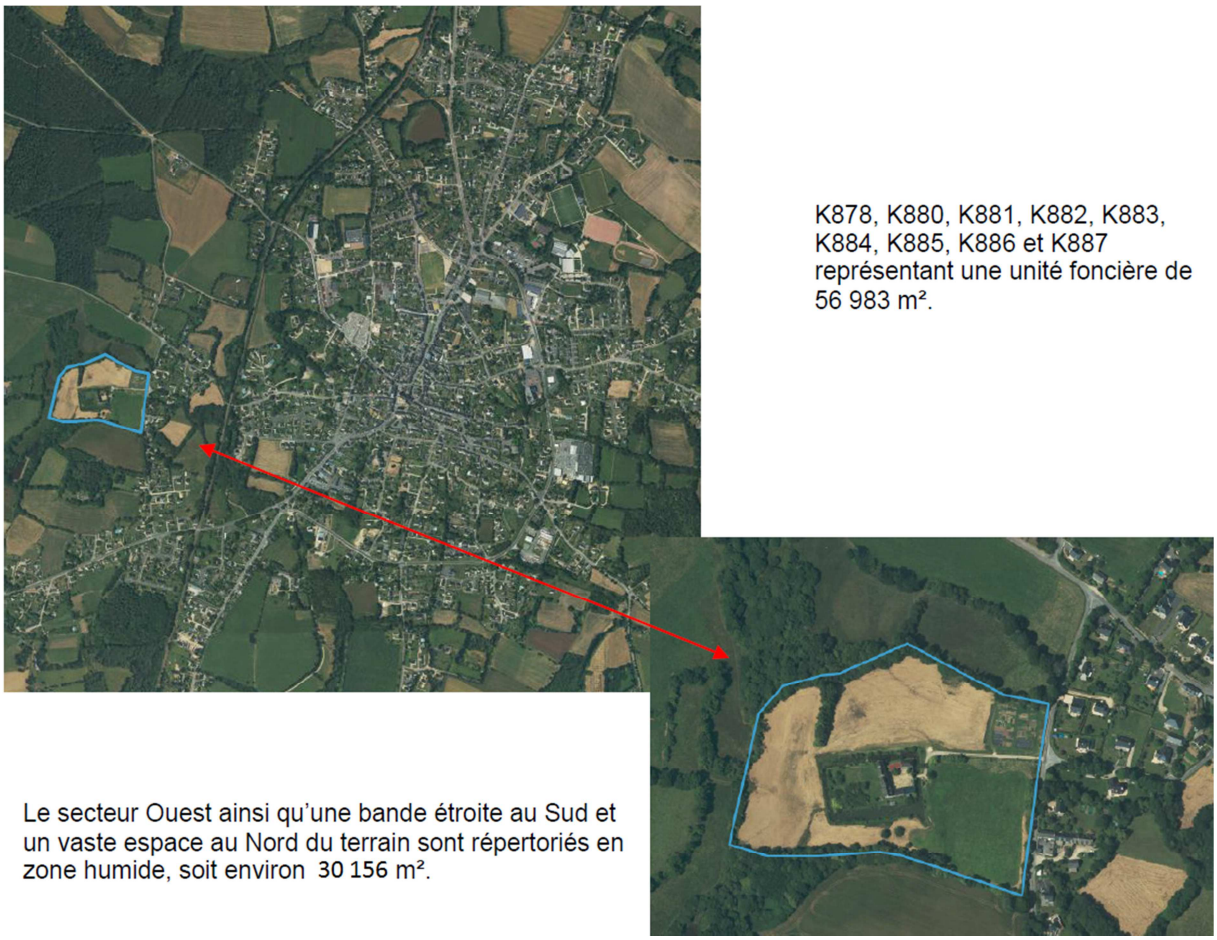
- Développer les capacités d'accueil hors hébergement conventionnel : maintien de l'aire naturelle de camping existante, création d'une aire d'accueil de camping-cars, possibilité de changement de destination des anciens bâtiments agricoles identifiés…
- Maintenir le patrimoine rural agricole en autorisant par exemple la création de chambres d'hôtes ou de gîtes grâce aux possibilités de changement de destination de certains bâtiments anciennement ou encore liés à l'agriculture présentant un caractère architectural ou patrimonial et ne compromettant ni les activités agricoles ni la qualité paysagère de leur environnement. »

2.2.4 Justifications du zonage et du règlement

Il n'y n'aura pas de modification pour les terrains du Guern actuellement zonées en Nzh (zone naturelle humide) et en Na (zone naturelle). Par contre, les espaces actuellement en zone Aa (zone agricole) changeront de zone AUt (zone à urbaniser pour le tourisme) pour permettre la création du parc résidentiel de loisirs.

2.3 Incidence du projet sur l'environnement

Le projet porté par la Mme & Mr Lemée-Guyot consiste en la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs sous régime de gestion hôtelière.
Le site concerné par ce projet se situe à Pluvigner, plus précisément route du Guern.
La zone d'implantation est un ensemble parcellaire d'environ 6 hectares : le Manoir du Guern, propriété de la Commune de Pluvigner.



