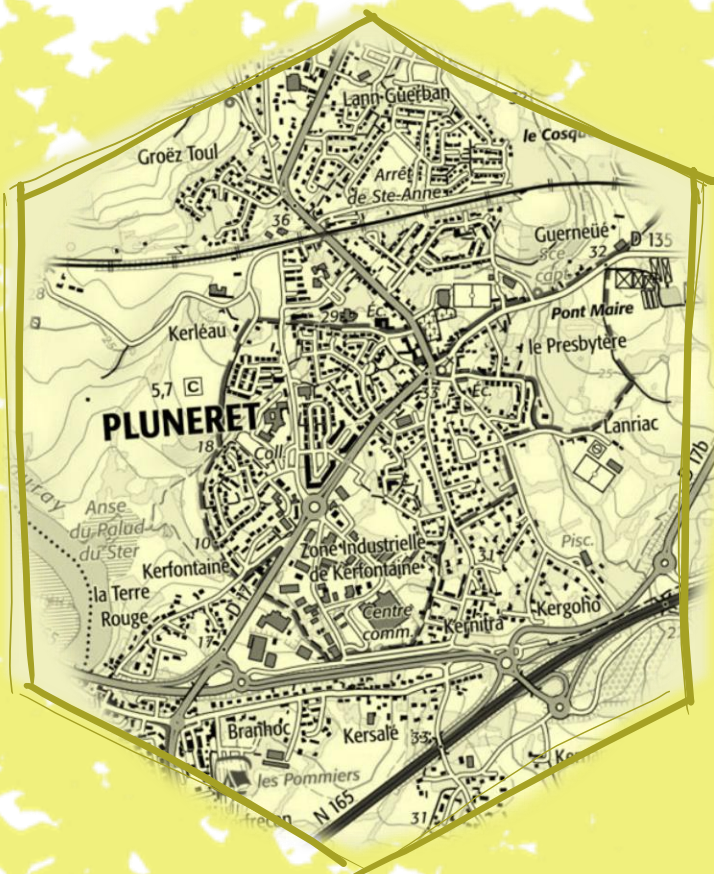


Pluneret

ville de
Pluneret
Plunered



Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation — Annexe du rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 18 septembre 2024,
Le Maire,



Préambule

La présente notice est le reflet de la modification de droit commun n°1 telle qu'elle a été soumise pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) puis mise à l'enquête publique.

Afin de permettre au lecteur d'apprécier les corrections réalisées entre l'enquête publique et l'approbation, pour intégrer des corrections ou évolutions consécutives des avis PPA et/ou de l'enquête publique, ces dernières **figurent en rose** dans le présent document.



Sommaire



I. Compatibilité de la procédure	5	VI. Autres évolutions règlementaires diverses	40
I.1. Historique du document d'urbanisme et nature des modifications envisagées	6	VI.1. Stationnement en zones Ua et Ui	41
I.2. Respect des orientations du PADD	7	VI.2. Toiture des annexes en zones Ub, Us et 1AU	42
I.2. Compatibilité de la procédure de Modification du PLU	8	VI.3. Bâtiments d'activités en zones Ua et Ub	43
II. Intégration du volet commercial du SCOT	10	VI.4. Qualité des clôtures en toutes zones	44
Introduction	11	VI.5. Hauteur des constructions en zone Ua	45
II.1. Champ d'application du volet commercial du SCOT	12	VI.6. Logement de fonction en zone Ui	46
II.2. Définition des périmètres de centralité commerciale	14	VII. Modification des pièces composant le Plan Local d'Urbanisme	47
II.3. Règlementation du commerce hors périmètre de centralité	17	VII.1. Les évolutions nécessaires	48
II.4. Renforcement du linéaire commercial	21	VII.2. Changements apportés au règlement graphique	49
III. Suppression d'emplacements réservés	24	VII.3. Changements apportés au règlement écrit	62
III.1. Liste des ER à supprimer	25	VII.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation	63
III.2. Représentation des ER à supprimer	26		
IV. Evolution d'OAP	27		
IV.1. Le projet	28		
IV.2. Correction à apporter à l'OAP n°5	29		
IV.3. Correction à apporter à l'OAP n°6	30		
IV.4. Correction à apporter à l'OAP n°10	31		
V. Changements de destination	32		
V.1. Kerniolen	33		
V.2. Lomelec	34		
V.3. Kervamentad	35		
V.4. Bransquel	36		
V.5. Kerzuhen	37		
V.6. Kermadio	38		
V.7. Kerloury	39		



I. Compatibilité de la procédure



I.1. Historique du document d'urbanisme et nature des modifications envisagées

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal du 27 février 2019.

Par arrêté N°2021-125 en date du 13 12 2021, Monsieur le Maire a prescrit la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, pour délimiter les **secteurs déjà urbanisés en application de l'article 42 II 2° de la loi ELAN. Celle-ci a été approuvée par délibération du 11 10 2023.**

La présente notice expose la modification de droit commun n°1.



I.2. Respect des orientations du PADD

Ce chapitre a pour objet d'analyser la compatibilité de la modification du PLU avec l'économie générale du PADD.

Orientation n°1 : Maîtriser la croissance démographique et assurer le renouvellement de la population



La présente modification du PLU ne remet pas en cause cette orientation. Si elle réduit fortement la production de logements attendue au sein de l'OAP centre-ville, celle-ci est compensée par des programmes réalisés plus denses que les obligations de densité issues des OAP et par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain non prévues initialement sous maîtrise publique (4 et 6, rue de la Gare par exemple).

Orientation n°2 : Valoriser le patrimoine environnemental et affirmer l'identité communale



En identifiant de manière complémentaire à l'inventaire initial, établi dans le PLU approuvé en 2019, des bâtiments patrimoniaux pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la présente modification améliore la prise en compte de l'objectif 6 de l'orientation n°2, à savoir « mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti »

Orientation n°3 : Améliorer l'accès à l'ensemble du territoire en développant tous les modes de transports



En permettant d'adapter l'offre de stationnement selon le projet commercial, la présente modification permet de mieux répondre à l'objectif 3 de cette orientation, relatif à l'optimisation de l'usage des stationnements déjà existants.

Orientation n°4 : Promouvoir le développement économique, commercial et des services de la commune



En se mettant en compatibilité avec le volet commercial du SCOT, la modification de droit commun n°1 du PLU vise à clarifier la localisation du commerce sur le territoire communal, à mieux identifier le rôle de chaque zone d'activités, et à mieux préserver les centralités commerciales. En outre, la réduction des obligations de stationnement liées au commerce est également de nature à faciliter leur implantation à Pluneret. La procédure contribue dès lors efficacement à répondre aux objectifs de cette orientation.



I.3. Compatibilité de la procédure de modification du PLU

Art. L153-31 du code de l'urbanisme : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Art. 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.

Art L153-41 du code de l'urbanisme : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.



I.3. Compatibilité de la procédure de modification du PLU

Les modifications envisagées du PLU :

- ➡ Ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- ➡ Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ➡ Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Conformément aux articles L153-31, L153-36, L153-41 et L153-45 du code de l'urbanisme, **la procédure de modification est bien adaptée au projet.**



II. Intégration du volet commercial du SCOT





II. Intégration du volet commercial du SCoT

Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

Introduction

- ➡ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'auray a été approuvé le 14 février 2014. Ce document couvre le territoire d'AQTA (24 communes dont Pluneret) ainsi que les 4 communes que compte Belle-Île-en-Mer.
- ➡ Ce SCoT a ensuite fait l'objet d'une modification approuvée par délibération communautaire du 4 octobre 2019, visant à affiner les règles relatives au développement du commerce sur le territoire.
- ➡ A l'occasion de la présente modification de son PLU, la Commune souhaite intégrer les évolutions du volet commercial dans son Plan Local d'Urbanisme, dans le respect du rapport de compatibilité.



II. Intégration du volet commerce

Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

II.1. Champ d'application du volet commercial du SCOT



Le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCOT donne en page 29 la liste suivante des activités commerciales concernées ou exclues du champ d'application du volet commercial du SCOT et du DAC :

Extrait du DOO du SCOT – P.29

Champ d'application du volet commerce du SCOT et du DAC	Activités exclues
<p>Les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :</p> <p>Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.</p> <p>Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.</p> <p>Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.</p> <p>Equiperment de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.</p> <p>Equiperment de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.</p> <p>Les services aux particuliers : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.</p>	<p>Sont exclues du champ d'application des règles du volet commerce du SCOT et du DAC les activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les café-hôtel-restaurant y compris les campings• Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels• La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production• Les stations de distribution de carburants• Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance• Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness• Les pépinières avec espace de production <p><i>L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.</i></p>



Les activités exclues des dispositions commerciales du DOO n'ont donc pas à faire l'objet de nouvelles réglementations au PLU.



II.1. Champ d'application du volet commercial du SCoT



Les dispositions générales figurant au règlement écrit du PLU seront complétées en conséquence d'un Article 17 – Développement commercial listant :



les activités de commerces de détail concernées par les règles issues du SCoT et reprises dans les PLU, que celles-ci relèvent de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ou de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »



Les activités de commerces de détail non concernées par les règles issues du SCoT, répondant à des logiques d'implantation différentes, et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.





II.2. Définition des périmètres de centralité commerciale



Le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCoT donne en page 32 la définition suivante des espaces de centralité.

Extrait du DOO du SCoT – P.32

La définition des espaces de centralité

➤ Sous le terme centralité s'entend « secteur central » (centre-ville, centre-bourg) d'une commune, caractérisé de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de socialisation publics (lieu de culte, plage, place, espace public...), la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton. Chaque PLU (ou PLUi) définit spatialement avec précision (tracé à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralité(s) ». Les centralités peuvent inclure des secteurs de centre-bourg mais aussi de village ou de nouveaux quartiers. Chaque commune est ainsi en capacité de disposer de plusieurs centralités.

Les centralités sont destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines.

Les contraintes d'implantation des commerces dans les centralités pourront être allégées en supprimant les règles liées aux obligations de stationnement pour toute construction nouvelle si celle-ci prévoit du commerce.

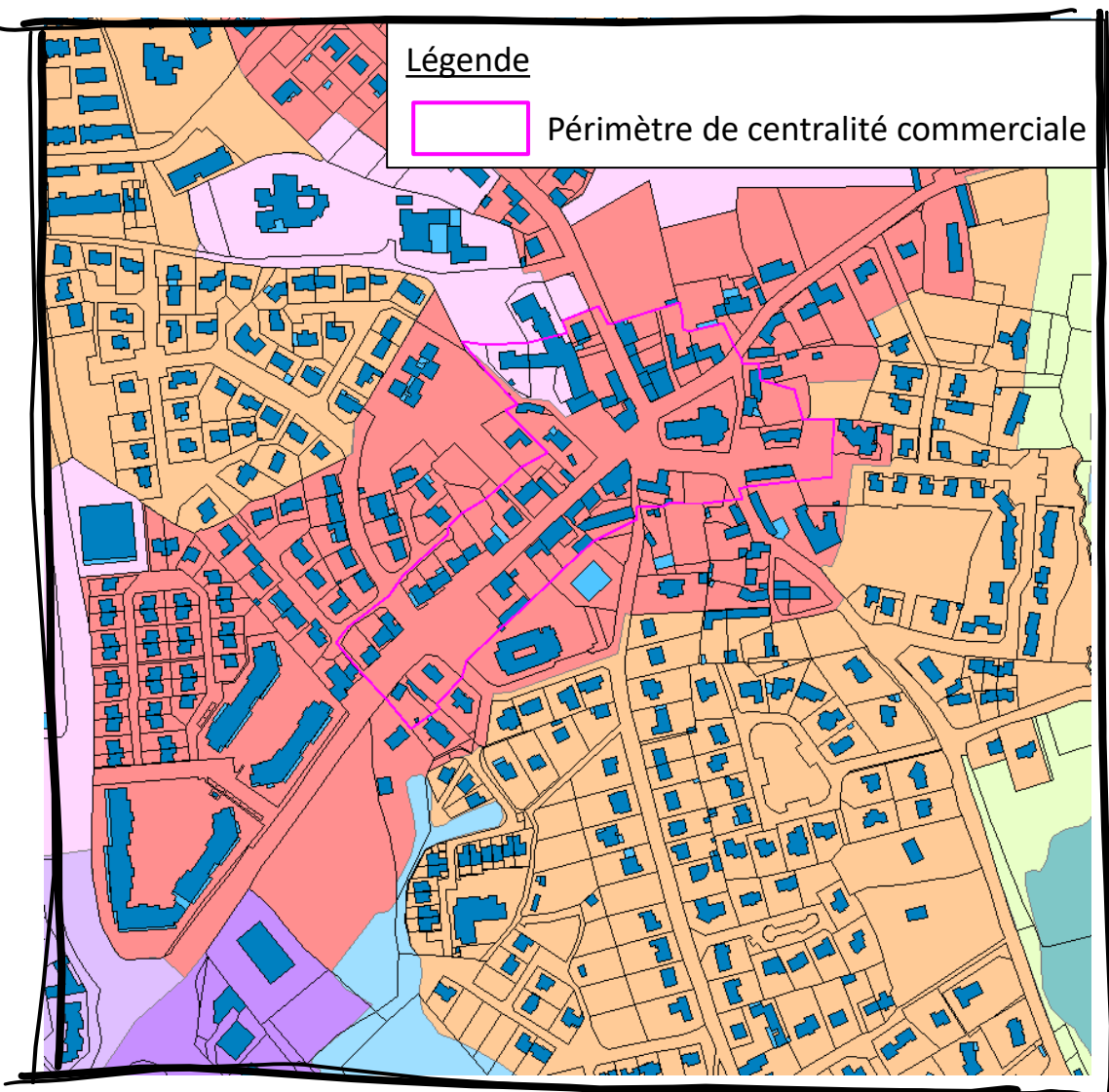


Cette définition permet de retenir deux secteurs centraux pour Pluneret : au sein du bourg, et à Mériadec. La délimitation précise de ces périmètres de centralité commerciale est représentée en pages suivantes.



II.2. Définition des périmètres de centralité commerciale

Définition des périmètres de centralité - Bourg



- ➡ Ce périmètre a été défini en tenant compte d'un juste équilibre entre une délimitation suffisamment resserrée pour permettre une concentration commerciale, favorable à l'attractivité, et une délimitation suffisamment étendue pour intégrer des disponibilités foncières ou immobilières permettant l'accueil futur de nouvelles activités commerciales.
- ➡ Ce périmètre s'appuie sur le cœur du bourg, dont les abords de la mairie et de l'église, et intègre également la partie haute de la rue Georges Cadoudal, au titre de son potentiel et dans la mesure où elle compte déjà plusieurs commerces (bar-tabac, crêperie)

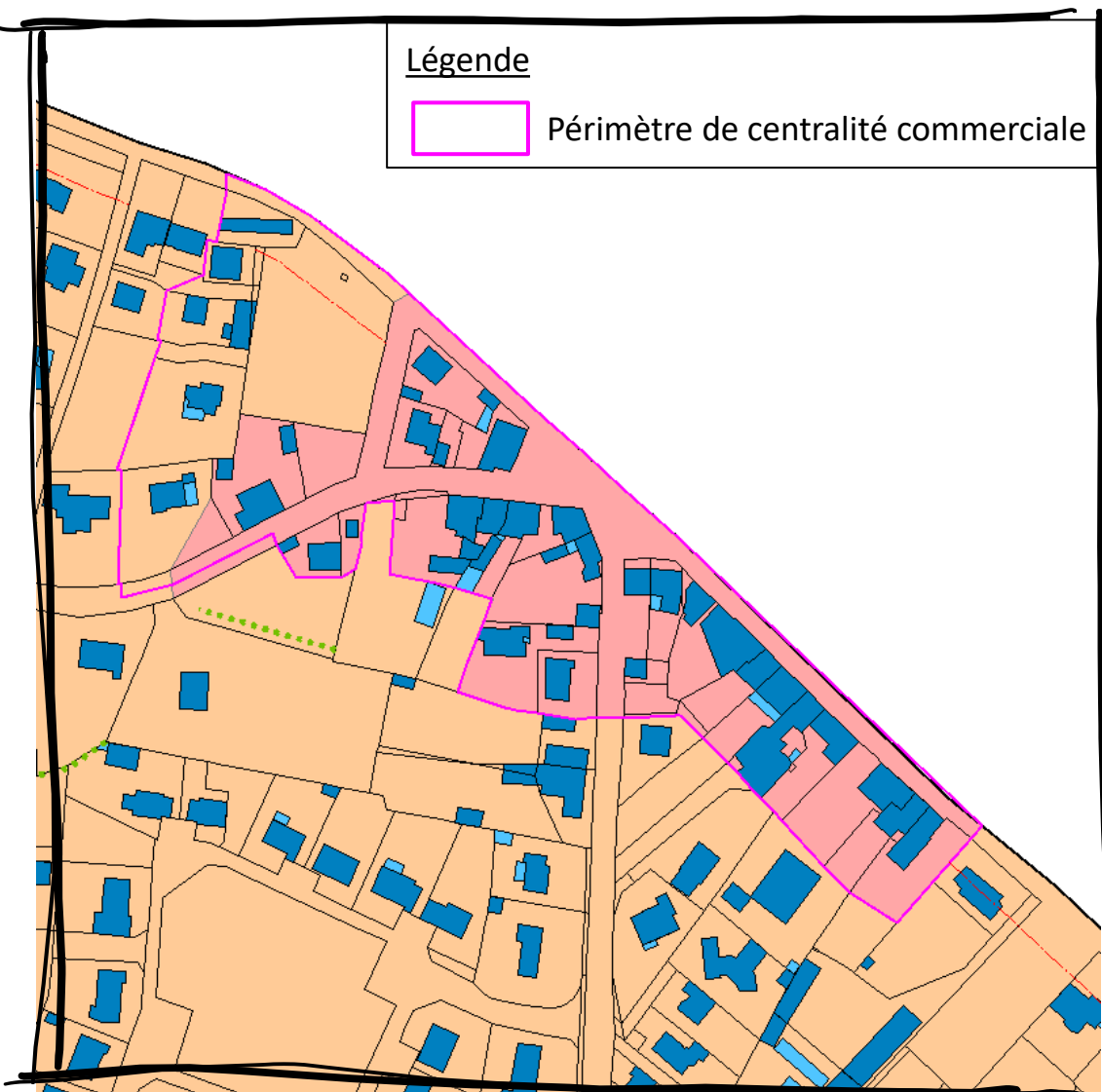


II. Intégration du volet commercial

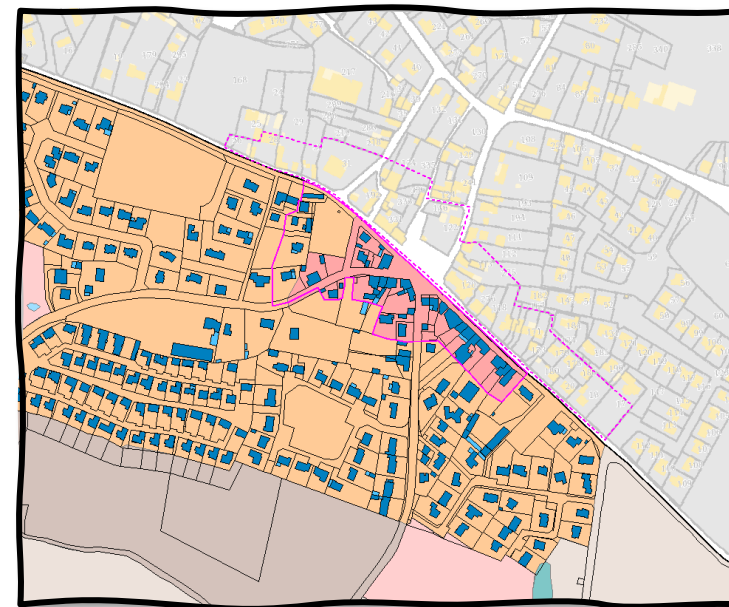
Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

II.2. Définition des périmètres de centralité commerciale

Définition des périmètres de centralité - Mériadec



- ➡ Ce périmètre a été défini en tenant compte du juste équilibre évoqué dans la page précédente.
- ➡ La spécificité de Mériadec est d'être situé pour partie en Plumergat (à l'Est) et pour partie en Pluneret (à l'Ouest). Le périmètre ici défini ne couvre que le territoire de Mériadec en Pluneret, la commune n'étant pas compétente pour définir un périmètre commercial sur la commune de Plumergat.
- ➡ A titre d'illustration, la vignette ci-dessous matérialise en complément le périmètre retenu en Plumergat.





II. Intégration du volet commercial du SCOT

Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

II.3. Règlementation du commerce hors périmètre de centralité

En dehors des périmètres de centralité commerciale, le commerce peut également s'implanter dans les 12 ZACom et les 3 tissus agglomérés identifiés par le SCOT.

Pluneret compte une ZACOM.

3. *Maitriser le développement commercial au sein des espaces existants*

Les ZACom ont vocation à accueillir les activités commerciales qui ne peuvent trouver leur place dans les centralités du fait de la taille des surfaces de vente et/ou des conditions de stockage et/ou des nuisances pour les habitants-riverains.

Le DACom définit la localisation des ZACom en retenant 12 espaces pouvant accueillir des activités commerciales (tels que délimités ci-après)

➡ ZACom Pluneret
(Kerfontaine)



Extrait du DOO du SCOT – P.48



II.3. Règlements du commerce hors périmètre de centralité

Ainsi il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux ne respectant pas les seuils minimum de surfaces définis ci-après hors des périmètres de localisations préférentielles de commerces (création ou transformation de bâtiment existant).

Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil. Pour les projets de création ou de modification mixant plusieurs locaux commerciaux, la surface de plancher associée à chaque local commercial (au sens de local avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil. Ainsi, il est interdit la division de locaux commerciaux conduisant à la création de nouveaux locaux qui, pris individuellement, ne respectent pas les seuils minimums définis.

Afin d'éviter des transformations d'espaces non commerciaux en commerce, ces seuils sont applicables à toutes les nouvelles implantations d'activités autres que commerces au sein des ZACOM et du tissu aggloméré.

Seuils minimum pour les ZACOM

- **Pour le pôle d'Auray** : seuil d'unité commerciale **d'au moins 300 m² de surface de vente ou 400 m² de surface de plancher** (respect d'au moins un des deux critères).
- **Pour les pôles des espaces de vie** (hors Le Palais) : seuil d'unité commerciale **d'au moins 250 m² de surface de vente ou 350 m² de surface de plancher** (respect d'au moins un des deux critères).
- **Pour la polarité espace de vie du Palais** : seuil d'unité commerciale **d'au moins 200 m² de surface de vente ou 300 m² de surface de plancher** (respect d'au moins un des deux critères).
- **Les galeries commerciales²** sont autorisées sous condition d'une surface globale d'au moins 400 m² de surface de plancher composée de cellules d'au moins 100 m² de surface de plancher (ou 80 m² de surface de vente), l'ensemble représentant au maximum 5% de la surface de plancher totale de l'unité commerciale accueillant la galerie commerciale. **En d'autres termes, seuls les ensembles commerciaux d'un seul tenant cumulant plus de 8000 m² de surface de plancher seront en capacité de disposer d'une galerie commerciale respectant les seuils définis.**



En conséquence, la zone Ui couvrant à la fois la ZAC de Kerfontaine et une emprise de zone d'activités située dans sa continuité mais hors ZACOM, il sera nécessaire de dissocier la zone Ui en deux zones Uia et Uib, la première correspondant à la ZACOM et autorisant les commerces d'au moins 300m² de surface de vente ou d'au moins 400m² de surface de plancher, et la seconde à la zone d'activités hors ZACOM autorisant uniquement l'extension des bâtiments accueillant déjà des commerces dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire, autorisable une seule fois durant la durée du SCOT.



La zone Ui de Mériadec sera également zonée Uib, étant située hors ZACOM.





II.3. Règlementation du commerce hors périmètre de centralité

L'évolution des commerces existants en dehors de la centralité commerciale et des ZACOM est autorisée, de même que les showrooms et magasins d'usine qui restent autorisés dans les conditions définies par le SCOT :

Les conditions d'agrandissement des activités hors localisations préférentielles

Afin de permettre un bon fonctionnement des activités commerciales existantes, la commercialité d'un local situé hors localisations préférentielles de commerces reste acquise. Leur évolution, cession, développement seront tolérés si d'éventuels travaux d'agrandissement se limitent à 20% de la surface de plancher. Ce seuil maximum étant rattaché au bâtiment, il ne sera autorisé qu'une seule fois sur la durée d'application du SCOT.

Les changements d'activités commerciales ne nécessitant pas de travaux seront tolérés dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes.

La mutation d'activité commerciale en activité non commerciale sera encouragée par le PLU en supprimant toute interdiction de changement de destination des locaux commerciaux.

Extrait du DOO du SCOT – P.39

Extrait du DOO du SCOT – P.39

Les conditions spécifiques

Les restrictions d'implantation commerciale définies dans le Dacom ne s'appliquent pas aux situations spécifiques des show room³ ou magasin d'usine⁴ qui s'appuient sur une activité artisanale ou industrielle et lorsque ce local représente moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100 m² de surface de vente. Les produits commercialisés au sein de cet espace de vente devront être issus de l'activité qui lui est rattachée.

³Un showroom est un lieu d'exposition, et éventuellement de vente, des produits d'un fabricant.

⁴Les magasins d'usine sont définis ici comme des points de vente de détail positionnés sur le lieu de production et commercialisant les produits issus de cette production.

Enjeux



Le règlement doit permettre l'évolution limitée des commerces hors ZACOM et hors périmètre de centralité commerciale.





II.3. Règlementation du commerce hors périmètre de centralité



Aussi, le règlement écrit des zones Ua, Ub, et Ui, précisera à l'article 2 (– Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités) que :

Les activités relevant des sous-destinations artisanat et commerce de détail, ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées dans les conditions définies à l'article 17 des dispositions générales.



En complément, en réponse à une demande de la CCI, il sera précisé à l'article 1 des zones Ua, Ub et Ui que :

Les commerces et activités de service sont autorisés suivant les conditions définies à l'article 2 de la zone.



II.4. Renforcement du linéaire commercial

Extrait du DOO du SCoT – P.33

Pour affirmer cette vocation multifonctionnelle des centralités le SCoT précise les conditions de réussite à respecter :

- / **Définir un projet urbain à l'échelle du périmètre de centralité** qui permette d'augmenter le volume d'habitants prioritairement sur ce périmètre renforçant ainsi le potentiel du commerce accessible à pied (ceci doit conduire à avoir une proportion plus importante d'habitants en centre-ville en comparaison à la situation initiale du SCOT),
- / Créer, le cas échéant, **des aménagements spécifiques** dans les parties des centres à vocation commerciale (valorisation et sécurisation de la place du piéton, création d'espaces de sociabilité, d'équipements structurants, d'espaces de stationnement pour les cycles),
- / **Favoriser la concentration et la polarisation du commerce de proximité** (afin de favoriser les effets d'entraînement) et en éviter la dilution,
- / **Favoriser les conditions d'accueil des nouveaux commerces** (surfaces commerciale minimum au travers de remembrement, stationnement de proximité)
- / **Protéger l'affectation des pieds d'immeuble** sur des linéaires ciblés et pertinents afin d'éviter la transformation de commerces en habitat (périmètre commercial),
- / Rechercher prioritairement des solutions d'implantation des **professions médicales**, paramédicales et de santé au sein des périmètres de centralité.

Afin de tenir compte de la dynamique démographique du territoire et de sa vocation résidentielle, de **nouvelles centralités pourront être aménagées et définies** si elles répondent aux critères de définition d'une "centralité".

La nouvelle centralité devra être intégrée dans un projet urbain d'ensemble garantissant une mixité des fonctions par l'implantation de commerces, d'équipements médicaux, culturels, de loisirs, etc. Elle devra également se trouver au cœur d'un quartier d'habitat dense assurant l'existence d'une clientèle de proximité pouvant garantir la pérennité des commerces et services.



II. Intégration du volet commercial

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

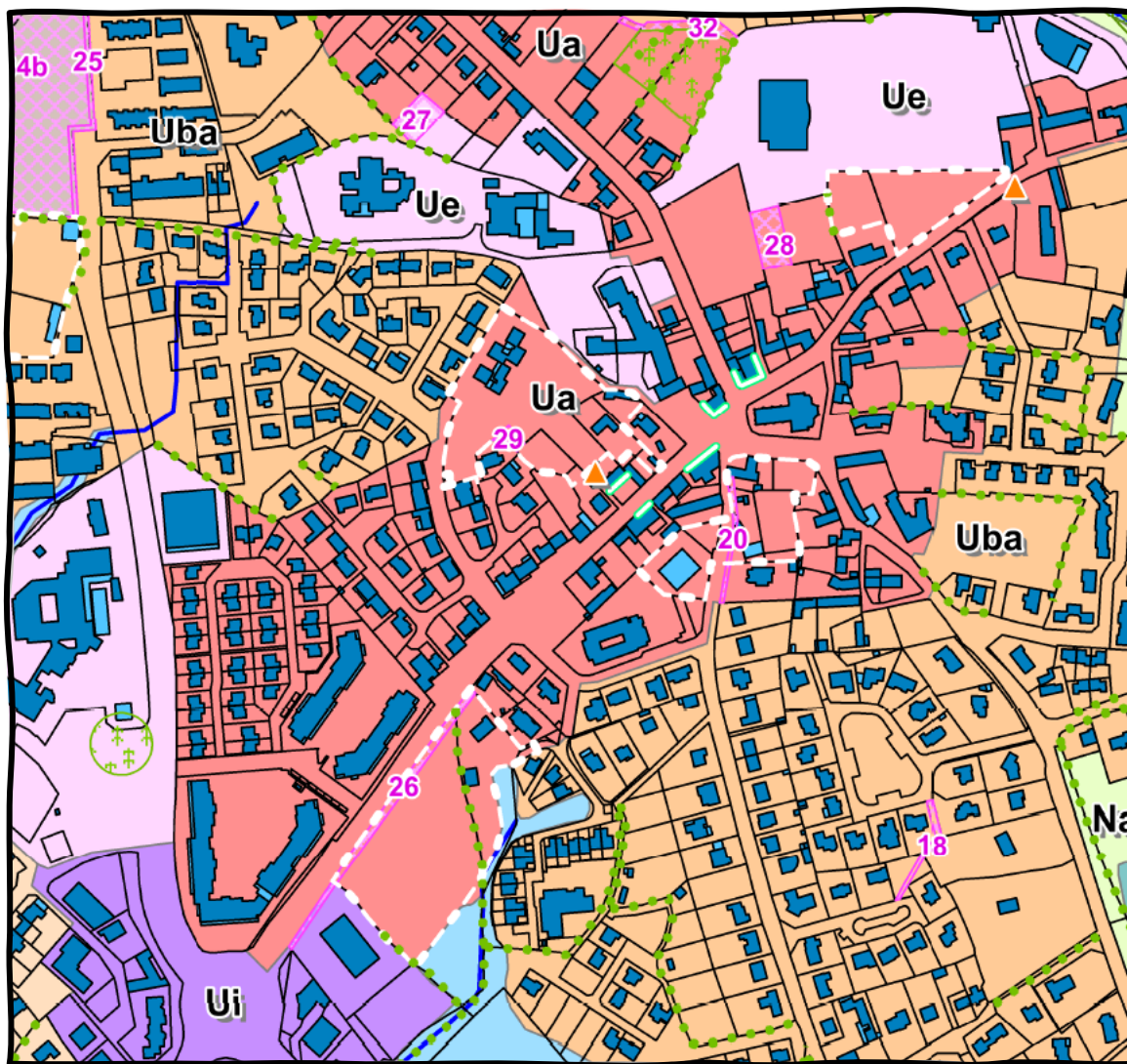
Reçu en préfecture le 20/09/2024


Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

II.4. Renforcement du linéaire commercial

Localisation du linéaire commercial existant - bourg



 Linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

- ➡ De nombreux linéaires sont déjà protégés dans le PLU en vigueur.
- ➡ La modification de droit commun n°1 du PLU est toutefois l'occasion d'ajouter un linéaire sur le RDC commercial du bâtiment situé au Nord du giratoire de Kerfontaine :



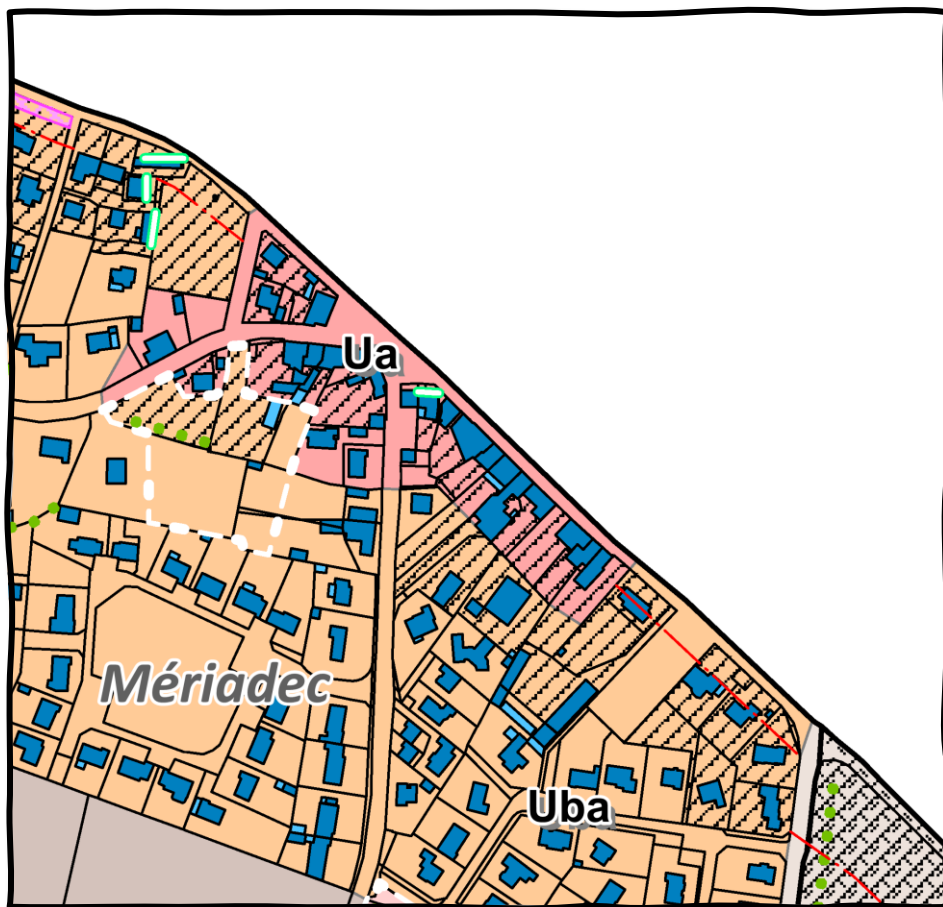


II. Intégration du volet commercial


Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

II.4. Renforcement du linéaire commercial

Localisation du linéaire commercial - Mériadec



➡ A Mériadec, le linéaire est inchangé. Il est ici rappelé pour mémoire.

 Linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme



III. Suppression d'emplacements réservés





III. Suppression d'emplacements réservés

Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

III.1. Liste des emplacements réservés destinés à être supprimés

La présente modification du PLU est l'occasion de mettre à jour la liste des emplacements réservés, en supprimant des emplacements réservés désormais acquis par la collectivité, et d'autres qui ne sont plus d'actualité.

Ainsi, les emplacements réservés suivants sont supprimés :

- ➡ ER1 (Mériadec) : à supprimer car réalisé
- ➡ ER21 : à supprimer car réalisé
- ➡ ER25 : à supprimer car réalisé
- ➡ ER32 : à supprimer car ce projet n'est plus d'actualité
- ➡ ER34a et 34b : ne sont plus d'actualité (pas de projet de RFF de réaliser un tunnel ou un pont routier traversant la voie ferrée)

Des extraits du règlement graphique présentant les emplacements réservés à supprimer sont présentés en page suivante.



Ainsi le règlement graphique va être corrigé afin de supprimer les emplacements réservés listés ci-dessus, et de corriger le tableau des emplacements réservés en conséquence.



III. Suppression d'emplacements réservés

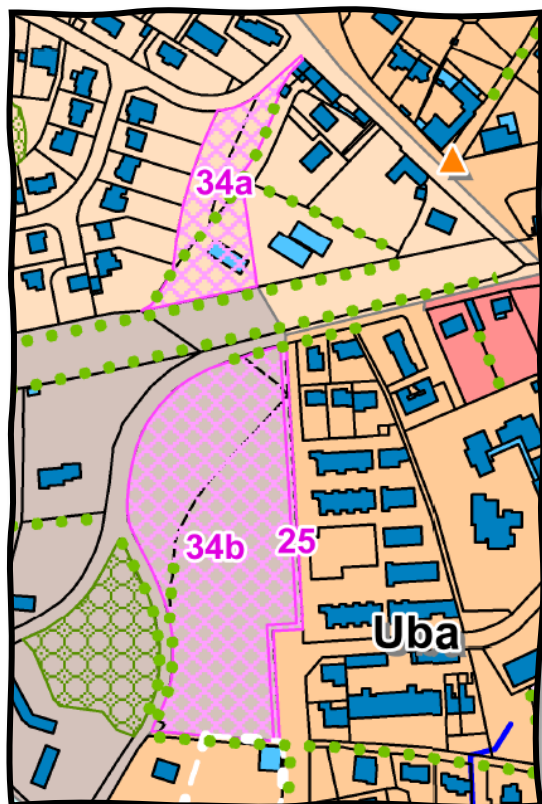
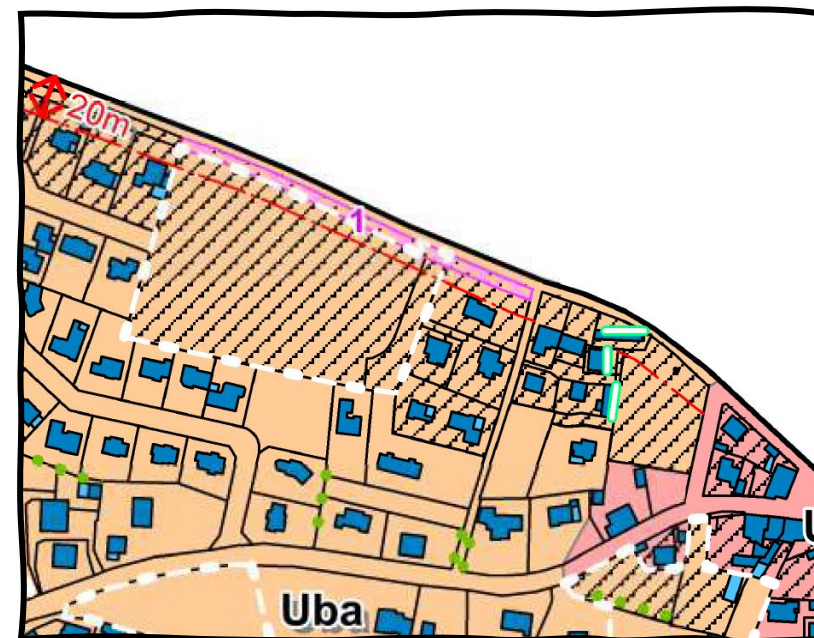
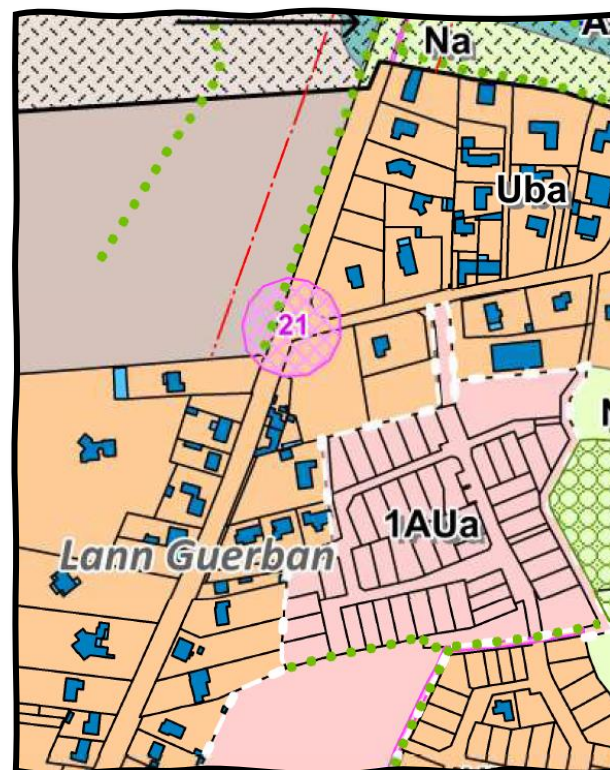
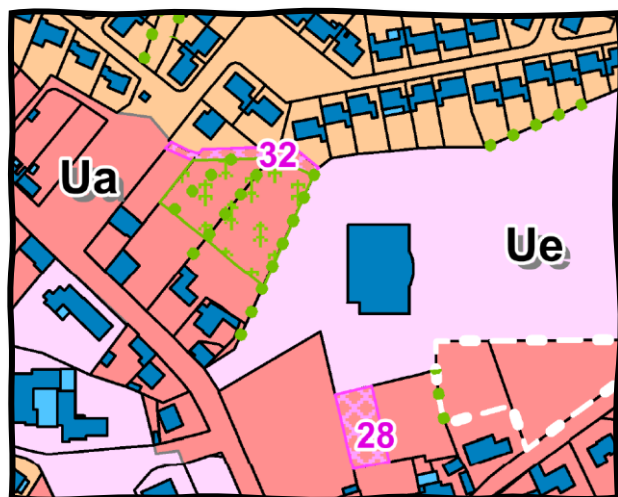
Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

III.2 représentation des emplacements réservés destinés à être supprimés





IV. Correction d'OAP





IV.1. Le projet

La commune souhaite procéder à la correction de 3 OAP dans le cadre de la présente procédure :

- ➡ l'OAP 5 : Centre-ville
- ➡ l'OAP 6 : Sud du terrain de sport
- ➡ l'OAP 10 : Rue Conan Mériadec Sud

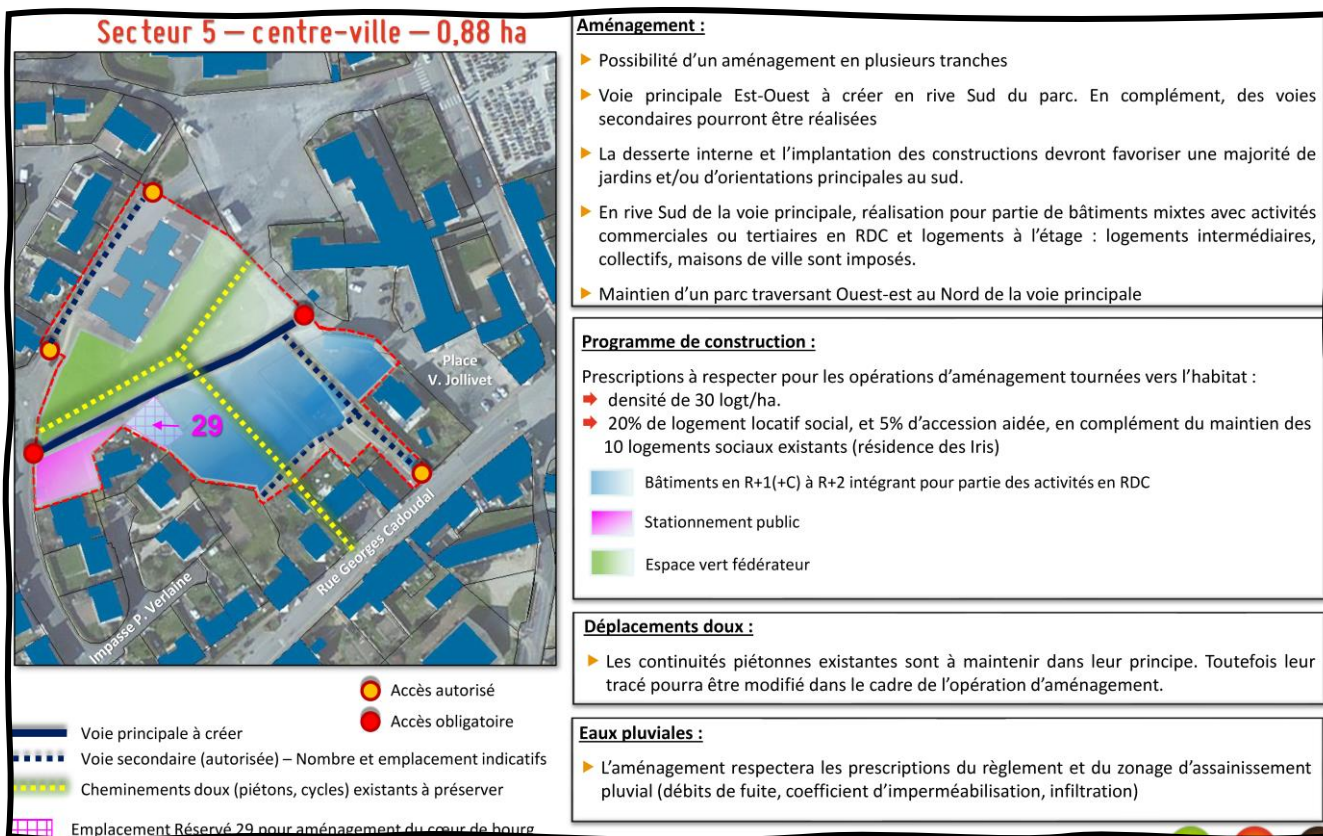


IV.2. Correction à apporter à l'OAP 5

De 2021 à 2022, la Commune a conçu son plan d'ensemble et son programme d'action pour son « projet centre-ville », en partenariat avec l'atelier terrAterre. Dans le cadre de la présente modification, la Commune souhaite intégrer les évolutions pouvant être apportées à l'OAP centre-ville, sans changer les orientations du PADD.

Ainsi le périmètre de l'OAP évolue à la marge en lisière Sud-Est afin de permettre la réalisation d'un projet privé mixte place Vincent Jollivet. En parallèle, le projet de réaliser du logement dans ce secteur est abandonné, de même que la voie traversante à créer, la population s'étant largement exprimée en faveur d'un espace public central dans le cadre de la concertation du projet centre-ville. Les logements non réalisés ici sont compensés par des opérations plus denses qui ont été réalisées au Sud de la rue Georges Cadoudal. L'emplacement du stationnement évolue également, pour être réalisé plus proche de la place Vincent Jollivet. L'emprise libérée sera destinée à accueillir un projet 100% logement social avec une densité à 35 logements/ha. Enfin, une placette sera créée en rive Est de l'OAP.

OAP dans le PLU en vigueur





IV.3. Correction à apporter à l'OAP 6

Dans cette OAP, la Commune souhaite supprimer l'obligation de conserver la haie, s'agissant de cyprès sans intérêt ni paysager ni pour la biodiversité. De même, elle ne souhaite plus conserver la possibilité d'un accès piéton entre le stade et le secteur d'OAP, préférant dissocier la circulation entre ces deux emprises au regard des cheminements doux déjà présents à proximité.

OAP dans le PLU en vigueur

Secteur 6 – Sud du terrain de sport – 0,38 ha



- Accès obligatoire
- Accès piéton uniquement
- Haie à préserver
- Emplacement Réservé 28 pour extension du cimetière

Aménagement :

- ▶ L'accès à la zone se fait depuis la rue Yvon Nicolazic
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ Le principe d'une haie en limite Nord de la zone est à préserver à l'emplacement existant. En revanche les essences composant la haie peuvent être modifiées.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➔ densité de 35 logt/ha.
- ➔ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ Un bouclage piéton est à prévoir avec le plateau sportif.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)





IV.4. Correction à apporter à l'OAP 10

Pour cette OAP, la Commune souhaite tout d'abord étendre son périmètre à l'Est afin d'intégrer la totalité de l'emprise actuellement à usage d'activité, en prévision d'un éventuel transfert futur.

En conséquence, elle souhaite revoir les principes de desserte (accès et voirie).

OAP dans le PLU en vigueur

Secteur 10 – Rue Conan Meriadec Sud – 0,3 ha



- Accès autorisé
- Accès piéton uniquement
- Voie principale en double sens à créer (emplacement indicatif)

Aménagement :

- ▶ L'accès se fera depuis l'accès actuel du site.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ Idéalement, la voie principale desservira les logements par le Sud

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➔ densité de 20 logt/ha.
- ➔ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ L'opération prévoira un accès piéton au Sud-Ouest de la zone, permettant une connexion avec le lotissement situé au Sud.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)



V. Changements de destination

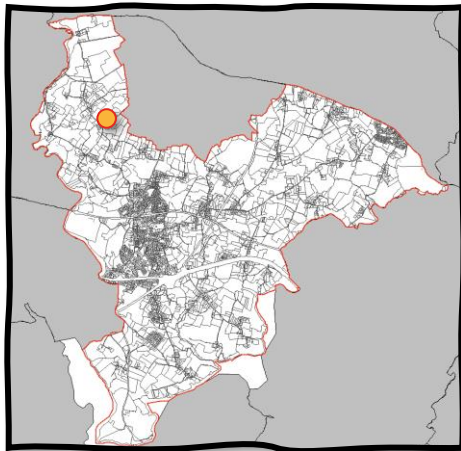




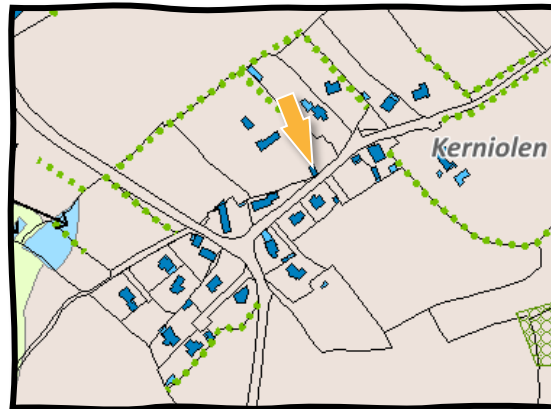
V.1. Kerniolen

Plusieurs demandes de changement de destination ont été soumises à la Commune depuis l'approbation de son PLU en 2019. La Commune a souhaité donner une suite favorable à celles qui étaient compatibles avec le projet communal et les règles qu'elle s'était fixées pour leur détermination, et dans le respect de la loi Littoral et de l'activité agricole.

Localisation



Extrait du règlement graphique matérialisant le bâtiment concerné



Photographies

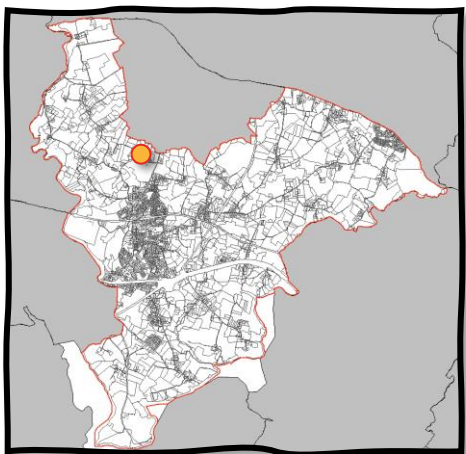


Ce bâtiment, d'une emprise au sol de 46m², sera étoilé à l'occasion de la présente modification du PLU.

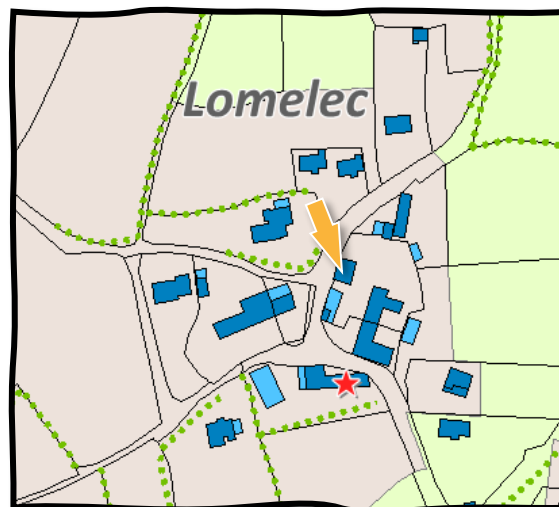


V.2. Lomelec

Localisation



Extrait du règlement graphique matérialisant le bâtiment concerné



Photographies

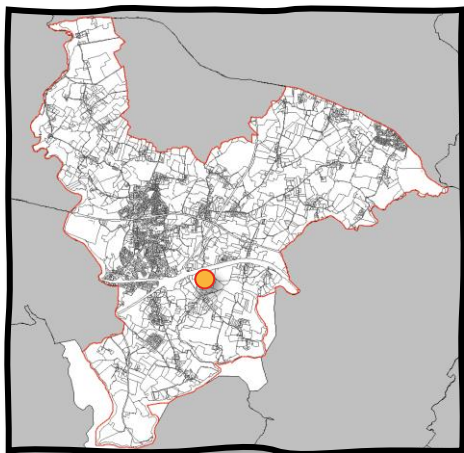


Ce bâtiment, d'une emprise au sol de 99m², sera étoilé à l'occasion de la présente modification du PLU.

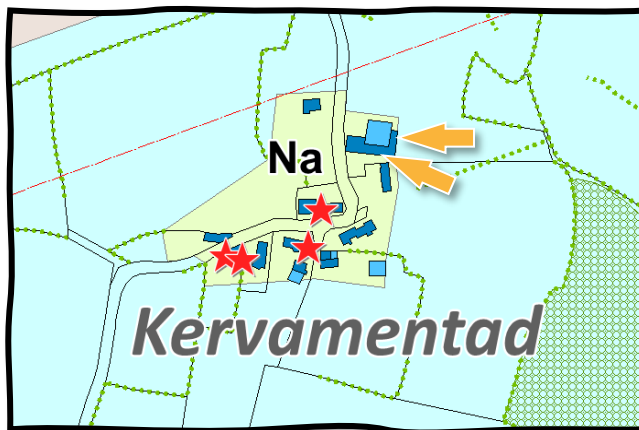


V.3. Kervamentad

Localisation



Extrait du règlement graphique matérialisant le bâtiment concerné



Photographies

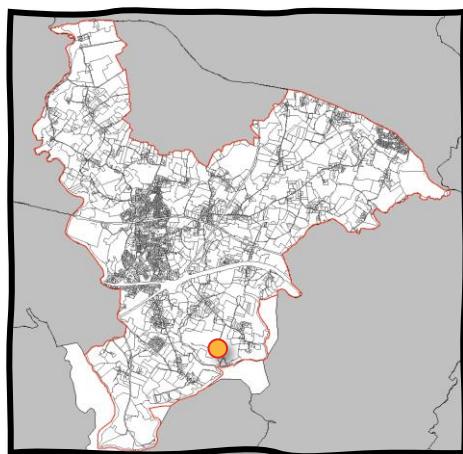


Ce bâtiment, d'une emprise totale de 358m² dont 193m² n'ont pas encore été transformés en logement, sera étoilé en partie Est à l'occasion de la présente modification du PLU.

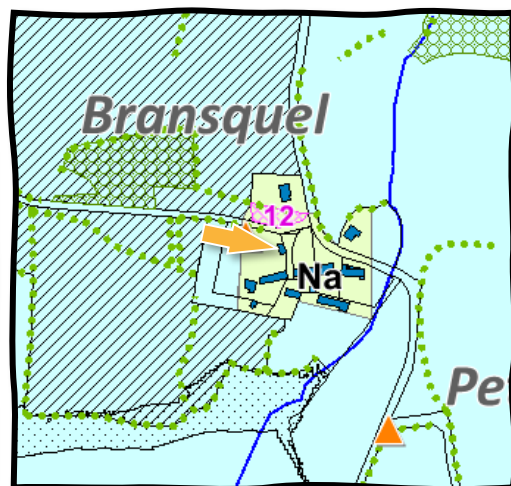


V.4. Bransquel

Localisation



Extrait du règlement graphique matérialisant le bâtiment concerné



Photographies

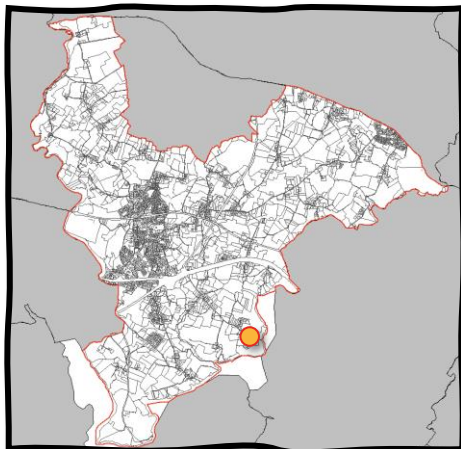


Ce bâtiment, d'une emprise au sol de 46m², sera étoilé à l'occasion de la présente modification du PLU.

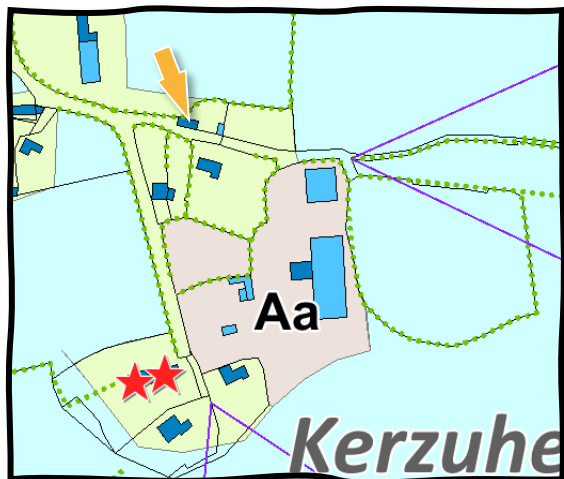


V.5. Kerzuhen

Localisation



Extrait du règlement graphique matérialisant le bâtiment concerné



Photographies



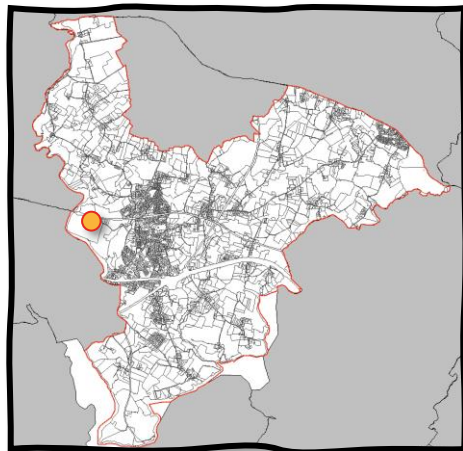
Ce bâtiment sera étoilé à l'occasion de la présente modification du PLU.



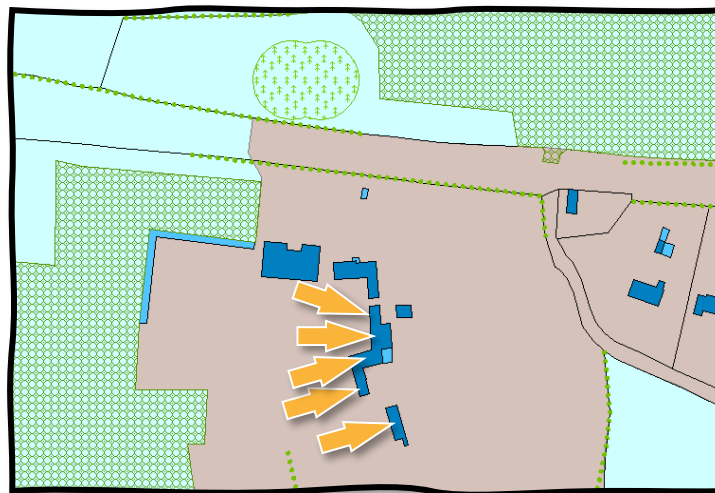


V.6. Kermadio

Localisation



Extrait du règlement graphique matérialisant les bâtiments concernés



Photographies

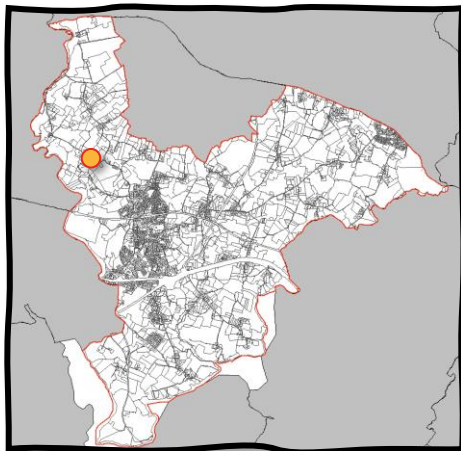


Ces bâtiments seront étoilés à l'occasion de la présente modification du PLU.

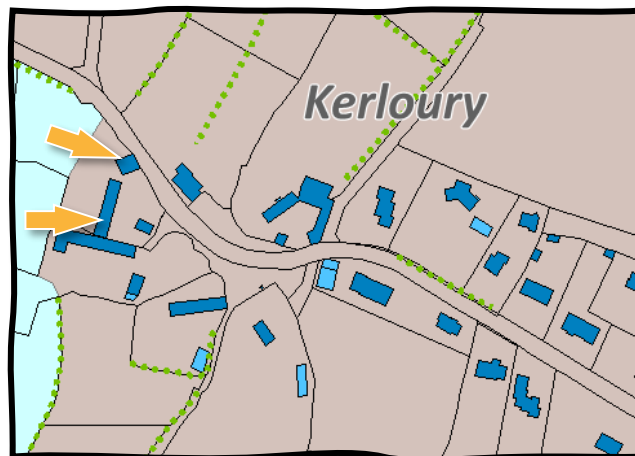


V.7. Kerloury

Localisation



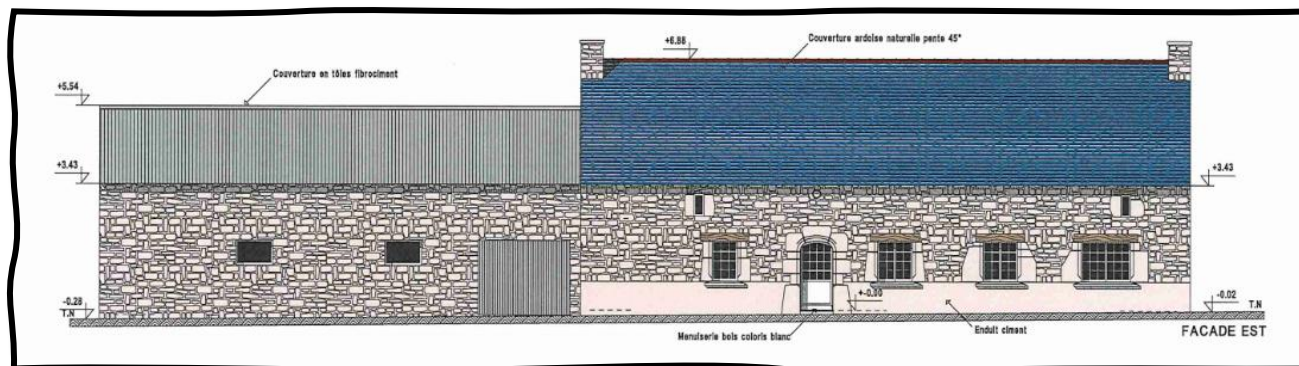
Extrait du règlement graphique matérialisant les bâtiments concernés



Photographies



Descriptif façade Est pour le bâtiment le plus au Sud



La demande a été formulée à l'occasion de l'enquête publique. Ces bâtiments seront étoilés à l'occasion de la présente modification du PLU.



VI. Autres évolutions réglementaires diverses





VI.1. Stationnement en zones Ua et Ui

Le règlement du PLU en vigueur prévoit en matière de stationnement en zones Ua et Ui les obligations suivantes :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
➔ Etablissement artisanal	30% de la surface de plancher
➔ Commerces de : ➤ Moins de 150 m ² de surface de vente ➤ 150 à 300 m ² de surface de vente ➤ Plus de 300m ² de surface de vente	Pas de minimum 1 place par tranche entamée de 50m ² Minimum de 5 places par tranche entamée de 50m ² , sans pouvoir excéder 1,5 fois la surface de plancher du bâtiment
➔ Equipements publics	A dimensionner selon les besoins et la fréquentation de l'équipement

Au regard des capacités existantes au sein des zones Ua et Ui, de leur desserte par voie cyclable et de leur centralité ou proximité au centre-ville, des enjeux de mutualisation mais aussi de la diversité de projets, la Commune ne souhaite plus imposer pour les commerces de 150m² et plus des obligations par seuils, mais laisser la possibilité d'adapter le stationnement aux besoins réels du projet.



