



# Pluneret



**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2023,  
Le Maire,**



### Préambule

La présente notice est le reflet de la modification simplifiée telle qu'elle a été soumise pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) puis mise en consultation du public.

Afin de permettre au lecteur d'apprécier les corrections réalisées entre la mise à disposition du public et l'approbation, pour intégrer des corrections ou évolutions exprimées par les PPA dans leurs avis, ces dernières **figurent en rose** dans le présent document.



ville de  
**Plunéret**  
Plunered

## Sommaire



<b>I. Compatibilité de la procédure</b>	<b>5</b>
I.1. Historique du document d'urbanisme et nature des modifications envisagées	6
I.2. Compatibilité de la procédure de Modification du PLU	7
<b>II. Délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés</b>	<b>10</b>
II.1. Identification par le SCoT du Pays d'Auray	11
II.2. Méthode de délimitation	15
II.3. Délimitation de Lann Er Villin / La Butte	17
II.4. Délimitation de Kerizan/Kerbellec	18
II.5. Délimitation de Tréguevir	20
II.6. Délimitation de Santenoz	21
II.7. Evolution du règlement	22
II.8. Evolution des OAP / Création d'une OAP SDU de Kerizan	23
<b>III. Modification des pièces composant le Plan Local d'Urbanisme</b>	<b>24</b>
III.1. Les évolutions nécessaires	25
III.2. Changements apportés au règlement graphique	26
III.3. Changements apportés au règlement écrit	30
III.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation	37





## I. Compatibilité de la procédure



# I. Compatibilité de la procédure

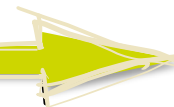
## I.1. Historique du document d'urbanisme et nature des modifications envisagées

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**



# I. Compatibilité de la procédure



## I.2. Compatibilité de la procédure de modification simplifiée du PLU

### Article 42 de la loi ELAN

I. La section 1 du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

1° L'article L. 121-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation. » ;

2° L'article L. 121-8 est ainsi modifié :

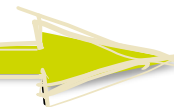
- a) A la fin, les mots : « soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » sont remplacés par les mots : « en continuité avec les agglomérations et villages existants » ;
- b) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« **Dans les secteurs déjà urbanisés** autres que les agglomérations et villages **identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme**, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, **à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics**, lorsque ces constructions et installations **n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti**. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

« L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »



# I. Compatibilité de la procédure



## I.2. Compatibilité de la procédure de modification simplifiée du PLU

### Article 42 de la loi ELAN (suite)

II. Il peut être recouru, **après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)** :

1° A la procédure de **modification simplifiée** prévue aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme, afin de modifier le contenu du schéma de cohérence territoriale pour la mise en œuvre de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 121-3 du même code ou du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021 ;

2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code, **afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme** pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée **avant le 31 décembre 2021**.

III. Jusqu'au 31 décembre 2021, des constructions et installations qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature des paysages et des sites, dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la présente loi, mais non identifiés par le schéma de cohérence territoriale ou non délimités par le plan local d'urbanisme en l'absence de modification ou de révision de ces documents initiée postérieurement à la publication de la présente loi.

[...]



# I. Compatibilité de la procédure

## I.2. Compatibilité de la procédure de modification simplifiée du PLU

La délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés a pour conséquence de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire dans la zone, mais ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, ou une zone naturelle, ni une protection particulière édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels.

Les SDU viennent en revanche réduire des zones agricoles. La logique voudrait donc que leur délimitation se fasse par voie de Révision du PLU. Toutefois, le législateur a prévu une **dérogation** pour que les Communes puissent mettre en place leurs SDU par **procédure de modification simplifiée** (pour toute procédure lancée avant le 31 décembre 2021).



**La procédure de modification simplifiée est bien adaptée au projet conformément au II de l'article 42 de la loi ELAN.**



## II. Délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés — SDU



### II.1. Identification par le SCOT du Pays d'Auray

- ➡ Le SCOT du Pays d'Auray a fait l'objet d'une modification simplifiée, approuvée le 7 juillet 2022, visant à intégrer les dispositions de la loi ELAN, notamment du point de vue de la qualification des noyaux bâtis (agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés).
- ➡ La loi ELAN a prévu que s'il appartient au SCOT d'identifier (lister) les Secteurs Déjà Urbanisés, c'est bien au PLU de les délimiter à la parcelle.
- ➡ Ainsi à Pluneret, le SCOT a identifié 4 SDU :
  - ➡ Kerizan - Kerbellec
  - ➡ Treguevir
  - ➡ Lann Er Villin / La Butte
  - ➡ Santenoz



### II.1. Identification par le SCOT du Pays d'Auray

#### Les « secteurs déjà urbanisés » autres que les « agglomérations » ou les « villages »

Les « secteurs déjà urbanisés » n'offrent aucune mixité fonctionnelle. Ils ne jouent pas, ni ne développent de rôle particulier dans l'armature territoriale du Pays d'Auray, ce qui distingue les « secteurs déjà urbanisés » les plus importants des plus petits « villages ».

Il est seulement possible d'y implanter quelques constructions supplémentaires en densifiant l'urbanisation existante à l'intérieur des limites établies par le plan local d'urbanisme.

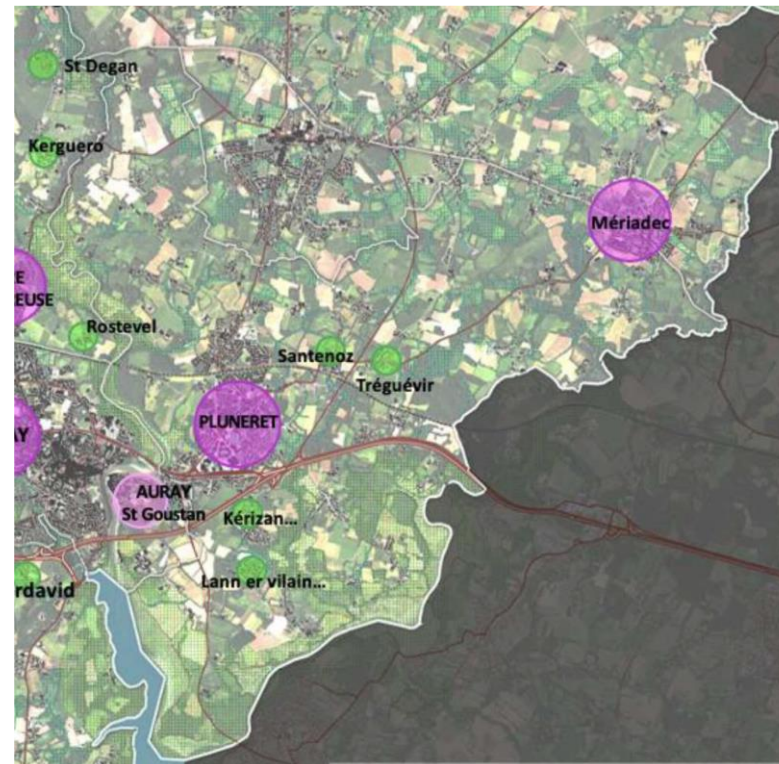
En fonction des spécificités locales propres au territoire du pays d'Auray, la continuité, la densité et la structuration de leur urbanisation sont essentielles pour les différencier des espaces d'urbanisation diffuse.

Ainsi en Pays d'Auray, un « secteur déjà urbanisé » comporte au moins une trentaine de constructions continues entre elles, d'une densité moyenne de l'ordre de 11 constructions par hectares. Toutefois, un nombre élevé de constructions ou des éléments particulièrement structurants de leur urbanisation peuvent compenser une densité moindre.

Un « secteur déjà urbanisé » est structuré par un réseau viaire à la hauteur de ce qui peut être exigé d'un espace qui n'a d'autre vocation que la densification, à savoir une ramification plus ou moins complexe, admettant une organisation en « râteau » ou en « sapin », si l'implantation des constructions est régulière et que l'urbanisation est bien lisible autour de ces voies.

Les « secteurs déjà urbanisés » identifiés en Pays d'Auray sont par ailleurs structurés par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, et parfois par un assainissement en tout ou partie non collectif, organisé en service public (SPANC).

Comme pour les autres secteurs urbanisés identifiés par le SCOT, la constructibilité y est soumise à l'aptitude des sols à accueillir un dispositif d'assainissement conforme aux normes légales et réglementaires en vigueur au moment où l'autorisation d'étendre l'urbanisation est délivrée.



*A noter : sur sa cartographie, le SCOT a inversé Santenoz et Tréguevir*





### II.1. Identification par le SCOT du Pays d'Auray

Le plan local d'urbanisme (PLU) délimite les « *secteurs déjà urbanisés* » identifiés et localisés par le SCoT en fonction de l'urbanisation existante et dans le cadre des prescriptions qui y sont associées (Cf. supra « Extension de l'urbanisation dans les communes littorales ») notamment pour respecter les paysages et la perméabilité écologique.