K878, K880, K881, K882, K883, K884, K885, K886 et K887 représentant une unité foncière de 56 983 m².

Le secteur Ouest ainsi qu'une bande étroite au Sud et un vaste espace au Nord du terrain sont répertoriés en zone humide, soit environ 30 156 m².

2.3.1. Intégration dans le paysage

Les constructions et équipements seront implantés à l'Est du manoir et seront accessibles depuis la voie communale du Guern via le chemin existant.
La Maîtrise d'Ouvrage et la Maîtrise d'Œuvre, ont élaboré ce projet de PRL dans un esprit d'intégration au site et à la nature environnante comme le préconise la charte paysagère :

- mesures compensatrices pour minimiser l'impact des équipements durs et aménagements,
- agencement raisonné des emplacements,
- implantation de façon légère, souple et harmonieuse vis à vis du terrain existant,

2.3.2 Prise en compte des eaux pluviales

Afin de prévenir toute pollution par hydrocarbures au niveau du rejet d'eau de ruissellement vis-à-vis de la zone humide à préserver et des douves du manoir, il sera installé un système de captage en point bas du réseau de collecte des eaux pluviales avant infiltration dans le sol.
Les eaux de ruissellement seront captées par des regards à grilles (plates ou concaves) de section 400 *400 mm, reliées entre elles par un réseau de collecte.
Au point bas du réseau, il sera construit un massif drainant (cf coupe et plan de principe).
Ce massif sera composé en amont, d'un système filtrant type séparateur à huiles, permettant de retenir les éventuelles pollutions accidentelles liées à la circulation des véhicules.

- Le système filtrant se composera de :

- un regard étanche de ø 1000 avec trappe de visite, sur lequel sera raccordé le réseau de collecte des eaux pluviales.
- un regard étanche de ø 1000 avec trappe de visite, sur lequel sera raccordé le réseau drainant.

Les fils d'eaux d'entrées et de sorties seront à la même cote altimétrique.
Les deux regards seront connectés entre eux par un tuyau PVC ø 200 situé en fond de regards.
L'eau étant plus dense que les matières grasses et les solvants, c'est dernier seront ainsi piégés dans le premier regard.
Un contrôle visuel régulier de l'installation permettra de s'assurer du bon fonctionnement.
En cas d'incident, un pompage des polluants sera réalisé au niveau du piège.

- Le massif drainant se composera de :

- un réseau de drains routier ø 160 pour épandage des eaux.
- un massif pierreux type 40/70, permettant l'infiltration des eaux dans le sol.

L'ensemble sera contenu dans une enveloppe géotextile empêchant toute contamination de fines du sol vers le massif.