Les articles Ua7 et Ui7 seront donc adaptés pour prévoir que le stationnement soit dimensionné selon les besoins du projet pour les commerces de 150m² et plus.



VI.2. Toiture des annexes en zone Ub, Us et 1AU

Le règlement du PLU traite de la même manière les toitures des constructions principales et de leurs annexes en zone Ub. De fait, cela impose notamment qu'en cas de toit à deux pentes, cette pente doit être comprise entre 30 et 50°. Or cela a pour conséquence d'empêcher la réalisation d'annexes disposant de pentes de toits plus faibles.



En conséquence, l'article 5 des zones Ub, Us et 1AU, rubrique aspect des constructions, prévoira que « les annexes disposeront soit d'un toit plat, soit d'un toit à deux pans avec une pente n'excédant pas 45°. Pour les toits réalisés en chaume, la pente de toit pourra être portée à 55° ».





VI.3. Bâtiments d'activités en zones Ua et Ub

Le règlement du PLU interdit, en zone Ua et Ub, l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, mais pas les extensions des constructions les abritant. Or, par essence, et au regard des nuisances qu'elles génèrent, l'objectif est de privilégier leur transfert en zone d'activités à l'occasion d'une extension.



En conséquence, les articles Ua2 et Ub2 vont évoluer pour interdire l'extension des constructions des activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, en complément de l'implantation de celles-ci.





VI.4. Qualité des clôtures

La Commune fait le constat que de plus en plus de clôtures sont mises en œuvre en recourant à des matériaux de piètre qualité, impliquant une dégradation rapide de la clôture et donc du paysage. A titre d'exemple, des brandes de faible épaisseur, des lisses en plastique, ... ne permettent pas de garantir une pérennité de la clôture.

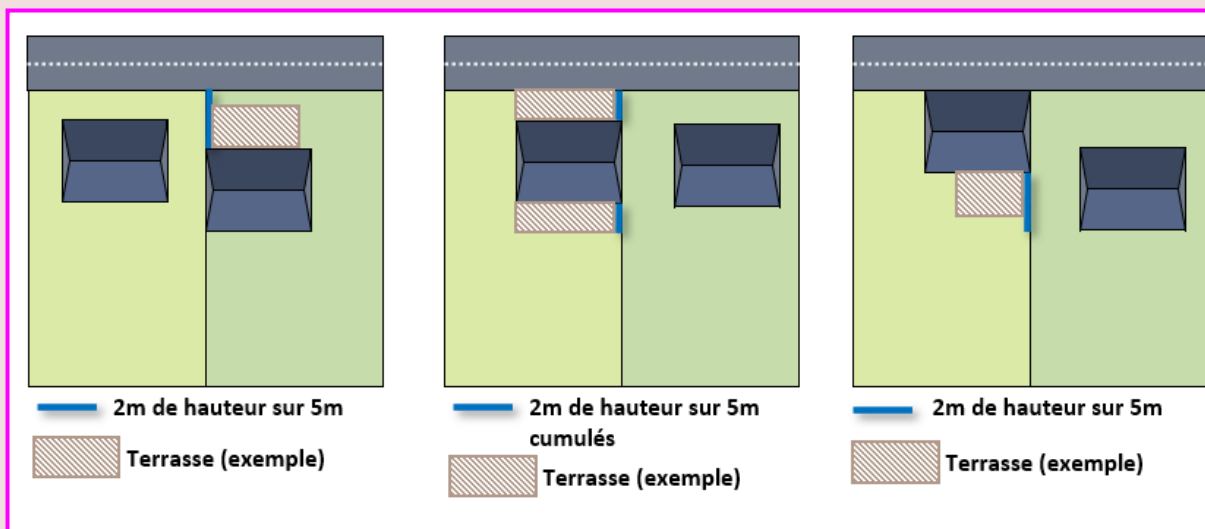


En conséquence, les articles 5 de toutes les zones vont évoluer pour intégrer une disposition prévoyant que l'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.

En complément, la commune souhaite également modifier la rédaction de la règle relative aux clôtures en limite séparative, s'agissant de la possibilité de l'élever à 2,00m sur 5m de longueur. L'objectif étant uniquement de protéger des vues directes un espace extérieur de type terrasse, et d'y conserver de l'intimité, la règle sera rectifiée afin d'éviter son détournement.



En conséquence, les articles 5 des zones Ua, Ub et 1AU vont évoluer pour n'autoriser, en limite séparative sur une bande de 5m **cumulé**, que les clôtures d'une hauteur de 2,00m maximum de hauteur permettant de préserver l'intimité d'un espace privatif.





VI.5. Hauteur des constructions en zone Ua

Le règlement littéral autorise à ce jour en zone Ua les constructions présentant une hauteur maximale de 7m en sommet de façade et 11m au point le plus haut. Or, dans le cadre du projet centre-ville, la nécessité de permettre un étage de plus a été retenue afin de pouvoir réaliser des constructions en R+2+attique.



En conséquence, l'article Ua4 va évoluer pour autoriser une hauteur maximale de 9m50 au sommet de façade, tout en maintenant inchangée la hauteur à 11m au point le plus haut.





VI.6. Loge de gardien en zone Ui

Le règlement littéral autorise à ce jour en zone Ui le logement de fonction sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes : être intégré dans la construction principale, et ne pas dépasser 35m².

A l'occasion de la consultation des PPA, le PETR du Pays d'Auray conseille de supprimer la possibilité de réaliser des logements de fonction au sein des parcs d'activités économiques. En effet, le développement d'habitat au sein de la zone d'activités qui est inhérent à l'attractivité du territoire et à la pression foncière conduira à terme à une inflation du prix du foncier économique. En outre, la vocation de la zone d'activités et les activités qui s'y sont développées ne nécessitent pas pour leur bon fonctionnement la présence d'une personne en permanence.



En conséquence, l'article Ui2 va évoluer dans son contenu pour interdire le logement de fonction.





VII. Modification des pièces composant le PLU





VII.1. Les évolutions nécessaires

Dans le cadre de cette modification **de droit commun n°1**, le Plan Local d'Urbanisme va devoir évoluer dans son contenu.

Règlement graphique (zonage) :

Il va intégrer les évolutions suivantes :

- ➡ Ajout d'un linéaire commercial (au Nord du giratoire de Kerfontaine)
- ➡ Ajout des périmètres de centralité commerciale du centre-ville et de Mériadec
- ➡ Etoilage nouveau de bâtiments pour changement de destination à Kerniolen, Lomelec, Kervamentad, Bransquel, Kerzuhen, Kermadio **et Kerloury**
- ➡ Suppression des emplacements réservés 1, 21, 25, 32, 34a et b, et correction du tableau en conséquence
- ➡ Complément de la légende avec le périmètre de centralité commerciale
- ➡ Evolution du périmètre des OAP 5 et 10

Règlement écrit :

Il va intégrer les évolutions suivantes :

- ➡ Modification des dispositions générales pour intégrer le point 17. Développement commercial
- ➡ Modification de la règle relative au linéaire commercial en zones Ua et Ub
- ➡ Modification des règles d'implantation du commerce en zone Ui, et découpage en deux sous-zonages Uia et Uib
- ➡ Ajout d'une mention relative aux clôtures en toute zone, et modifiant les règles des clôtures en limite séparative en Ua, Ub et 1AU
- ➡ Modification de la règle relative à la toiture des annexes en zones Ub, Us et 1AU
- ➡ Modification de la hauteur au sommet de façade en zone Ua
- ➡ Modification des règles de stationnement pour les commerces d'au moins 150m² en zones Ua et Ui
- ➡ Interdiction d'étendre les activités incompatibles avec le voisinage d'habitation en raison des nuisances générées en zones Ua et Ub
- ➡ **Suppression de la possibilité de réaliser un logement de fonction en zone Ui**

Orientations d'Aménagement et de Programmation:

Elles vont évoluer pour corriger la carte de localisation des OAP, les OAP 5 centre-ville, 6 Sud du terrain de sport, 10 Rue Conan Mériadec Sud, et pour supprimer la représentation cartographique de certains emplacements réservés supprimés des OAP 8 et 9.

Rapport de présentation :

Il va évoluer pour intégrer la présente notice en annexe.

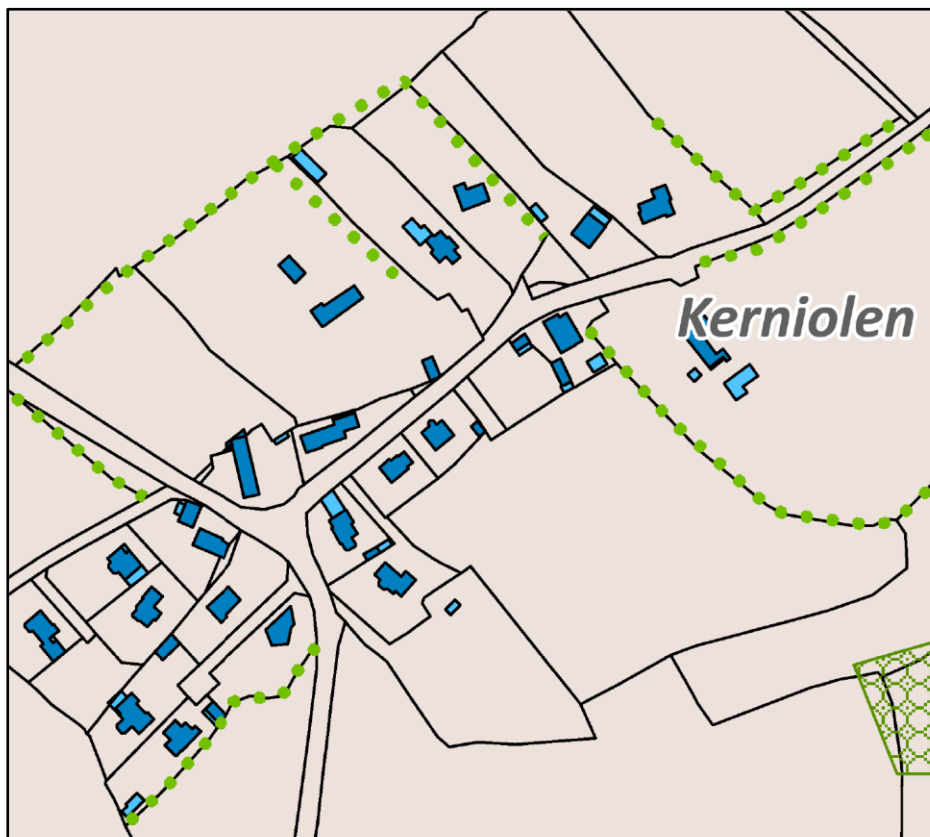


VII. Modification des pièces comp

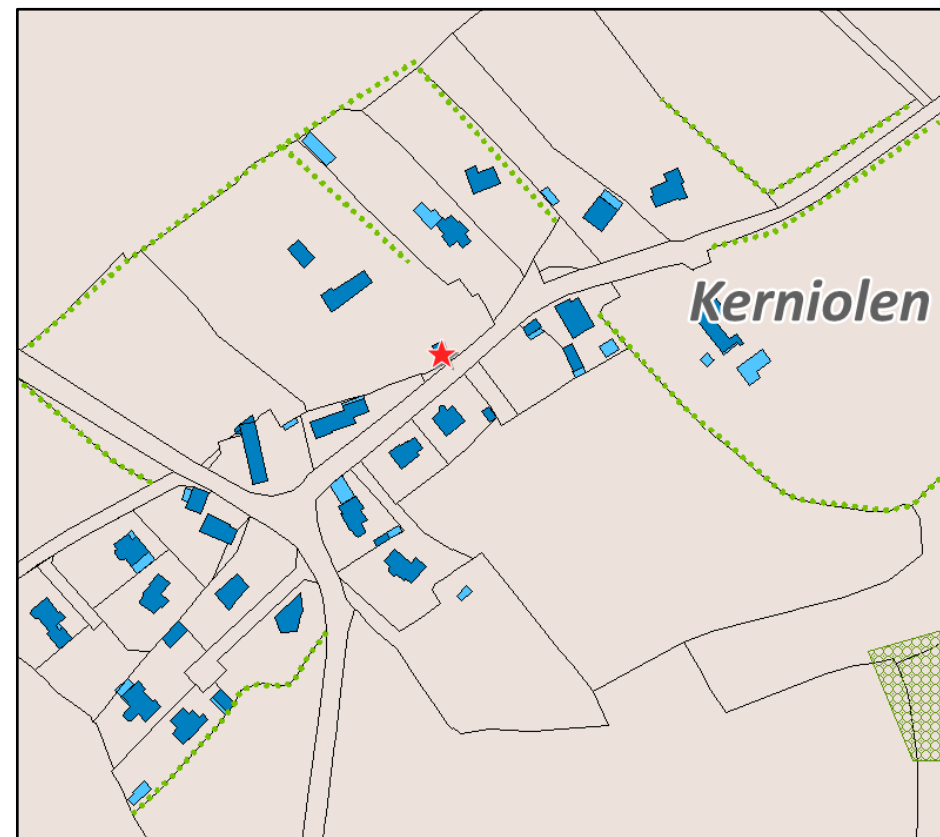
Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

VII.2. Changements apportés au règlement graphique

Secteur de Kerniolen - Règlement graphique (extrait) **avant**
la modification n°1 du PLU :



Secteur de Kerniolen - Règlement graphique (extrait) **avec**
la modification n°1 du PLU :



L'évolution consiste en l'ajout d'une étoile pour changement de destination.

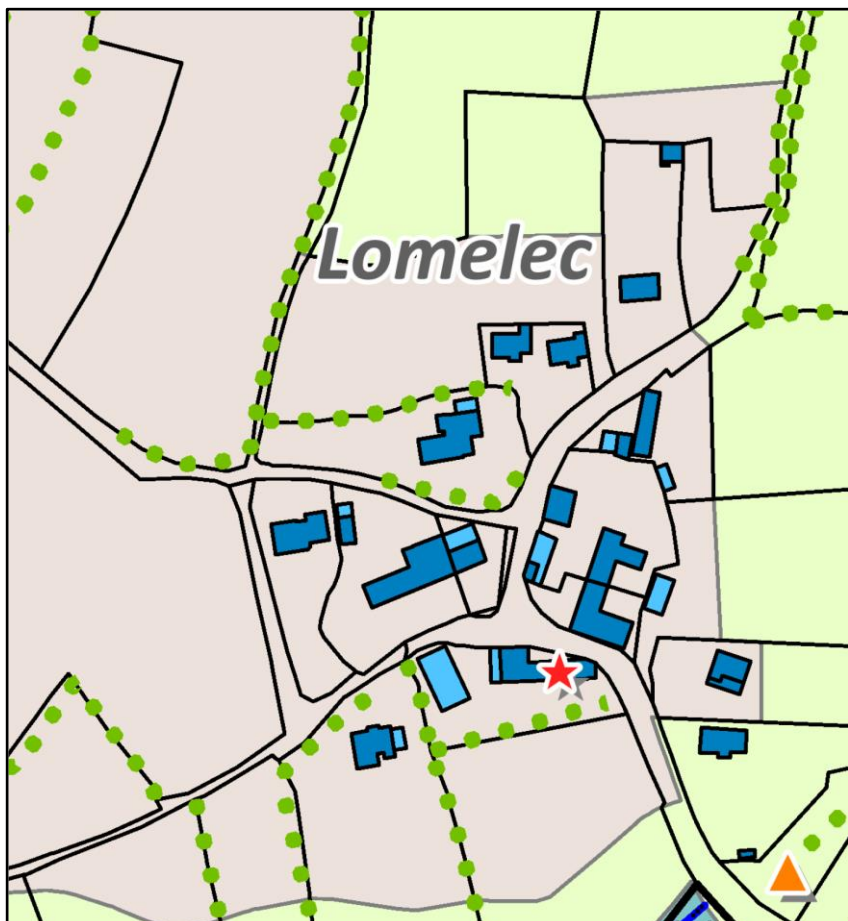


VII. Modification des pièces comp

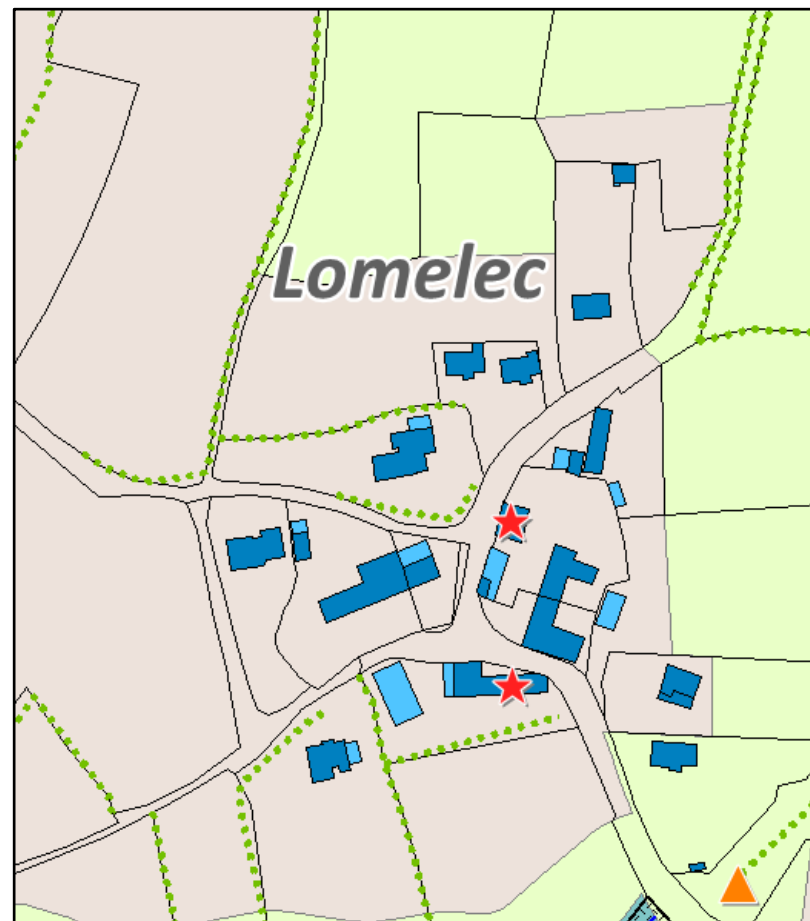
Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

VII.2. Changements apportés au règlement graphique

Secteur de Lomelec - Règlement graphique (extrait) **avant** la modification n°1 du PLU :



Secteur de Lomelec - Règlement graphique (extrait) **avec** la modification n°1 du PLU :



L'évolution consiste en l'ajout d'une étoile pour changement de destination.



VII. Modification des pièces comp

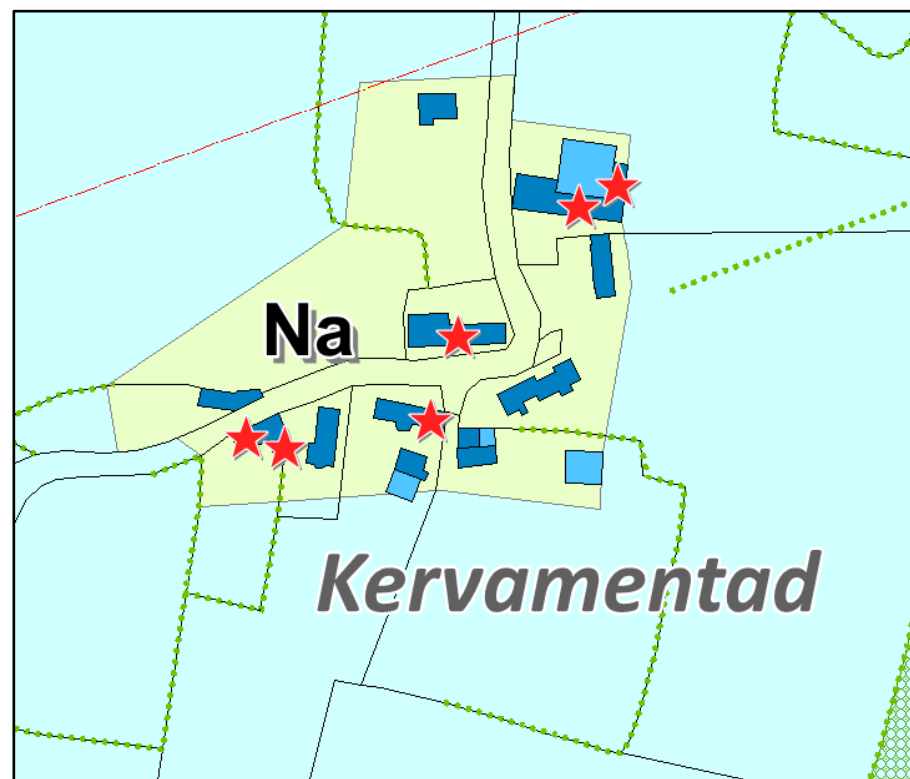
Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

VII.2. Changements apportés au règlement graphique

Secteur de Kervamentad - Règlement graphique (extrait)
avant la modification n° 1 du PLU :



Secteur de Kervamentad - Règlement graphique (extrait)
avec la modification n° 1 du PLU :



L'évolution consiste en l'ajout d'une étoile pour changement de destination.



VII. Modification des pièces comp

Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

VII.2. Changements apportés au règlement graphique

Secteur de Bransquel - Règlement graphique (extrait) **avant**
la modification n°1 du PLU :



Secteur de Bransquel - Règlement graphique (extrait) **avec**
la modification n°1 du PLU :



L'évolution consiste en l'ajout d'une étoile pour changement de destination.



VII. Modification des pièces comp

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

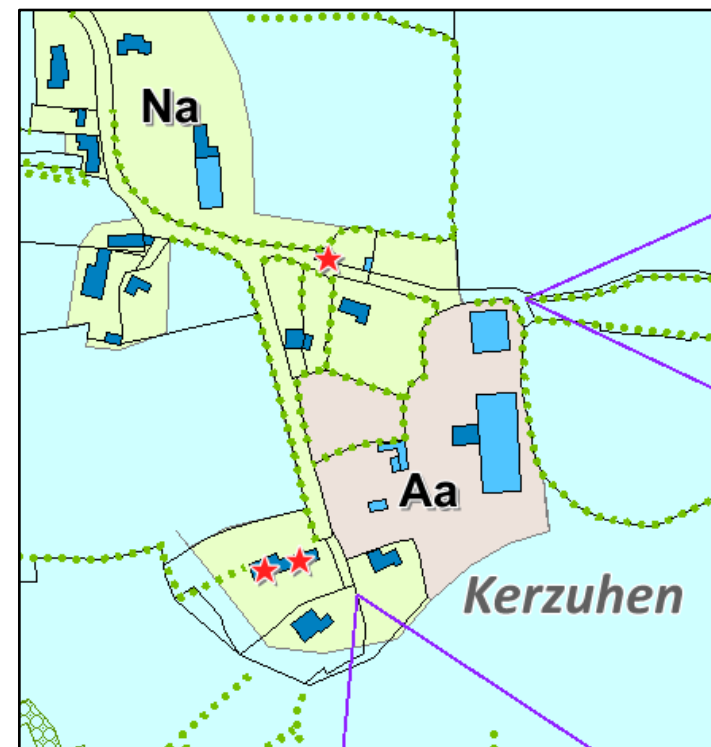
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

VII.2. Changements apportés au règlement graphique

Secteur de Kerzuhen - Règlement graphique (extrait) **avant**
la modification n°1 du PLU :



Secteur de Kerzuhen - Règlement graphique (extrait) **avec**
la modification n°1 du PLU :



L'évolution consiste en l'ajout d'une étoile pour changement de destination.



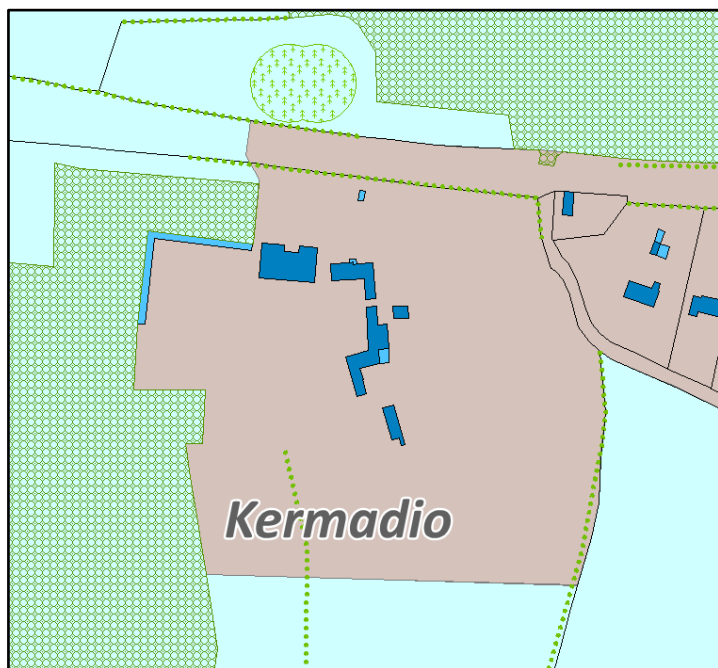


VII. Modification des pièces comp

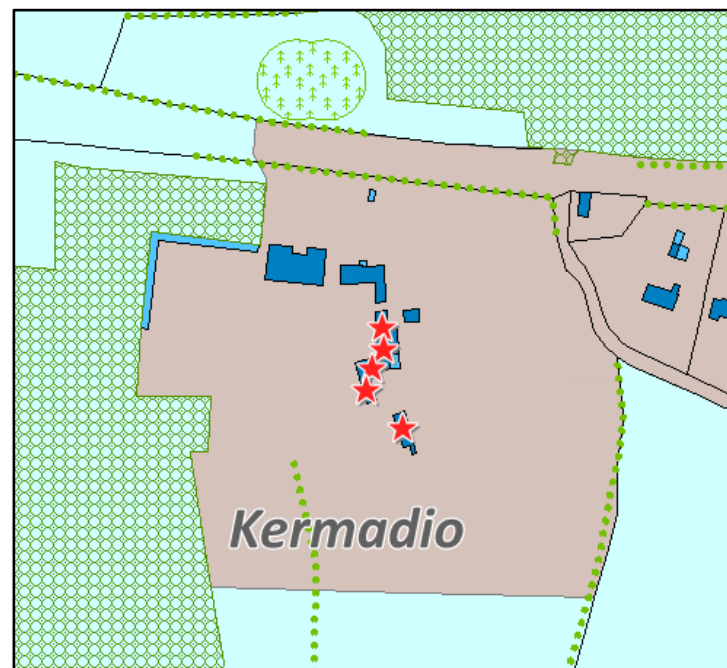
Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

VII.2. Changements apportés au règlement graphique

Secteur de Kermadio - Règlement graphique (extrait) **avant**
la modification n°1 du PLU :



Secteur de Kermadio - Règlement graphique (extrait) **avec**
la modification n°1 du PLU :



L'évolution consiste en l'ajout d'étoiles pour changement de destination.





VII. Modification des pièces comp

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

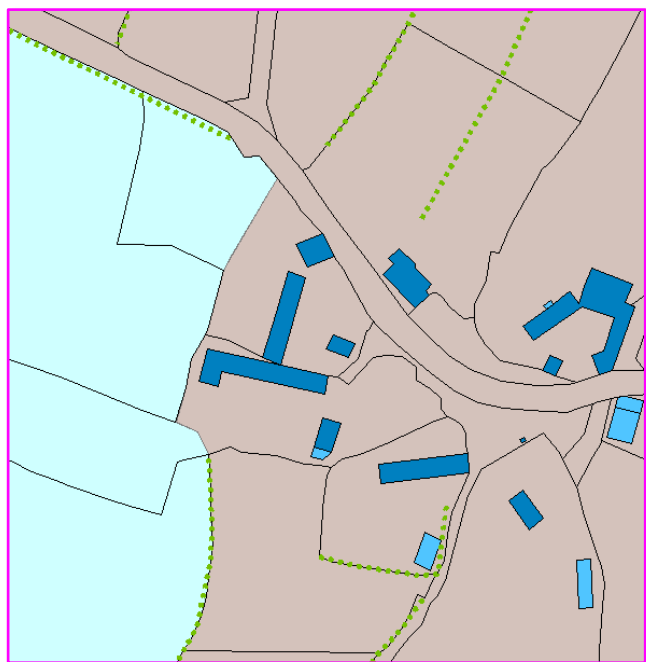
Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

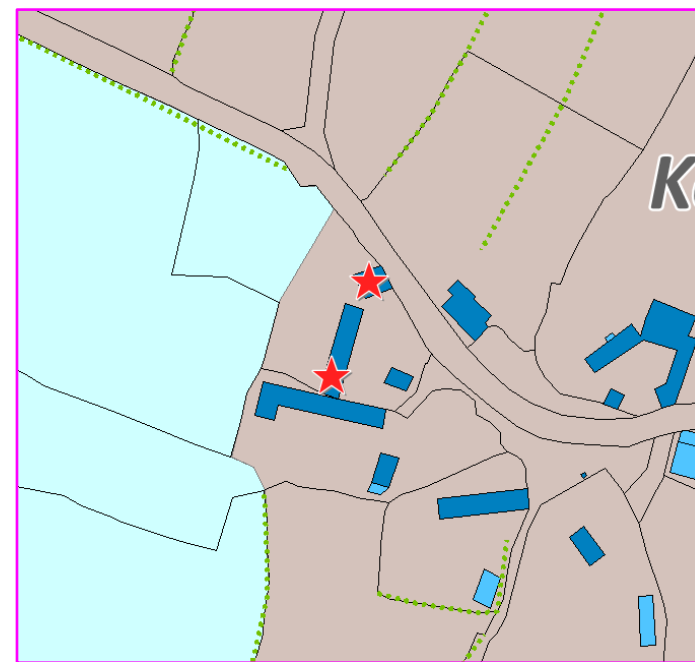
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

VII.2. Changements apportés au règlement graphique

*Secteur de Kerloury - Règlement graphique (extrait) **avant** la modification n°1 du PLU :*



*Secteur de Kerloury - Règlement graphique (extrait) **avec** la modification n°1 du PLU :*



L'évolution consiste en l'ajout d'étoiles pour changement de destination.