L'identification et la localisation par le SCoT d'un « *secteur déjà urbanisé* » n'a ni pour objet ni pour effet d'obliger l'autorité administrative compétente à conférer à ce secteur un droit de construire.

Le droit de construire dépend du parti d'aménagement retenu par le PLU, défini au regard des orientations du SCoT.

À ce titre, le PLU doit notamment s'assurer :

- De l'existence ou de la création d'un assainissement des eaux usées conforme aux normes légales et réglementaires en vigueur,
- De la protection des personnes et des biens face à toutes formes de risques et de la limitation de l'aggravation du risque lui-même,
- De la préservation des terres agricoles et des exploitations, notamment au travers du respect des distances d'éloignement,



### II.1. Identification par le SCOT du Pays d'Auray

- De la prise en compte et de la protection des éléments architecturaux participants au patrimoine paysager des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre écologique, culturel, historique ou architectural,
- De la protection des paysages et de l'environnement naturels.

Dans les « *secteurs déjà urbanisés* », ne peuvent être autorisées les installations ou les constructions dont le volume est disproportionné par rapport aux constructions du tissu urbanisé existant.

Par ailleurs, la densification d'un « *secteur déjà urbanisé* » ne peut se faire au détriment des qualités paysagères et architecturales de ce secteur, en particulier s'il relève de la stratégie patrimoniale du SCoT (Cf. notamment A. « Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée », IIIe partie du document d'orientation et d'objectifs).

Les droits à construire fixés au sein d'un « *secteur déjà urbanisé* » pourront ainsi comporter des prescriptions et/ou des orientations garantissant l'insertion des futures constructions, notamment dans les secteurs à enjeux. Les droits à construire seront également adaptés aux enjeux résultant de parcelles de superficie importante, en y garantissant la cohérence et la qualité des opérations de construction.

Pour limiter les risques d'une extension de l'urbanisation remettant en cause la configuration et la morphologie de ces secteurs, et pour ainsi préserver l'intégrité paysagère et architecturale de « *secteurs déjà urbanisés* » relevant de la stratégie patrimoniale du SCoT, notamment les secteurs pourvus d'un patrimoine vernaculaire ou de constructions anciennes caractéristiques du patrimoine local, le PLU peut, outre le périmètre du zonage qui leur est associé, restreindre la possibilité d'y autoriser des constructions nouvelles.

Dans les « *secteurs déjà urbanisés* » pourvus d'un patrimoine vernaculaire ou de constructions anciennes caractéristiques du patrimoine local, le PLU protège les vues sur les éléments de patrimoine vernaculaire, et ils déterminent un traitement architectural adapté permettant de préserver et de valoriser le bâti ancien.



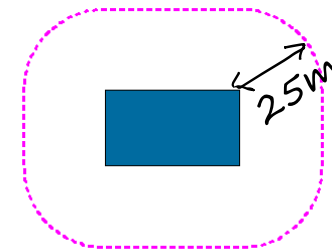
### II.2. Méthode de délimitation

#### La méthode :

Afin de délimiter précisément le périmètre du Secteur Déjà Urbanisé, la méthode suivante est employée :

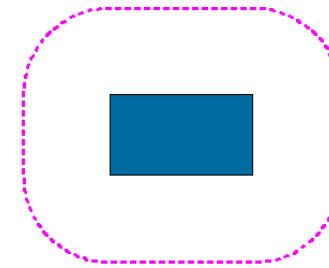
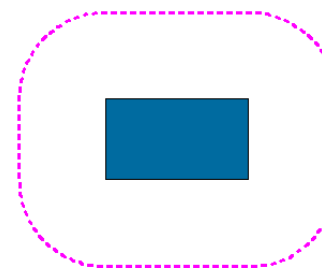
**1** Un périmètre de 25m (tampon) est calculé autour de chacun des bâtiments identifiés comme « bâti dur » au cadastre. Tant qu'il y a jonction des périmètres de ces tampons, c'est qu'il y a continuité d'urbanisation. Le rayon de 25m a été retenu parce dès lors que les tampons réalisés autour de 2 bâtiments sont jointifs, cela signifie que la distance entre les 2 bâtiments est inférieure à 50m, et donc qu'il n'y a pas coupure d'urbanisation en application du code de l'urbanisme.

Tampon de 25m autour de chaque bâtiment



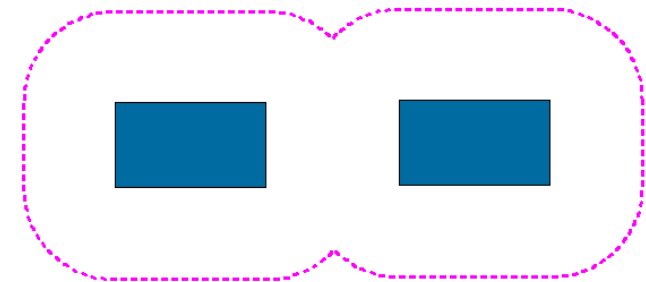
Cas n°1

Les tampons ne sont pas jointifs, donc la distance entre les deux bâtiments excède 50m. Il y a coupure d'urbanisation, et donc pas continuité du périmètre urbanisé.



Cas n°2

Les tampons ont fusionné, il y a donc moins de 50m entre les deux constructions, donc il y a continuité d'urbanisation.





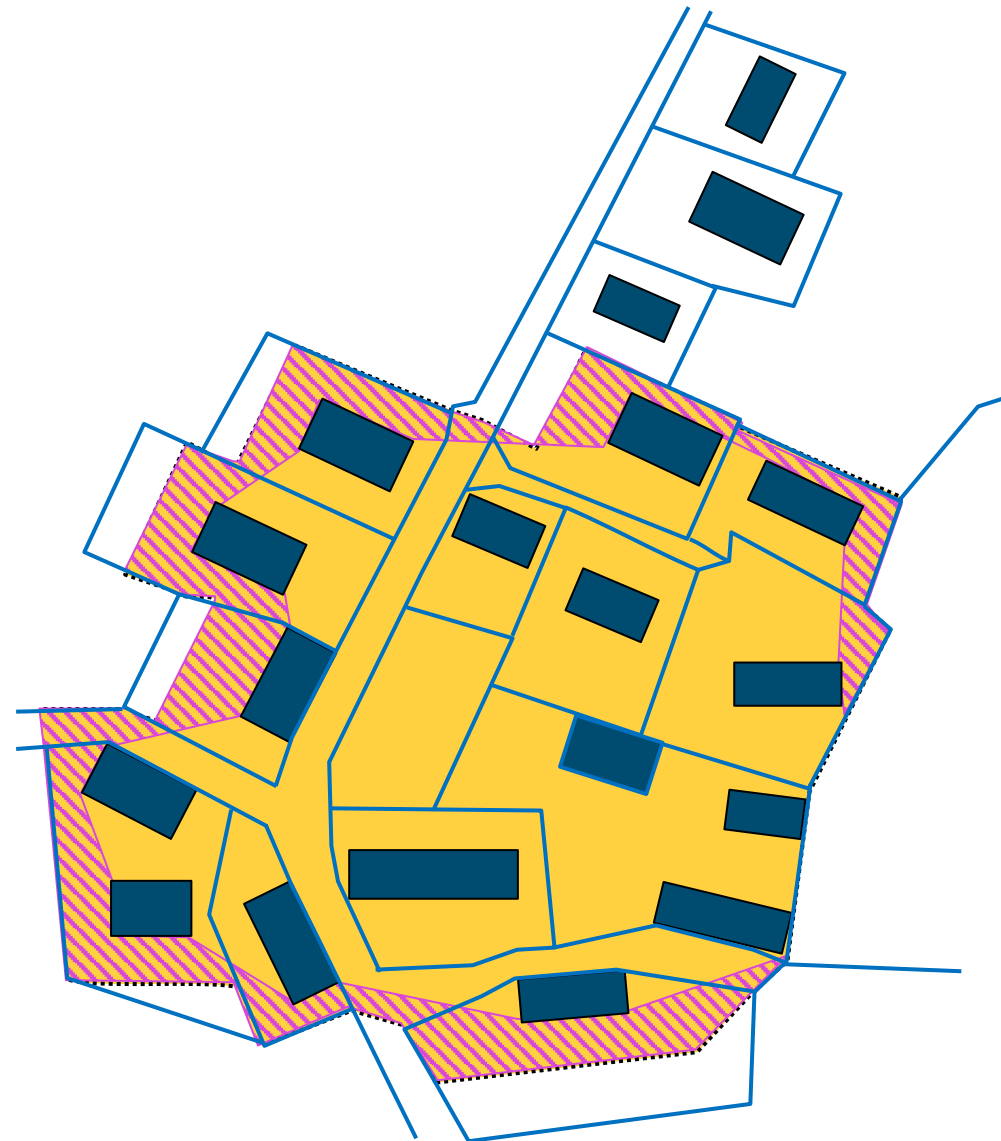
### II.2. Méthode de délimitation

2

Le périmètre de la zone est défini pour permettre l'extension limitée des constructions présentes en frange de SDU, sans possibilité de création de constructions nouvelles à usage d'habitation puisqu'interdites.