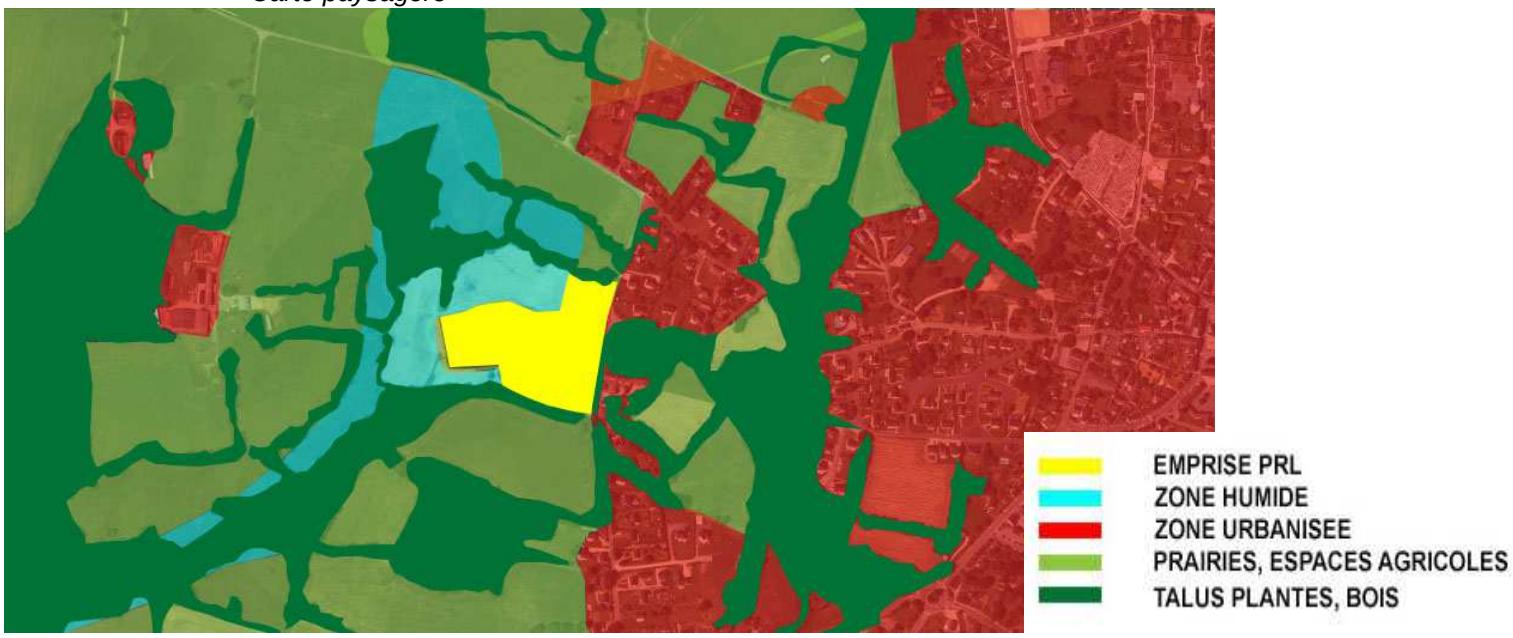
2.3.3 Trame verte et bleue

La trame bleue : la zone humide

La zone est constituée d'une prairie humide enveloppant le manoir hormis le quart Est du terrain (section entre la rue du Guern et le manoir). Elle est bordée sur ses limites Nord, Ouest et Sud de talus arborés représentatifs du paysage de local (principalement chênes et châtaigniers).
Cette zone peut avoir un rôle épurateur de par son emplacement sur le plateau agricole de Pluvigner et sa position sur le bassin versant de la Ria d'Etel participe au bon fonctionnement du réseau hydrographique. Ainsi, les minéraux dissous comme les nitrates, peuvent être consommés par les plantes ou par des bactéries du sol.
De plus, elle fait aussi fonction de corridor écologique et représente un lieu de vie pour les batraciens et insectes.
La règlementation impose de protéger ces sites.
Cette partie du terrain est un élément fort qui participe à affirmer l'identité du manoir du Guern, et en est une composante paysagère non négligeable. Le projet de création du PRL souhaite respecter scrupuleusement cette zone tant dans ses limites que dans son fonctionnement.
Pour cela, il sera mené une étude environnementale permettant d'identifier les éventuels impacts du projet sur le site et d'imposer les mesures correctives à apporter ou compensatrices.

La trame verte

Carte paysagère



Le site est bordé en limite Est par l'agglomération de Pluvigner et en limite Ouest par la zone humide. Au-delà la ZH s'étendent les terres agricoles destinées à la culture et à l'élevage.
Le projet de PRL s'inscrit au cœur du bocage formé de talus plantés et bois représentatif du paysage local, à maintenir et préserver. Pour cela, les plantations existantes seront systématiquement conservées et/ou remplacées à l'identique.
Les plantations complémentaires permettant l'insertion paysagère des divers équipements prévus seront réalisées à partir des palettes végétales suivantes :

- Arbres :

- Quercus robur - Alnus glutinosa
- Acer campestre - Fagus sylvatica
- Pyrus communis - Prunus avium
- Fraxinus excelsior

- Haie bocagère :

- Cornus sanguinea - Corylus avellana
- Amelanchier canadensis - Crataegus laevigata
- Rhamnus alaternus - Sambucus racemosa
- Prunus spinosa

- Haie vive :

- Cornus sanguinea - Corylus avelana
- Amelanchier canadensis - Philadelphus sp
- Ilex aquifolium - Ligustrum vulgare
- Deutzia sp - Viburnum tinus
- Chaenomeles speciose

- Haie taillée :

- Ligustrum vulgare - Acer campestre
- Carpinus betulus - Fagus sylvatica

De plus, afin de préserver l'équilibre du site, il sera important d'éviter l'intrusion d'espèces invasives et notamment :
- Tuja - Chamaecyparis

- Baccharis - prunus laurocerasus

Les talus et haies bocagères en limites périphériques seront maintenus et densifiés.
Elles permettront outre d'assurer la tranquillité des résidents, de préserver le caractère champêtre du site tout en assurant le rôle de corridor écologique.
A l'intérieur du site, les voies et cheminements seront accompagnés de haies vives panachées de manière à préserver un équilibre visuel et rappeler à une échelle moindre le paysage bocager environnant. Les hébergements et équipements marquants, seront eux bordés de haies séparatives facilitant leurs insertions dans l'environnement.
Il est important de privilégier des essences à feuilles caducs afin de maintenir l'équilibre saisonnier du paysage dans son ensemble.

2.3.4 L'impact sur l'environnement

Le site et l'environnement du site sont des éléments essentiels et tangibles du projet Breizh Aël. La nature, le patrimoine bâti, les échanges avec les riverains, les habitants de Pluvigner et la sécurité globale des usagers font partie de nos principales préoccupations actuelles.