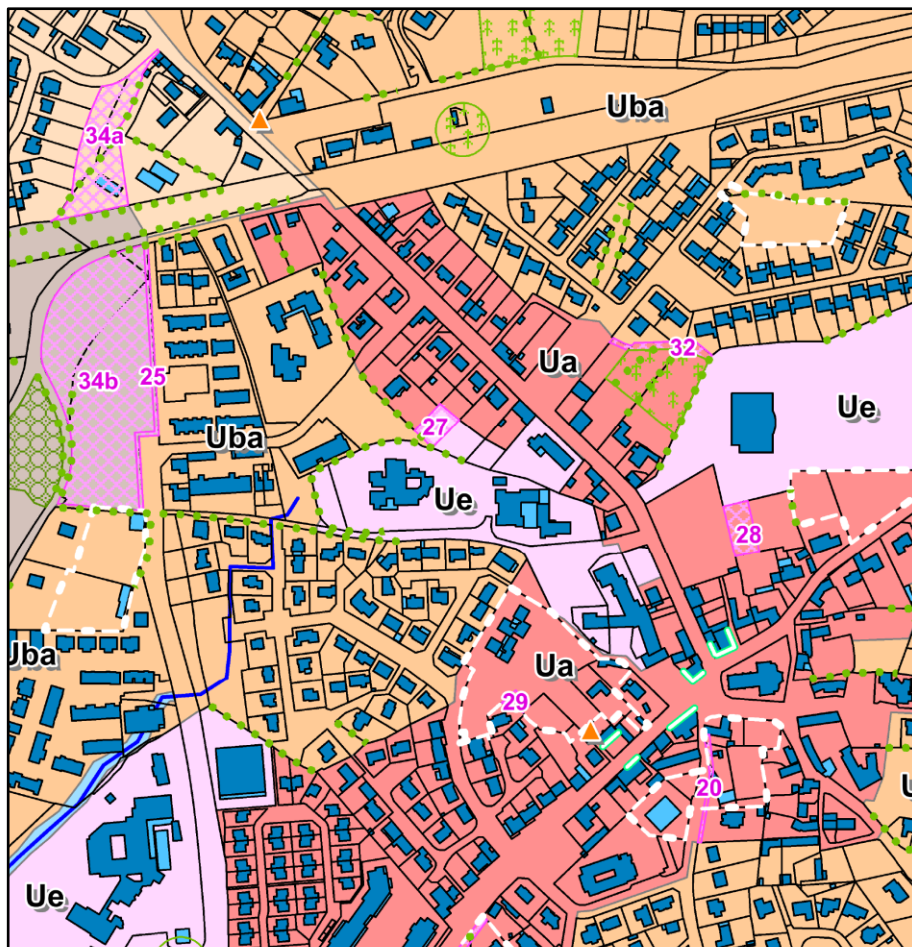


VII. Modification des pièces comp

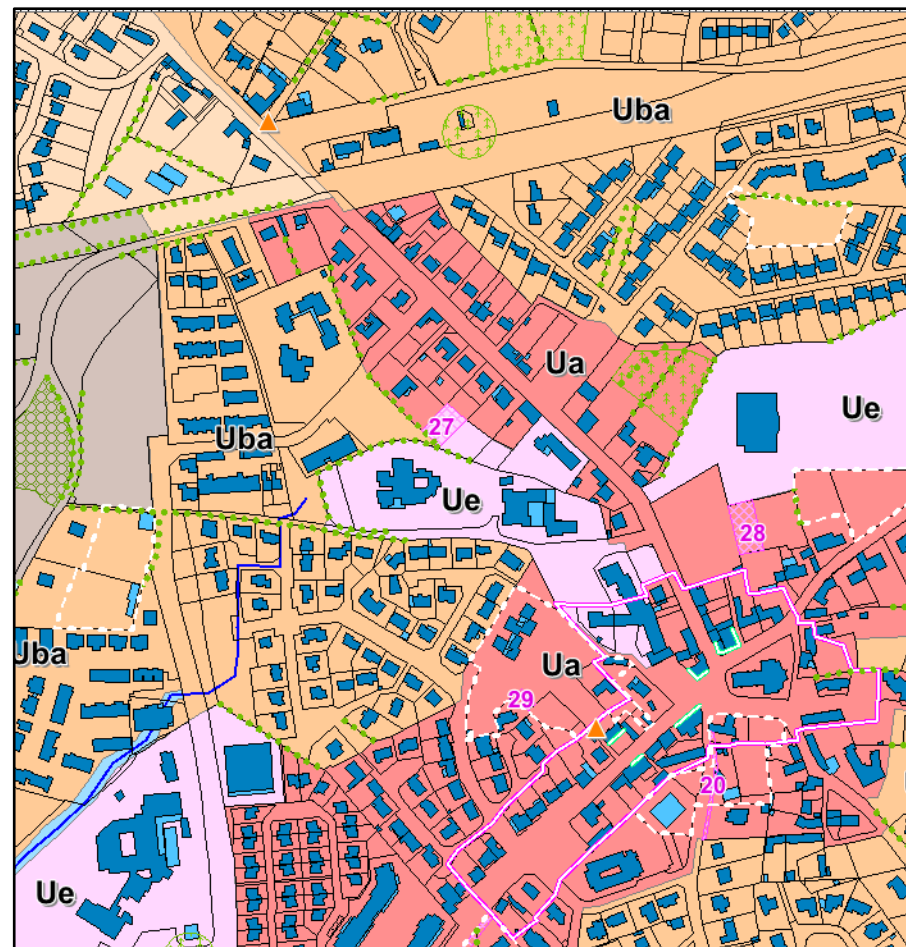
Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

VII.2. Changements apportés au règlement graphique

Secteur du centre-ville- Règlement graphique (extrait) **avant**
la modification n°1 du PLU :



Secteur du centre-ville - Règlement graphique (extrait)
avec la modification n°1 du PLU :



Les évolutions consistent en la suppression des ER 25, 32, 34a et b, l'évolution du périmètre de l'OAP n°5, l'ajout de la délimitation du périmètre de centralité commerciale

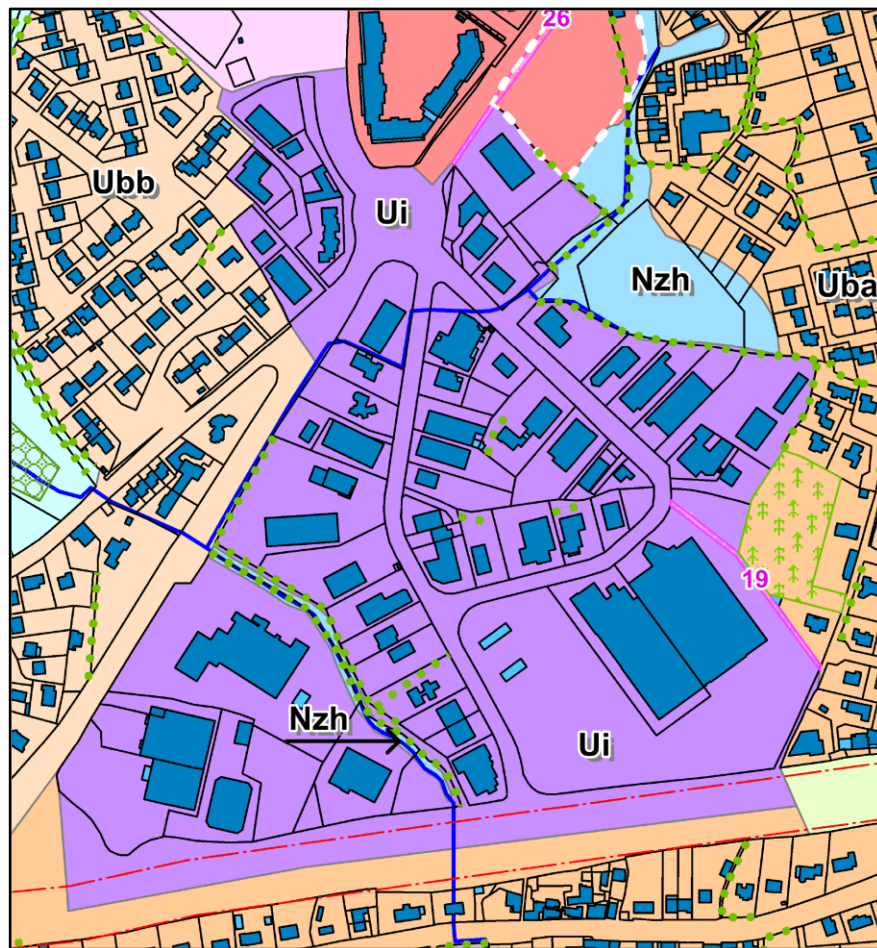


VII. Modification des pièces comp

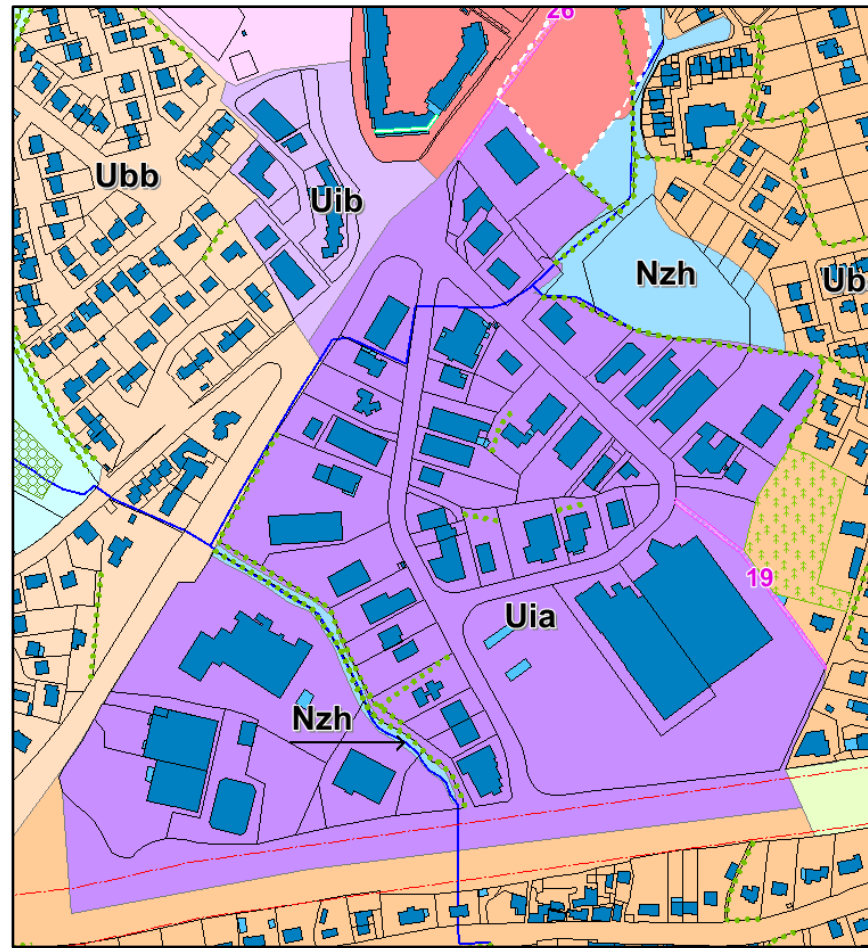
Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

VII.2. Changements apportés au règlement graphique

Secteur de Kerfontaine - Règlement graphique (extrait)
avant la modification n°1 du PLU :



Secteur de kerfontaine - Règlement graphique (extrait)
avec la modification n°1 du PLU :



L'évolution consiste en l'évolution de la zone Ui en deux zones distinctes Uia et Uib, et l'ajout d'un linéaire commercial au Nord du giratoire de Kerfontaine.

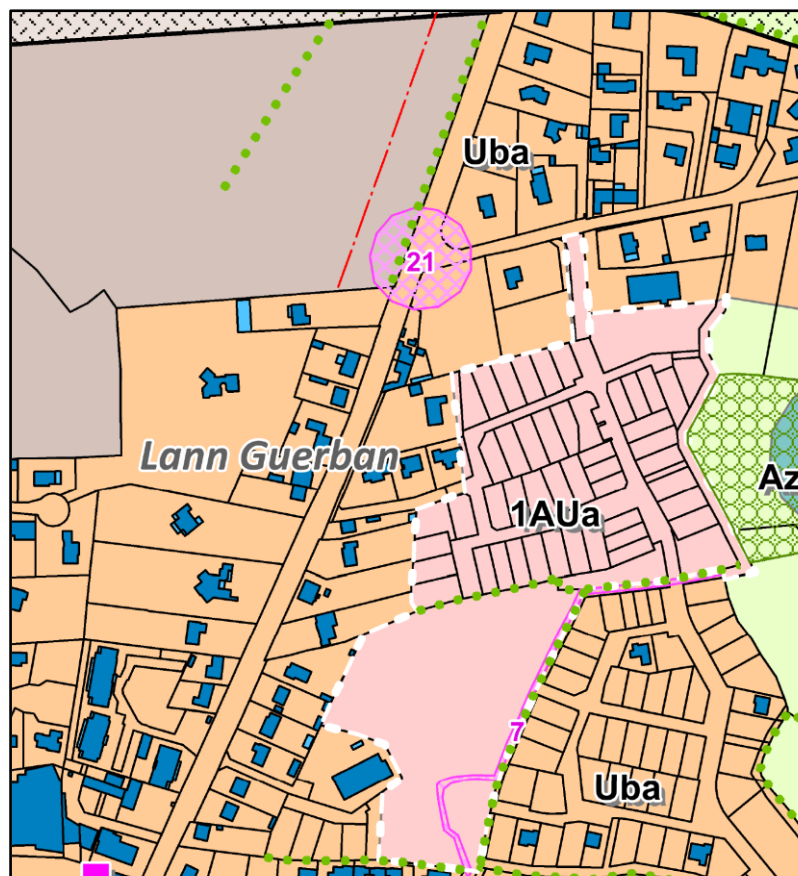


VII. Modification des pièces comp

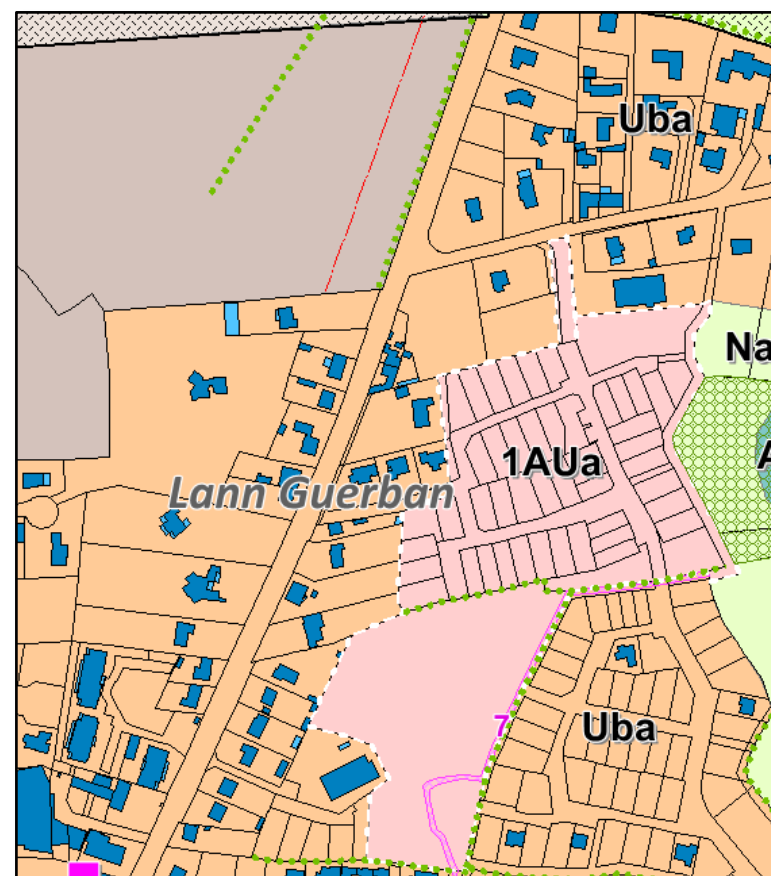
Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

VII.2. Changements apportés au règlement graphique

Secteur de Lann Guerban - Règlement graphique (extrait)
avant la modification n°1 du PLU :



Secteur de Lann Guerban - Règlement graphique (extrait)
avec la modification n°1 du PLU :



L'évolution consiste en la suppression de l'ER21.

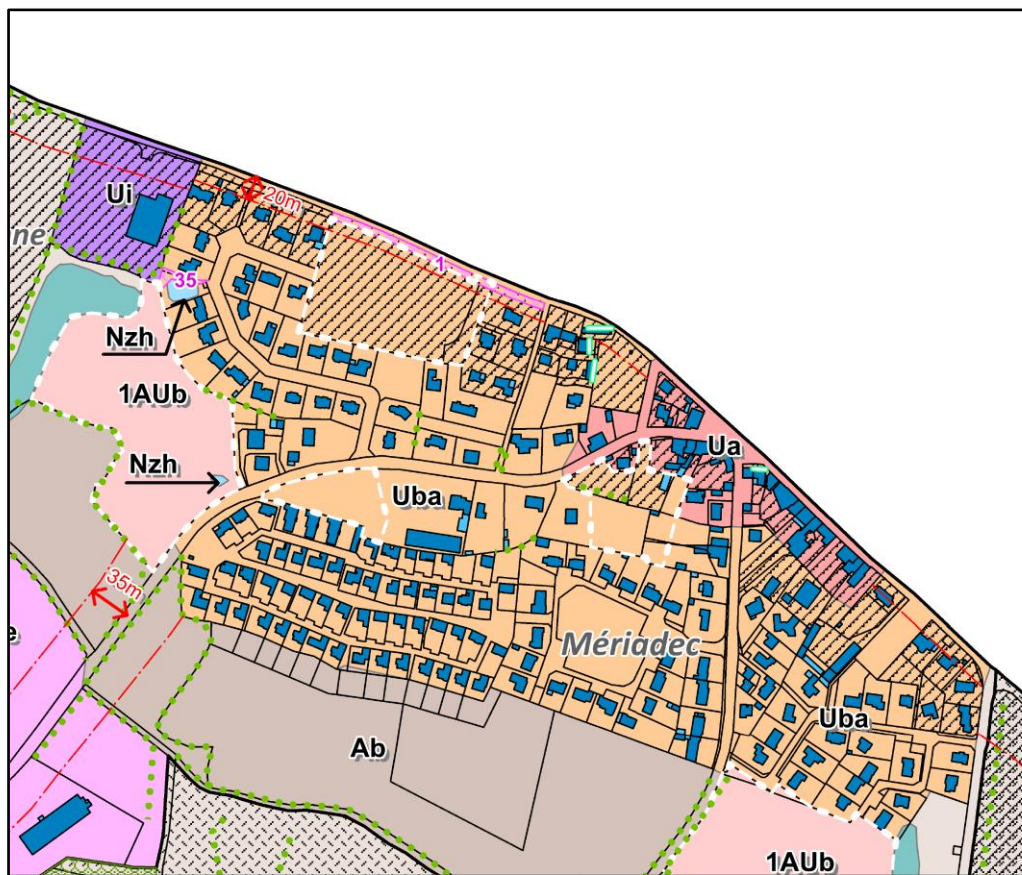


VII. Modification des pièces comp

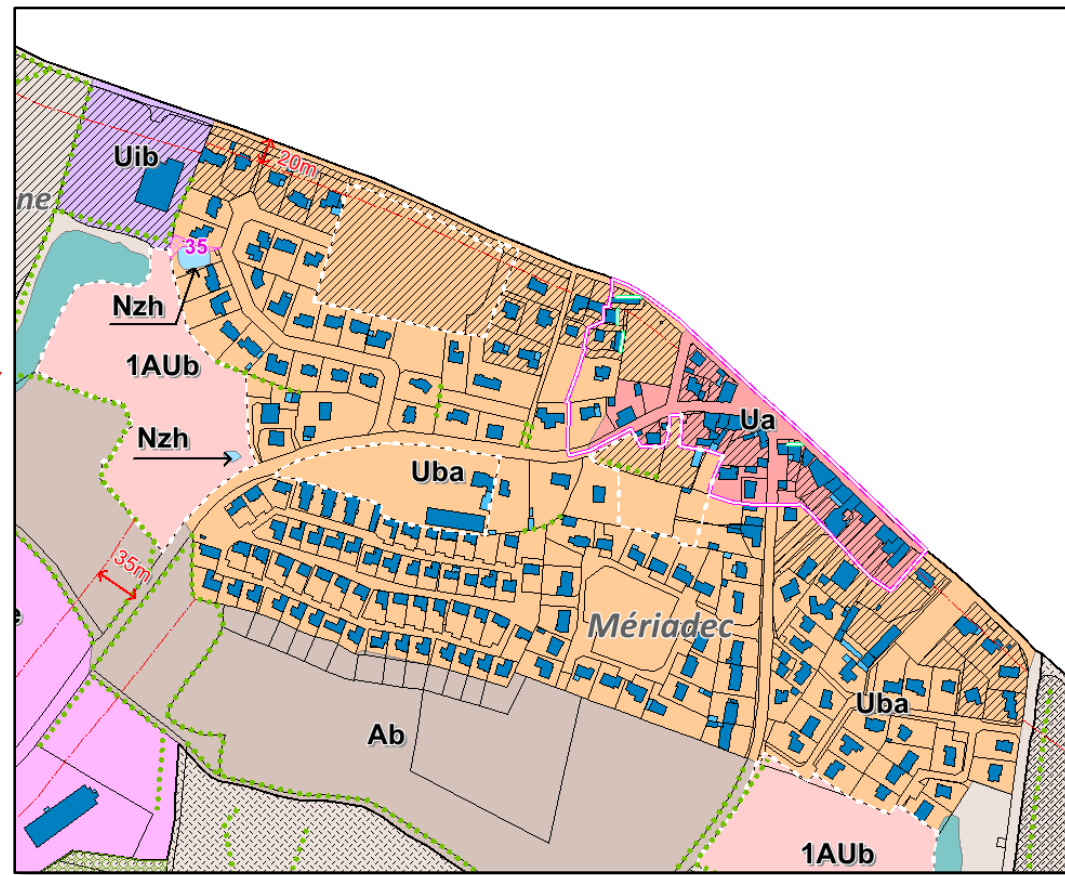
Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

VII.2. Changements apportés au règlement graphique

Secteur de Mériadec - Règlement graphique (extrait) **avant**
la modification n°1 du PLU :



Secteur de Mériadec - Règlement graphique (extrait) **avec**
la modification n°1 du PLU :



Les évolutions consistent en la conversion de la zone Ui en zone Uib, la suppression de l'ER1, l'extension du périmètre d'OAP n°10, la délimitation du périmètre de centralité commerciale.



VII. Modification des pièces comp

Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

VII.2. Changements apportés au règlement graphique

Légende (extrait) – Règlement graphique **avant** la modification n°1 du PLU :

	Marges de recul
	Cours d'eau
	Linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme
	Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)
	Cônes de vue à préserver
	Coupures d'urbanisation interdisant toute construction à l'exception de l'extension mesurée des constructions agricoles
	Zone non aedificandi de la bande des 100m
	Anciens sites industriels et activités de service pouvant présenter une pollution résiduelle



Légende (extrait) – Règlement graphique **avec** la modification n°1 du PLU :

	Marges de recul
	Cours d'eau
	Linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme
	Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)
	Cônes de vue à préserver
	Coupures d'urbanisation interdisant toute construction à l'exception de l'extension mesurée des constructions agricoles
	Zone non aedificandi de la bande des 100m
	Anciens sites industriels et activités de service pouvant présenter une pollution résiduelle
	Périmètre de centralité et diversité commerciale

L'évolution consiste en l'ajout du figuré et de la définition du périmètre de centralité commerciale.



VII. Modification des pièces comp

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

VII.2. Changements apportés au règlement graphique

Tableau des emplacements réservés (extrait) – Règlement graphique **avant** la modification n°1 du PLU :

Tableau des Emplacements Réservés			
N°	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Elargissement de voirie - Le Belano	Commune	985
2	Chemin pédestre entre la Butte et la RD101	Commune	515
3	Chemin pédestre (liaison Kerizan-sainte-Avoye)	Commune	676
4	Liaison entre chemins pédestres Kervenduc/Guernboulard	Commune	172
5	Liaison entre chemins pédestres Kervingu/Kerbrec'h	Commune	150
6	Chemin pédestre Tréviéven/Kerousse	Commune	68
7	Chemin pédestre à Lann Guernban	Commune	903
8	Chemin d'accès au littoral de Pont-Sal	Commune	32
9	Chemin pédestre à Treulan	Commune	203
10	Chemin pédestre à Mériadec	Commune	112
11	Chemin pédestre à Quénébarc'h	Commune	625
12	Aire de stationnement à Bransquel	Commune	674
13	Chemin pédestre de la Butte	Commune	102
14	Chemin d'accès au littoral à Kernabat	Commune	157
15	Aire de stationnement à Kernabat	Commune	679
16	Passerelle piétons/vélos et jonctions avec voies publiques à Kerfontaine	AQTA	178
17	Giratoire sur RD 17bis	Conseil Départemental	9 192
18	Chemin pédestre entre deux lotissements Parc Er Mane / Ty Carnac	Commune	216
19	Chemin pédestre à l'arrière du Centre Commercial	Commune	511
20	Aménagement de trottoirs (Rue de Sainte Avoye)	Commune	231
21	Rond-point pour accès nord à la zone AU de Lann Guernban	Commune	2 827
22	Route et chemins piétons/vélos au nord de la voie ferrée	Commune	8 142
23	Elargissement d'accès à Lomelec - Sud	Commune	652
24	Elargissement d'accès à Lomelec - Nord	Commune	938
25	Piste cyclable à aménager à Kerleau	Commune	661
26	Elargissement de trottoir rue G. Cadoudal	Commune	854
27	Équipement Public en centre-ville	Commune	536
28	Extension du cimetière	Commune	721
29	Aménagement du cœur de bourg	Commune	166
30	Aménagement d'une piste cyclable route de Sainte-Anne	Commune	576
31	Aménagement du carrefour à Santenoz	Commune	241
32	Cheminement doux	Commune	426
33a	Création d'une voie de desserte du quartier situé au Nord de la voie ferrée	Commune	424
33b	Création d'une voie de desserte du quartier situé au Nord de la voie ferrée	Commune	159
34a	Franchissement de la voie ferrée à Kerleau - Nord	Commune	3 452
34b	Franchissement de la voie ferrée à Kerleau - Sud	Commune	12 260
35	Connexion piétonne à Kergohanne	Commune	214



Tableau des emplacements réservés (extrait) – Règlement graphique **avec** la modification n°1 du PLU :

Tableau des Emplacements Réservés			
N°	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Elargissement de voirie - Le Belano	Commune	985
2	Chemin pédestre entre la Butte et la RD101	Commune	515
3	Chemin pédestre (liaison Kerizan-sainte-Avoye)	Commune	676
4	Liaison entre chemins pédestres Kervenduc/Guernboulard	Commune	172
5	Liaison entre chemins pédestres Kervingu/Kerbrec'h	Commune	150
6	Chemin pédestre Tréviéven/Kerousse	Commune	68
7	Chemin pédestre à Lann Guernban	Commune	903
8	Chemin d'accès au littoral de Pont-Sal	Commune	32
9	Chemin pédestre à Treulan	Commune	203
10	Chemin pédestre à Mériadec	Commune	112
11	Chemin pédestre à Quénébarc'h	Commune	625
12	Aire de stationnement à Bransquel	Commune	674
13	Chemin pédestre de la Butte	Commune	102
14	Chemin d'accès au littoral à Kernabat	Commune	157
15	Aire de stationnement à Kernabat	Commune	679
16	Passerelle piétons/vélos et jonctions avec voies publiques à Kerfontaine	AQTA	178
17	Giratoire sur RD 17bis	Conseil Départemental	9 192
18	Chemin pédestre entre deux lotissements Parc Er Mane / Ty Carnac	Commune	216
19	Chemin pédestre à l'arrière du Centre Commercial	Commune	511
20	Aménagement de trottoirs (Rue de Sainte Avoye)	Commune	231
21	Rond-point pour accès nord à la zone AU de Lann Guernban	Commune	2 827
22	Route et chemins piétons/vélos au nord de la voie ferrée	Commune	8 142
23	Elargissement d'accès à Lomelec - Sud	Commune	652
24	Elargissement d'accès à Lomelec - Nord	Commune	938
25	Piste cyclable à aménager à Kerleau	Commune	661
26	Elargissement de trottoir rue G. Cadoudal	Commune	854
27	Équipement Public en centre-ville	Commune	536
28	Extension du cimetière	Commune	721
29	Aménagement du cœur de bourg	Commune	166
30	Aménagement d'une piste cyclable route de Sainte-Anne	Commune	576
31	Aménagement du carrefour à Santenoz	Commune	241
32	Cheminement doux	Commune	426
33a	Création d'une voie de desserte du quartier situé au Nord de la voie ferrée	Commune	424
33b	Création d'une voie de desserte du quartier situé au Nord de la voie ferrée	Commune	159
34a	Franchissement de la voie ferrée à Kerleau - Nord	Commune	3 452
34b	Franchissement de la voie ferrée à Kerleau - Sud	Commune	12 260
35	Connexion piétonne à Kergohanne	Commune	214

L'évolution consiste en la suppression des ER1 ,21, 25, 32, 34a et 34b



VII.3. Changements apportés au règlement écrit

Au regard des nombreuses évolutions touchant au final de manière plus ou moins importante l'ensemble des zones du PLU, le choix a été fait d'annexer la totalité du règlement écrit hors annexe afin de faciliter la compréhension des corrections en projet par le lecteur. Les évolutions y apparaissent **en rouge ou en rose** pour les ajouts, et en ~~rouge barré~~ ou ~~rose barré~~ pour les suppressions.

L'attention du lecteur est attirée sur les pages suivantes, qui comprennent les évolutions : 18, 19, 21 à 24, 26, 29 à 31, 33, 39, 45, 48, 50, 51, 58, 70, 74 et 85.