Il s'appuie sur le bâti existant, en conservant une marge **d'extension bâimentaire** d'environ 10m autour de chaque construction, sauf lorsque la limite de l'unité foncière (ou limite parcellaire) est située à une distance inférieure à 10m. Cela vise à permettre l'évolution des constructions situées en frange. **Afin de s'assurer que cette frange ne permette pas de nouvelles constructions, une trame se superpose au zonage en frange afin de n'y autoriser que les extensions bâimentaires.**

Lorsque l'urbanisation prend une forme linéaire qui s'éloigne de la configuration ou de la morphologie traditionnelle du secteur, elle n'est pas intégrée au périmètre de la zone.



■ Construction  
□ Parcelle cadastrale

▨ Secteur n'autorisant que les extensions bâimentaires  
● Secteur Déjà Urbanisé (zone Us)



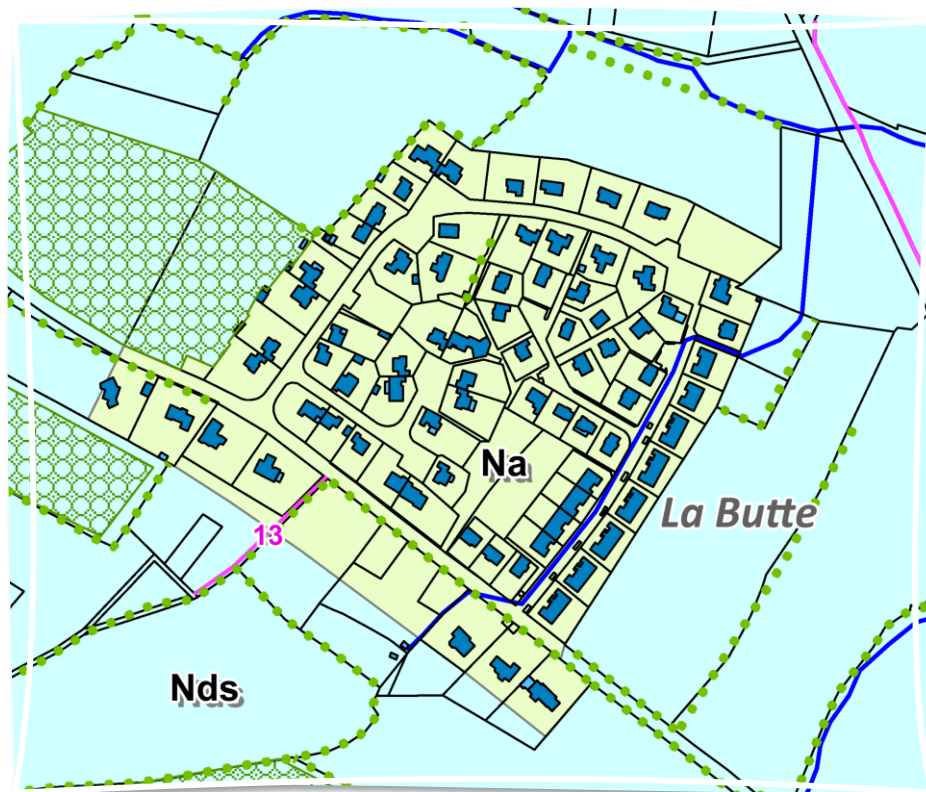
## II.3. Délimitation de Lann Er Villin / La Butte

Si le SCOT identifie les SDU, c'est bien à la Commune que revient la possibilité de les délimiter au sein de son PLU. Ainsi le SCOT rappelle que l'identification et la localisation par le SCOT d'un SDU n'a ni pour objet ni pour effet d'obliger l'autorité administrative compétente à conférer à ce secteur un droit de construire.

Ainsi, s'agissant du secteur de Lann Er Villin/La Butte, la Commune a fait le choix de ne pas le délimiter pour les motifs suivants :

- ➡ Il est cerné par les espaces remarquables du littoral
- ➡ Il se trouve en site inscrit du Golfe du Morbihan
- ➡ Il est situé en frange des espaces proches du rivage
- ➡ Il ne présente aucun noyau historique, ou bâti ancien
- ➡ Il ne recèle pas de potentiel significatif en densification

La conséquence est que le règlement de la zone Na restera applicable dans cette zone.



*Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur sur le secteur*



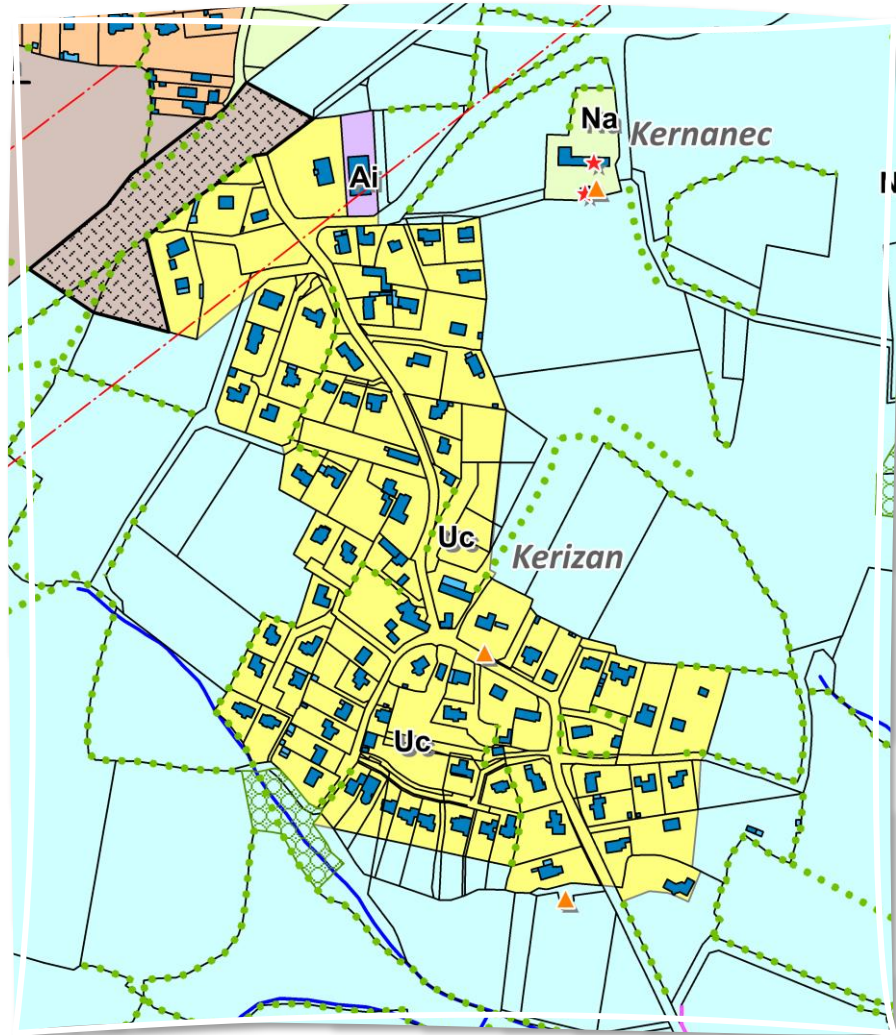
### II.4. Délimitation de Kerizan-Kerbellec

La particularité de ce secteur est qu'il bénéficie déjà d'un zonage Uc au PLU. Ce zonage avait été affecté aux secteurs de taille et de densité significative de construction, notion jurisprudentielle de la loi Littoral.

Il convient donc de requalifier le règlement de la zone Uc en tant que règlement des secteurs déjà urbanisés, mais aussi de redélimiter Kerizan-Kerbellec afin d'y empêcher toute construction nouvelle en dehors du périmètre bâti.

Par ailleurs, le choix a été fait d'écarter la partie Nord de l'actuelle zone Uc, celle-ci n'étant pas totalement située en continuité d'urbanisation, et de plus située dans la marge de recul de la RN165. En outre, cette partie comprend une activité économique (garage) qui n'a pas vocation à être intégrée dans un Secteur Déjà Urbanisé.

Enfin, à la demande d'AQTA dans le but d'unifier les zonages à l'échelle du territoire entre les divers PLU, il a été décidé d'abandonner l'appellation de zone Uc au bénéfice du zonage Us.