En ce qui concerne les questions liées à l'environnement naturel, il a été fait certains choix. Ils seront validés pour l'obtention de :

- La norme NF environnement
- L'écolabel européen
- La clef verte
- Le classement atout France*

Seule la partie non-humide du site sera utilisée et l'autre valorisée et protégée.

L'énergie et ses économie est une question centrale à ce niveau, aussi :

- Aucune énergie fossile ne sera utilisée pour les eaux chaudes sanitaires ni pour chauffer les bâtiments de la zone du manoir
- Aucune énergie fossile ne sera utilisée pour les eaux chaudes sanitaires ni pour chauffer les chalets et les sanitaires
- Aucune énergie fossile ne sera utilisée pour les eaux chaudes sanitaires ni pour chauffer la salle évènements, l'office traiteur ou la salle de stockage

Pour le site du manoir, il est étudié en ce moment la meilleure solution entre une pompe à chaleur collective air-eau et une chaudière bio-mass. En ce qui concerne la salle évènement, c'est la même question. Pour les chalets et les sanitaires, la réponse s'oriente vers des convecteurs électriques de dernière génération.

Les toitures initialement prévues des chalets (shingle) seront changées par des bacs en acier, ceci, afin de pouvoir collecter puis de récupérer les eaux pluviales pour l'arrosage des végétaux par exemple.

L'assainissement de l'ensemble du site sera raccordé au réseau de tout à l'égout situé aux abords de la route qui mène au manoir du Guern. Le tri sélectif sera réalisé par les équipes du Domaine, par les touristes et les usagers.

En ce qui concerne les nuisances éventuelles :

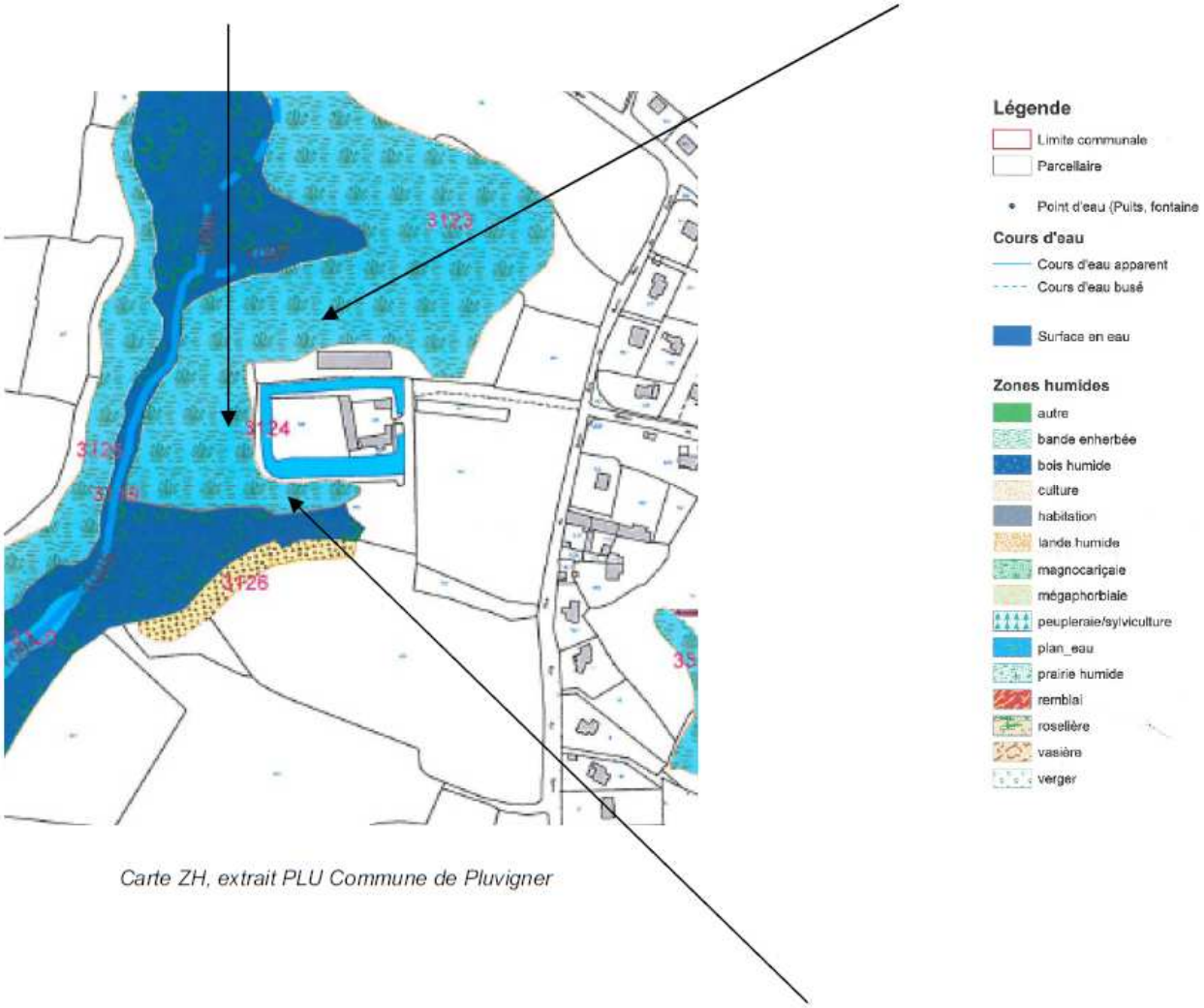
Le son : la salle évènements fera l'objet d'une étude acoustique et sono-métrique. Un système de limitation de la puissance de son sera mise en place. Un talus sera dressé derrière la salle. Des panneaux d'absorption du son seront installés dans la salle.