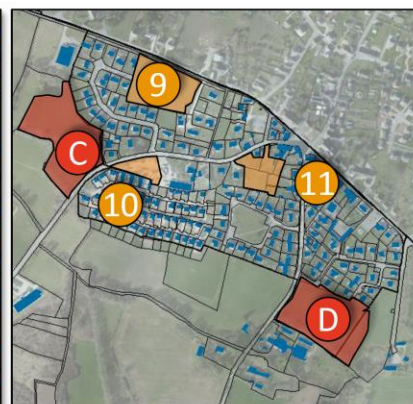
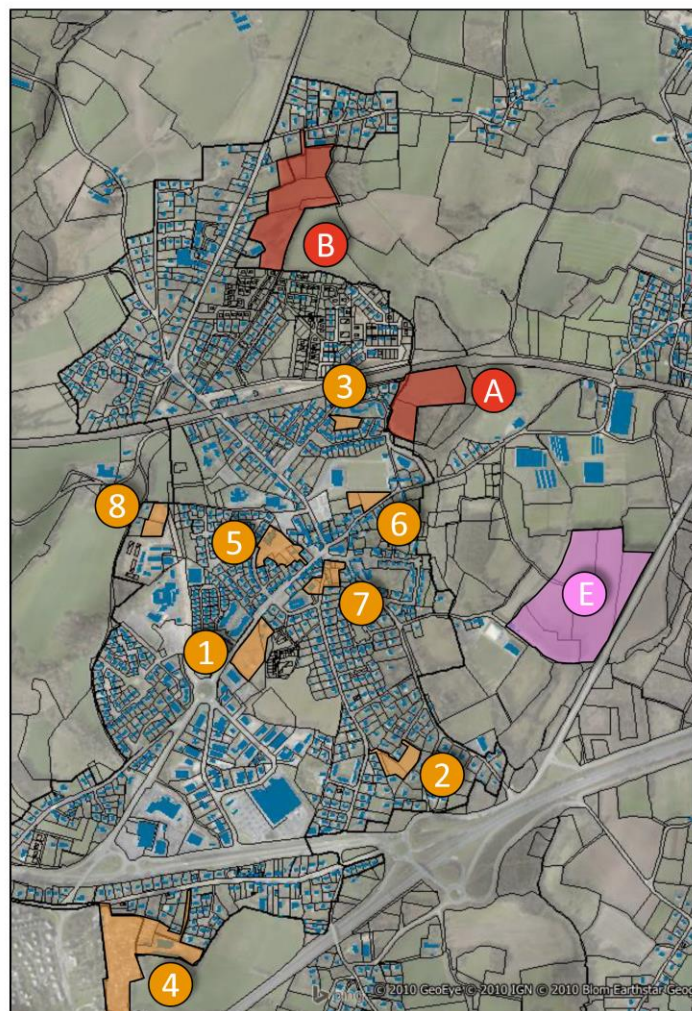




VII.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement



II. Localisation des secteurs soumis à OAP



Zones U couvertes par des OAP :

- 1 1,05 hectares
- 2 0,65 hectare
- 3 0,26 hectare
- 4 3,81 hectares
- 5 0,88 hectare
- 6 0,38 hectare
- 7 0,49 hectare
- 8 0,46 hectare
- 9 1,1 hectares
- 10 0,3 hectare
- 11 0,5 hectare

Zones AU couvertes par des OAP :

- A 2,44 hectares
- B 4,21 hectares
- C 1,9 hectares
- D 1,84 hectares
- E 8,32 hectares

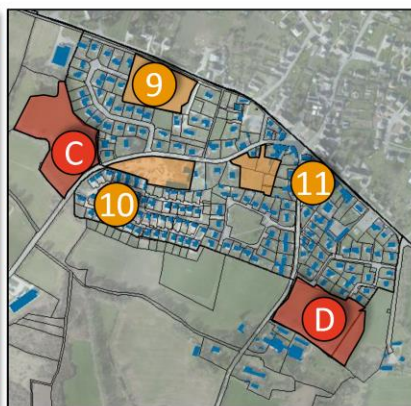
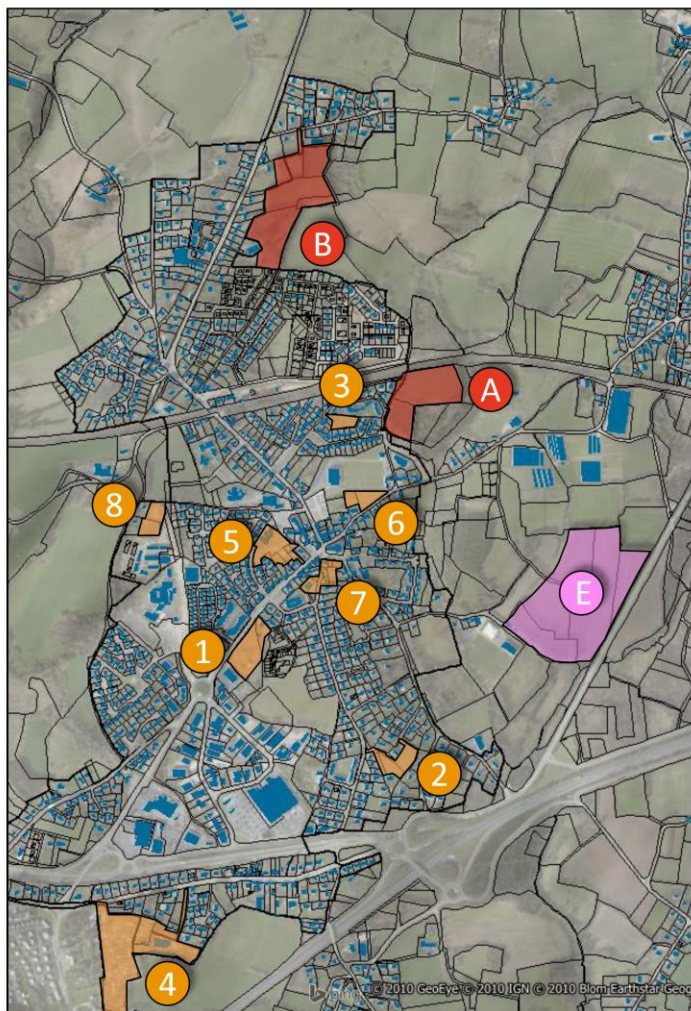
Localisation des secteurs
soumis à OAP page 16 **avant**
la modification n°1 du PLU



VII.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement



II. Localisation des secteurs soumis à OAP



Zones U couvertes par des OAP :

- 1 1,05 hectares
- 2 0,65 hectare
- 3 0,26 hectare
- 4 3,81 hectares
- 5 0,88 hectare
- 6 0,38 hectare
- 7 0,49 hectare
- 8 0,46 hectare
- 9 1,1 hectares
- 10 ~~0,3~~ 0,73 hectare
- 11 0,5 hectare

Zones AU couvertes par des OAP :

- A 2,44 hectares
- B 4,21 hectares
- C 1,9 hectares
- D 1,84 hectares
- E 8,32 hectares

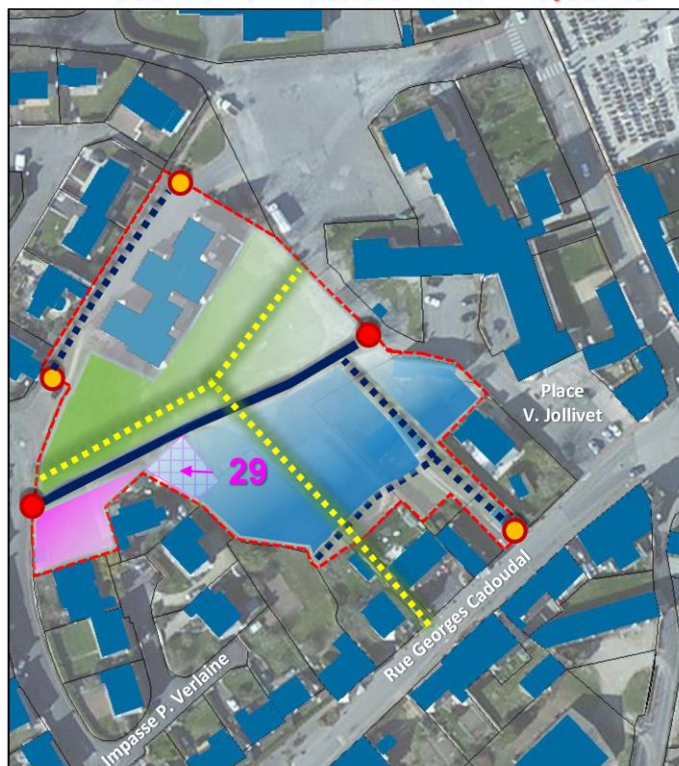
Localisation des secteurs
soumis à OAP page 16 **avec**
la modification n°1 du PLU



VII.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement



Secteur 5 – centre-ville – 0,88 ha



- Voie principale à créer
- Voie secondaire (autorisée) – Nombre et emplacement indicatifs
- Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver
- Emplacement Réservé 29 pour aménagement du cœur de bourg
- Accès autorisé
- Accès obligatoire

III. Les O.A.P.

Aménagement :

- ▶ Possibilité d'un aménagement en plusieurs tranches
- ▶ Voie principale Est-Ouest à créer en rive Sud du parc. En complément, des voies secondaires pourront être réalisées
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ En rive Sud de la voie principale, réalisation pour partie de bâtiments mixtes avec activités commerciales ou tertiaires en RDC et logements à l'étage : logements intermédiaires, collectifs, maisons de ville sont imposés.
- ▶ Maintien d'un parc traversant Ouest-est au Nord de la voie principale

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ▶ densité de 30 logt/ha.
- ▶ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée, en complément du maintien des 10 logements sociaux existants (résidence des Iris)

- ▶ Bâtiments en R+1(+C) à R+2 intégrant pour partie des activités en RDC
- ▶ Stationnement public
- ▶ Espace vert fédérateur

Déplacements doux :

- ▶ Les continuités piétonnes existantes sont à maintenir dans leur principe. Toutefois leur tracé pourra être modifié dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)

OAP n°5 page 25 **avant** la modification n°1 du PLU



VII.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement



Secteur 5 – centre-ville – 0,88 ha



● Accès obligatoire ● Accès autorisé

■ Voie secondaire (autorisée) – Emplacement indicatif

■ Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver

■ Emplacement Réservé 29 pour aménagement du cœur de bourg

III. Les O.A.P.

Aménagement :

- Possibilité d'un aménagement en plusieurs tranches
- Voie principale Est-Ouest à créer en rive Sud du parc. En complément, des voies secondaires pourront être réalisées
- La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- En rive Sud de la voie principale, réalisation pour partie de bâtiments mixtes avec activités commerciales ou tertiaires en RDC et logements à l'étage : logements intermédiaires, collectifs, maisons de ville sont imposés.
- Maintien d'un parc traversant Ouest-est au Nord de la voie principale

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- densité de 30 logts/ha.
- 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée, en complément du maintien des 10 logements sociaux existants (résidence des Iris)

■ Placette à créer

■ Stationnement public

■ Espace vert fédérateur

■ Emprise dédiée à la création de logements sociaux (densité de 35 logts/ha)

Placette à créer : cette placette pourra supporter de multiples usages, du lieu de rencontre à la terrasse de commerce.

Déplacements doux :

- Les continuités piétonnes existantes sont à maintenir dans leur principe. Toutefois leur tracé pourra être modifié dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Eaux pluviales :

- L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)

OAP n°5 page 25 avec la modification n°1 du PLU





**MICHELLE
TANGUY**
T2
**Conseil en
urbanisme
aménagement
environnement**

Secteur 6 – Sud du terrain de sport – 0,38 ha



-  Accès obligatoire  Accès piéton uniquement
-  Haie à préserver
-  Emplacement Réserve 28 pour extension du cimetière

Aménagement :

- ▶ L'accès à la zone se fait depuis la rue Yvon Nicolazic
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ Le principe d'une haie en limite Nord de la zone est à préserver à l'emplacement existant. En revanche les essences composant la haie peuvent être modifiées.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➔ densité de 35 logt/ha.
- ➔ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- Un bouclage piéton est à prévoir avec le plateau sportif.

Eaux pluviales :

- L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)

OAP n°6 page 26 **avant** la
modification n°1 du PLU



III. Modification des pièces comp

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

VII.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement



III. Les O.A.P.

Secteur 6 – Sud du terrain de sport – 0,38 ha



● Accès obligatoire

■ Emplacement Réservé 28 pour extension du cimetière

Aménagement :

- ▶ L'accès à la zone se fait depuis la rue Yvon Nicolazic
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ ~~Le principe d'une haie en limite Nord de la zone est à préserver à l'emplacement existant. En revanche les essences composant la haie peuvent être modifiées.~~

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➡ densité de 35 logt/ha.
- ➡ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ ~~Un bouclage piéton est à prévoir avec le plateau sportif.~~

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)

OAP n°6 page 26 **avec** la modification n°1 du PLU





VII.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement

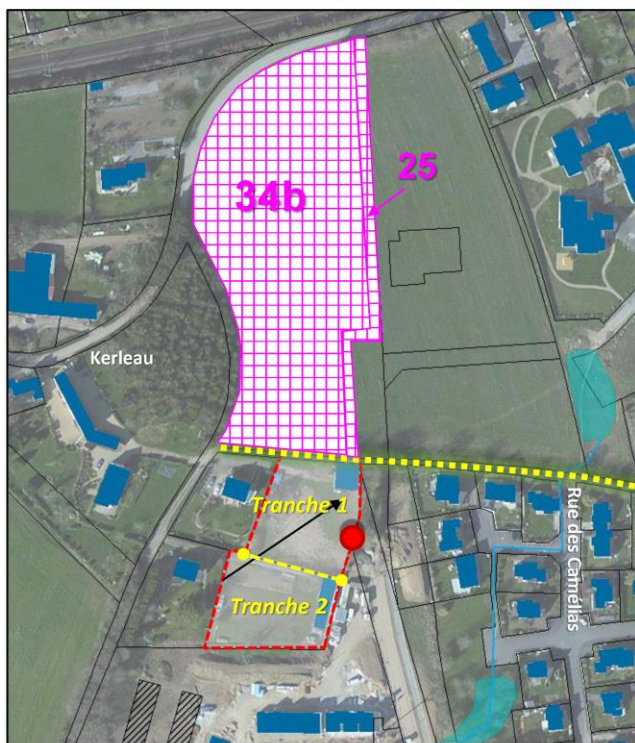


althis

Conseil en
urbanisme
aménagement
environnement

III. Les O.A.P.

Secteur 8 – Est de Kerleau – 0,46 ha



Emplacement Réservé 34b pour franchissement de la voie ferrée à Kerleau - Sud

Emplacement Réservé 25 pour piste cyclable à aménager

● Accès obligatoire → Sens de la pente

— Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver

Aménagement :

- ▶ L'aménagement de la zone pourra se faire en 2 tranches.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest-Est.
- ▶ Un seul accès est autorisé à l'Est

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- densité de 20 logt/ha.
- 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ Le cheminement doux existant est à maintenir.
- ▶ L'ER25 est destiné à l'aménagement d'une piste cyclable.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)

OAP n°8 page 28 **avant** la
modification n°1 du PLU



VII.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement



III. Les O.A.P.

Secteur 8 – Est de Kerleau – 0,46 ha



Emplacement Réservé 34b pour franchissement de la voie ferrée à Kerleau-Sud

Emplacement Réservé 25 pour piste cyclable à aménager

● Accès obligatoire → Sens de la pente

..... Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver

Aménagement :

- ▶ L'aménagement de la zone pourra se faire en 2 tranches.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest-Est.
- ▶ Un seul accès est autorisé à l'Est

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➔ densité de 20 logt/ha.
- ➔ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ Le cheminement doux existant est à maintenir.
- ➔ ~~L'ER25 est destiné à l'aménagement d'une piste cyclable.~~

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)

OAP n°8 page 28 **avec la**
modification n°1 du PLU





VII.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement



III. Les O.A.P.

Secteur 9 – Rue de la Paix / Le Bellano (Mériadec) – 1,1 ha



Aménagement :

- ▶ La zone sera desservie depuis la rue des Moissons à l'ouest et la RD19 au Nord
- ▶ Les accès directs depuis la RD19 sont interdits
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ Un accès piétons sera créé au sud de la zone pour rejoindre l'espace vert existant. L'aménagement ne prévoira pas la création d'un espace vert, mais s'organisera autour de celui existant en rive Sud.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➔ densité minimale de 20 logt/ha.
- ➔ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ L'aménagement permettra une connexion piétonne entre l'opération d'aménagement, et l'espace vert situé hors du périmètre de l'OAP en rive Sud. Il permettra également une connexion piétonne avec la RD19.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)

OAP n°9 page 29 **avant** la modification n°1 du PLU

- Accès obligatoire
- Accès piéton uniquement
- ✕ Accès direct interdit
- ▨ Emplacement Réservé 1 pour élargissement de voirie



VII.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement



III. Les O.A.P.

Secteur 9 – Rue de la Paix / Le Bellano (Mériadec) – 1,1 ha



Aménagement :

- ▶ La zone sera desservie depuis la rue des Moissons à l'ouest et la RD19 au Nord
- ▶ Les accès directs depuis la RD19 sont interdits
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ Un accès piétons sera créé au sud de la zone pour rejoindre l'espace vert existant. L'aménagement ne prévoira pas la création d'un espace vert, mais s'organisera autour de celui existant en rive Sud.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- densité minimale de 20 logt/ha.
- 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ L'aménagement permettra une connexion piétonne entre l'opération d'aménagement, et l'espace vert situé hors du périmètre de l'OAP en rive Sud. Il permettra également une connexion piétonne avec la RD19.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)

● Accès obligatoire ● Accès piéton uniquement

✕ Accès direct interdit

— [] — Emplacement Réservé 1 pour élargissement de voirie

OAP n°9 page 29 **avec la**
modification n°1 du PLU





III. Modification des pièces comp

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

VII.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement



III. Les O.A.P.

Secteur 10 – Rue Conan Mériadec Sud – 0,3 ha



Accès autorisé



Accès piéton uniquement



Voie principale en double sens à créer (emplacement indicatif)

Aménagement :

- ▶ L'accès se fera depuis l'accès actuel du site.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ Idéalement, la voie principale desservira les logements par le Sud

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➔ densité de 20 logt/ha.
- ➔ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ L'opération prévoira un accès piéton au Sud-Ouest de la zone, permettant une connexion avec le lotissement situé au Sud.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)

OAP n°10 page 30 **avant** la modification n°1 du PLU





VII.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement



III. Les O.A.P.

Secteur 10 – Rue Conan Mériadec Sud – 0,73 ha



- Accès obligatoire
- Accès piéton uniquement
- ✕ Accès direct interdit

Aménagement :

- ▶ L'accès se fera dans l'axe de la rue des Moissons ~~depuis l'accès actuel du site.~~
Aucun accès direct individuel n'est autorisé sur la Rue Conan Mériadec
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ ~~Idéalement, la voie principale desservira les logements par le Sud~~

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➔ densité de 20 logt/ha.
- ➔ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ L'opération prévoira un accès piéton au Sud-Ouest de la zone, permettant une connexion avec le lotissement situé au Sud.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)

OAP n°10 page 30 **avec la**
modification n°1 du PLU



A.L.U.R., loi : Accès au Logement et Urbanisme Rénové
C.D.N.P.S. : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
C.D.P.E.N.A.F. Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et des Forêts
C.E. : Commissaire Enquêteur
C.E.S. : Coefficient d'Emprise au Sol
C.O.S. : Coefficient d'Occupation des Sols
D.A.L.O., loi : Droit Au Logement Opposable
E.B.C. : Espace Boisé Classé
E.I.E. : Etat Initial de l'Environnement
E.N.E., loi : Engagement National pour l'Environnement
E.N.L., loi : Engagement National pour le Logement
E.P.C.I. : Établissement Public de Coopération Intercommunale
LV : Logements vacants
M.O.L.L.E., loi : MOBilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
O.A.P. : Orientations d'Aménagement et de Programmation
P.A.C. : Porter À Connaissance
P.A.D.D. : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
P.D.U. : Plan des Déplacements Urbains
P.L.A.I. : Prêt Locatif Aidé d'Insertion
P.L.H. : Programme Local de l'Habitat
P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme
P.P.A. : Personnes Publiques Associées
P.S.L.A. : Prêt Social à la Location-Accession
RP : Résidences Principales
RS : Résidences secondaires
S.A.G.E. : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
S.A.U. : Surface Agricole Utile
S.CO.T. : Schéma de COhérence Territoriale
S.D.A.G.E. : Schéma Directeur d'Assainissement et de Gestion des Eaux
S.D.A.P. : Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales
S.D.U. : Secteur Déjà Urbanisé
S.I.G. : Système d'Information Géographique
S.R.U., loi : Solidarité et Renouvellement Urbain
STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées

T.A. : Tribunal Administratif
T.C.A.M. : Taux de Croissance Annuelle Moyen
T.V.B. : Trame Verte et Bleue
U.H., loi : Urbanisme et Habitat
Z.I.C.O. : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
Z.N.I.E.F.F. : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
Z.P.S. : Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
Z.S.C. : Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000)

Département du Morbihan

COMMUNE DE PLUNERET



PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement écrit

PLU approuvé le 27 février 2019,
Modification simplifiée n°1 approuvée en CM du 11 octobre 2023,
Modification de droit commun n°1 approuvée le 18 septembre 2024



URBATION



Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

SOMMAIRE

Titre 1 – Dispositions générales P4

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines (U) P20

Chapitre 1 – Règlement applicable aux zones Ua P21

Chapitre 2 – Règlement applicable aux zones Ub P29

Chapitre 3 – Règlement applicable aux zones Us P37

Chapitre 4 – Règlement applicable aux zones Ue P43

Chapitre 5 – Règlement applicable aux zones Ui P48

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) P53

Chapitre 6 – Règlement applicable aux zones 1AU P54

Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles (A) P63

Chapitre 7 – Règlement applicable aux zones A P64

Chapitre 8 – Règlement applicable aux zones Ai P73

Titre 5 – Dispositions applicables aux naturelles (N) P77

Chapitre 9 – Règlement applicable aux zones N P78

Annexes P88

Annexe n°1 – Règles relatives au calcul des places de stationnement P89

Annexe n°2 – Prescriptions pour les éléments du paysage identifiés au PLU au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme P92

Annexe n°3 – Espèces invasives ne pouvant être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts P94

Annexe n°4 – Guide d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme P96

Note à l'attention des lecteurs

Les schémas et croquis présents de la page 22 à la page 83 n'ont qu'une valeur illustrative, et non pas réglementaire. Ils viennent illustrer ou faciliter la compréhension de la règle écrite dans les paragraphes correspondants :

- ➔ Paragraphes 4 – Volumétrie et implantation des constructions
- ➔ Paragraphes 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- ➔ Paragraphe 7 – Stationnement

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Pluneret.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements approuvés depuis moins de 10 ans,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes,
- Le règlement départemental de voirie approuvé le 16 septembre 2016

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- Des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est soumise à l'obtention d'un permis de démolir. À Pluneret, cette délibération en date du 27 février 2019 institue le permis de démolir sur l'ensemble de la commune.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,

Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la

suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

5 - DEFINITIONS

Alignement :

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Aménagement global :

Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

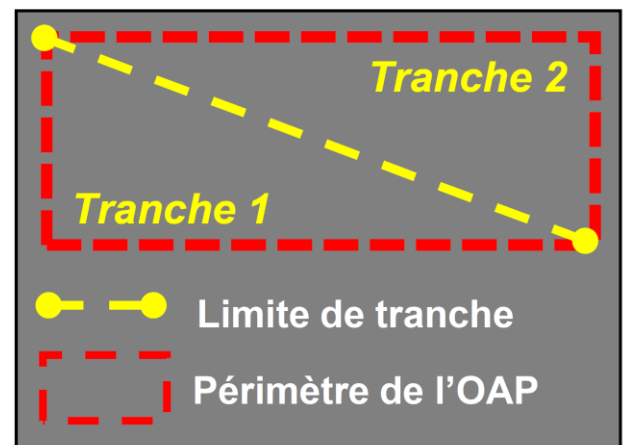
Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Dans le cas où plusieurs tranches seraient aménagées en une fois, l'éventuel reliquat pourra se situer sur une seule tranche.

L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.

Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.



Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Caravane :

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Construction :

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux édifié pour servir d'abri aux biens, animaux et/ou aux humains.

Contigu :

Des constructions ou terrains sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, ou angle de construction... ne constituent pas des constructions contiguës.

Destinations et sous-destinations :

Les définitions retenues sont celles présentes dans l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu :

1. Exploitation agricole et forestière : cette destination de construction comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Habitation : cette destination de construction comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. Commerce et activité de service : cette destination de construction comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics : cette destination de construction comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : cette destination de construction comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Emprise au sol :

Conformément à l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

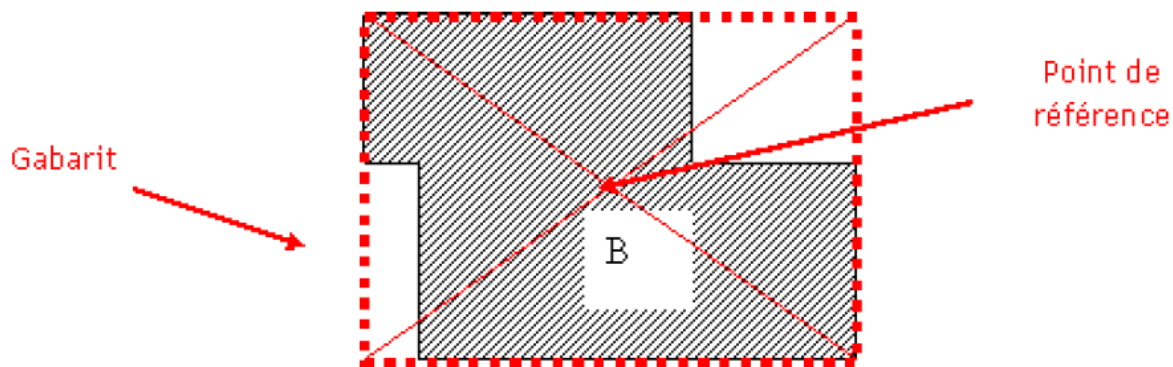
Extensions :

Un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée dans le paragraphe 4 (thématique 2) des règlements de zone est la différence d'altitude maximale calculée à partir d'un « point référence » défini comme suit :

- Le point de référence est pris au centre de l'emprise de chaque projet de construction au niveau du sol naturel avant travaux.
- Pour définir le centre de la construction, il sera utilisé un gabarit rectangulaire dans lequel s'insère le projet, le centre de ce gabarit constituant le point de référence comme dans l'exemple ci-après :

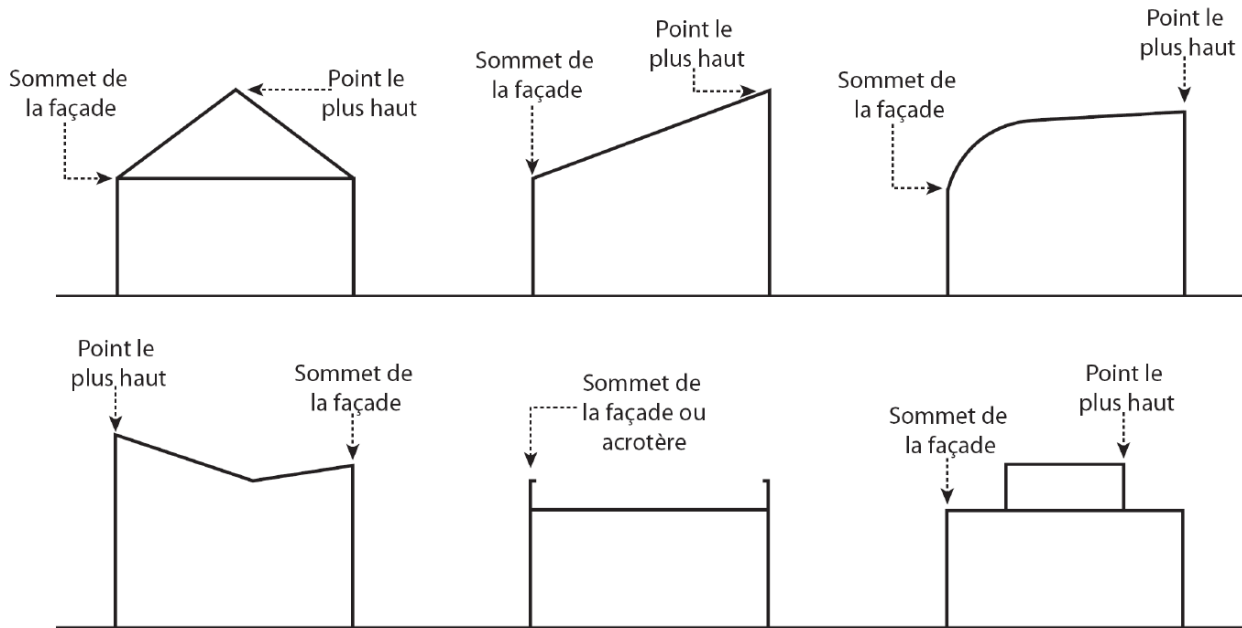


La hauteur des équipements techniques (antennes, pylônes, trémies d'ascenseurs ...) n'est pas réglementée.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

La hauteur autorisée est donc la différence d'altitude entre le centre du gabarit et :

- Le sommet de la façade : plan vertical de façade en dehors de façade de pignon. Pour les constructions avec une toiture terrasse, l'acrotère correspond au sommet de la façade quand ce dernier est réglementé.
- Le point le plus haut, ou faîtage pour les toits à deux pentes.



Le volume en attique se trouvera en recul d'1m minimum par rapport à la façade implantée face à la voie et/ou emprise publique.

Ouvrage du Réseau Public de Transport d'Electricité

Il s'agit des infrastructures électriques à haute et très haute tension développées, exploitées et maintenues par l'opérateur RTE. Elles relèvent pour l'application du présent règlement de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et sont considérées comme n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles sont donc autorisées dans l'ensemble des zones du règlement.

Ouvrage exploité par GRTgaz

Il s'agit des infrastructures de transport de gaz développées, exploités et maintenues par l'opérateur GRTgaz. Elles relèvent pour l'application du présent règlement de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et sont considérées comme n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles sont donc autorisées dans l'ensemble des zones du règlement.

Surface de plancher :

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R 111-22 du code de l'urbanisme.

Voies et emprises publiques

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions d'urbanisme qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

6 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

En application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R. 421-23), sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages dans les cas suivants :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

L'annexe 2 du présent règlement fixe les prescriptions de nature à assurer l'entretien, la conservation, la restauration et la mise en valeur de ces éléments de paysage.

7 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

8 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

9 - ESPACES BOISES

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU. Ils sont des éléments de patrimoine paysager et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

Prescriptions générales :

Est interdit, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Ne constituent pas un défrichement les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constituent que les annexes indispensables.

10 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Pluneret étant une commune assujettie aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'environnement, il est spécifié que :

Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme issu de ladite loi.

Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article L121-10 du code de l'urbanisme.

Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 121-13 du code de l'urbanisme.

Dans les zones où sont repérés des établissements classés (figurant au document graphique) susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

11 - CLOTURES

L'édification des clôtures en limite de voies et emprises publiques ou privées est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2007.

12 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable dans l'ensemble de la commune par délibération du 27 février 2019.

13 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

14 – RISQUES DE SUBMERSIONS MARINES

1) contexte général

Le département du Morbihan est soumis aux risques littoraux au travers des phénomènes de submersion marine et d'érosion du trait de côte. Les conséquences de la tempête du 10 mars 2008 et du 28 février 2010, en concomitance avec les forts coefficients de marée ont confirmé la vulnérabilité des enjeux sur le littoral.

2) objectifs de la doctrine de maîtrise de l'urbanisation

L'objectif des mesures de maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque est de ne pas augmenter la vulnérabilité de la population en n'aggravant pas les risques et en ne perturbant pas les écoulements.

Les zones non urbanisées, soumises au risque d'inondation, quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable (donc il s'agit de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones non construites situées dans les zones à risque, quel que soit le niveau d'aléa et même s'il existe un ouvrage de protection).

Les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux (en zone d'aléa fort) sont rendus inconstructibles (donc il s'agit de ne pas étendre les secteurs urbanisés situés en zone à risque).

Base juridique :

L'article R111-2 du code de l'urbanisme permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique.

La circulaire du 7 avril 2010 (Xynthia) demande aux maires de ne pas délivrer d'autorisation d'urbanisme dans les zones à risque fort (risquant d'être submergées de plus d'un mètre par rapport au niveau de référence).

Où s'applique cette doctrine ?

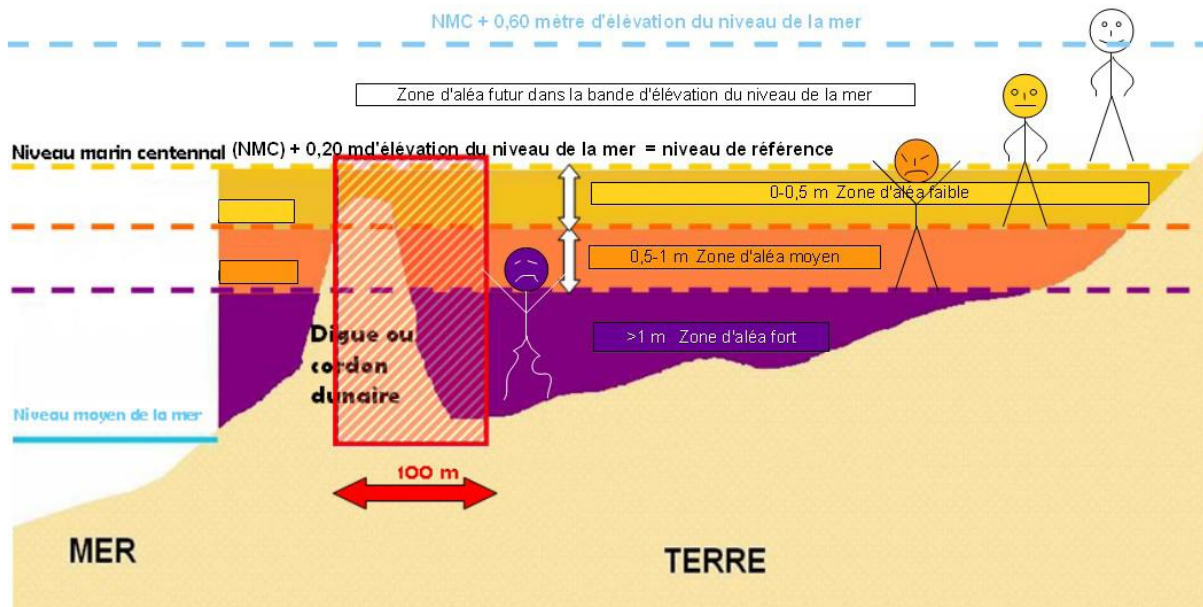
Elle s'applique sur les secteurs identifiés en zones basses figurant sur les cartes des zones basses de submersion marine. Ces cartes présentent les zones situées sous le niveau marin centennal + 20 cm afin de tenir compte, dès maintenant, du changement climatique, comme le précise la circulaire du 27 juillet 2011(cf. notice explicative cartes de zones basses).

3) méthode d'élaboration

La doctrine proposée **dépend du niveau d'aléa actuel** basé sur la superposition du niveau marin centennal (NMC) statique + 20 cm (changement climatique actuel) à la topographie du terrain naturel de la frange côtière.

Les aléas sont représentés en 4 classes :

- aléa fort - hauteur d'eau supérieure à 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC)+ 20 cm
- aléa moyen – hauteur d'eau comprise entre 0,5 et 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 20 cm
- aléa faible – hauteur d'eau comprise entre 0 et 0,5 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 20 cm
- aléa futur – dans la bande d'élévation du niveau de la mer de 0,60 mètre.