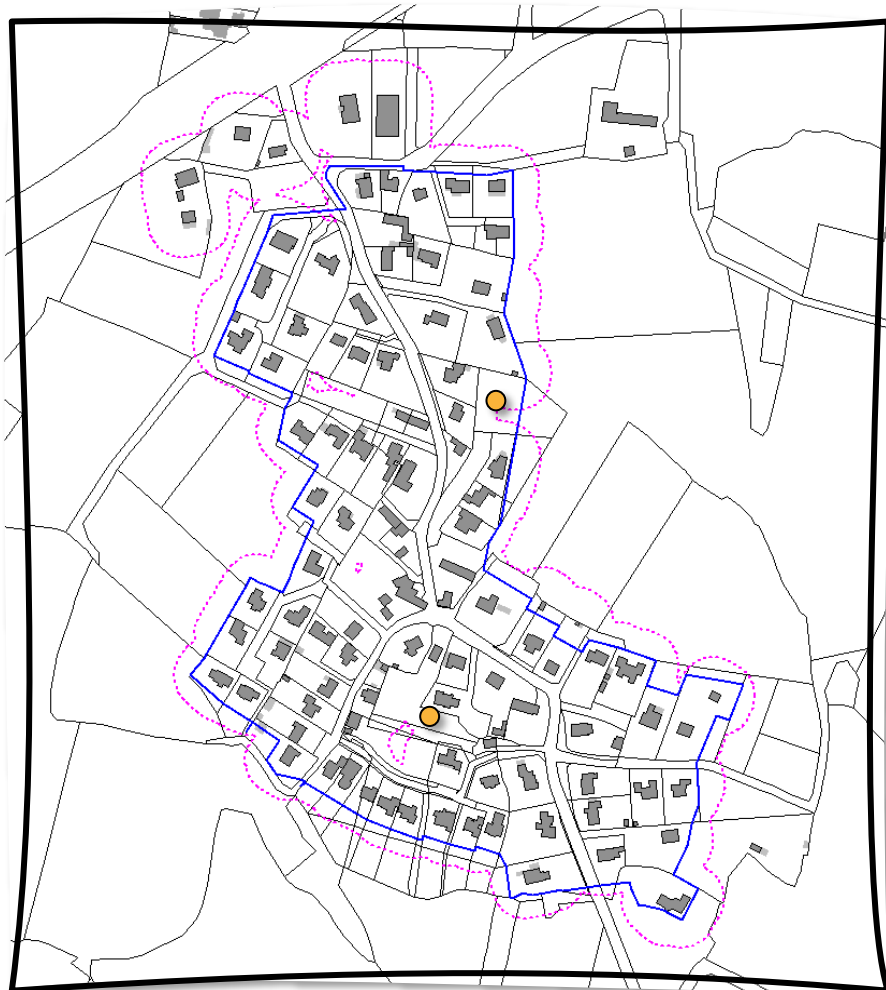





Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur sur le secteur



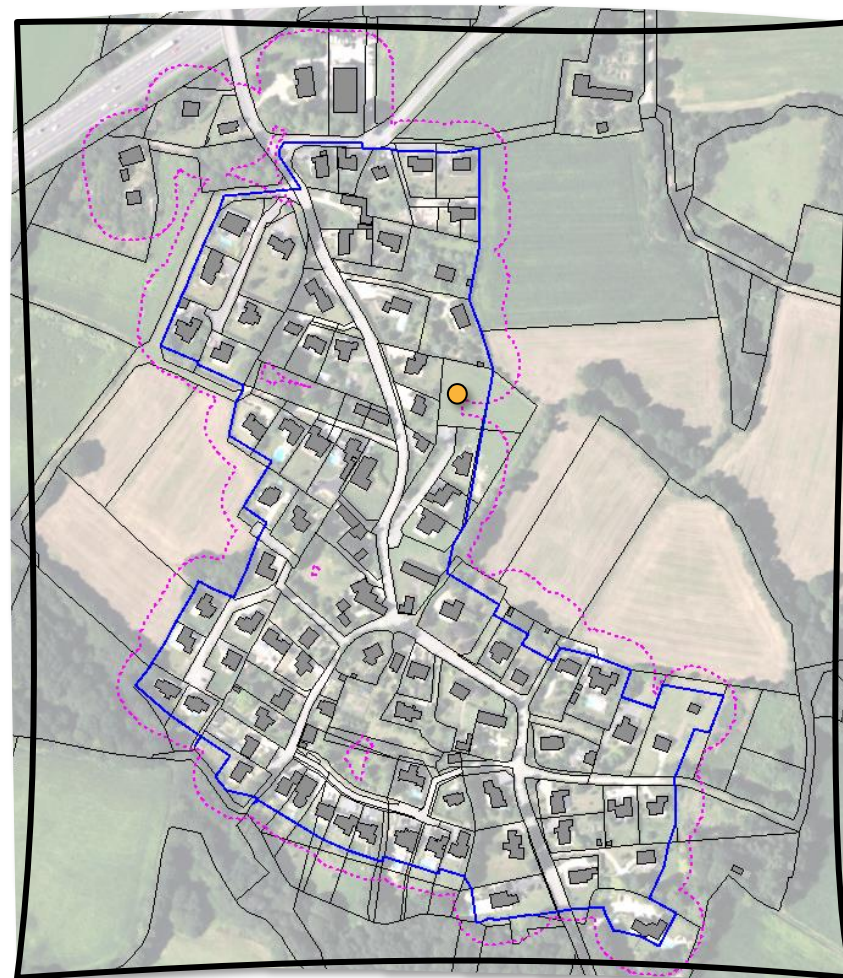
### II.4. Délimitation de Kerizan-Kerbellec

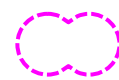
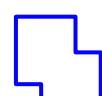
Délimitation sur fond cadastral



-  Tampon des 25m
-  Maison réalisée
-  Périmètre du SDU 11,22ha

Délimitation sur fond cadastral et orthophoto



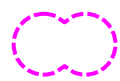
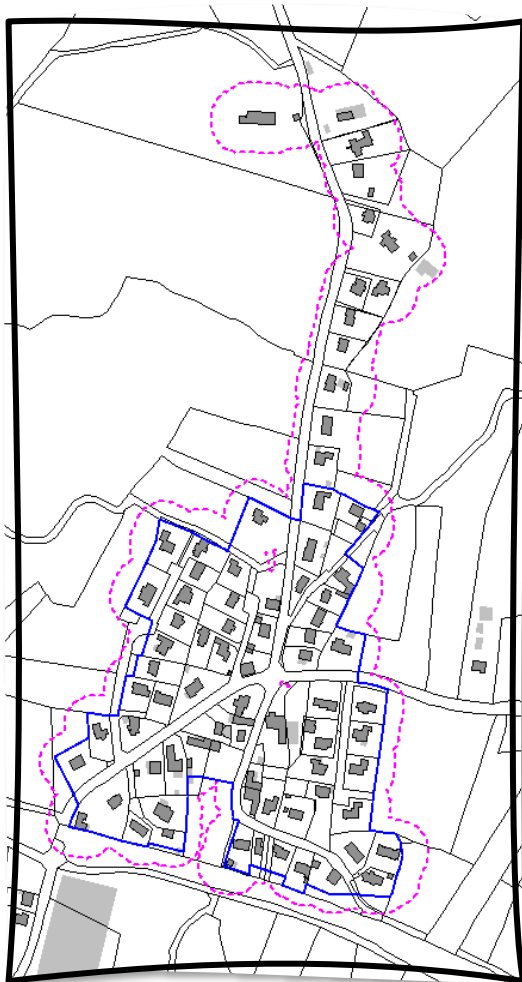
-  Tampon des 25m
-  Périmètre du SDU 11,22ha

La délimitation a été établie en excluant le garage et les bâtiments formant le compartiment Nord, dont la continuité d'urbanisation n'est pas établie et situés dans la marge de recul de la RN165.