Les véhicules : l'accès au site sera défini. Les horaires de programmation préciseront le début et l'issue des évènements. Les personnes qui séjourneront dans les chalets et sur les emplacements stationneront leur véhicule sur leur emplacement. Ils auront pour cela un badge d'accès. Après une certaine heure, ils pourront laisser leur véhicule sur le parking à l'entrée.

La plaine de Pluvigner, extrait Atlas des paysages du Morbihan (CAUE).

ZH zone Ouest

ZH zone Nord



Carte ZH, extrait PLU Commune de Pluvigner

2.3.5 La partie aménagée du domaine du Guern

La propriété du manoir du Guern s'inscrit dans un paysage traditionnel représentatif du pays de Pluvigner.
Le périmètre est bordé de talus plantés d'arbres formant une barrière opaque qui restreint les perspectives.
Plusieurs chênes remarquables structures ces limites et ponctuellement quelques percées (anciens chemins) offrent un regard vers la campagne environnante.

L'accès au terrain se fait par l'Est via la voie communale du Guern.
La limite de propriété est marquée par un mur d'enceinte en pierres, appareillage traditionnel et scellement mélange terre/ chaux. En plusieurs points la construction nécessitera des travaux de consolidation.

Le chemin rectiligne, orienté Est/Ouest permet l'accès au manoir.

Il sépare l'espace en 2 secteurs distincts :

- ✓ Au nord, un potager est implanté sur une section quadrilatère de 4000 m².

- ✓ Au sud, un espace enherbé légèrement vallonné de 14 000 m².

3 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE PLUVIGNER AVEC LE PROJET

3.1. Incidences du projet sur le rapport de présentation

Objectif : Mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le projet de création d'un parc résidentiel de loisirs

Conséquences :

- Modification de la superficie de la zone Aa, elle passe ainsi de 5150,6 hectares à 5147,9 hectares
- Création du zonage 1AUt d'une superficie d'environ 26285 m²
- création de la zone réservée à la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs (1AUt)
-

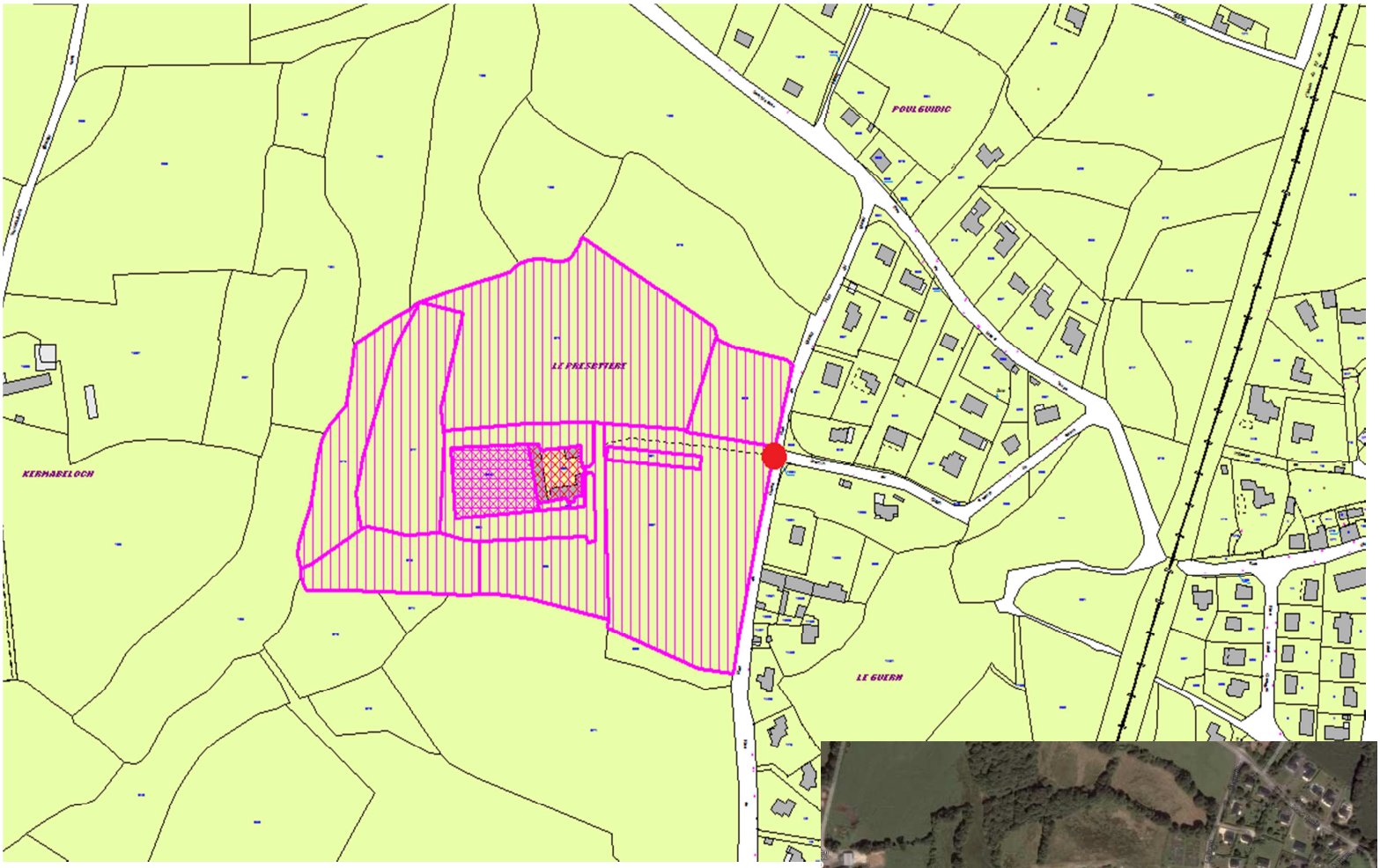
  Paragraphe à rajouter au rapport de présentation :