Ces aléas sont définis par rapport à un niveau statique égal au niveau marin centennal + 20 cm afin de prévoir l'élévation de la mer due au changement climatique (niveau actuel).

Limites de l'étude : les niveaux marins du SHOM sont basés sur des mesures marégraphiques. Les marégraphes étant situés dans les ports (profondeur d'eau élevée et à l'abri), la surcote liée à la houle enregistrée sera

généralement bien inférieure (voire nulle) à celle qui pourrait se produire à ces niveaux marins n'intègrent pas ou peu la composante de la houle.

En résumé, en l'absence de PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux), les critères pris en compte sont :

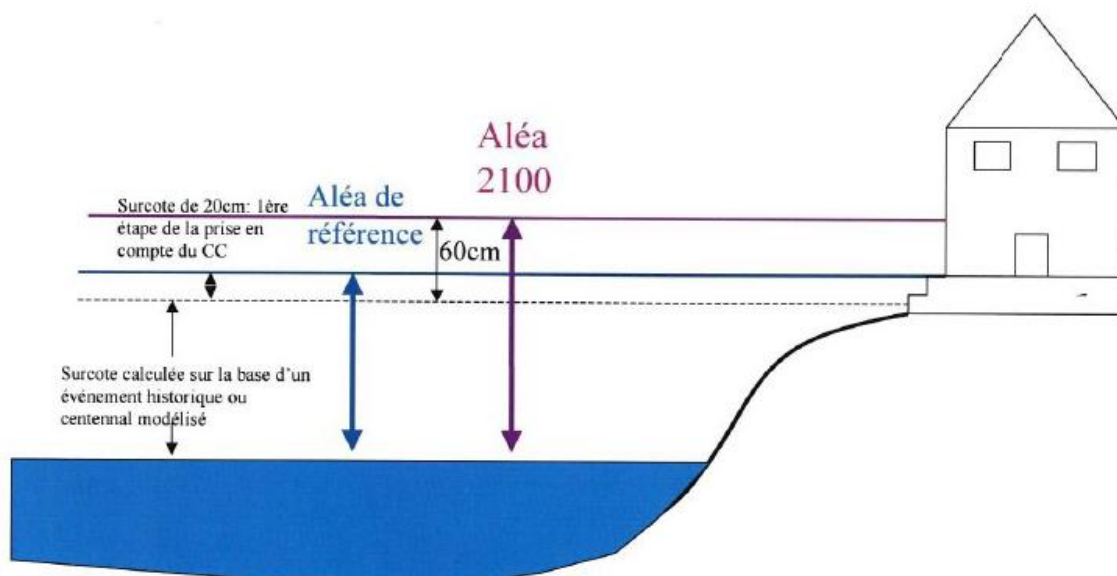
- le niveau marin centennal (NMC) du SHOM en intégrant l'élévation du niveau de la mer conformément à la circulaire du 27 juillet 2011, c'est à dire + 20 centimètres pour l'aléa actuel et + 60 cm pour l'aléa à l'horizon 2100
- la topographie précise (levés topographiques aéroportés d'une précision de 10 cm)
- le caractère urbanisé ou non urbanisé de l'occupation du sol en zone à risque
- les ouvrages de protection contre la mer : digues et cordons dunaires avec zone de dissipation d'énergie - bande forfaitaire 100 mètres à l'arrière des ouvrages selon circulaire du 27 juillet 2011

Comment est intégrée l'élévation du niveau de la mer?

La circulaire du 27 juillet 2011 a fixé à 20 centimètres le niveau de l'élévation du niveau de la mer pris en compte pour fixer l'aléa actuel. C'est la première étape de prise en compte du changement climatique. C'est la valeur moyenne (hypothèse pessimiste et non extrême) du rapport de l'ONERC (observatoire national sur les effets du réchauffement climatique) qui a été retenue dans la même circulaire pour fixer l'aléa à l'horizon 2100 à une augmentation de 60 centimètres du niveau marin centennal.

Ces niveaux interviennent principalement pour déterminer :

- la nature des enjeux nouveaux autorisés,
- les mesures sur le bâti - prescriptions :
 - cote du premier niveau de plancher et obligation de réaliser une construction à étage dont la cote est imposée,
 - surface au sol limitée des constructions nouvelles et réalisation de vide-sanitaire pour ne pas perturber significativement les écoulements.



Pour mémoire : un aléa fort actuellement le sera de plus en plus et un aléa faible sera, à long terme, fort. Selon la circulaire du 27 juillet 2011, qui intègre les impacts potentiels de l'élévation du niveau de la mer, l'observation des aléas entre le scénario de référence actuel et le scénario à l'horizon 2100 respectivement de + 0,20m et de +0,60 m par rapport au niveau marin centennal définit la vision progressive des aléas. La réglementation est conditionnée par le caractère urbanisé ou non de la zone considérée.

15 – Prise en compte des cônes de vue

Les constructions et extensions de constructions, les annexes, les clôtures et plantations s'inscrivant dans les cônes de vue identifiés au plan de zonage ne devront pas dépasser à leur point le plus haut la côte NGF +1,5m relevée au niveau du point d'origine du cône de vue.

16 – Logements sociaux

Dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, les programmes immobiliers de plus de 10 logements ou lots doivent, (sauf dispositions contraires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation) proposer :

- pour les permis de construire d'immeubles collectifs ou intermédiaires, et les permis groupés : une surface de plancher équivalente à au moins 20% du programme pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ils doivent, en complément, proposer des logements en accession aidée pour une surface de plancher équivalente à au moins 5% du programme, en compatibilité avec le programme local de l'habitat.
- pour les permis d'aménager : un nombre de logements correspondant à au moins 20% du nombre de lots du programme pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ils doivent, en complément, proposer des logements en accession aidée pour un nombre équivalent à au moins 5% du nombre de lots du programme, en compatibilité avec le programme local de l'habitat.

La mutualisation des obligations entre plusieurs tranches d'une OAP est possible sous condition que ce soit la première tranche engagée qui supporte les obligations de réalisation des logements sociaux.

En cas de non-réalisation des 5% en accession à prix maîtrisé, faute de commercialisation ou d'un nombre de logements suffisant à produire par exemple, ceux-ci devront être reversés au bénéfice du logement locatif social, pour atteindre 25% de la surface de plancher ou du nombre de lots en logement locatif social.

Dans le cas d'une opération mixte, comportant à la fois des logements et des surfaces affectées à d'autres usages (bureaux, commerces) :

- Cas du permis de construire des immeubles collectifs ou intermédiaires, et des permis groupés : la surface de plancher à affecter au logement social sera mesurée au prorata de la surface de plancher affectée au logement dans l'opération,
- Cas du permis d'aménager : le nombre de lots à affecter au logement social sera mesuré au prorata du nombre de lots affectés au logement dans l'opération.

Dans toutes les autres zones U, toute opération d'aménagement comportant plus de 10 logements ou lots devra destiner 20% du nombre de lots de l'opération aux logements locatifs sociaux, ou toute construction d'immeuble collectif ou intermédiaire devra destiner au moins 20% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération aux logements locatifs sociaux.

Dans le cas des permis de construire des immeubles collectifs et intermédiaires, et des permis groupés, la réalisation des logements sociaux devra respecter les obligations cumulatives :

- ➔ Dépôt concomitant des autorisations d'urbanisme du programme privé et du programme social répondant aux obligations du présent chapitre,
- ➔ Démarrage concomitant des travaux des 2 programmes, ou démarrage des travaux du programme social avant démarrage des travaux du programme privé,
- ➔ L'enregistrement de la DAACT du programme social ne peut être éloigné de plus de 8 mois de l'enregistrement de la DAACT du programme principal.

Dans le cas des permis d'aménager, un engagement de bailleur social à réaliser le programme correspondant aux obligations de l'opération devra être joint à la demande de permis d'aménager lors du dépôt.

Pour le présent chapitre, sont considérés comme logements locatifs sociaux les logements financés en PLAI et PLUS, le financement des places en hébergement temporaire et logement d'insertion (Foyer Jeunes Travailleurs, pension de famille, autres résidences sociales), les logements privés conventionnés ANAH, et les logements communaux conventionnés.

Sont considérés comme logements en accession aidée les logements en PSLA, les lots commercialisés dans des lotissements communaux à prix maîtrisés, les lots et logements commercialisés par des opérateurs (promoteurs ou bailleurs à 20 à 30% en-dessous du marché, et la cession de logements communaux ou sociaux.

17 – Développement commercial

Par délibération du 4 octobre 2019, la modification du Schéma de Cohérence Territoriale portant sur son volet commercial a été approuvée. Le Document d'Orientations et d'Objectifs a été modifié en conséquence. Le SCoT indique que les activités concernées par le volet commercial du SCoT et du DAC (Document d'Aménagement Commercial) sont les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives).

Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :

Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, poissonneries, boucheries, charcuteries, traiteurs, boulangeries.

Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.

Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.

Equipped de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.

Equipped de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.

Les services aux particuliers : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.

Ces filières de commerces relèvent :

- soit de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » : épicerie, fleuriste, ...
- soit de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : agence immobilière, agence bancaire, ...

Par ailleurs, le SCoT indique que sont exclues de son champ d'application de l'article 100 et du DAC les activités suivantes :

- Les café-hôtel-restaurant y compris les campings
- Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels
- La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production
- Les stations de distribution de carburants
- Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance
- Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness
- Les pépinières avec espace de production

L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.

Les activités concernées par le volet commercial du SCoT et du DAC relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ne sont autorisées qu'au sein :

- des périmètres de centralité identifiés au règlement graphique (dans le bourg et à Mériadec),
- ainsi qu'au sein de la ZACOM de Kerfontaine (zone Uia) pour les commerces de plus de 300m² de surface de vente ou de plus de 400m² de surface de plancher.

Toutefois, pour les activités pré-existantes en dehors de ces périmètres à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU, une extension de 20% de la surface de plancher est autorisée, utilisable une seule fois durant la période de validité du SCoT.

Hors périmètres de centralité identifiés au règlement graphique, et hors de la ZACOM de Kerfontaine, les show-rooms ou magasins d'usine s'appuyant sur une activité artisanale ou industrielle sont autorisés à la condition que ce local représente moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100 m² de surface de vente.

Les activités exclues du champ d'application du volet commercial du SCoT et du DAC sont autorisées dans le respect des dispositions applicables à chacune des zones (paragraphe 1 et 2).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A L'AMENAGEMENT DU SOL

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux centres anciens de l'agglomération du bourg et du village de Mériadec

Lorsqu'un secteur est soumis à des **orientations d'aménagement et de programmation**, elles seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un **aménagement global** dans le cadre d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP. Cependant, pourront être autorisés :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexe d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe Ua-1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Habitation
- Commerce et activités de services, dans les conditions définies à l'article Ua-2
- Équipements d'intérêt collectif et services publics

Sont-autorisées les **sous-destinations** suivantes :

- Bureau

Paragraphe Ua-2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Ua 1,
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, ainsi que l'extension des bâtiments les abritant.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf si la construction constituant la résidence de l'utilisateur est implantée dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- la construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale,
- Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

Sont autorisés sous conditions :

- ~~– L'extension ou la transformation de constructions abritant des activités à nuisances ne seront autorisées que si les travaux envisagés n'accroissent pas ou ne créent pas les inconvénients ou les dangers liés à leur exploitation. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussière et de fumées ainsi que les nuisances causées à la circulation et au stationnement. Par ailleurs, le caractère de la zone devra être conservé~~
- Les activités relevant des sous-destinations artisanat et commerce de détail, ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées dans les conditions définies à l'article 17 des dispositions générales.

Paragraphe Ua-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, en dehors des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, en cas de réalisation de nouveaux programmes, comportant plus de 10 logements, au moins 20% de ces logements devront être des logements locatifs sociaux, dans le respect du point 16 des dispositions générales.
- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux pour les transformer en habitation ou en garage, identifiés aux documents graphiques du règlement est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, cage d'escalier et accès aux étages, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou de gardiennage.

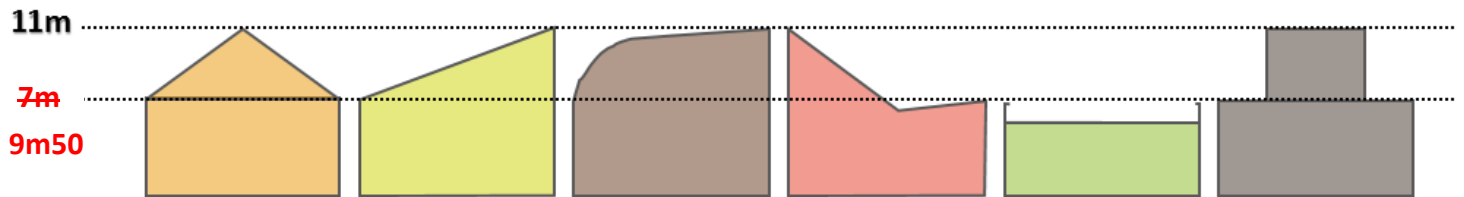
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe Ua-4 - Volumétrie et implantation des constructions

• Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Ua	7m 9m50	



La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

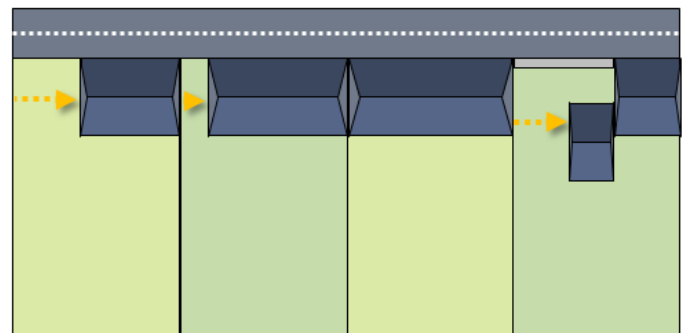
Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Ua	3,5m	5,5m

Pour une meilleure intégration de la construction ou de l'annexe 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 avec celles des constructions voisines.


En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions (hors saillies traditionnelles et éléments architecturaux) doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par la mise en place d'élément de type mur, porche, portail..., et respecte la typologie urbaine existante.
- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'implantation en second rideau.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation



• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction doit être implantée sur au  1m90 moins une des limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, doivent être implantées en recul d'au moins 1,90m de cette limite.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation

- **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des constructions est libre.

Paragraphe Ua-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

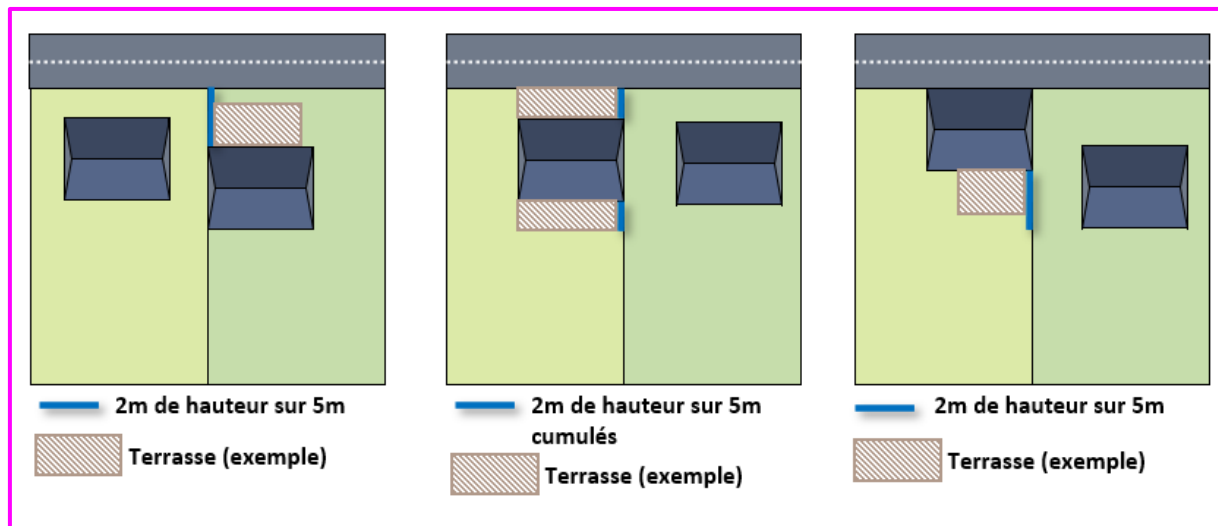
- **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les couvertures de toiture ayant l'aspect de tuiles sont interdites, y compris sur les annexes, sauf dans le cas de rénovation à l'identique.
- Les lucarnes et chiens assis ne peuvent représenter plus de 40 % du linéaire de la toiture et doivent être distants d'au moins 1.00 m des extrémités.
- Lorsque la toiture comprend deux pans, l'inclinaison des pentes doit être comprise entre 30 et 50°
- Les bardages de pignons sont autorisés à condition d'être réalisés en harmonie avec l'environnement et avec les autres matériaux utilisés pour le bâtiment. En cas d'accord pour l'utilisation d'ardoises, le bardage ne sera autorisé que sur la pointe du pignon.

- **Clôtures**

- **L'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.**
- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

- Sont interdits :
 - Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 20cm
 - Les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
 - Les canisses et bambous
 - Les plantations d'espèces invasives
 - L'usage d'espèces allergisantes
- Sont autorisés, en limites sur voies et emprises publiques, uniquement :
 - Les murs ayant l'aspect de la pierre naturelle du pays, d'une hauteur maximale de 1,50m, pouvant être doublés d'une haie ne dépassant pas 1,50m
 - Les murets en pierre ou en parpaings enduits, d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...), le tout ne pouvant dépasser 1,50m
 - sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement ou de l'équipement
- Sont autorisés, en limites séparatives, uniquement :
 - Les clôtures d'une hauteur maximale d'1,80m ; dans le cas d'un muret, ne sont autorisés que les murets en pierre ou en parpaings enduits d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...).
 - ~~ou~~ les clôtures d'une hauteur de 2,00m dans le prolongement de la construction sur une longueur maximale cumulée de 5,00m en vue de préserver l'intimité d'un espace privatif.



- ~~Au delà de la bande des 5,00m mentionnée précédemment, dans le cas d'un muret, ne sont autorisés que les murets en pierre ou en parpaings enduits d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...), le tout ne pouvant dépasser 1,80m~~

- Performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d’énergie compatibles avec le concept de développement durable. L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes sera encouragé.

Paragraphe Ua-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

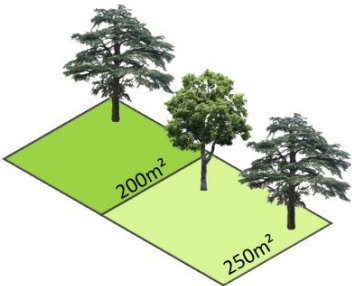
• **Éléments de paysage à protéger**

La suppression par coupe ou abattage d’un élément de paysage identifié au titre de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme :

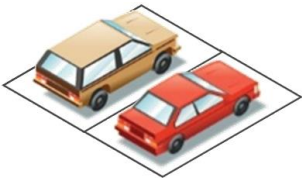
- est soumise à déclaration préalable,
- un refus est possible pour des raisons d’ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu’elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d’un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

• **Plantation d’arbres de haute tige**

La plantation d’un arbre de haute tige par tranche entamée de 200m² de surface de terrain libre de construction est obligatoire.



Paragraphe Ua-7 – Stationnement



- Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d’1 seul logement locatif social est exigée 1 place de stationnement automobile par logement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d’habitation constituée d’1 seul logement, à l’exception du cas précédent, sont exigées 2 places de stationnement automobile par logement
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 40 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher. Pour les logements locatifs sociaux, seule une place de stationnement par logement est imposée.
- En complément, dans les opérations d’aménagement (permis d’aménager, permis groupés, ZAC) est exigée 1 place banalisée pour 4 logements.
- Pour toute construction nouvelle à usage de bureau est exigé 50% de la surface de plancher en aire de stationnement, avec un minimum d’1 place.
- Pour toute construction nouvelle à usage d’artisanat et commerce de détail est exigé :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
➡ Etablissement artisanal	30% de la surface de plancher

➔ Commerces de :

- ➔ Moins de 150 m² de surface de vente
- ➔ Au moins 150 ~~à 300~~ m² de surface de vente
- ➔ Plus de 300m² de surface de vente

Pas de minimum

~~1 place par tranche entamée de 50m² Selon les besoins du projet~~
~~Minimum de 5 places par tranche entamée de 50m², sans pouvoir excéder 1,5 fois la surface de plancher du bâtiment~~

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**Paragraphe Ua-8 - Desserte par les voies publiques ou privées****• 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, et d'une largeur minimale de 3,50m.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du stationnement visiteur.
- Les voies en impasse, qui desservent plus de 2 terrains, doivent permettre d'effectuer par une manœuvre simple le demi-tour des véhicules, y compris de sécurité.

• 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 voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 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.

Paragraphe Ua-9 - Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau**

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

- **Electricité et téléphone**

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

- **Assainissement**

- ➡ a) Eaux usées

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

- ➡ b) Eaux pluviales

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est imposée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la parcelle) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Dans les opérations de 5 logements ou plus, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.
- D'une manière générale, pour toutes les opérations, le raccordement direct ou anticipé à la fibre optique est vivement conseillé.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

La zone **Ub** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- **Uba** délimitant l'urbanisation périphérique dense en continuité d'agglomération hors des espaces proches du rivage,
- **Ubb** délimitant l'urbanisation périphérique dense en continuité d'agglomération dans les espaces proches du rivage,
- **Ubc** délimitant les secteurs d'habitat peu dense proches de la rivière du Loc'h

Dans les secteurs concernés par les **risques de submersion marine**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un secteur est soumis à des **orientations d'aménagement et de programmation**, elles seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un **aménagement global** dans le cadre d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP. Cependant, pourront être autorisés :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexe d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe Ub 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Habitation
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- **Commerce et activités de services, dans les conditions définies à l'article Ub-2**

Est autorisée la **sous-destination** suivante :

- Bureau
- ~~Artisanat et commerce de détail, uniquement dans le cadre de l'extension de bâtiments déjà en place~~

Paragraphe Ub 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**Sont interdits**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Ub 1,
- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, **ainsi que l'extension des bâtiments les abritant.**
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'édification d'annexe (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- Sur les terrains concernés, au règlement graphique, par une zone non aedificandi (non constructible) de la bande des 100m, toute construction ou extension de construction ainsi que, toute installation ou ouvrage, à l'exception des ouvrages d'assainissement individuels enterrés, sont interdits dans cette zone non aedificandi.

Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination, sont interdits. *En cas de démolition de ces constructions, l'espace serait considéré comme non urbanisé où il ne pourrait pas être autorisé de nouvelles constructions, à l'exception des cas de démolition suivis d'une reconstruction à l'identique (même emprise et même volume) dans un délai de 10 ans.* Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Sont autorisés sous conditions :

- **Les activités relevant des sous-destinations artisanat et commerce de détail, ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées dans les conditions définies à l'article 17 des dispositions générales.**

Paragraphe Ub 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, en dehors des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, en cas de réalisation de nouveaux programmes, comportant plus de 10 logements, au moins 20% de ces logements devront être des logements locatifs sociaux, dans le respect du point 16 des dispositions générales.
- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux pour les transformer en habitation ou en garage, identifiés aux documents graphiques du règlement est interdit. **Ces dispositions s'appliquent au rez-**

de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie communale ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à l'usage que hall d'entrée, cage d'escalier et accès aux étages, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou de gardiennage.

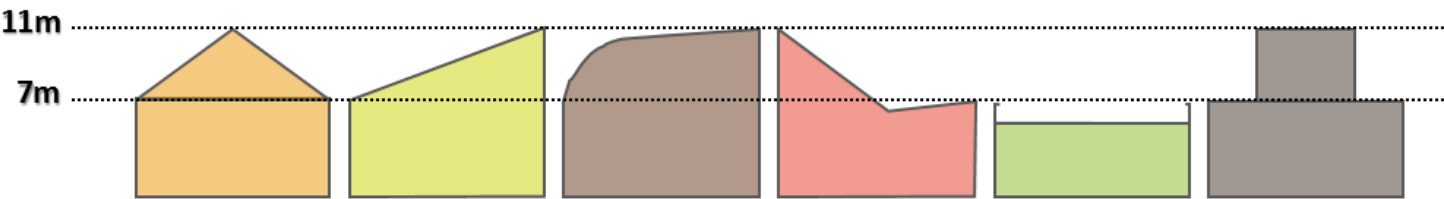
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe Ub 4 - Volumétrie et implantation des constructions

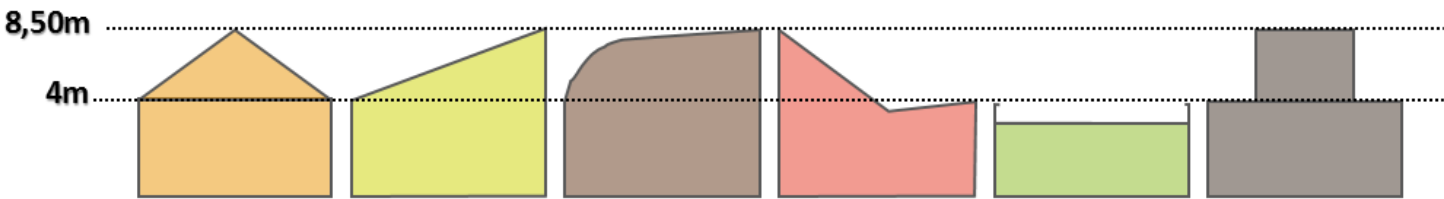
• Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Uba	7 m	11 m



Ubb	4 m	8,50 m
Ubc	4 m	8,50 m



La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

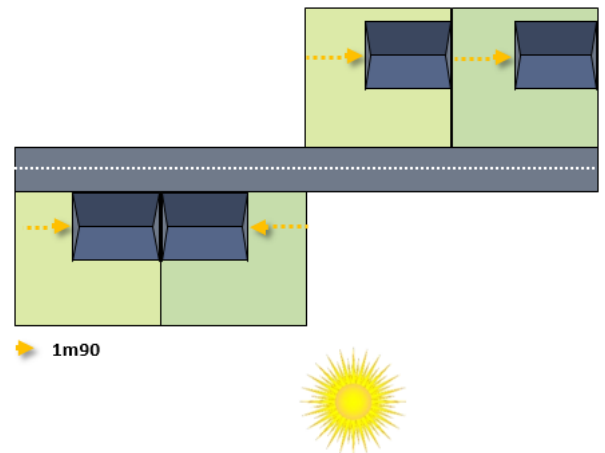
Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
En tous secteurs Ub	3,5m	5,5m

Pour une meilleure intégration de la construction ou de l'annexe 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 avec celles des constructions voisines.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions pour services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination ne soit pas une source de préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- L'implantation des constructions devra privilégier le meilleur apport solaire possible pour la construction tout en limitant les ombres portées sur les constructions voisines.
- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'implantation en second rideau.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation



- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative, ou en recul d'au moins 1,90 mètres.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation

- **Emprise au sol des constructions**

- **En Uba**, l'emprise au sol maximale des constructions est libre.
- **En Ubb**, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.
- **En Ubc**, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Paragraphe Ub 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

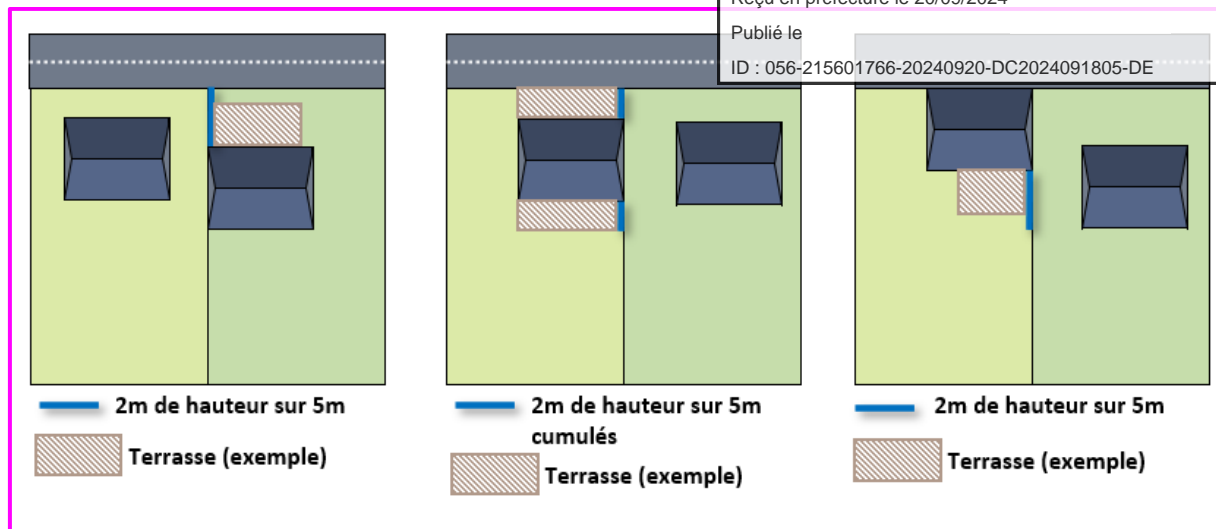
- **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

- Les couvertures de toiture ayant l’aspect de tuiles sont interdites le cas de rénovation à l’identique.
- Les lucarnes et chiens assis ne peuvent représenter plus de 40 % du linéaire de la toiture et doivent être distants d’au moins 1.00 m des extrémités.
- Lorsque la toiture comprend deux pans, l’inclinaison des pentes doit être comprise entre 30 et 50°
- Les bardages de pignons sont autorisés à condition d’être réalisés en harmonie avec l’environnement et avec les autres matériaux utilisés pour le bâtiment. En cas d’accord pour l’utilisation d’ardoises, le bardage ne sera autorisé que sur la pointe du pignon.
- **Les annexes disposeront soit d’un toit plat, soit d’un toit à deux pans avec une pente n’excédant pas 45°. Pour les toits réalisés en chaume, la pente de toit pourra être portée à 55°.**

• Clôtures

- **L’ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.**
- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Sont interdits :
 - Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, d’une hauteur supérieure à 20cm
 - Les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
 - Les canisses et bambous
 - Les plantations d’espèces invasives
 - L’usage d’espèces allergisantes
- Sont autorisés, en limites sur voies et emprises publiques, uniquement :
 - Les murs ayant l’aspect de la pierre naturelle du pays, d’une hauteur maximale de 1,50m, pouvant être doublés d’une haie ne dépassant pas 1,50m
 - Les murets en pierre ou en parpaings enduits, d’une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...), le tout ne pouvant dépasser 1,50m
 - sauf nécessité impérative liée au caractère de l’établissement ou de l’équipement
- Sont autorisés, en limites séparatives, uniquement :
 - Les clôtures d’une hauteur maximale d’1,80m ; **dans le cas d’un muret, ne sont autorisés que les murets en pierre ou en parpaings enduits d’une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...).**
 - ~~ou~~ **les clôtures** d’une hauteur de 2,00m dans le prolongement de la construction sur une longueur maximale **cumulée** de 5,00m **en vue de préserver l’intimité d’un espace privatif.**



~~➡ Au-delà de la bande des 5,00m mentionnée précédemment, dans le cas d'un muret, ne sont autorisés que les murets en pierre ou en parpaings enduits d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...), le tout ne pouvant dépasser 1,80m~~

- **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Paragraphe Ub 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

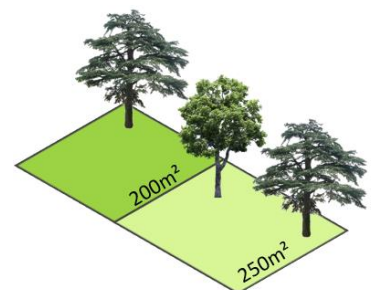
- **Éléments de paysage à protéger**

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

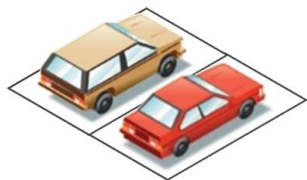
- ➡ est soumise à déclaration préalable,
- ➡ un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- ➡ lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

- **Plantation d'arbres de haute tige**

En dehors des cônes de vue, la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 200m² de surface de terrain libre de construction est obligatoire.