### II.5. Délimitation de Tréguevir

Délimitation sur fond cadastral

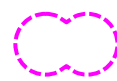
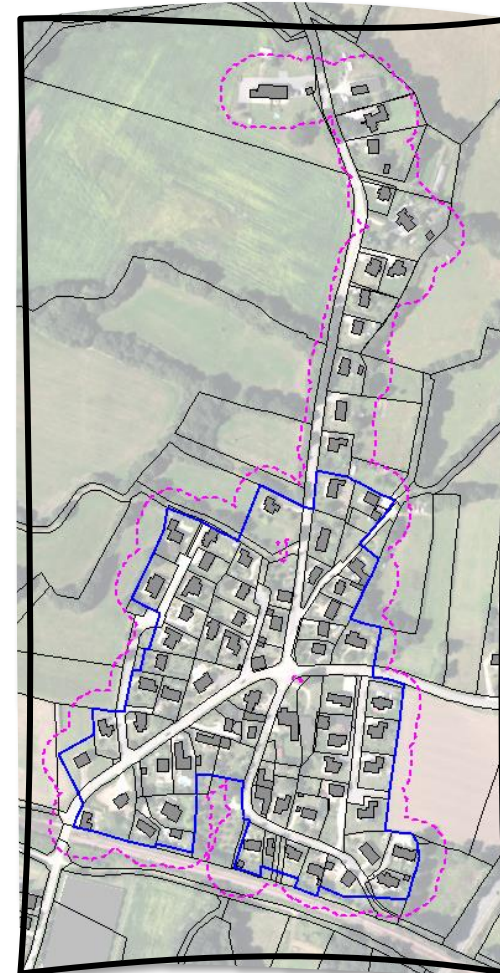


Tampon des 25m



Périmètre du SDU  
6,83ha

Délimitation sur fond cadastral et  
orthophoto



Tampon des 25m



Périmètre du SDU  
6,83ha

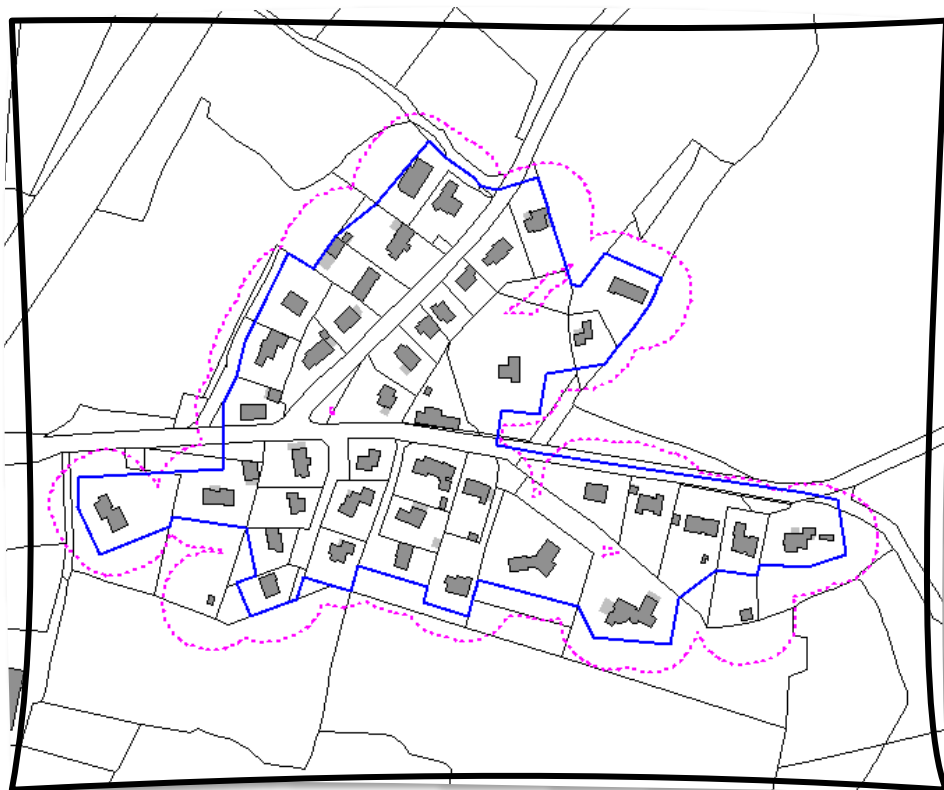
La délimitation a été établie en excluant l'urbanisation linéaire au Nord, et en s'appuyant sur la limite formée par la voie ferrée au Sud.

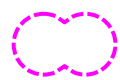
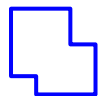




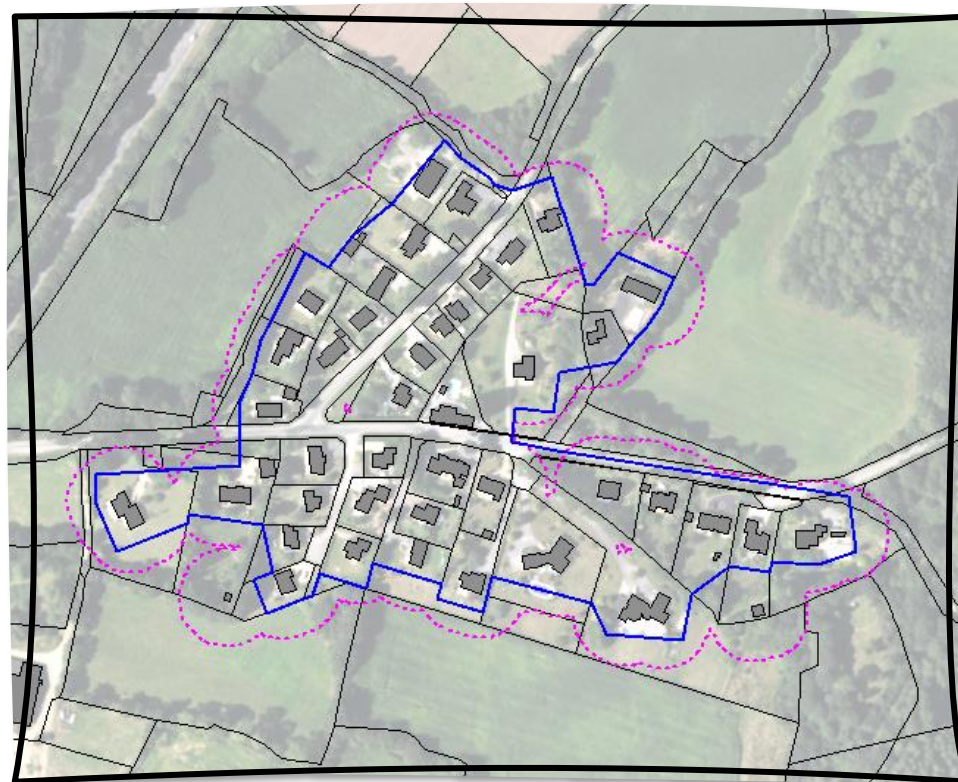
### II.6. Délimitation de Santenoz

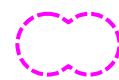
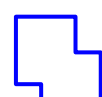
Délimitation sur fond cadastral



 Tampon des 25m  Périmètre du SDU  
5,44ha

Délimitation sur fond cadastral et  
orthophoto



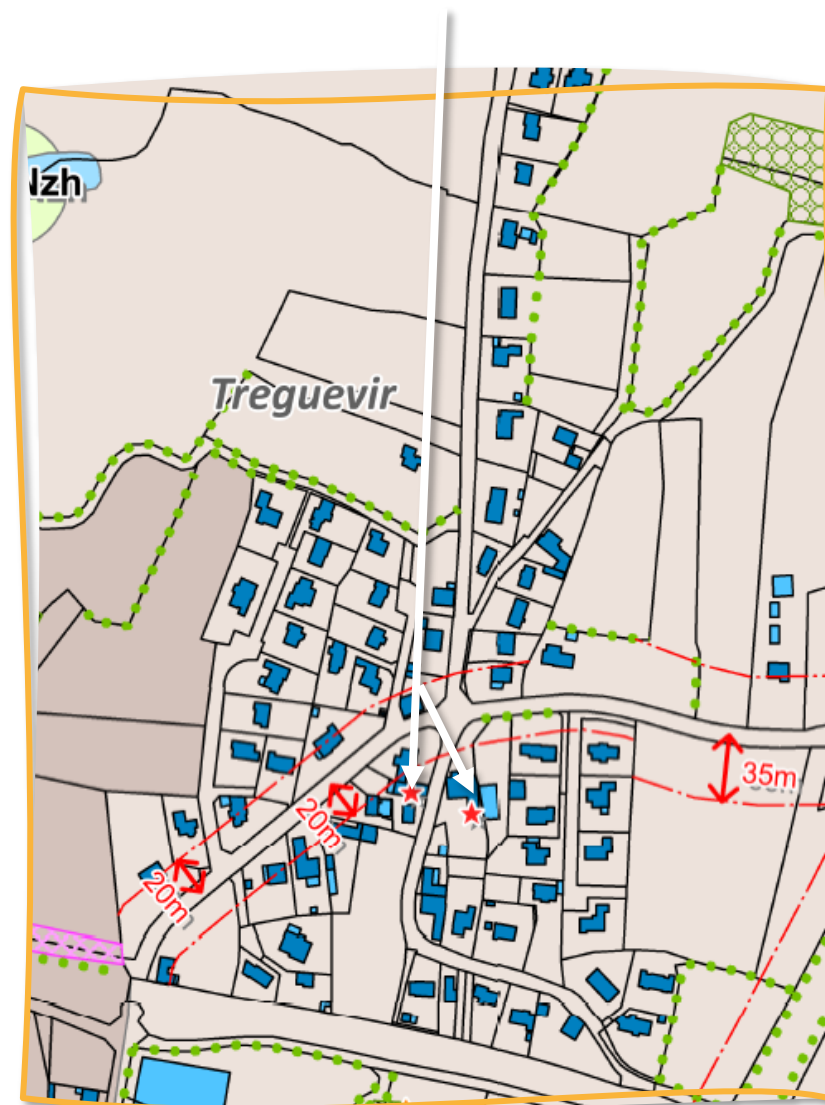
 Tampon des 25m  Périmètre du SDU  
5,44ha



### II.7. Evolution du règlement

- ➡ La commune a fait le choix de délimiter des zones Uc, et de corriger en conséquence le règlement de cette zone. Conformément à la loi ELAN, celui-ci n'autorise que les constructions à usage d'habitation et celles destinées aux équipements collectifs de services publics.
- ➡ S'agissant du règlement graphique, les étoiles autorisant le changement de destination des bâtiments au sein de la zone Uc nouvellement délimitée à Tréguevir sont supprimées. En effet, le règlement écrit de la zone Uc l'autorise par défaut.
- ➡ Enfin, la légende du règlement graphique est modifiée pour redéfinir les zones Uc, **et les renommer en zones Us**, qui correspondront désormais aux Secteurs Déjà Urbanisés – SDU, et non plus aux secteurs urbanisés de densité significative.

*Suppression des étoiles autorisant le changement de destination*





### II.8. Evolution des OAP – Création d'une OAP sectorielle SDU de Kerizan

- ➡ Enfin, une OAP applicable au secteur déjà urbanisé de Kerizan/Kerbellec a été conçue afin d'y préserver les éléments caractéristiques du noyau bâti, tant paysagers que patrimoniaux.
- ➡ Celle-ci comprend des orientations illustrées et localisées.
- ➡ Si seul ce SDU va bénéficier d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, c'est à la fois en raison de son caractère patrimonial avéré et de son potentiel de densification encore significatif, en comparaison des deux autres SDU délimités (Tréguevir et Santenoz).
- ➡ Par ailleurs, le PLU de 2019 avait fait l'objet d'un travail important d'inventaire du petit patrimoine et du patrimoine arboré, et protège déjà les haies et boisements au titre des éléments du paysage à préserver ou des espaces boisés classés.





## III. Modification des pièces composant le PLU



# III. Modification des pièces composant le PLU



## III.1. Les évolutions nécessaires

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

### **Règlement graphique (zonage) :**

Il va intégrer les évolutions suivantes :

- ➡ Re-délimitation de la zone Uc de Kerizan/Kerbellec, **renommée en zone Us**
- ➡ Délimitation des zones **Us** de Tréguevir et de Santenoz
- ➡ Suppression des étoiles pour changements de destination au sein de la zone **Us** de Tréguevir
- ➡ Correction de la légende : définition des zones **Us**

### **Règlement écrit :**

Il va intégrer les évolutions suivantes :

- ➡ Modification du chapitre III – Règlement applicable aux zones Uc, **renommées Us**

### **Orientations d'Aménagement et de Programmation:**

Elles vont évoluer pour intégrer **l'OAP sectorielle SDU**, comprenant des orientations spécifiques au SDU de Kerizan/Kerbellec

### **Rapport de présentation :**

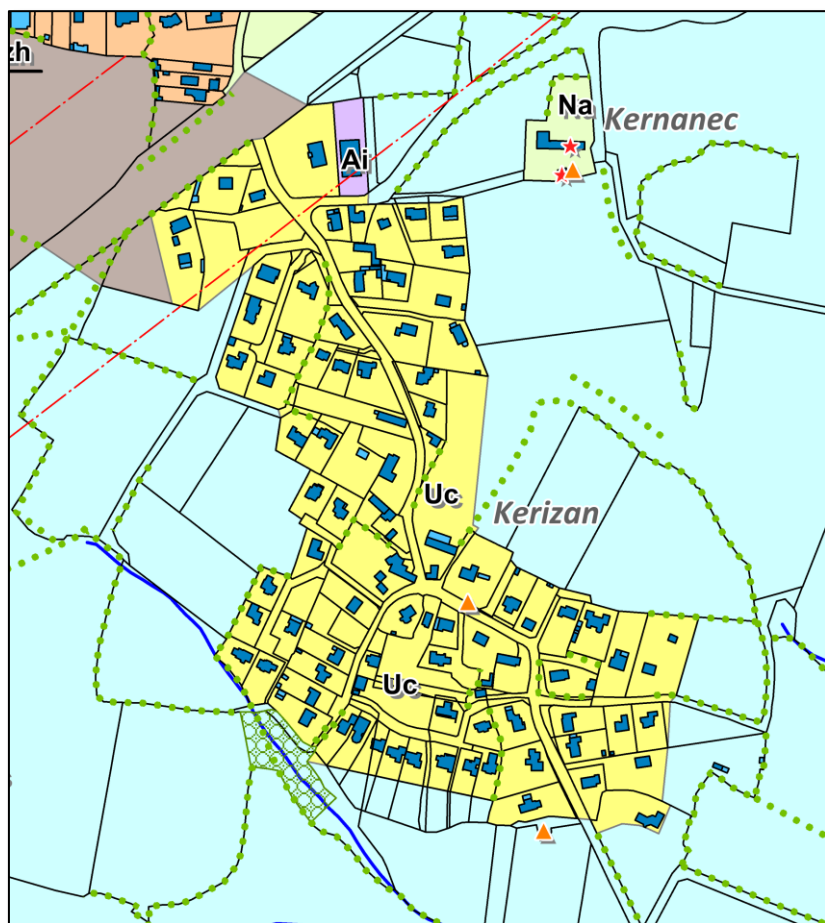
Il va évoluer pour intégrer la présente notice en annexe.



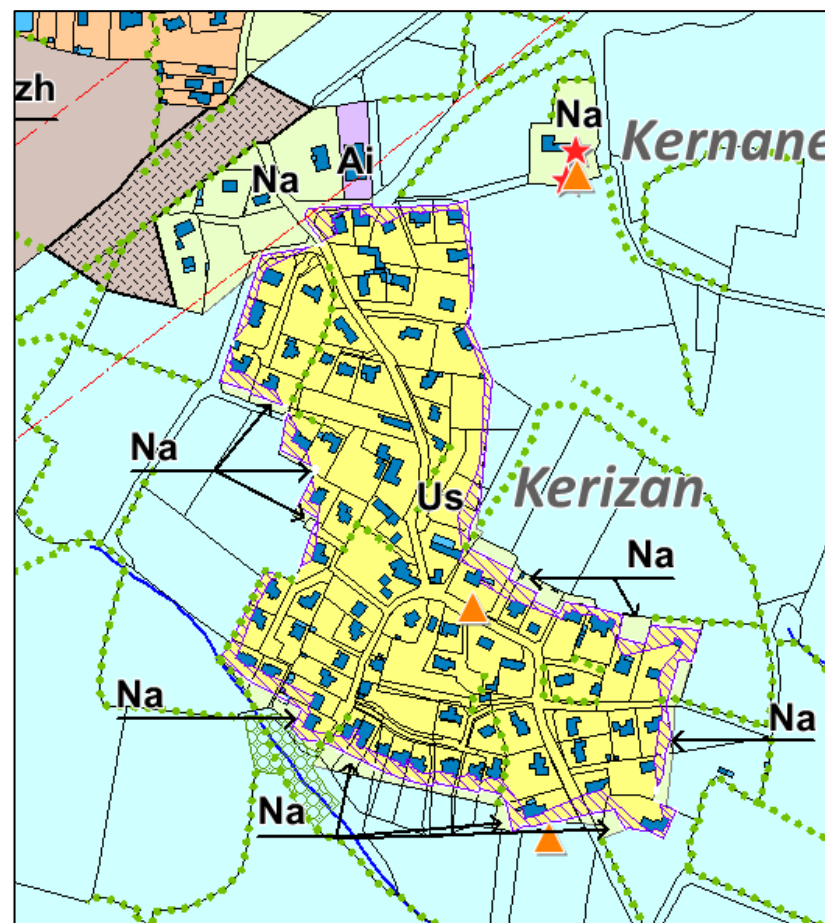
# III. Modification des pièces composant le PLU

## III.2. Changements apportés au règlement graphique

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



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



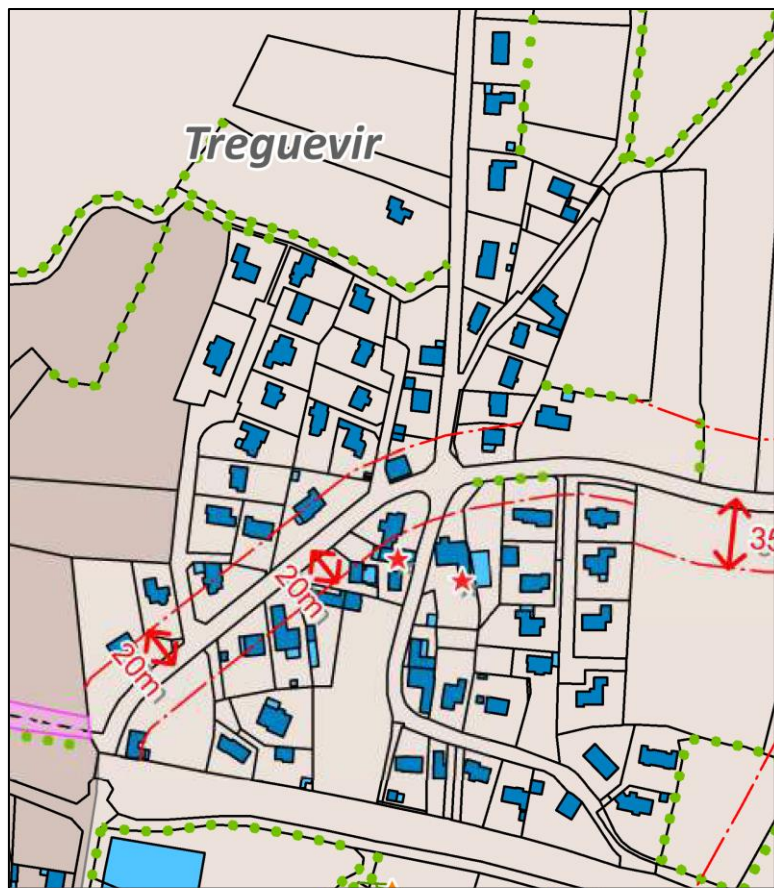
L'évolution consiste en la redélimitation de la zone Uc, **renommée en zone Us**, les zones exclues étant zonées en Na, doublée d'une prescription informant de l'existence d'une OAP opposable, **et de la mise en œuvre d'une trame n'autorisant en frange que les extensions bâtementaires.**



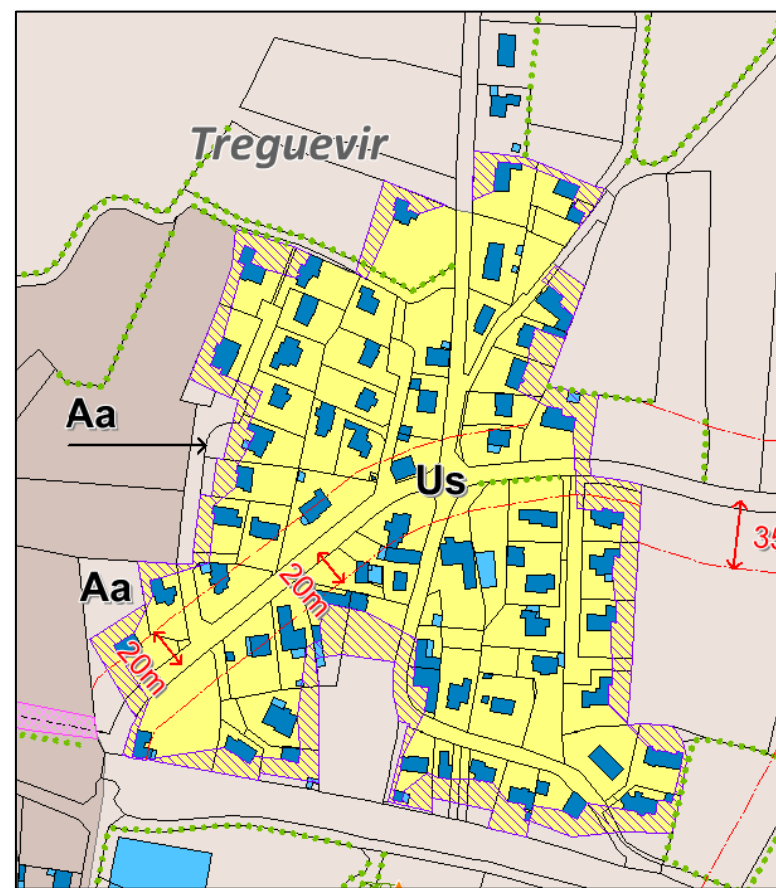
# III. Modification des pièces composant le PLU

## III.2. Changements apportés au règlement graphique

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



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



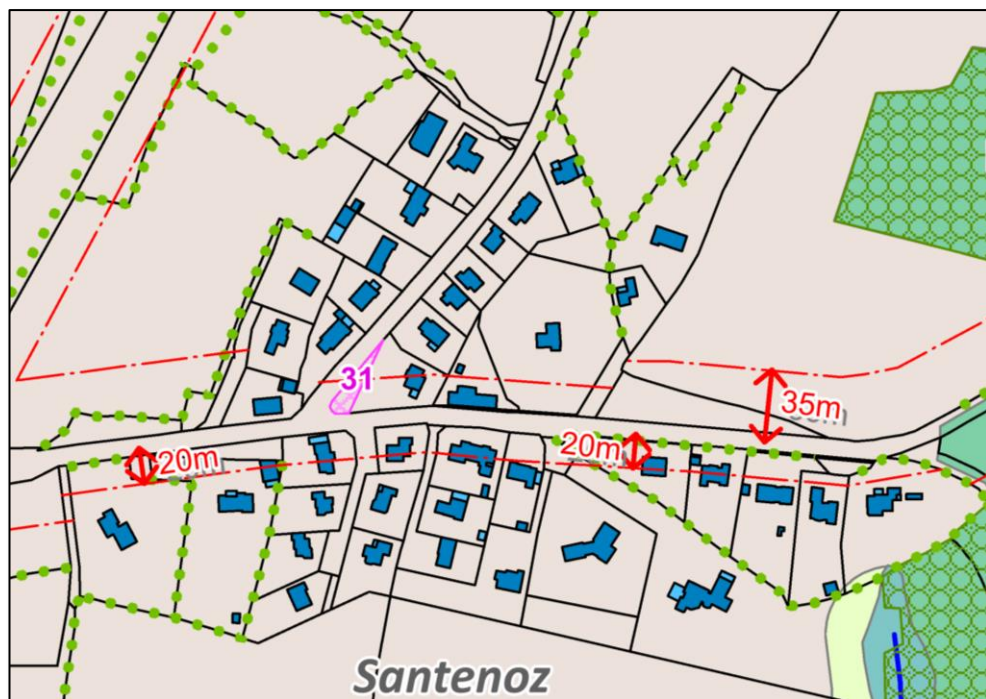
L'évolution consiste en la délimitation de la zone **Us**, la suppression des étoiles matérialisant les changements de destination potentiels,  
et en la mise en œuvre d'une trame n'autorisant en frange que les extensions bâtementaires.



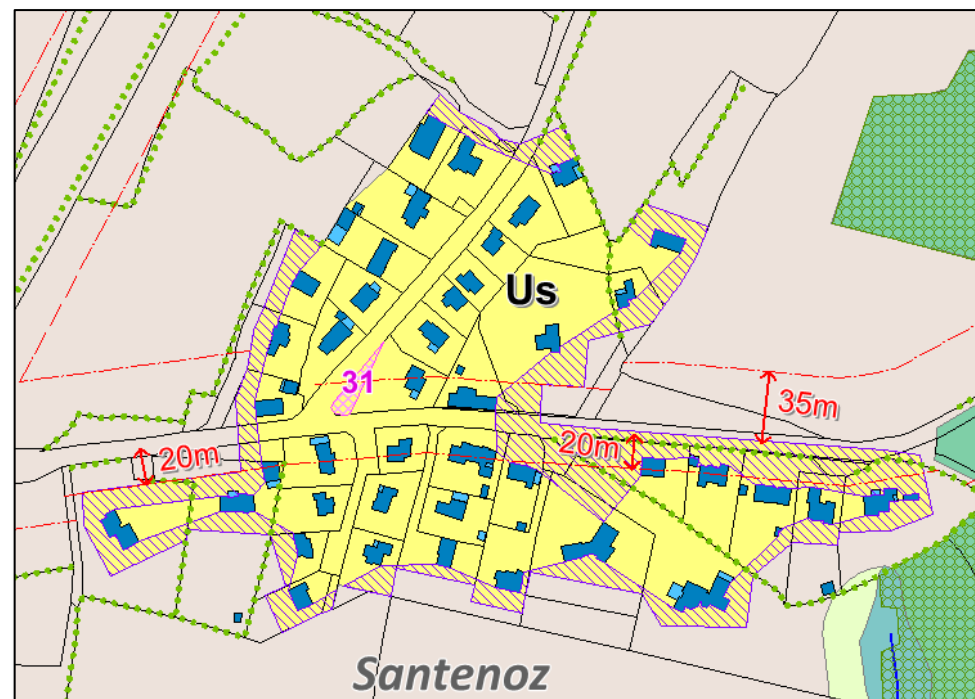
# III. Modification des pièces composant le PLU

## III.2. Changements apportés au règlement graphique

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



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



L'évolution consiste en la délimitation de la zone **Us**, et en la mise en œuvre d'une trame n'autorisant en frange que les extensions bâtementaires.




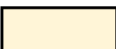
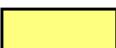
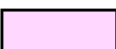



# III. Modification des pièces composant le PLU

## III.2. Changements apportés au règlement graphique

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




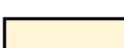
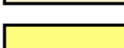


### Zones Urbaines

	Ua : Centre ancien du centre-ville et de Mériadec
	Uba : Urbanisation dense en périphérie du centre-ville
	Ubb : Urbanisation périphérique dans les E.P.R.
	Ubc : Habitat peu dense proche du Loc'h
	Uc : Secteurs urbanisés de densité significative
	Ue : Secteur urbanisé accueillant les équipements
	Ui : Zone d'activités à vocation mixte



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

### Zones Urbaines

	Ua : Centre ancien du centre-ville et de Mériadec
	Uba : Urbanisation dense en périphérie du centre-ville
	Ubb : Urbanisation périphérique dans les E.P.R.
	Ubc : Habitat peu dense proche du Loc'h
	<b>Us</b> : Secteurs Déjà Urbanisés (loi ELAN)
	Ue : Secteur urbanisé accueillant les équipements
	Ui : Zone d'activités à vocation mixte

L'évolution consiste en la correction de la définition des zones Uc, **renommées en zones Us**.





## III. Modification des pièces composant le PLU

### III.3. Changements apportés au règlement écrit

Les pages qui suivent constituent le règlement modifié des zones Uc, **renommées zones Us**, correspondantes aux Secteurs Déjà Urbanisés.

Ce règlement de zone Uc, **renommée Us**, évolue dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU.





# III. Modification des pièces composant le PLU



## III.3. Changements apportés au règlement écrit

### CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Us

#### 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 au secteur urbanisé de taille et de densité significative de Kerizan.

#### 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**

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

- ~~– Bureau~~

##### 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 ~~Us~~ **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)**
- ~~– 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 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 ces logements devront être des logements locatifs sociaux, dans le respect du point 16 des dispositions générales.

*Page 36 du règlement écrit **avec** la modification simplifiée n°1 du PLU*



# III. Modification des pièces composant le PLU

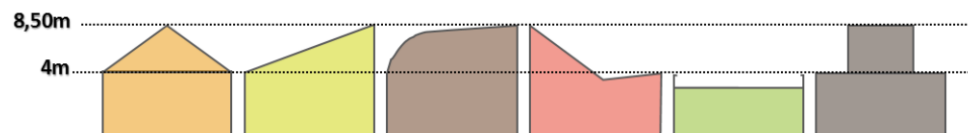
## III.3. Changements apportés au règlement écrit

### 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 :

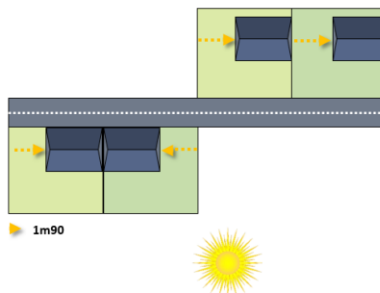
Secteur	Sommet de la façade	Point le plus haut
Us	3,5m	5,5m

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.

~~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

- 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.

Page 37 du règlement écrit **avec** la modification simplifiée n°1 du PLU





## III.3. Changements apportés au règlement écrit

- 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.

- **Clôtures**

- 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

Page 38 du règlement  
écrit **inchangée**



## III.3. Changements apportés au règlement écrit

Page 39 du règlement écrit **inchangée**

- 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, ou d'une hauteur de 2,00m dans le prolongement de la construction sur une longueur maximale de 5,00m
  - 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-bâti et abords des constructions

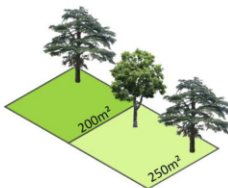
#### • **Éléments de paysage à protéger**

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 200m<sup>2</sup> 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.





## III.3. Changements apportés au règlement écrit

### 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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.

Page 40 du règlement  
écrit **inchangée**





## III.3. Changements apportés au règlement écrit

- 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 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.

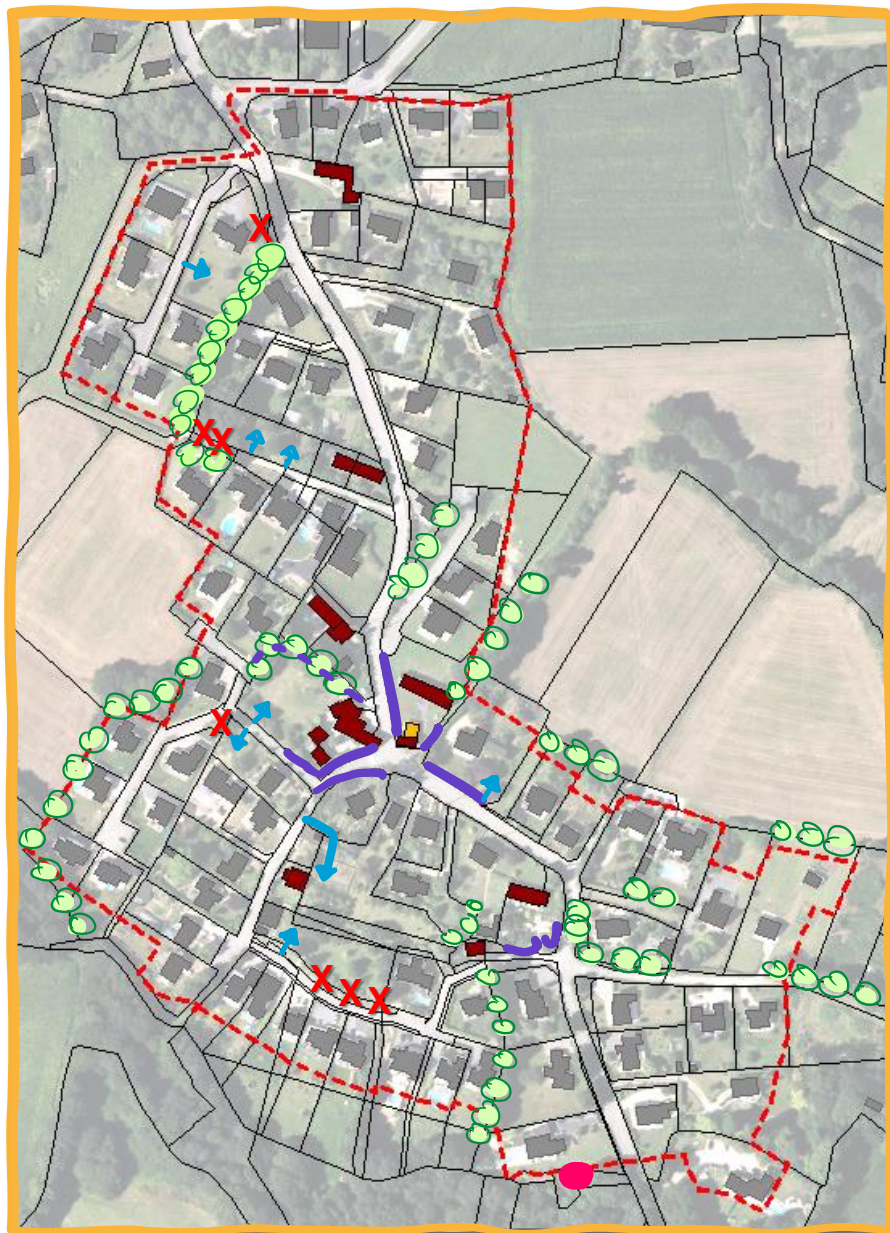
Page 41 du règlement  
écrit *inchangée*



# III. Modification des pièces composant le PLU

## III.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement

### OAP SDU de Kerizan/Kerbellec



Bâti ancien dont les caractéristiques devront être préservées à l'occasion de leur restauration ou de leur changement de destination. Leur démolition est interdite.



Bâtiment à démolir (parpaings et tôles)



Mur en pierres ou talus à préserver et entretenir. Sa démolition est interdite. Sauf mention contraire, il peut néanmoins être percé pour la création d'un accès.



Lavoir à préserver et valoriser



Accès direct interdit, pour des raisons d'étroitesse de la voie ou de topographie



Principe d'accès imposé à la parcelle en cas de création de logement(s) nouveau(x)



Haie bocagère ou arbre remarquable à préserver. L'ensemble de la haie ou de l'arbre est à préserver, y compris son système racinaire. Les implantations de bâtiments ou voiries devront en tenir compte.





**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)