  Le secteur 1AUt (2,7 ha) Secteur réservé à la création d'un parc résidentiel de loisirs au domaine du Guern, ce secteur accueillera des constructions liés à l'hébergement de loisirs, une salle de réception, une salle de stockage de matériel, un office traiteur, des sanitaires.

3.2 Incidences du projet sur les orientations d'aménagement et de programmation

Création d'une OAP afin d'encadrer le projet :

18. Le Guern



Point d'accès indicatif

Contexte – Diagnostic :

· Secteur d'une superficie de 56 983 m2 situe à l'Ouest du centre-ville de Pluvigner et concernant douze parcelles communales cadastrées K875, K876, K877, K878, K880, K881, K882, K883, K884, K885, K886 et K887.
Les parties Ouest, Sud, Sud-Est et Nord sont en zone humide
· Terrain relativement plat, bordé de haie,
Il existe trois bâtiments situés au centre du site ils sont entourés d'une douve et se composent du manoir, des dépendances au Sud-Est du manoir et de la grange au Nord Est du manoir.

Objectifs :

· Créer un parc résidentiel de loisirs pouvant accueillir des activités culturelles, de la restauration, de l'évènementiel, des hébergements de loisirs, des activités ludiques, des commerces et un plan d'eau paysager.
· Conforter l'attractivité de Pluvigner à proximité immédiate du centre bourg
· Permettre au Pluvignois ainsi que des habitants des communes voisines de bénéficier des différents services proposés.

Orientations d'aménagement retenues :

Forme urbaine

· La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant, néanmoins les constructions de types chalets seront autorisées.
La surélévation des bâtiments existants est proscrite. Il ne sera pas autorisé de constructions comportant plus de deux niveaux (R+1).

_ Organisation de la desserte et des déplacements

· L'accès devra se faire depuis la rue du Guern.

_ Insertion paysagère et environnement

· Les éléments de végétation les plus intéressants seront conservés, afin de préserver les habitants voisins du site de nuisances sonores et visuelles, le maillage bocager sera conforté et étendu.
· Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
· Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encourage : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable, un système de captage en point bas du réseau de collecte des eaux pluviales avant infiltration dans le sol.
· Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Orientations de programmation :

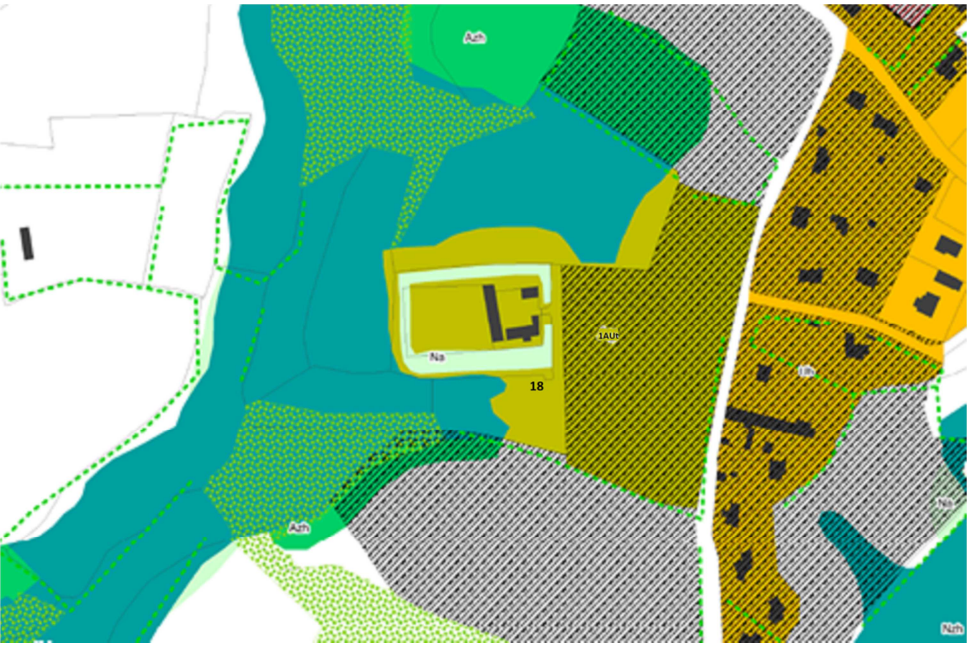
· Le secteur sera urbanisé à court terme (1-3 ans).

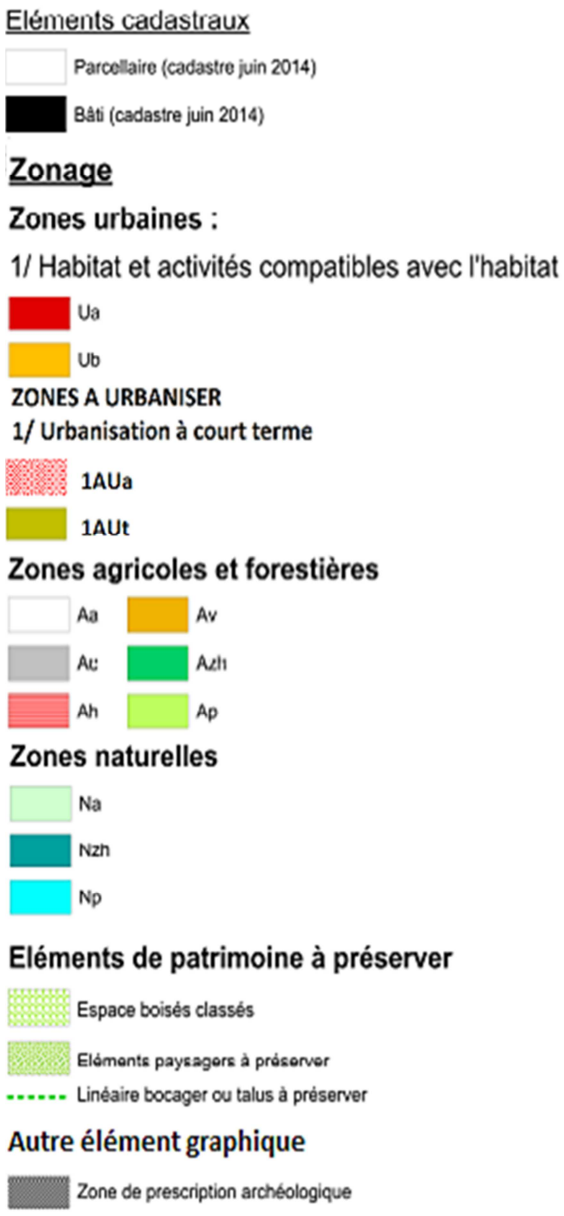
3.3 Incidence du projet sur le règlement graphique

Seule la zone Aa est concernée par la modification du zonage, comme illustrée ci-dessous.

Règlement graphique du PLU arrêté le 10 Mars 2016

Règlement graphique du PLU suite à la déclaration de projet





3.4 Incidence du projet sur le règlement écrit

Le nouveau règlement de la zone 1AUt :

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUt

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUt 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ;

Les constructions de maisons individuelles hormis les habitations légères de loisirs ;

Les constructions à usage d'industrie ;

L'ouverture de carrières et de mines ;

Les constructions à usage agricole.

Article 1AUt 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tous les secteurs 1 AU font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et ne peuvent être aménagés que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives si tant est que chaque tranche ne porte pas préjudice a l'urbanisation du reste de la zone.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement ;

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques (sentiers piétons, sanitaires abris pour arrêts de transports collectifs, …) qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

Le changement de destination des constructions préexistantes en activités artisanales ou commerciales, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravane, camping-car.

Article 1AUt 3 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur carrossable en tout temps.

2. Accès:

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic on privilégiera la mutualisation des accès entre propriétés.

Article 1AUt 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement comme définies dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Le remblai de tous fossés permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

4. Raccordement aux réseaux :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales ou de téléphone non destinés à desservir une construction ou une installation soit autorisée, soit existante et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.

Pour toute construction nouvelle, les réseaux et branchements divers devront être enterrés ou intégrés au bâti, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, sauf dans les cas d'impossibilité technique.

~~Article 1AUt 5 - Superficie minimale des terrains constructibles~~

Article 1AUt 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées soit avec un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise publique, soit avec le même recul que les constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Dans ces marges de recul, pourra être autorisée l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article 1AUt 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des

dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Article 1AUt 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3,00 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AUt 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUt 9 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de chaque construction à usage d'habitation légère de loisirs, ne pourra excéder 60 m².

Pour la salle de réception, l'emprise au sol pourra atteindre 850 m².

Pour les sanitaires, l'emprise au sol pourra atteindre 200 m².

Pour l'office traiteur, l'emprise au sol pourra atteindre 100 m².

Pour la salle de stockage du matériel l'emprise au sol pourra atteindre 200 m².

Article 1AUt 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation légère de loisirs, salle de stockage d'office traiteur et des sanitaires est fixée comme suit :

Types de bâtiment	Égout de toiture	Faîtage ou point le plus haut	Acrotère
Salle de réception	6,00 m	8,00 m	6,00 m
Autres bâtiments	3,50 m	5,00 m	3,50 m

La surélévation des bâtiments existants est proscrite.

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

Aucune disposition particulière n'est fixée aux équipements d'intérêt général ou publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics en termes de hauteur.

Article 1AUt 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Généralités :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble et une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le parti architectural retenu devra être le même pour toutes les habitations légères de loisirs situées au sein d'une même opération.

Les habitations légères de loisirs de type chalet sont autorisées.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées. Sont aussi prohibées les constructions réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

2. Volumétrie :

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples, sobres et hiérarchisés.

3. Toitures :

Pour les habitations légères de loisirs, les toitures à deux pans seront privilégiées et leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments proches ou mitoyens

Les toitures terrasses et les toitures mono-pente pourront être autorisées notamment sur les volumes secondaires et les extensions en favorisant leur végétalisation.

Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires ainsi que les lucarnes et châssis vitrés devront occuper au maximum les 2/3 de la toiture, être encastrés dans le plan de la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou espaces publics.

4. Matériaux :

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont entre eux et avec leur environnement immédiat. Ainsi les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et/ou de matériaux et les menuiseries présenteront des couleurs en harmonie avec celles de la façade ou en contraste avec celle-ci.

Le bardage des pignons et façades en bois ou PVC de même couleur que lesdites façades sont autorisés pour permettre une amélioration des performances énergétiques de la construction.

Les bardages de pignons en ardoises sont uniquement autorisés sur la pointe des pignons.

Lors de la restauration des murs en pierre, la couleur des joints devra être en harmonie avec les tonalités de la pierre.

Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre… doivent être recouverts.

Sont en outre interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé ou en béton préfabriqué et moulé y compris à claire voie ;
- les matériaux de fortune.

5. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur installation est soumise à déclaration préalable.

Elles peuvent être notamment constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et variées et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Les matériaux utilisés devront tenir compte de ceux des façades.

Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.

L'ouverture des portails et barrières devra se faire vers l'intérieur de la propriété.

Les coffrets de raccordement et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux ainsi que la boite aux lettres devront être dissimulés dans les clôtures ou le bâti en front de rue.

Les clôtures sur voies doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Talus existants ou haies végétales d'essences locales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;
- Murs en pierre ou parpaings enduits dans la teinte de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,20 m, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire-voie (lisse, claustras…) jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m ou accompagnés d'une haie d'arbustes.

Les clôtures en limites séparatives doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Talus existants, haies végétales d'essences locales ou murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir ;

- Lisse ou grillage discret sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur maximale de 1,80 m en protection de végétaux d'essences locales variées.

Les autres types de clôtures ne sont pas admis sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

6. Protection des éléments de paysage et du patrimoine :

Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUt 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés de toute nature (automobiles, deux-roues), correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation, doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou à proximité sans apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe n°1 « Règles relatives au calcul des places de stationnement » du présent règlement fixe les normes applicables.

Les espaces circulés et de stationnement extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux,
- la réduction des emprises des voies de circulation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Il devra en outre être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

Article 1AUt 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions et installations à construire.

Les installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réservoirs, citernes, remises…) devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les surfaces libres de toute construction, les marges de recul en bordure de voie ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en qualité.

Les haies et talus, notamment ceux en limites séparatives ou en bordure de voie, doivent être conservés et le cas échéant complétés surtout s'ils sont identifiés au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Leur suppression par coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable, peut être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique et pourra être compensée par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager équivalent à ceux supprimés lorsqu'elle est autorisée.

~~Article 1AUt 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal~~

Article 1AUt 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur…) pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Ces systèmes devront être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article 1AUt 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain (sauf dans les cas d'impossibilité technique), à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.