Paragraphe Ub 7 – Stationnement



- Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement locatif social est exigée 1 place de stationnement automobile par logement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement, à l'exception du cas précédent, sont exigées 2 places de stationnement automobile par logement
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 40 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher.
- En complément, dans les opérations d'aménagement (permis d'aménager, permis groupés, ZAC) est exigée 1 place banalisée pour 4 logements.
- Pour toute construction nouvelle à usage de bureau est exigé 50% de la surface de plancher en aire de stationnement, avec un minimum d'1 place.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'artisanat et commerce de détail est exigé :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
➔ Etablissement artisanal	30% de la surface de plancher
➔ Commerces de : <ul style="list-style-type: none">➤ Moins de 150 m² de surface de vente➤ 150 à 300 m² de surface de vente➤ Plus de 300m² de surface de vente	<p>Pas de minimum</p> <p>1 place par tranche entamée de 50m²</p> <p>Minimum de 5 places par tranche entamée de 50m², sans pouvoir excéder 1,5 fois la surface de plancher du bâtiment</p>

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe Ub 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- **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, et d'une largeur minimale de 3,50m.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du stationnement visiteur.
- Les voies en impasse, qui desservent plus de 2 terrains, doivent permettre d'effectuer par une manœuvre simple le demi-tour des véhicules, y compris de sécurité.

- **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 voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 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.

Paragraphe Ub 9 - Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau**

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

- **Electricité et téléphone**

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

- **Assainissement**

- a) Eaux usées

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

- b) Eaux pluviales

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est imposée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

unité) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser et au terrain.

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

des dispositifs adaptés à l'opération

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

- **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Dans les opérations de 5 logements ou plus, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.
- D'une manière générale, pour toutes les opérations, le raccordement direct ou anticipé à la fibre optique est vivement conseillé.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U6

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

La zone Us est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux Secteurs Déjà Urbanisés de Kerizan, Tréguevir et Santenoz, définis en application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe Us 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Habitation : Logement, Hébergement
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

Paragraphe Us 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdit(e)s :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Us1,
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif qui ne sont pas destinées à un service public
- Les constructions nouvelles au sein de la trame n'autorisation que les extensions bâtementaires et annexes accolées (en frange)
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'édification d'annexe (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

Paragraphe Us 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, en dehors des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, en cas de réalisation de nouveaux

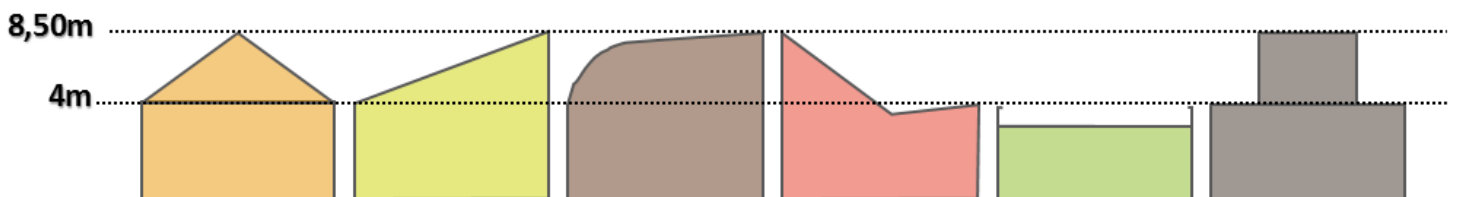
programmes, comportant plus de 10 logements, au moins 20% de logements locatifs sociaux, dans le respect du point 16 des dispositions

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe Us 4 - Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Destination	Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Habitation	Us	4 m	8,5 m
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Us	/	8,5 m



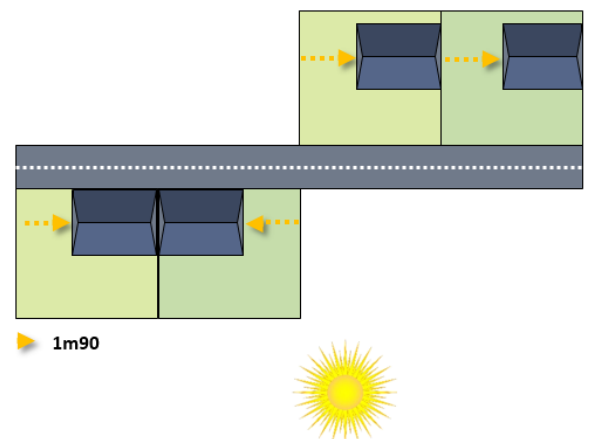
La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Us	3,5m	5,5m

Pour une meilleure intégration de la construction ou de l'annexe 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 avec celles des constructions voisines.

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions devra privilégier le meilleur apport solaire possible pour la construction tout en limitant les ombres portées sur les constructions voisines.
- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'implantation en second rideau.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation



- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative, ou en recul d'au moins 1,50 mètres.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation

- **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Paragraphe Us 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les couvertures de toiture ayant l'aspect de tuiles sont interdites, y compris sur les annexes, sauf dans le cas de rénovation à l'identique.
- Les lucarnes et chiens assis ne peuvent représenter plus de 40 % du linéaire de la toiture et doivent être distants d'au moins 1.00 m des extrémités.
- Lorsque la toiture comprend deux pans, l'inclinaison des pentes doit être comprise entre 30 et 50°
- Les bardages de pignons sont autorisés à condition d'être réalisés en harmonie avec l'environnement et avec les autres matériaux utilisés pour le bâtiment. En cas d'accord pour l'utilisation d'ardoises, le bardage ne sera autorisé que sur la pointe du pignon.
- Les annexes disposeront soit d'un toit plat, soit d'un toit à deux pans avec une pente n'excédant pas 45°. Pour les toits réalisés en chaume, la pente de toit pourra être portée à 55°.

- **Clôtures**

- L'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.
- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

– Sont interdits :

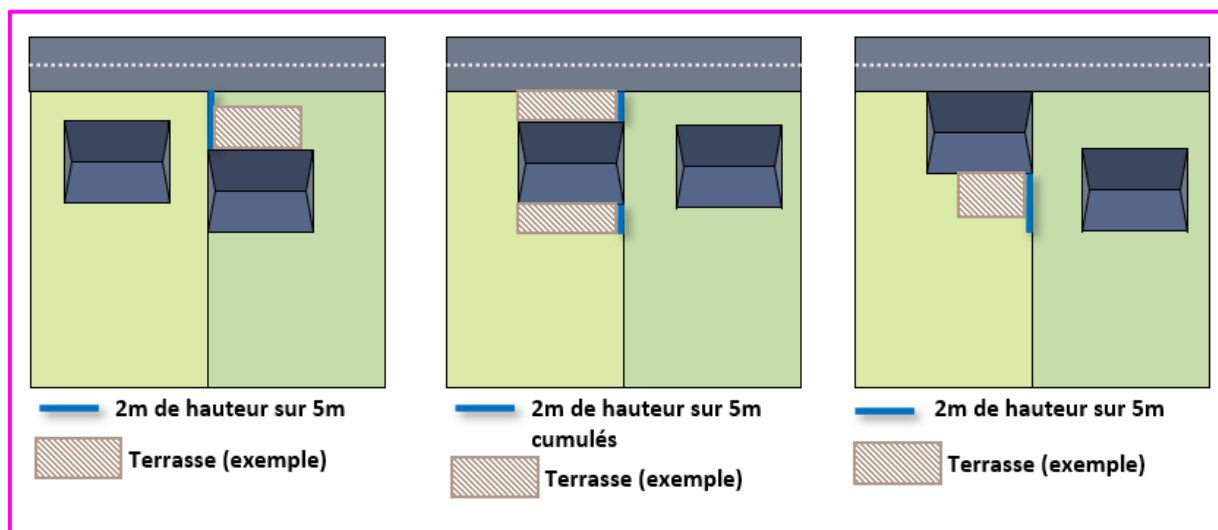
- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 20cm
- Les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
- Les canisses et bambous
- Les plantations d'espèces invasives
- L'usage d'espèces allergisantes

– Sont autorisés, en limites sur voies et emprises publiques, uniquement :

- Les murs ayant l'aspect de la pierre naturelle du pays, d'une hauteur maximale de 1,50m, pouvant être doublés d'une haie ne dépassant pas 1,50m
- Les murets en pierre ou en parpaings enduits, d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...), le tout ne pouvant dépasser 1,50m
- sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement ou de l'équipement

– Sont autorisés, en limites séparatives, uniquement :

- Les clôtures d'une hauteur maximale d'1,80m ; dans le cas d'un muret, ne sont autorisés que les murets en pierre ou en parpaings enduits d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...).
- ~~ou~~ les clôtures d'une hauteur de 2,00m dans le prolongement de la construction sur une longueur maximale cumulée de 5,00m en vue de préserver l'intimité d'un espace privatif.



- ~~Au-delà de la bande des 5,00m mentionnée précédemment, dans le cas d'un muret, ne sont autorisés que les murets en pierre ou en parpaings enduits d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...), le tout ne pouvant dépasser 1,80m~~

• Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Paragraphe Us 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non

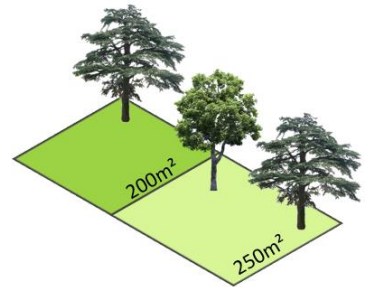
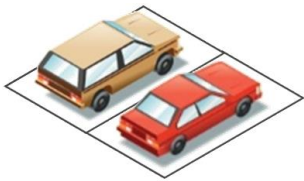
- **Éléments de paysage à protéger**

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- ➡ est soumise à déclaration préalable,
- ➡ un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- ➡ lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

- **Plantation d'arbres de haute tige**

La plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 200m² de surface de terrain libre de construction est obligatoire.

**Paragraphe Us 7 – Stationnement**

- Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement locatif social est exigée 1 place de stationnement automobile par logement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement, à l'exception du cas précédent, sont exigées 2 places de stationnement automobile par logement
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 40 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher.
- En complément, dans les opérations d'aménagement (permis d'aménager, permis groupés, ZAC) est exigée 1 place banalisée pour 4 logements.
- Pour toute construction nouvelle à usage de bureau est exigé 50% de la surface de plancher en aire de stationnement, avec un minimum d'1 place.

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par la loi en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**Paragraphe Us 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- **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, et d'une largeur minimale de 3,50m.
- 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 du stationnement visiteur.
- Les voies en impasse, qui desservent plus de 2 terrains, doivent permettre d'effectuer par une manœuvre simple le demi-tour des véhicules, y compris de sécurité.

- **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 voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 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.

Paragraphe Us 9 - Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau**

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

- **Electricité et téléphone**

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

- **Assainissement**

- ➡ a) Eaux usées

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

- ➡ b) Eaux pluviales

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le ruissellement est imposée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet (et non les puits perdu...).
- L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la unité) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Dans les opérations de 5 logements ou plus, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.
- D'une manière générale, pour toutes les opérations, le raccordement direct ou anticipé à la fibre optique est vivement conseillé.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE

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

La zone Ue correspond aux secteurs de l'agglomération du bourg qui accueillent des équipements publics.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe Ue 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics

Paragraphe Ue 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Ue 1,
- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'édification d'annexe (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

Paragraphe Ue 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

/

Paragraphe Ue 4 – Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

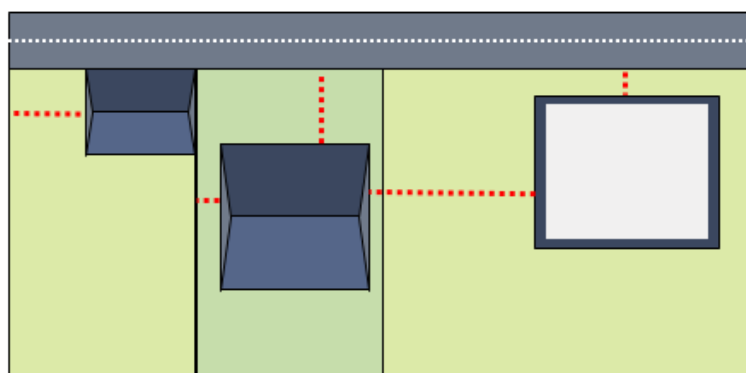
Toutefois pour une meilleure intégration de la construction ou de l'annexe dans son environnement bâti, la hauteur en tout point pourra être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- L'implantation des constructions est libre par rapport à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation



..... libre

- **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

Paragraphe Ue 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les couvertures de toiture ayant l'aspect de tuiles sont interdites, y compris sur les annexes, sauf dans le cas de rénovation à l'identique.

• Clôtures

- L'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.
- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Sont interdits :
 - Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 20cm
 - Les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
 - Les canisses et bambous
 - Les plantations d'espèces invasives
 - L'usage d'espèces allergisantes
- Sont autorisés, en limites sur voies et emprises publiques, uniquement :
 - Les murs ayant l'aspect de la pierre naturelle du pays, d'une hauteur maximale de 1,50m, pouvant être doublés d'une haie ne dépassant pas 1,50m
 - Les murets en pierre ou en parpaings enduits, d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...), le tout ne pouvant dépasser 1,50m
 - Les grillages ne dépassant pas 2,00m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement ou de l'équipement
- Sont autorisés, en limites séparatives, uniquement :
 - Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,00m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement ou de l'équipement
 - Dans le cas d'un muret, ne sont autorisés que les murets en pierre ou en parpaings enduits d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...), le tout ne pouvant dépasser 1,80m

Paragraphe Ue 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

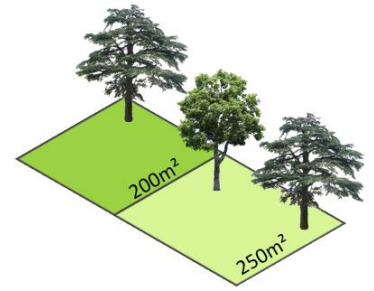
• Éléments de paysage à protéger

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

- **Plantation d'arbres de haute tige**

La plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 200m² de surface de terrain libre de construction est obligatoire.



Paragraphe Ue 7 – Stationnement

Le nombre de stationnements à créer devra être adapté à la fréquentation attendue de l'équipement, et à sa nature.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe Ue 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

- **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, et d'une largeur minimale de 3,50m.
 - 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 du stationnement visiteur.
- **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 voisin.
 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
 - 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.

Paragraphe Ue 9 – Desserte par les réseaux

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

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone dev
- souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

- **Assainissement**

- ➡ a) Eaux usées

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

- ➡ b) Eaux pluviales

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est imposée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
 - L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.
 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE

AUX ZONES Ui

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

La zone Ui correspond **aux secteurs d'activités**. Elle est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. **On distingue la zone Uia, correspondant à la zone d'activités mixte de Kerfontaine située en périmètre de ZACOM en application du SCOT et autorisant les implantations commerciales de grande dimension, et à la zone Uib correspondant à la zone d'activités hors ZACOM de Kerfontaine ainsi qu'à un secteur d'activités à Mériadec.**

THÉMATIQUE I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe Ui 1 – Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Commerces et activités de services (à l'exception de la zone Ui de Meriadec), **dans les conditions définies à l'article Ui-2**
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Paragraphe Ui 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Ui 1,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- **En zone Uia de Kerfontaine**, les commerces de moins de 300m² de surface de vente ou de moins de 400m² de surface de plancher,
- **En zone Uia**, les galeries commerciales de moins de 400m² de surface de plancher affectant moins de 100m² par cellule ou moins de 80m² de surface de vente par cellule, et faisant partie d'un ensemble commercial de moins de 8 000m².

Sont autorisés sous condition :

- **En zone Uib**, l'extension des bâtiments accueillant déjà des commerces est autorisée dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire, autorisable une seule fois durant la durée du SCOT.

- Les activités relevant des sous-destinations artisanat et commerce où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées dans les dispositions générales.
- ~~Le logement de fonction pourra être autorisé sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes : être intégré dans la construction principale, et ne pas dépasser 35m².~~

Paragraphe Ui 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

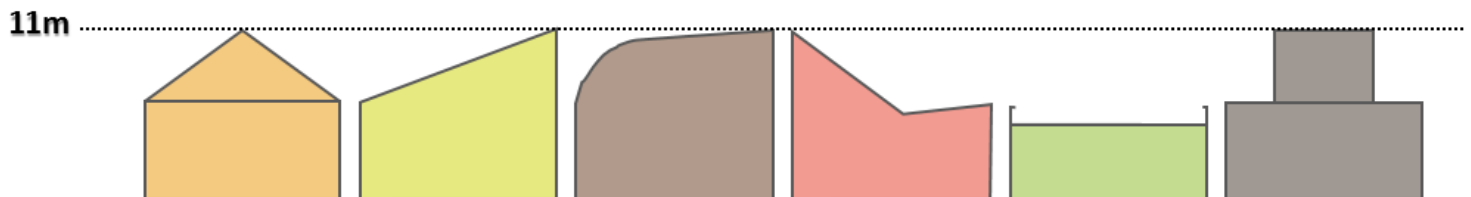
/

THÉMATIQUE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe Ui 4 – Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Ui	Non réglementé	11m



Pour une meilleure intégration de la construction ou de l'annexe 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 avec celles des constructions voisines. Une hauteur supérieure pourra également être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

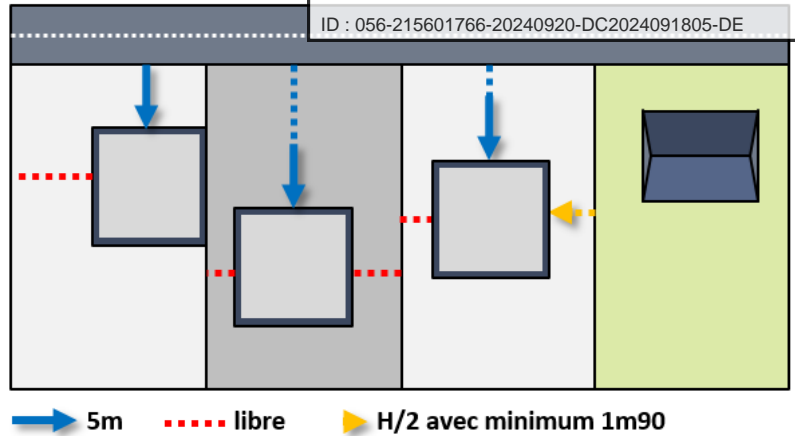
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5m de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Lorsque la construction ne jouxte pas une zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, son implantation par rapport aux limites séparatives est libre.
- Lorsque la construction jouxte une zone à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat, elle doit être implantée à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 1,90m.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation



- **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée

Paragraphe Ui 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

- **Clôtures**

- L'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.
- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Sont interdits :

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2m, sauf nécessité de l'établissement
- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 20cm
- Les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
- Les canisses et bambous
- Les plantations d'espèces invasives
- L'usage d'espèces allergisantes

Paragraphe Ui 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

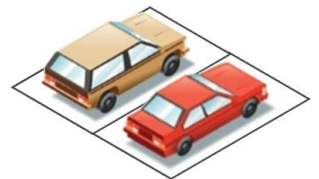
• Éléments de paysage à protéger

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Paragraphe Ui 7 – Stationnement

- Pour toute construction nouvelle à usage de bureau est exigé 60% de la surface de plancher en aire de stationnement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'entrepôt est exigé 30% de la surface de plancher en aire de stationnement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'artisanat et commerce de détail est exigé :



DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
➔ Etablissement artisanal	30% de la surface de plancher
➔ Commerces de : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Moins de 150 m² de surface de vente ➤ Au moins 150 à 300 m² de surface de vente ➤ Plus de 300m² de surface de vente 	Pas de minimum 1 place par tranche entamée de 50m² Selon les besoins du projet Minimum de 5 places par tranche entamée de 50m², sans pouvoir excéder 1,5 fois la surface de plancher du bâtiment
➔ Equipements publics	A dimensionner selon les besoins et la fréquentation de l'équipement

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe Ui 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- **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, et d'une largeur minimale de 3,50m.
- 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 du stationnement visiteur.

- **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 voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 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.

Paragraphe Ui 9 - Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau**

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

- **Electricité et téléphone**

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

- **Assainissement**

- ➡ a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

- ➡ b) Eaux pluviales

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est imposée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la unité) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE A L'URBANISATION

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

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU comportent différents secteurs :

- les secteurs 1 AUa en extension du centre-ville affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat, situés en continuité de l'agglomération
- les secteurs 1 AUB en extension du village de Mériadec affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur 1 AUe en extension du centre-ville affecté aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement du P.L.U, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Lorsqu'un secteur est soumis à des **orientations d'aménagement et de programmation**, elles seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un **aménagement global** dans le cadre d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP. Cependant, pourront être autorisés :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexe d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

Paragraphe 1AU 1 - Destinations et sous-destinations

En secteurs 1AUa et 1AUb :

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Habitation
- Équipements d'intérêt collectif et services publics

Sont autorisées les **sous-destinations** suivantes :

- Bureau
- Artisanat et commerce de détail

En secteur 1AUe :

Est autorisée la **destination** suivante :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics

Paragraphe 1AU 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En tous secteurs :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Ub 1,
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

En secteurs 1AUa et 1AUb :

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'édification d'annexe (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

En secteur 1AUe :

- La loge de gardien pourra être autorisée sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes : être intégrée dans la construction principale, et ne pas dépasser 45m².

Paragraphe 1AU 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

En secteurs 1AUa et 1AUb :

- Respect des obligations indiquées au point 16 des dispositions générales

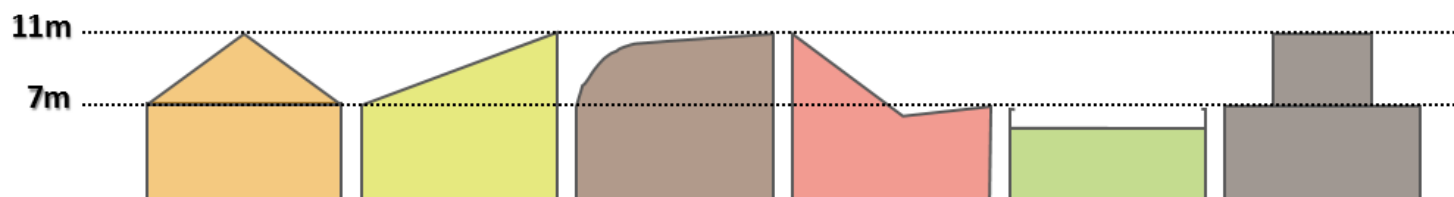
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe 1AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions

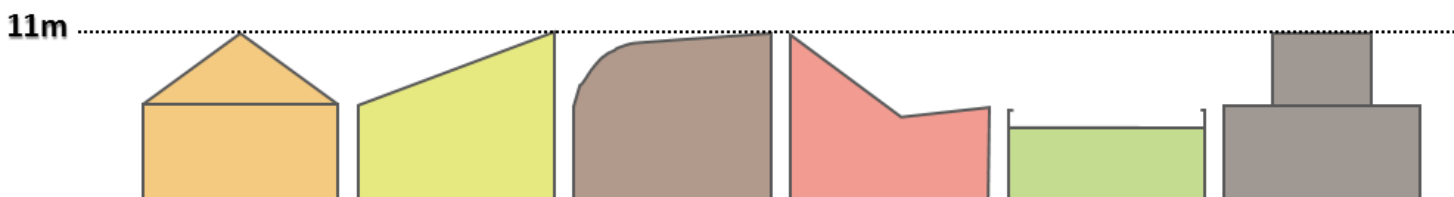
• Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
En secteurs 1AUa et 1AUb	7 m	11 m



Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
En secteur 1AUe	Non réglementé	11 m



La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
En secteurs 1AUa et 1AUb	3,5m	5,5m

En secteurs 1AUa et 1AUB :

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

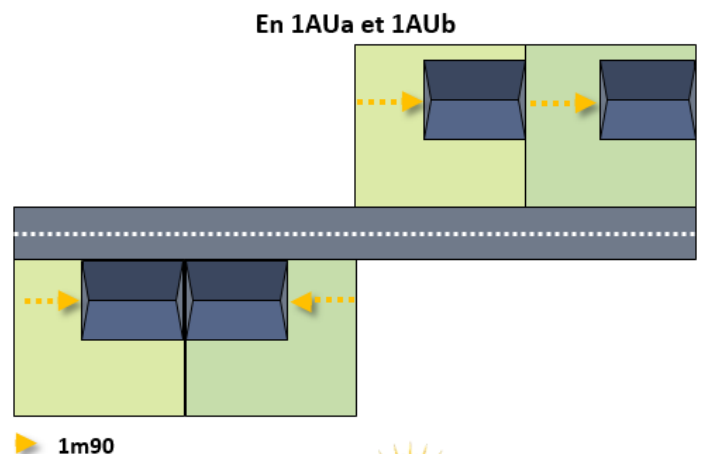
En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

En secteur 1AUe, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, la hauteur en tout point pourra être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

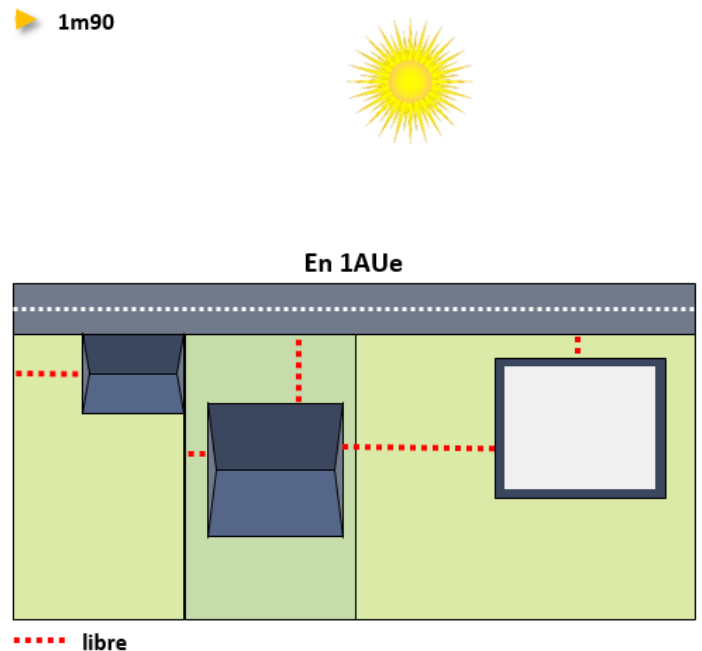
En secteurs 1AUa et 1AUB :

- L'implantation des constructions devra privilégier le meilleur apport solaire possible pour la construction tout en limitant les ombres portées sur les constructions voisines.
- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'implantation en second rideau.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation



En secteur 1AUe :

- L'implantation des constructions est libre par rapport à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En secteurs 1AUa et 1AUB :

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative, ou en recul d'au moins 1,90 mètres.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

- Pour les annexes, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation

En secteur 1AUe :

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation

- **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol maximale des constructions est libre.

Paragraphe 1AU 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

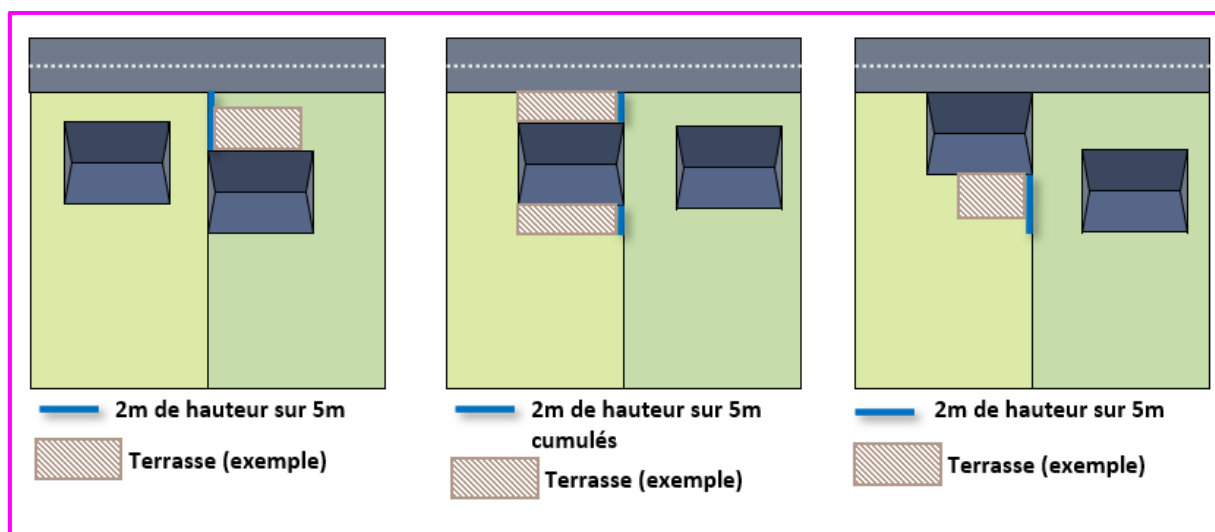
- **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les couvertures de toiture ayant l'aspect de tuiles sont interdites, y compris sur les annexes, sauf dans le cas de rénovation à l'identique.
- Les lucarnes et chiens assis ne peuvent représenter plus de 40 % du linéaire de la toiture et doivent être distants d'au moins 1.00 m des extrémités.
- Lorsque la toiture comprend deux pans, l'inclinaison des pentes doit être comprise entre 30 et 50°.
- Les bardages de pignons sont autorisés à condition d'être réalisés en harmonie avec l'environnement et avec les autres matériaux utilisés pour le bâtiment. En cas d'accord pour l'utilisation d'ardoises, le bardage ne sera autorisé que sur la pointe du pignon.
- Les annexes disposeront soit d'un toit plat, soit d'un toit à deux pans avec une pente n'excédant pas 45°. Pour les toits réalisés en chaume, la pente de toit pourra être portée à 55°.

- **Clôtures**

- L'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.
- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 20cm
 - Les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
 - Les canisses et bambous
 - Les plantations d'espèces invasives
 - L'usage d'espèces allergisantes
- Sont autorisés, en limites sur voies et emprises publiques, uniquement :
- Les murs ayant l'aspect de la pierre naturelle du pays, d'une hauteur maximale de 1,50m, pouvant être doublés d'une haie ne dépassant pas 1,50m
 - Les murets en pierre ou en parpaings enduits, d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...), le tout ne pouvant dépasser 1,50m
 - sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement ou de l'équipement
- Sont autorisés, en limites séparatives, uniquement :
- Les clôtures d'une hauteur maximale d'1,80m ; dans le cas d'un muret, ne sont autorisés que les murets en pierre ou en parpaings enduits d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...).
 - ~~ou~~ les clôtures d'une hauteur de 2,00m dans le prolongement de la construction sur une longueur maximale cumulée de 5,00m en vue de préserver l'intimité d'un espace privatif.



- ~~Au-delà de la bande des 5,00m mentionnée précédemment, dans le cas d'un muret, ne sont autorisés que les murets en pierre ou en parpaings enduits d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, pouvant être surmontés de divers matériaux (grilles, grillages, claustras, lisses, ...), le tout ne pouvant dépasser 1,80m~~

• Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Paragraphe 1AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

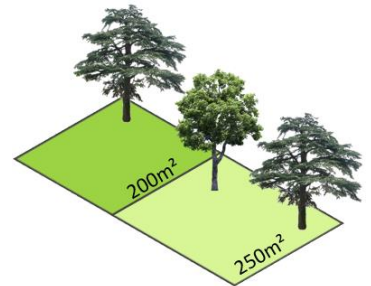
• Éléments de paysage à protéger

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

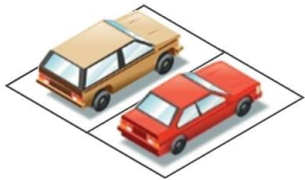
- ➡ est soumise à déclaration préalable,
- ➡ un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- ➡ lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

• Plantation d'arbres de haute tige

La plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 200m² de surface de terrain libre de construction est obligatoire.



Paragraphe 1AU 7 – Stationnement



- Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement locatif social est exigée 1 place de stationnement automobile par logement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement, à l'exception du cas précédent, sont exigées 2 places de stationnement automobile par logement
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 40 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher.
- En complément, dans les opérations d'aménagement (permis d'aménager, permis groupés, ZAC) est exigée 1 place banalisée pour 4 logements.
- Pour toute construction nouvelle à usage de bureau est exigé 50% de la surface de plancher en aire de stationnement, avec un minimum d'1 place.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'artisanat et commerce de détail est exigé :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
➡ Etablissement artisanal	30% de la surface de plancher
➡ Commerces de : ➡ Moins de 150 m ² de surface de vente ➡ 150 à 300 m ² de surface de vente ➡ Plus de 300m ² de surface de vente	Pas de minimum 1 place par tranche entamée de 50m ² Minimum de 5 places par tranche entamée de 50m ² , sans pouvoir excéder 1,5 fois la surface de plancher du bâtiment

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

En 1AUe :

Le nombre de stationnements à créer devra être adapté à la fréquentation attendue de l'équipement, et à sa nature.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe 1AU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

• 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, et d'une largeur minimale de 3,50m.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du stationnement visiteur.
- Les voies en impasse, qui desservent plus de 2 terrains, doivent permettre d'effectuer par une manœuvre simple le demi-tour des véhicules, y compris de sécurité.

• 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 voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 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.

Paragraphe 1AU 9 - Desserte par les réseaux

• Alimentation en eau

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

• Electricité et téléphone

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

- **Assainissement**

- a) Eaux usées

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

- b) Eaux pluviales

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est imposée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
 - L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.
 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
 - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la unité) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Dans les opérations de 5 logements ou plus, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

D'une manière générale, pour toutes les opérations, le raccordement direct ou anticipé à la fibre optique est vivement conseillé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE VII – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y est interdite,
- **Azh** délimitant les zones humides en secteur à dominante agricole

Dans les secteurs concernés par les **risques de submersion marine**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe A 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Équipements d'intérêt collectif et services publics

Paragraphe A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

En tous secteurs

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe A 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

- Le stationnement de caravanes isolées sauf dans les bâtiments implantés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs et de Résidences Mobiles de Loisir
- Les champs photovoltaïques au sol

Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination, sont interdits. *En cas de démolition de ces constructions, l'espace serait considéré comme non urbanisé où il ne pourrait pas être autorisé de nouvelles constructions, à l'exception des cas de démolition suivis d'une reconstruction à l'identique (même emprise et même volume) dans un délai de 10 ans.* Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

- Dans les coupures d'urbanisation identifiées par une trame spécifique au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite, à l'exclusion des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif autorisées sous-conditions précisées ci-après dans le règlement, et des extensions limitées à 30% d'emprise au sol des constructions agricoles existantes

En secteur Ab

- Les travaux, installations, aménagements et les constructions.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

En secteur Azh

- Toute construction, installation ou extension de construction existante ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment : comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, création de plan d'eau ou retenue collinaire, à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).
- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

Dans les communes littorales, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

- être en dehors des espaces proches du rivage
- avec l'accord du Préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (qui peut être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages).

En secteur Aa

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
 - et que l'implantation de la construction se fasse :
 - ➡ prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
 - ➡ en cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).
- L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'implantation que celles citées ci-dessus.
- Un local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques, hors continuité des villages et agglomérations, après avis de la CDNPS

En secteurs Aa et Ab

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

En secteur Azh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Il est rappelé que toute destruction de zone humide devra respecter les dispositions du SDAGE Loire Bretagne (Disposition 8B-1) qui stipulent que la destruction de zones humides n'est possible qu'en dernier recours, lorsque les autres alternatives ne sont pas possibles, et qu'elle doit s'accompagner de mesures de compensation permettant de rétablir les fonctionnalités écologiques de la zone humide détruite.

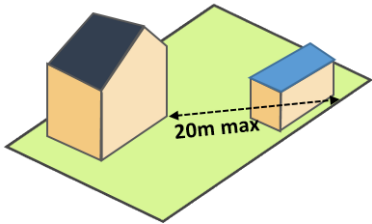
II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**En secteurs Aa et Ab**

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement, à l'exclusion des changements vers toute activité commerciale. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifíée régulièrement.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation et leurs annexes, et des nouvelles habitations liées à un changement de destination, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de hauteur définie au paragraphe A 4 et sous réserve que cette extension se fasse sans création de logement nouveau et en harmonie avec la

construction d'origine, et dans le respect des règles de réciprocité rural et de la pêche maritime.

- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, l'édification de nouvelles annexes aux bâtiments d'habitation existants, sans création de logements nouveaux est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - ➡ elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - ➡ elle est soumise aux conditions de hauteur définies au paragraphe A4,
 - ➡ les annexes doivent être implantées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 20 mètres de la construction principale.



THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

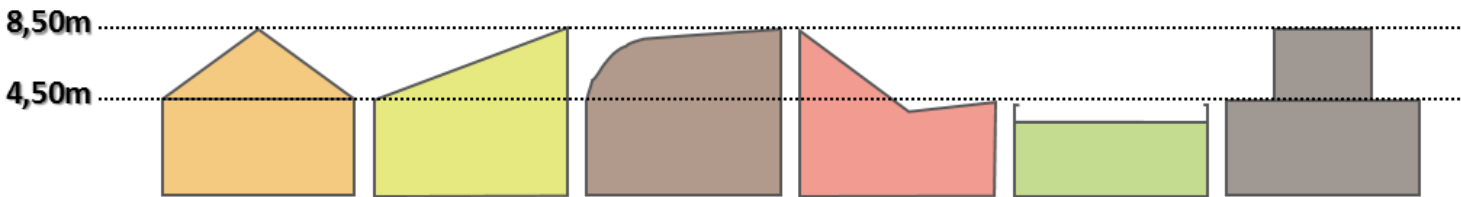
• Hauteurs maximales autorisées

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 ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

► Constructions à usage d’habitations :

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
A	4,5m	8,5m



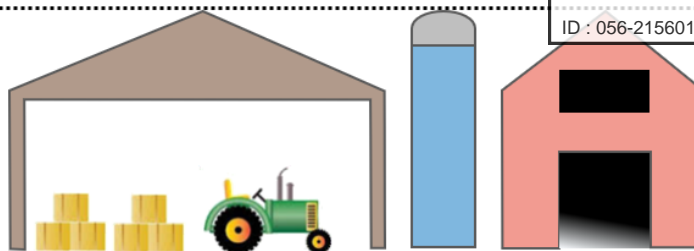
La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
A	3,5m	5,5m

► Constructions à usage utilitaire :

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone est limitée à 11m au point le plus haut.

11m



Envoyé en préfecture le 20/09/2024
Reçu en préfecture le 20/09/2024
Publié le
ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

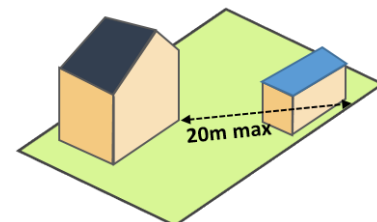
- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l’extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités 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).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U proches.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- **Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale**

- Les annexes autorisées au paragraphe 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 mètres de cette dernière.



Paragraphe A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Aspect des constructions**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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.

Bâtiments agricoles

- Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

Restauration de bâtiments anciens

- La restauration de bâtiments anciens doit prendre en compte le caractère du bâtiment existant, l'échelle, la qualité et la mise en œuvre des matériaux, etc.
- Elle doit s'inscrire dans un objectif de développement durable, et de réduction des consommations énergétiques.
- Elle pourra utilement s'inspirer des modèles donnés en exemple en annexe du présent règlement.

• Clôtures

- **L'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.**
- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- L'usage d'espèces allergisantes est interdit.
- Pour les parcelles à usage unique d'habitation (sans activité agricole), les clôtures ne peuvent excéder 1,80 m en limite sur voie et en limites séparatives.
- Pour les parcelles à usage d'activités, les clôtures ne peuvent excéder 2,00m.

• Performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Paragraphe A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Afin de faciliter son intégration dans l'environnement, des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

• Éléments de paysage à protéger

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Paragraphe A 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- **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, et d'une largeur minimale de 3,50m.
 - 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 du stationnement visiteur.
 - Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- **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 voisin.
 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
 - Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs relatifs à des constructions et installations non agricoles doivent être limités à un seul par propriété.
 - 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.

Paragraphe A 9 - Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau**

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement d'installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

- **Electricité et téléphone**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

- **Assainissement**

- ➔ **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

- ➔ **b) Eaux pluviales**

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est imposée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la unité) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

CHAPITRE VIII – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ai

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

La zone Ai correspond aux STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) à vocation d'activités

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe Ai 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Est autorisée la **sous-destination** suivante :

- Artisanat et commerce de détail

Paragraphe Ai 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits

- toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI)
- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Ai1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement non autorisé sous conditions au présent paragraphe.
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus sous conditions au présent paragraphe.
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- le camping et le caravanage quelle qu'en soit la durée et sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs

Sont autorisés sous conditions

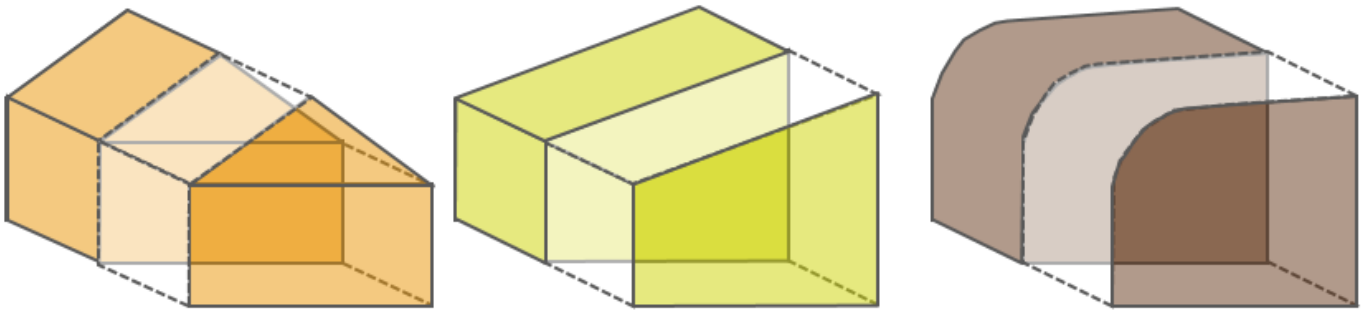
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- L'extension des bâtiments accueillant des activités artisanales, industrielles et tertiaires ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement, sans pouvoir excéder le point le plus haut du bâtiment étendu, dans la limite de 30% d'extension par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Paragraphe Ai 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale de l'extension est limitée à la hauteur au point le plus haut du bâtiment qu'elle jouxte.



Paragraphe Ai 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Aspect des constructions**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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.

- **Clôtures**

- L'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.
- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- L'usage d'espèces allergisantes est interdit.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

- **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Paragraphe Ai 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Afin de faciliter son intégration dans l'environnement, des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

- **Éléments de paysage à protéger**

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- ➡ est soumise à déclaration préalable,
- ➡ un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- ➡ lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Paragraphe Ai 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe Ai 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- **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, et d'une largeur minimale de 3,50m.
- 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 du stationnement visiteur.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

- **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 voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès 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 (ou non) de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour le voisinage doit être interdit.

Paragraphe Ai 9 - Desserte par les réseaux

• Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

• Electricité et téléphone

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

• Assainissement

➤ a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

➤ b) Eaux pluviales

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est imposée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la unité) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE IX – REGLEMENT APPLICABLE

AUX ZONES N

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

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nds** délimitant les espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L 121-23 et R 121-5 du code de l'urbanisme).
- **Ne** délimitant les secteurs d'équipements situés hors continuité d'agglomération
- **Nzh** définissant les zones humides en secteur à dominante naturelle
- **Nf** délimitant les zones naturelles de forêt

Dans les secteurs concernés par les **risques de submersion marine**, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe N 1 - Destinations et sous-destinations

En secteur Ne :

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics

En secteur Nf :

Est autorisée la **sous-destination** suivante :

- Exploitation forestière

Sont interdits

En tous secteurs :

- Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination, sont interdits. *En cas de démolition de ces constructions, l'espace serait considéré comme non urbanisé où il ne pourrait pas être autorisé de nouvelles constructions, à l'exception des cas de démolition suivis d'une reconstruction à l'identique (même emprise et même volume) dans un délai de 10 ans.* Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.
- toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI)
- Dans les coupures d'urbanisation identifiées par une trame spécifique au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite, à l'exclusion des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif autorisées sous-conditions précisées ci-après dans le règlement, et des extensions limitées à 30% d'emprise au sol des constructions agricoles existantes

En secteur Na :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe N 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement non autorisé sous conditions au présent paragraphe.
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus sous conditions au présent paragraphe.
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes, ou de champs photovoltaïques au sol.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions nouvelles dans une marge de 35m mesurée depuis la berge du cours d'eau, à l'exception de celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En secteur Nds :

- toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus sous conditions au présent paragraphe,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,
 - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,

- remblaiement ou comblement de zones humides, sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés au paragraphe N2, ainsi que :
- la construction d'éoliennes, de champs photovoltaïques...
- l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
- les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées au paragraphe N5.
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus au paragraphe N2.
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- le camping et le caravanage quelle qu'en soit la durée et sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs

En secteur Ne :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe N1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- Toute nouvelle construction à usage d'équipements d'intérêt collectif
- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement non autorisé sous conditions au présent paragraphe.
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus sous conditions au présent paragraphe.

En secteur Nzh :

- Toute construction, installation ou extension de construction existante ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment : comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, création de plan d'eau ou retenue collinaire, à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).
- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus sous conditions

En secteur Nf :

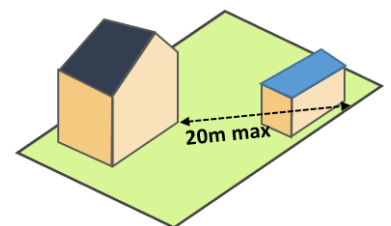
- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe N1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes, ou de champs photovoltaïques.

Sont autorisés sous conditions :En tous secteurs :

- 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, eau, assainissement, télécommunications...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif, la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative ainsi que la mise aux normes et les extensions de déchetterie ou station d'épuration existante.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Na :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage.
- le changement de destination d'un bâtiment spécifiquement identifié aux documents graphiques du règlement en vue d'autoriser des occupations ou utilisations liées à la destination de la zone, à l'exclusion de toute activité commerciale :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation et leurs annexes, et des nouvelles habitations liées à un changement de destination, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de hauteur définie au paragraphe N4 et sous réserve que cette extension se fasse sans création de logement nouveau et en harmonie avec la construction d'origine, et dans le respect des règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, l'édification de nouvelles annexes aux bâtiments d'habitation existants, sans création de logements nouveaux est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur et d'implantations définies au paragraphe N4,
 - les annexes doivent être implantées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 20 mètres de la construction principale.



En secteur Nds, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement ta

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique après avis de la CDNPS :
 - Dans la bande des 100 mètres
Des bâtiments nécessaires pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la sécurité maritime et aérienne,
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 - au fonctionnement des aérodrômes,
 - au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,
 - lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- En application du code de l'urbanisme, peuvent être implantés, dans le respect des obligations d'information et de participation du public exposées dans le code de l'environnement, les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie).
 - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition que les constructions existantes, les aménagements nécessaires pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ainsi que dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.
- En application du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
 - Sur la partie maritime, les zones de mouillage soumises à leur réglementation spécifique.

En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,
 lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Il est rappelé que toute destruction de zone humide devra respecter les dispositions du SDAGE Loire Bretagne (Disposition 8B-1) qui stipulent que la destruction de zones humides n'est possible qu'en dernier recours, lorsque les autres alternatives ne sont pas possibles, et qu'elle doit s'accompagner de mesures de compensation permettant de rétablir les fonctionnalités écologiques de la zone humide détruite.

En secteur Ne:

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- 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...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement de la voirie publique.

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement
- les terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien, restaurant,...)
- le stationnement de résidences mobiles de loisirs sous réserve que leur nombre n'excède pas 75% des emplacements autorisés du camping.

En secteur Nf :

- les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière, sous réserve d'une bonne insertion dans le site

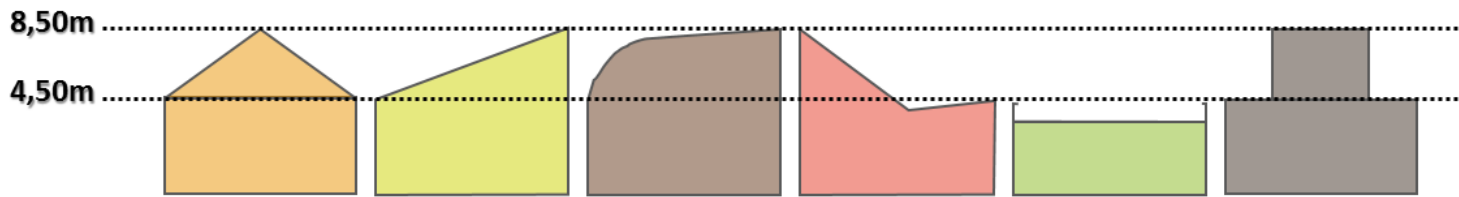
THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- Hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
N	4,5m	8,5m



La hauteur maximale des annexes est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
N	3,5m	5,5m

La hauteur maximale des constructions utilitaires (exploitation forestière) est limitée à 11m.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

- Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne s'appliquent pas aux 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).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Paragraphe N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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.
- La restauration de bâtiments anciens doit prendre en compte le caractère du bâtiment existant, l'échelle, la qualité et la mise en œuvre des matériaux, etc.
- Elle doit s'inscrire dans un objectif de développement durable, et de réduction des consommations énergétiques.
- Elle pourra utilement s'inspirer des modèles donnés en exemple en annexe du présent règlement.

• Clôtures

- **L'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.**
- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Sont interdits :
 - Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 20cm
 - Les bâches plastiques et géotextiles sans plantations
 - Les canisses et bambous
 - Les plantations d'espèces invasives
 - L'usage d'espèces allergisantes
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,80m en limite sur voies et emprises publiques et en limites séparatives
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Elles doivent tenir compte des usages et s'harmoniser avec le paysage et l'environnement végétal.

– **En secteur Nds**, sont autorisés uniquement les :

- Talus et haies végétales d'essences locales,
- Grillages simples sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- Murs traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80 m.

Paragraphe N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- **Éléments de paysage à protéger**

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Paragraphe N 7 – Stationnement

Sans objet

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- **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, et d'une largeur minimale de 3,50m.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

- **Accès**

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

Paragraphe N 9 - Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

- **Electricité et téléphone**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

- **Assainissement**

- a) Eaux usées

- En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

- b) Eaux pluviales

L'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect des règles d'imperméabilisation maximale définies dans le schéma directeur d'assainissement pluvial. Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est imposée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).

ANNEXES

ANNEXE n° 1**REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT****INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES
AU PUBLIC**

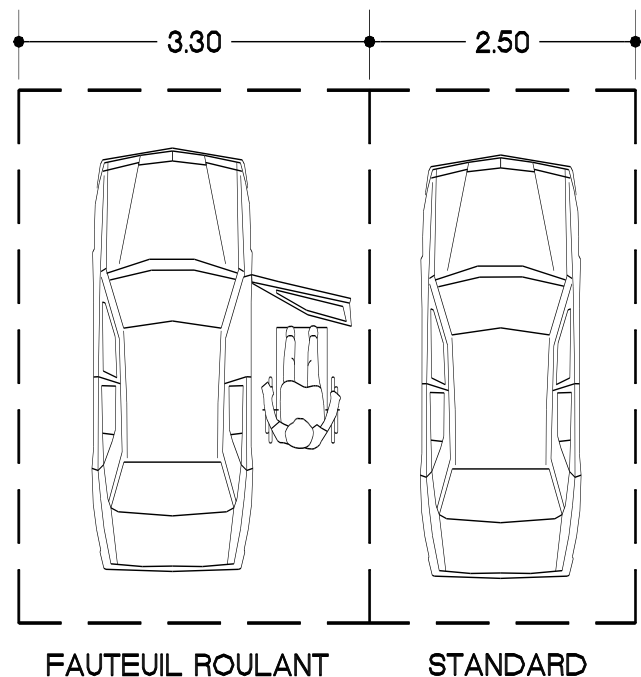
Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

La longueur tendra vers 5,00m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

**INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES
AU PUBLIC**

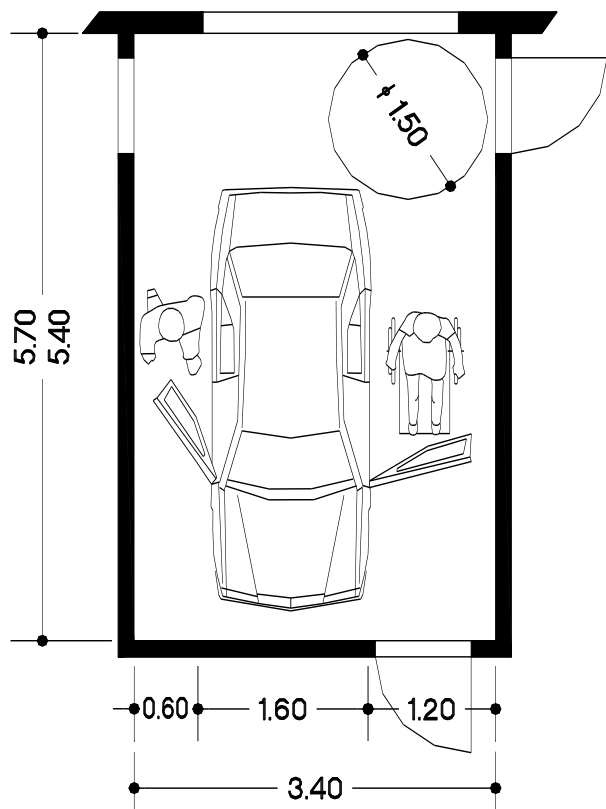
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

**BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS
NEUFS**

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

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

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



2 - Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 à R 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;

La règle nationale est définie par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R 111-14-2 à R 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements	- 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m ² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Construction de bâtiment à usage principal de bureaux	- 1,5 % de la surface de plancher

3 - Règles relatives au rechargement des véhicules électriques

Les parcs de stationnement des véhicules prévoiront la mise en place d'une alimentation par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules hybrides ou électriques rechargeables conformément aux articles R 111-14-2 à R111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

4 – Exemple de calcul du stationnement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements en Ua, Ub, Uc et 1AU

Obligation de réaliser 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 40 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher.

Exemple 1 : Permis portant sur 300 m² de surface de plancher pour 5 logements

Calcul des places dédiées aux logements :

Le projet comprend 7 tranches complètes de 40 m² ($7 \times 40\text{m}^2 = 280\text{m}^2$) et une tranche incomplète de 40 m² (en l'occurrence $300 - 280 = 20\text{m}^2$).

Le projet devra donc prévoir 7 places correspondant au 7 tranches complètes + 1 place correspondant à la tranche incomplète, soit 8 places de stationnement.

Calcul des places banalisées :

Le projet comprend 1 tranche complète de 250m², et une tranche incomplète de 250m² (en l'occurrence $300 - 250 = 50\text{m}^2$).

Le projet devra donc prévoir 2 places banalisées.

TOTAL = 8 places de stationnement affectées aux logements + 2 places banalisées

Exemple 2 : Permis portant sur 300 m² de surface de plancher pour 4 logements de 30m² et 2 logements de 90m²

Calcul des places dédiées aux logements :

Le projet comprend 4 logements de 30 m², soit une obligation de réaliser 4 places de stationnement pour 120m² de surface de plancher. En complément, il comprend 180 m² de surface de plancher pour 2 logements, soit 4 tranches complètes de 40m² et une tranche incomplète de 40 m² (en l'occurrence 180-160 = 20m²), et devra donc prévoir 5 places de stationnement supplémentaires, portant le total à 9 places.

Calcul des places banalisées :

Le projet comprend 1 tranche complète de 250m², et une tranche incomplète de 250m² (en l'occurrence 300-250 = 50 m²).

Le projet devra donc prévoir 2 places banalisées.

TOTAL = 9 places de stationnement affectées aux logements + 2 places banalisées

ANNEXE n° 2**PRESCRIPTIONS POUR LES ELEMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIÉS AU P.L.U. AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME****1/ Les haies****L'Intérêt des haies**

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- Une protection contre les vents
- Un intérêt pour la régulation de l'eau pluviale
- Un lieu de vie pour de nombreuses espèces animales
- Un paysage caractéristique du territoire

Principes de préservation à respecter

Si la haie a été inscrite, c'est qu'elle doit être protégée pour les différents intérêts qu'elle présente. Par conséquent :

- La haie doit être entretenue et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés.
- Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation,...).

Par ailleurs, on ne peut qu'encourager la plantation de haie bocagère afin de renforcer et densifier le linéaire sur la commune.

2/ Le petit patrimoine rural**Définition**

On appelle petit patrimoine « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions ». Ces édifices ne sont pas protégés en étant classés comme Monuments Historiques.

Peuvent être concernés :

- l'habitat
- tout aménagement lié aux activités quotidiennes (puits, four, lavoir...)
- toute construction relevant d'une activité professionnelle (moulin...)
- tout édification motivée par les croyances, rites ou commémorations (chapelle, calvaire...)

Principes de préservation à respecter

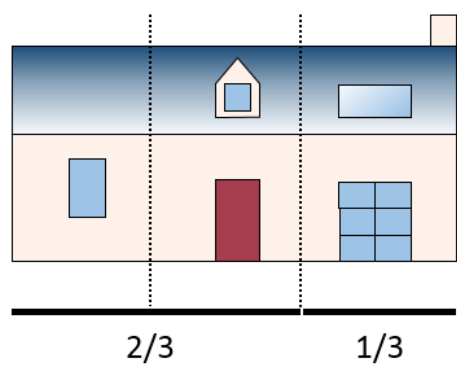
Ce petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démoli sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité.

Les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur ou de réhabilitation de ce petit patrimoine (matériaux et mises en œuvre) dev

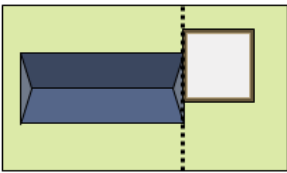
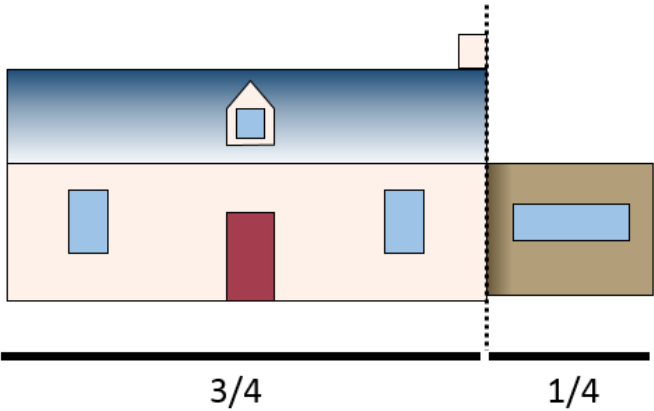
Les restaurations de bâti ancien se feront en harmonie avec la construction d’origine. Les exemples suivants illustrent une rénovation, et deux possibilités d’extensions :

Rénovation :

Rénovation d’un bâtiment dont les proportions des ouvertures sont conservées sur 2/3 de la façade et de la toiture, et modifiées sur 1/3

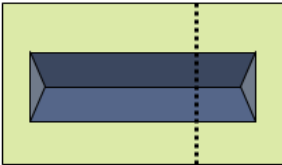
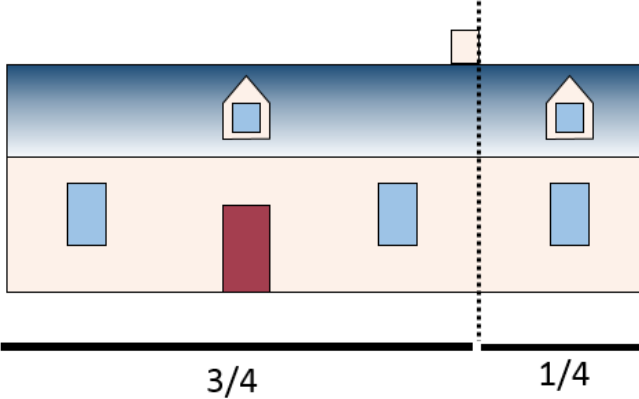


Exemple d’extension n°1 :



Extension réalisée en rupture du bâtiment initial pour marquer la différence de traitement (toit terrasse, bardage bois), en continuité partielle du bâti, n’excédant pas 30% de l’emprise au sol

Exemple d’extension n°2 :



Extension réalisée dans le respect des proportions et des matériaux du bâtiment initial, en continuité du bâti, n’excédant pas 30% de l’emprise au sol

ANNEXE n° 3

ESPECES INVASIVES NE POUVANT ETRE UTILISEES DANS LE CADRE DES PLANTATIONS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS**Espèces invasives**

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne avait recensé, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives. En 2016, la DREAL Bretagne et le Conservatoire Botanique National de Brest ont mis à jour cette liste, en dissociant les invasives avérées, les invasives potentielles et les taxons à surveiller.

Les espèces invasives ont la particularité de coloniser tous les milieux en détruisant la biodiversité et en anéantissant les espèces et habitats endémiques.

Prescriptions à respecter

Les espèces dont la liste suit (invasives avérées et invasives potentielles) ne devront pas être utilisées dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies.

D'une manière générale, on ne peut qu'encourager les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins

Liste des espèces à proscrire (invasives avérées)

- L'Ail à tige triquètre (*Allium triquetrum*)
- L'Azolle Fausse fougère (*Azolla filiculoides* Lam.)
- Le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)
- Le Bident à fruits noirs (*Bidens frondosa*)
- Les Griffes de sorcière (*Carpobrotus* sp.)
- L'Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
- La Crassule de Helm (*Crassula helmsii*)
- L'Egérie dense (*Egeria densa* Planch.)
- L'Hydrocotyle à feuilles de renoncule (*Hydrocotyle ranunculoides* L.f.)
- La Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Le Grand lagarosiphon (*Lagarosiphon major*)
- La Gesse à larges feuilles (*Lathyrus latifolius* L.)
- Le Laurier sauce (*Laurus nobilis* L.)
- La Lentille d'eau minuscule (*Lemna minuta* Kunth)
- Les Jussies (*Ludwigia* sp.)
- Le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)
- La Paspale à deux épis (*Paspalum distichum* L.)
- Les Grandes Renouées (*Reynoutria* et *Polygonum*)
- Le Laurier cerise ou laurier Palme (*Prunus laurocerasus*)
- Le Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)
- La Cinéraire maritime (*Senecio cineraria* DC.)
- La Spartine à feuilles alternes (*Spartina alterniflora*)
- La Spartine anglaise (*Spartina x townsendii*)

Liste des espèces à éviter (invasives potentielles)

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire
<i>Acacia dealbata</i> Link	<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa d'hiver
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Erable sycomore
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailanthé glanduleux, Faux vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie à feuilles d'Armoise
<i>Anthemis maritima</i> L.	<i>Anthemis maritima</i> L.	Anthémis maritime
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Arbre à papillon
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	Claytone de cuba, Claytone perfoliée
<i>Cornus sericea</i> L.	<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux
<i>Cotoneaster franchetii</i> D.Bois	<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois	Cotoneaster de Franchet
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Cotonéaster horizontale
<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	Cotonéaster de Simons
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	-
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied-de-corbeau
<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	Montbretia
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot.	Cuscute australe
<i>Cyperus esculentus</i> L.	<i>Cyperus esculentus</i> L.	Souchet comestible
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	<i>Datura stramonium</i> L.	Stramoine, Datura officinal, Pomme-épineuse
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	Chalef de Ebbing
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles étroites
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour, Balsamine rose
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiolle
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	Alysson maritime
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López	Pétasite odorant
<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. <i>hybridus</i>	<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb.	Pétasite officinal
<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	Buisson ardent
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap
<i>Yucca gloriosa</i> L.	<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca glorieux

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 056-215601766-20240920-DC2024091805-DE

ANNEXE n° 4

GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME