

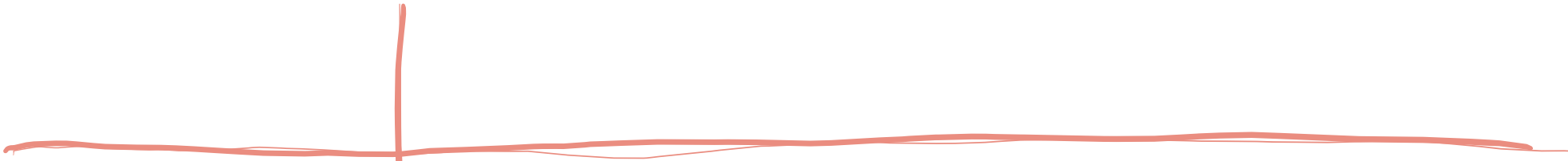
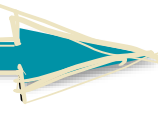


Révision du Plan Local d'Urbanisme – Reprise



Réunion publique
Présentation du projet avant arrêt





Partie I. Les O.A.P.



Préalable : portée juridique, opérations d'ensemble, programme de construction, accessibilité des aménagements piétons, ...

I. OAP thématique Qualité Urbaine : trame viaire, déplacements doux, stationnement, traitement paysager, nature en ville, qualité architecturale et urbaine

II. OAP thématique gestion des eaux pluviales : contexte, zonage d'assainissement, stationnement mutualisé/visiteur, gestion aérienne des eaux pluviales

III. OAP thématique Biodiversité et Trame Verte et Bleue : contexte, carte de la TVB, Orientations relatives aux connexions naturelles à assurer, Orientations relatives au rôle de support de biodiversité des espaces communs, publics ou privés

IV. OAP thématique Architecture patrimoniale : contexte, orientations

V. OAP thématique Patrimoine mégalithique : contexte, orientations

VI. Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles : légende générale, puis 7 secteurs concernés

VII. Les OAP sectorielles : légende générale, puis 23 secteurs concernés



Extrait de l'OAP thématique « Qualité urbaine »

Trame viaire, déplacements doux et stationnements

D. Gérer le stationnement de manière qualitative

Pourquoi ?

- Pour améliorer la qualité des espaces extérieurs et éviter les espaces résiduels et les délaissés
- Pour laisser plus de place aux espaces verts
- Pour optimiser l'aménagement selon les caractéristiques du site

1

Les nouvelles opérations devront prévoir un stationnement par poche afin d'éviter :

- Des zones imperméabilisées trop importantes
- Des espaces publics sans convivialité et peu qualitatifs.



A proscrire

Espaces verts résiduels
Paysage peu qualitatif dominé par le stationnement



A mettre en œuvre

Plusieurs poches de stationnements
s'intégrant mieux dans le paysage et permettant de dégager des espaces verts.



Extrait de l'OAP thématique « Gestion des eaux pluviales »

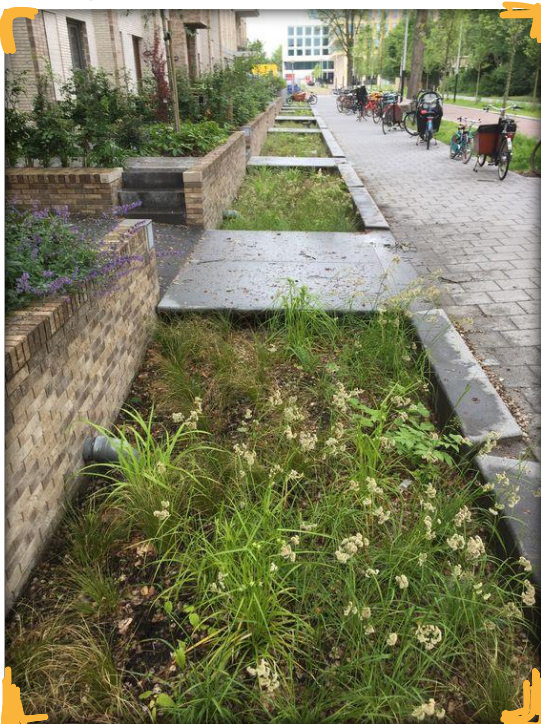
D'une manière générale, la gestion aérienne (en surface) des eaux pluviales des voiries et espaces communs permettant l'infiltration devra être la solution privilégiée. Ces solutions nécessitent de concevoir les aménagements en creux, avec une topographie plus basse que celle de la voirie.

Solutions à retenir : noues enherbées ou paysagées, bassins de rétentions paysagers, tranchées drainantes, ...

Solutions à proscrire : réseaux enterrés, chaussées réservoirs, bassins de rétentions grillagés et à forte pente, systèmes de refoulement ...

Les illustrations ci-après sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.

Exemples de noues :





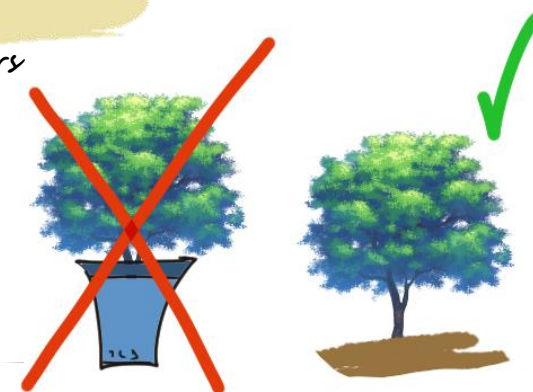
Extrait de l'OAP thématique « Biodiversité et trame verte et bleue »

Les orientations d'aménagement pour le renforcement de la présence du végétal dans les espaces publics

- ➔ Minimiser l'imperméabilisation des sols et utiliser des matériaux drainants ou perméables autant que possible, pour les espaces publics à dominante minérale, comme les parcs de stationnement, les rues et leurs abords, les places publiques.
- ➔ Minimiser la largeur des voiries, au profit des espaces de circulation douce, ou privilégier les voiries partagées
- ➔ Végétaliser les façades et les trottoirs par des plantations en pied de murs ou des dispositifs de type treille ou ombrière, lorsque c'est possible.
- ➔ Utiliser le végétal, en particulier des arbres de hautes tiges, pour améliorer le confort d'usage des espaces extérieurs des quartiers
- ➔ Préférer la plantation en pleine terre, plutôt qu'hors sol (jardinières...).
- ➔ Diversifier les formes de plantations dans les espaces communs : mails, alignements, végétation ponctuelle, massifs plantés...
- ➔ Faire le choix d'espèces locales dans les plantations et maintenir les milieux naturels lorsqu'ils existent.
- ➔ Valoriser la mise en scène des espaces communs à forte présence végétale, pour qu'ils jouent un rôle plus important dans l'armature verte urbaine.
- ➔ Mettre en place un entretien écologique (sans pesticide ni produit phytosanitaire) et une gestion différenciée.
- ➔ N'utiliser aucune espèce exotique envahissante dans les plantations, et limiter l'usage d'espèces allergènes
- ➔ Maintenir ou favoriser les 3 strates herbacées, arbustives et arborées dans les haies et massifs.
- ➔ Intégrer la plantation de haies fruitières, arbres fruitiers dans les projets de végétalisation.



Végétaliser façades et trottoirs



Plantations en pleine terre



Gestion différenciée



Extrait de l'OAP thématique « Architecture patrimoniale »

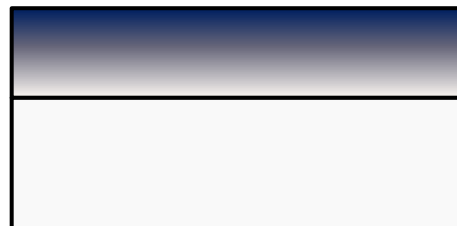
2. Constructions neuves

Volumétrie

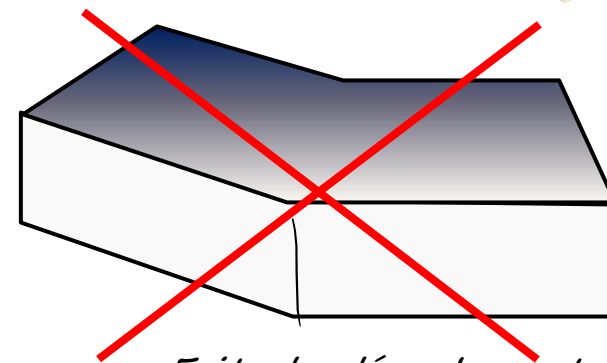
Les volumes seront simples et les gabarits de constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants (éviter les décrochements de pignons, les pans de mur biais, ...).

Ouvertures et ouvrages en saillie

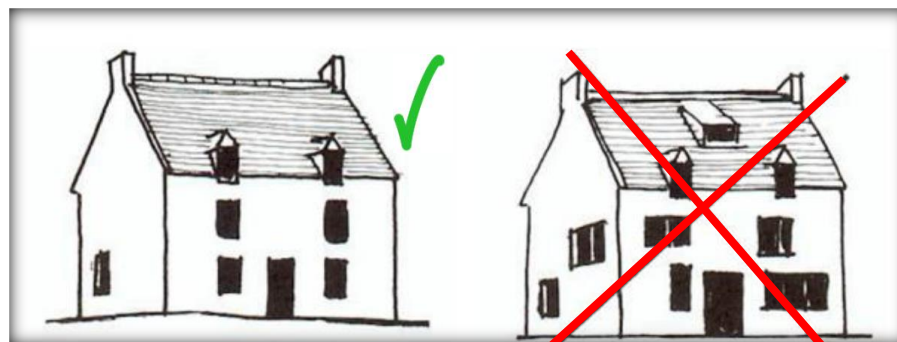
Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. Les lucarnes reprendront le dessin des lucarnes locales. Les baies seront plus hautes que larges (proportion verticale). Cette verticalité pourra être créée artificiellement par un bardage ou parement créant une bande verticale en accompagnement de la baie.



Edifier des volumes simples et lisibles



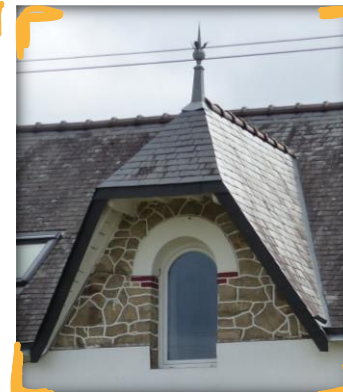
Eviter les décrochements de pignons et murs biais



Préférer une façade ordonnée (respect de la symétrie, proportion, alignement)

Eviter une multitude d'ouvertures aux proportions anarchiques

S'inspirer du dessin des lucarnes locales





Extrait de l'OAP thématique « Architecture patrimoniale »

3. Rénovations et constructions neuves

Matériaux et couleurs

Les pentes de toitures des volumes principaux seront comprises entre 40 et 50°, avec possibilité d'une toiture plus faible pour les appentis. Le matériau utilisé aura l'aspect de l'ardoise ou du chaume. Le zinc pourra être utilisé en proportion minoritaire. Les éventuels panneaux solaires seront intégrés (encastrés) à la couverture.

Concernant les façades et pignons, l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre (blanc, blanc cassé, ton pierre et bois), en harmonie avec les constructions traditionnelles. L'utilisation de matériaux de bardage bois ou de parement de pierre est autorisée, ainsi que le recours au zinc en proportion minoritaire. En cas de bardage en bois brûlé, celui-ci ne pourra être utilisé qu'en proportion minoritaire des façades de la construction. Les menuiseries et les portes d'entrée et de garage seront peintes d'une seule et même couleur dans une teinte soutenue. Elles seront idéalement réalisées en aluminium ou en bois. Le bardage ardoise ou PVC des pignons et souches de cheminées est interdit.

Par ailleurs, dans le cadre des rénovations de constructions, le maintien d'autres aspects pré-existants que ceux listés dans cette page sera possible (exemple : toiture en tuile pré-existante).



VOLUME EN TON
CLAIR, NEUTRE



CHAUME



ZINC & ARDOISE



BOIS DÉLAVÉ



BOIS BRÛLÉ



GRANIT LOCAL



Extrait de l'OAP thématique « Patrimoine mégalithique »

En attente

Cette OAP sera conçue par Paysages de Mégalithes, et visera à améliorer la protection des mégalithes dans l'attente d'un futur classement UNESCO.





Qu'est-ce que les OAP sectorielles?

UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

La commune définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour certains secteurs U (Urbanisés) et AU (À Urbaniser), c'est à dire pour les **grandes dents creuses et les extensions**. Les secteurs couverts par des OAP devront faire l'objet **d'opérations d'ensemble**. Cela signifie que pour être autorisée, l'opération d'aménagement devra porter sur au moins **80% du foncier** du secteur. Pour certains secteurs, plusieurs **tranches** ont été définies. Dans ce cas, il pourra y avoir une opération par tranche ou une opération sur la totalité du secteur.

PAS D'OBLIGATION DE FAIRE

La mise en place d'une OAP sur un secteur **n'impose pas** au propriétaire de ce secteur de le bâtir ou de le céder à un promoteur. Le propriétaire peut tout à fait **conserver son terrain en l'état**. L'obligation qui lui est faite est de **respecter les obligations et le programme définis dans l'OAP dans le cas où il souhaite urbaniser son terrain**.

L'OAP FACILITATRICE DES PROJETS

Un des intérêts de l'OAP est de **prévoir le désenclavement de parcelle** sans accès direct à la voirie. Dès lors l'OAP facilite l'urbanisation de tous les terrains, sans laisser de reliquat. Par ailleurs, il est fréquent qu'un secteur couvert par une OAP soit constitué de parcelles appartenant à différents propriétaires. L'OAP permet aux propriétaires de **s'associer** pour réaliser le programme indiqué dans celle-ci, **sans obligation de recourir à un promoteur**.



Qu'est-ce que les OAP sectorielles?

UN PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Chaque secteur devra respecter dans son programme de construction **la densité à atteindre** indiquée dans les OAP. Ainsi les OAP permettent de garantir l'optimisation de chaque secteur au regard de son emplacement, tout en garantissant **l'insertion du projet dans son environnement**.

Elles permettent également de faciliter pour la commune l'atteinte de son **objectif d'accueil de population** et de production de logements neufs.

Pour les secteurs concernés, **les densités retenues dans les OAP** sont variables selon les secteurs, en fonction de leur localisation (en densification du bourg ou en extension du bourg, dans un village, en espace proche du rivage), de la topographie et du relief du site, de la contrainte de gestion des eaux pluviales, de la possibilité d'une maîtrise foncière publique, de la sensibilité paysagère, ... Les densités oscillent **entre 12 et 50 logements à l'hectare**.

DES DISPOSITIONS PLUS SPECIFIQUES

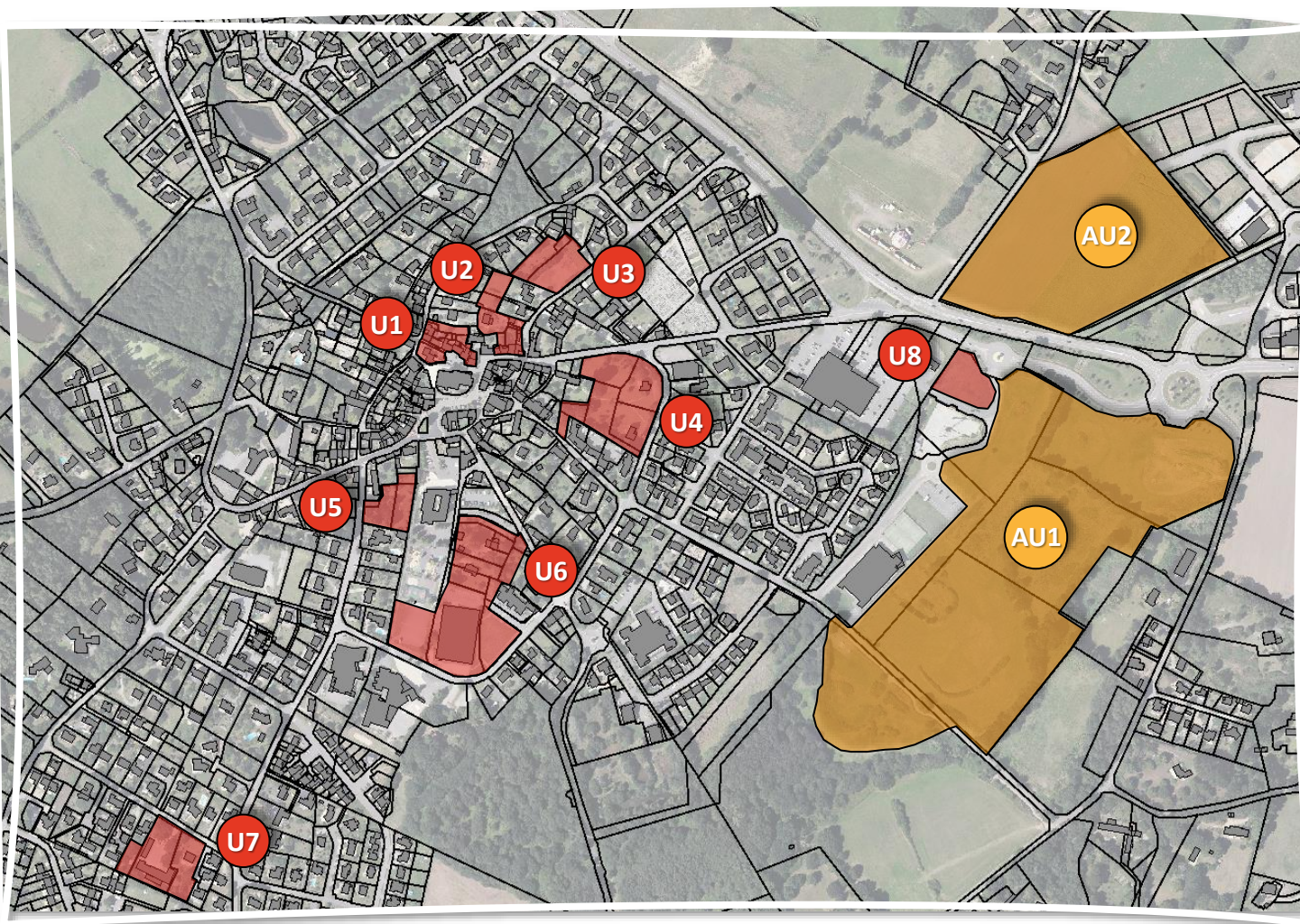
Pour tous les secteurs concernés, des **règles ont été définies a minima** concernant la gestion des accès et de la desserte. En outre les OAP prévoient que la desserte interne et l'implantation des constructions devront :

- soit favoriser une majorité de jardins ou d'orientations principales au Sud,
- soit favoriser des expositions traversantes Ouest/Est.

Pour certains secteurs, des dispositions plus précises sont indiquées, comme les liaisons douces à réaliser, le positionnement des espaces verts, les haies à préserver, la desserte automobile, le type de bâtiments à réaliser, ...



Centre-ville



Zones U couvertes par des OAP sectorielles, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles :

- U1** OAP n°1 – 0,24ha
- U2** OAP n°2 – 0,29ha
- U3** OAP n°3 – 0,30ha
- U4** OAP n°4 – 0,85ha
- U5** OAP n°5 – 0,26ha
- U6** OAP n°6 – 1,57ha
- U7** OAP n°7 – 0,54ha
- U8** OAP n°8 – 0,31ha

Zones AU couvertes par des OAP sectorielles, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles :

- AU1** OAP n°21 – 10,29ha
- AU2** OAP n°22 – 4,43ha



Mériadec

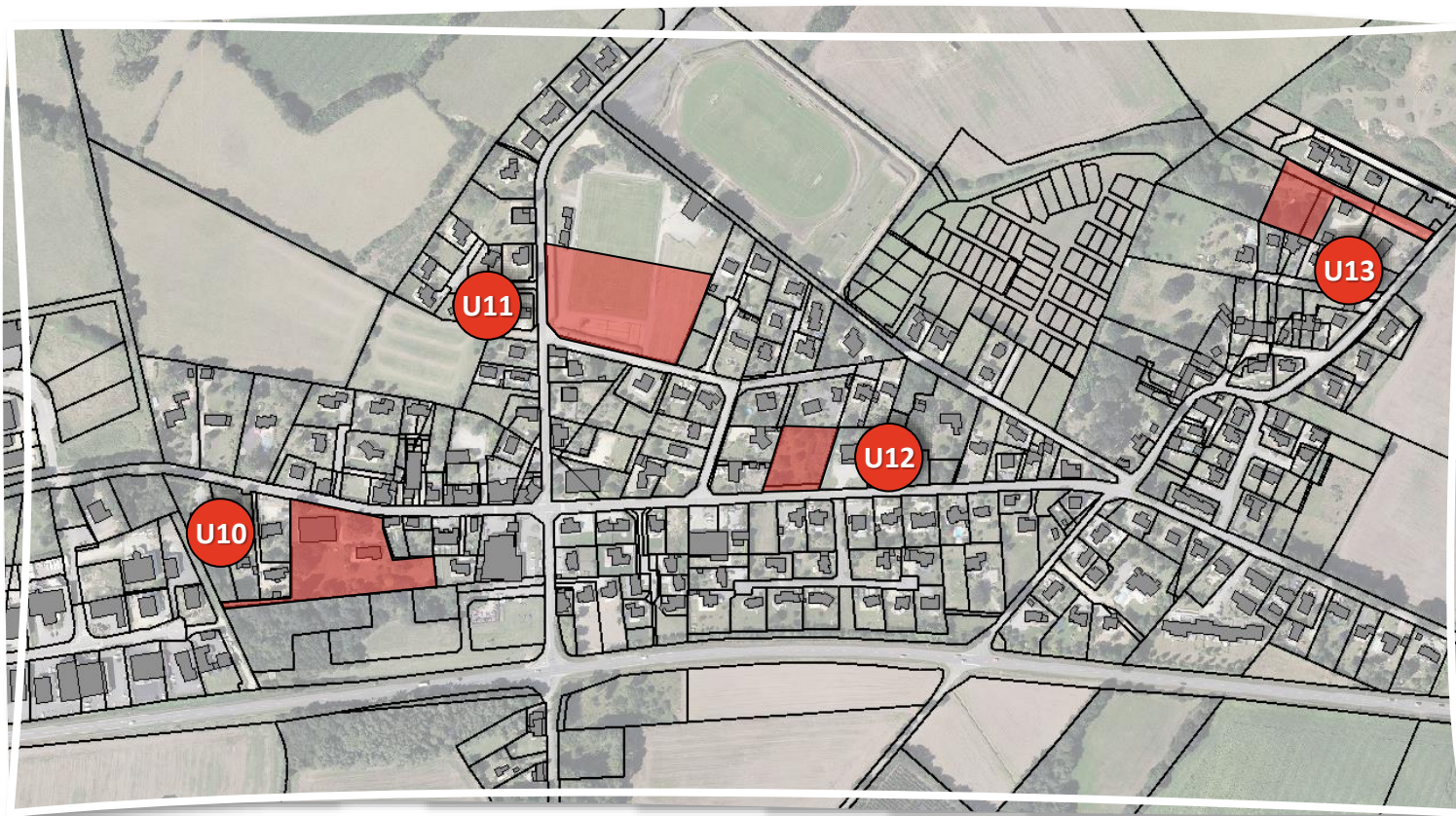


Zone U couverte par une OAP sectorielle, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles :

U9 OAP n°9 – 0,29ha



Toulbroc he/Tourlarec



Zones U couvertes par des OAP sectorielles, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles :

- U11** OAP n°10 – 0,67ha
- U12** OAP n°11 – 0,89ha
- U13** OAP n°12 – 0,22ha
- U14** OAP n°13 – 0,32ha



Mané Kerplouz (comprenant Kervadail et Bréafort)

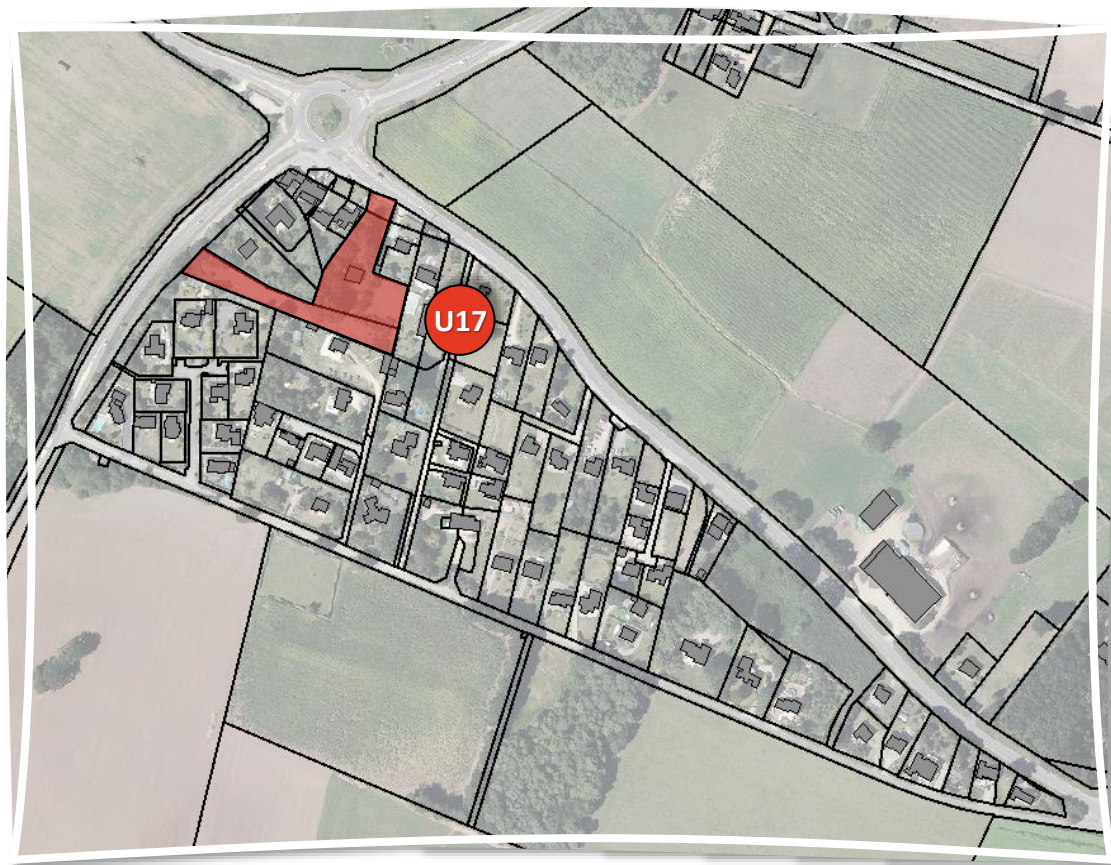


Zones U couvertes par des OAP sectorielles, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles :

- U14** OAP n°15 – 0,24ha
- U15** OAP n°16 – 0,48ha
- U16** OAP n°17 – 0,33ha



Mané Ormand



Zone U couverte par une OAP sectorielle, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles :

U17 OAP n°18 – 0,59ha

Port-Blanc / Mané Moustran



Zones U couvertes par des OAP sectorielles, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles :

- U18** OAP n°18 – 1,11ha
- U19** OAP n°19 – 0,31ha
- U20** OAP n°20 – 0,24ha



Légende générale

Topographie :



Sens de la pente : c'est une donnée d'information sans caractère prescriptif qui donne une indication quant-à la topographie, afin de faciliter l'aménagement et la gestion des eaux pluviales.

Voiries et cheminement doux :

En toute zone, la réalisation de voies secondaires internes à la zone est autorisée, de même que les cheminements doux complémentaires à ceux imposés.



Voie principale à créer : cette voie destinée à la circulation automobile doit disposer d'un gabarit adapté aux usages qu'elle supportera



Voie secondaire autorisée : son dimensionnement pourra être moindre que celui de la voie principale, sans pouvoir être inférieur à 3,50m



Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver. Lorsqu'ils sont situés hors du périmètre de l'OAP, ils ne peuvent être déplacés. Lorsqu'ils préexistent dans le périmètre de l'OAP, ils peuvent être déplacés, aménagés, dès lors que le principe de desserte est maintenu.



Cheminement doux à créer : leur emplacement est donné à titre indicatif, mais le principe de desserte est obligatoire (direction, connexion).

Accès et sorties :



Accès obligatoire : accès véhicule imposé pour la zone. La réalisation de l'opération est conditionnée par la réalisation de cet accès. Son emplacement peut varier à la marge. En dehors de cet accès, et des éventuels accès autorisés en complément, aucun accès direct n'est autorisé (desserte via la voirie interne de l'opération imposée).



Sortie autorisée : sortie véhicule autorisée pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge



Sortie obligatoire : sortie véhicule imposée pour la zone. Sa mobilisation est obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge.



Accès autorisé : accès véhicule autorisé pour la zone. Sa mobilisation n'est pas obligatoire. Son emplacement peut varier à la marge.



Accès piéton uniquement : accès devant permettre la circulation des piétons uniquement (ce n'est pas un accès véhicule)



Accès direct interdit : le raccordement direct à la voie bordant le périmètre d'un accès desservant un bâtiment collectif ou un logement individuel est interdit





Amorce de voie en attente : il s'agit d'une connexion viaire réalisée en limite d'opération, dont le gabarit répond aux nécessités liées aux usages à venir.





Légende générale


Paysage et environnement :


 Zone humide présente aux abords du périmètre de l'OAP : lorsqu'un périmètre d'OAP borde une zone humide, l'aménagement de la zone devra préserver ladite zone humide et son alimentation en eau. Une frange végétalisée sera ainsi créée aux abords de cette zone humide, dans le périmètre de l'OAP.


 Talus ou mur de pierre existant à préserver : il s'agit d'un talus ou mur en pierre préexistant à conserver, entretenir, et restaurer le cas échéant.


 Haie bocagère à préserver : il s'agit d'une haie préexistante à conserver. La totalité de la haie doit être préservée, y compris son système racinaire. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif. Une bande de 8m mesurée depuis l'axe de la haie sera préservé de toute construction.


 Haie bocagère à créer : il s'agit de haies à planter par l'aménageur, ayant pour objectif de gérer la transition paysagère entre 2 secteurs. Ces haies seront constituées d'essence locales traditionnelles, et pourront comprendre des strates arborées et arbustives.


 Continuité écologique à préserver : l'implantation des constructions, des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des cheminements et accès ne doit pas remettre en cause sa pérennité.

 Arbre remarquable à protéger : il s'agit d'un arbre présentant un intérêt paysager ou pour la biodiversité (cavités). Il est protégé, y compris son système racinaire. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif.

 Traversée de haie autorisée : il s'agit d'un point autorisant la traversée d'une haie, avec le moins d'impact possible sur la haie (suppression du minimum d'arbres, gabarit du percement limité au plus juste).

 Boisement à préserver : il s'agit d'un boisement présentant un fort intérêt. Il est protégé, y compris son système racinaire. L'implantation des constructions, mais aussi des voiries devront être réalisées en respectant cet objectif.

 Élément de petit patrimoine à valoriser : il s'agit de réaliser un aménagement (placette, espace vert) donnant à voir cet élément de petit patrimoine, permettant sa mise en valeur et sa préservation.

 Filtre paysager à créer : d'un dimensionnement variable, ce filtre constitue un espace vert ou arboré pouvant accueillir des ouvrages de rétention pluviale, des liaisons douces, ... La frange peut jouer différents rôles : transition avec un bâtiment ou un quartier, protection d'une zone humide, ... et prendre plusieurs formes (espace vert, haie bocagère, alignement d'arbres, treilles végétalisées, ...)

Exemple : OAP n°21



Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur de future extension situé en entrée de ville, en continuité du pôle d'équipement Est du bourg, constitué de prairies, zones humides et cours d'eau, ces derniers constituant une coulée verte
- ▶ Effet de vitrine important au regard de sa localisation
- ▶ Enjeux : Qualité environnementale, insertion paysagère et architecturale, créant de l'identité, préservation de la coulée de verte, gestion qualitative des eaux, accueil de logements et d'équipements.



Exemple : OAP n°21



Aménagement :

- ▶ 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.
- ▶ Cette opération étant appelée à constituer une nouvelle entrée de ville et un nouveau quartier, un soin particulier sera apporté à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Les partis pris permettront de donner une identité propre au quartier, entre diversité architecturale et harmonie d'ensemble.
- ▶ L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches, sous condition de respecter le principe de continuité d'urbanisation.
- ▶ Une coulée verte Nord-Sud devra être préservée au cœur du périmètre. Des aménagements pourront être réalisés pour y valoriser la biodiversité. Les zones humides et cours d'eau seront strictement protégés.
- ▶ D'une manière générale, la sensibilité environnementale du secteur milite en faveur de la conception d'un projet durable, sobre énergétiquement, valorisant la biodiversité, privilégiant une conception bio-climatique des bâtiments.
- ▶ La mobilisation de 3 accès est obligatoire, 2 autres accès étant autorisés. Aucun accès direct de desserte de bâtiments d'habitation n'est autorisé depuis les voies longeant le périmètre du secteur.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- ➔ Densité de 35 à 45 logt/ha
- ➔ Une diversité de typologies (collectif, intermédiaire, individuels purs ou groupés, habitat léger de type « tiny houses ») est attendue.
- ➔ Le secteur devra également accueillir des équipements publics de type sportif, de loisirs, culturel.
- ➔ Gabarit maximum autorisé en R+2+Attique. Ce gabarit constitue un maximum et non un objectif à atteindre. Aussi, une diversité de hauteurs et de gabarits est attendue sur le secteur. Les bâtiments les plus hauts ne pourront être implantés en rive du périmètre.



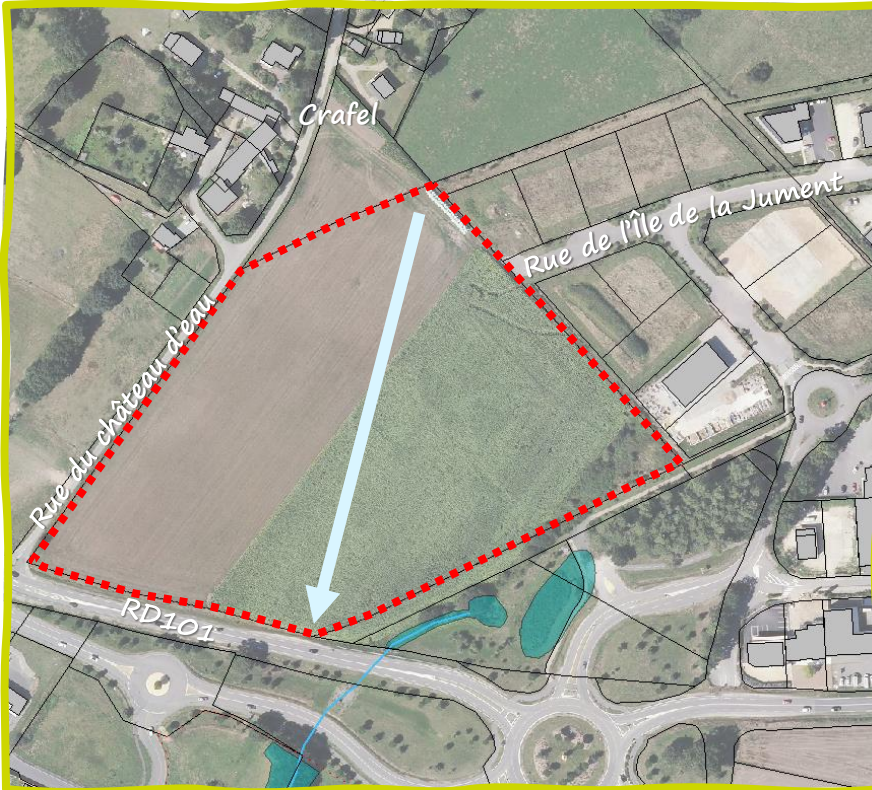
Exemple : OAP n°21



Déplacements doux :

- ▶ Les cheminement pré-existants seront préservés. L'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.
- ▶ Le corridor écologique pourra être traversé pour assurer une continuité en mobilité douce. Les aménagements mis en œuvre garantiront la préservation de la zone humide et du cours d'eau.

Exemple : OAP n°22



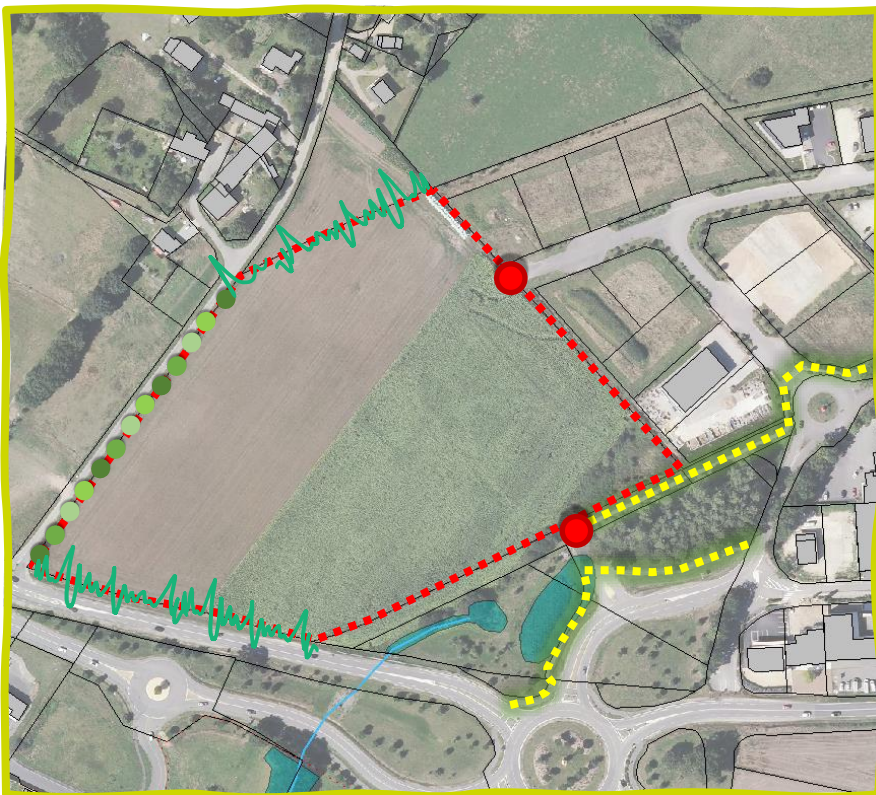
Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur à dominante agricole situé en extension de la zone d'activité de Nautiparc
- ▶ Effet de vitrine important le long de la RD
- ▶ Secteur bordé par un noyau résidentiel au Nord-Ouest (Crafel)

- ▶ Enjeux : Permettre l'extension de la zone d'activités en assurant la qualité architecturale, paysagère et environnementale de celle-ci, en maîtrisant sa densification, et en limitant les nuisances pour les riverains habitants Crafel.

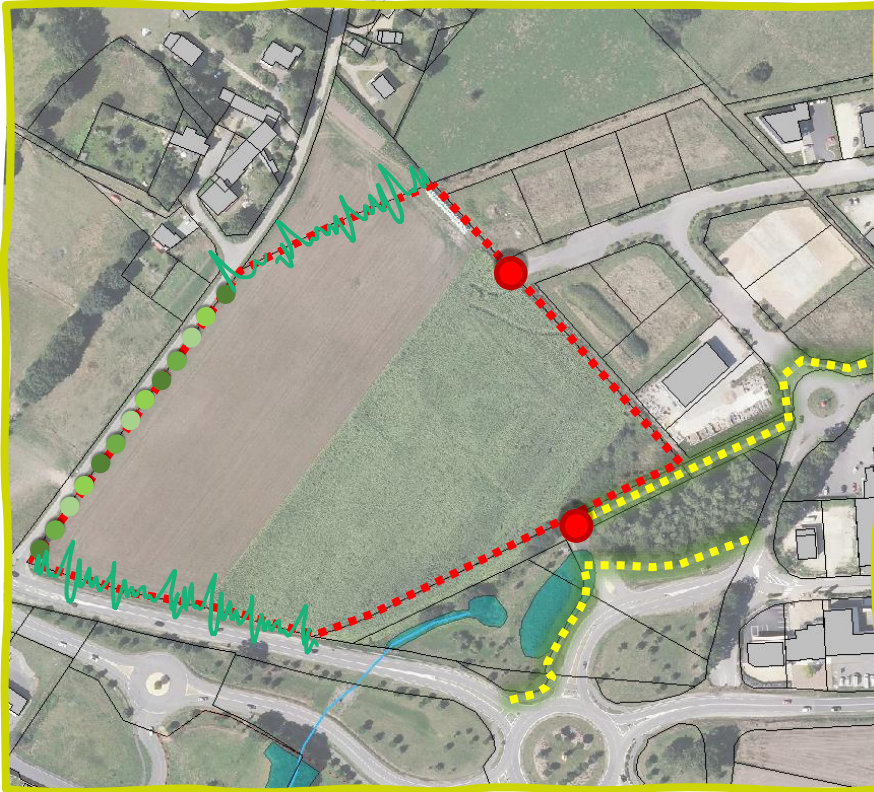


Exemple : OAP n°22

**Aménagement :**

- ▶ L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches, sous condition de respecter le principe de continuité d'urbanisation.
- ▶ Les zones humides et cours d'eau identifiés au Sud du périmètre seront protégés et préservés dans le cadre des aménagements mis en œuvre
- ▶ Un aménagement paysagé qualitatif sera réalisé pour traiter la transition entre la future extension de zone d'activités et le lieu-dit Crafel situé au Nord-Ouest. Il pourra notamment prendre la forme d'un talus bocager mêlant strate arbustive et strate arborée. Un autre filtre paysagé sera réalisé en rive de la RD101 afin d'assurer l'insertion paysagère de cette future extension en évitant un effet vitrine trop important.
- ▶ 2 accès sont autorisés, depuis la voie en attente au Sud, et la rue de l'île de la Jument à l'Est. Aucun autres accès n'est autorisé, ni depuis la route du château d'Eau à l'Ouest ni depuis la RD101 au Sud.
- ▶ L'insertion des bâtiments sera favorisée par la simplicité et la sobriété de son enveloppe. Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en terme de communication et d'esthétique de l'entreprise.
- ▶ Les bâtiments :
 - privilégieront les couleurs relativement sombres dans une gamme choisie à l'échelle de la zone (définie dans le permis d'aménager),
 - proscrireont l'usage de matériaux qui établissent un contraste excessif en terme de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier,
 - limiteront le nombre de matériaux employés, choisis au sein de la liste suivante : béton texturé, maçonnerie en pierre ou enduite, bois, métal (excluant l'aspect de la tôle ondulée), polycarbonate, verre.
 - privilégieront un traitement homogène des façades respecteront une harmonie d'ensemble.
- ▶ Le projet intégrera dès l'origine des solutions visant à intégrer le stationnement, et à dissimuler les éventuelles surfaces de stockage en plein air en retrait des bâtiments ou des haies à créer.

Exemple : OAP n°22



Programme de construction :

- ➔ Secteur dédié à l'accueil d'activités artisanales et d'entrepôts. Les programmes de type village d'artisan seront privilégiés
- ➔ Le projet devra permettre une densité minimale de 3 000m² de surface de plancher à l'hectare.

Déplacements doux :







- ▶ L'opération prévoira un maillage interne et le connectera aux itinéraires bordant le site.



Partie 2. Le règlement



Structuration du règlement écrit

-  **Dispositions générales du règlement écrit :** Champ d'application territorial du PLU, portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, adaptations mineures, reconstruction à l'identique, patrimoine archéologique, organisation du règlement du PLU, fonctionnement du règlement du PLU
-  **Dispositions applicables à l'ensemble des zones :** Définitions et sous-destinations, linéaires commerciaux, logements locatifs sociaux, risques et nuisances, secteurs de projets, stationnements et desserte par les voies et réseaux, protection et évolution de l'espace rural, éléments contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue
-  **Dispositions applicables à la zone urbaine (U) :** Se décline en zones Ua, Ub, Uc, Ue, Ui, ...
-  **Dispositions applicables à la zone à urbaniser (AU) :** Se décline en zones 1AU (a, b, i), et 2AU
-  **Dispositions applicables à la zone agricole (A) :** Se décline en zones Aa, Ab, Ac, Ao
-  **Dispositions applicables à la zone naturelle (N) :** Se décline en zones Na, Ne, Ni, Nf, Nl, ...



Le règlement écrit pour chaque zone

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité :
Destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité



Articles ou paragraphes 1 à 3

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Volumétrie, implantation, espaces non-bâtis, stationnement ...



Articles ou paragraphes 4 à 7

III. Équipement et réseaux :
Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux



Articles ou paragraphes 8 et 9

Le règlement écrit pour chaque zone

Dispositions générales

Dispositions applicables à l'ensemble des zones


Dispositions applicables par zone Uaa

Uaa


Définition (extrait du rapport de présentation)
 Le secteur Uaa correspond à l'espace de centralité de Baden. Il comprend le cœur historique de l'agglomération du bourg et cumule des fonctions d'habitat et de commerce.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle.
- Accueillir des opérations de renouvellement urbain assurant la poursuite de l'intensité urbaine du centre ancien, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu



Destinations et sous-destinations de la zone :



PLU // Règlement littéral // Document de travail 46

Dispositions générales

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Dispositions applicables par zone Uab

Uab

Définition (extrait du rapport de présentation)
 Le secteur Uab correspond à la première couronne du centre-bourg, accessible, dominante d'habitat bien que comprenant une certaine mixité, et présentant une concentration de bâti ancien.

Ce secteur a vocation à :

- Permettre une mutation du tissu bâti ;
- Encourager une mixité fonctionnelle du tissu ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :



PLU // Règlement littéral // Document de travail 52

Dispositions générales

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

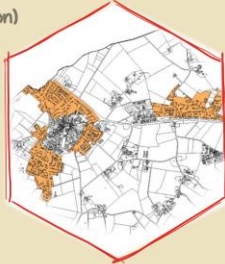
Dispositions applicables par zone Ub

Ub


Définition (extrait du rapport de présentation)
 Le secteur Ub correspond au tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat, dans le bourg et à Toulbroche. C'est un espace urbanisé plus récent.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification raisonnée et la mutation de ces espaces.



Destinations et sous-destinations de la zone :

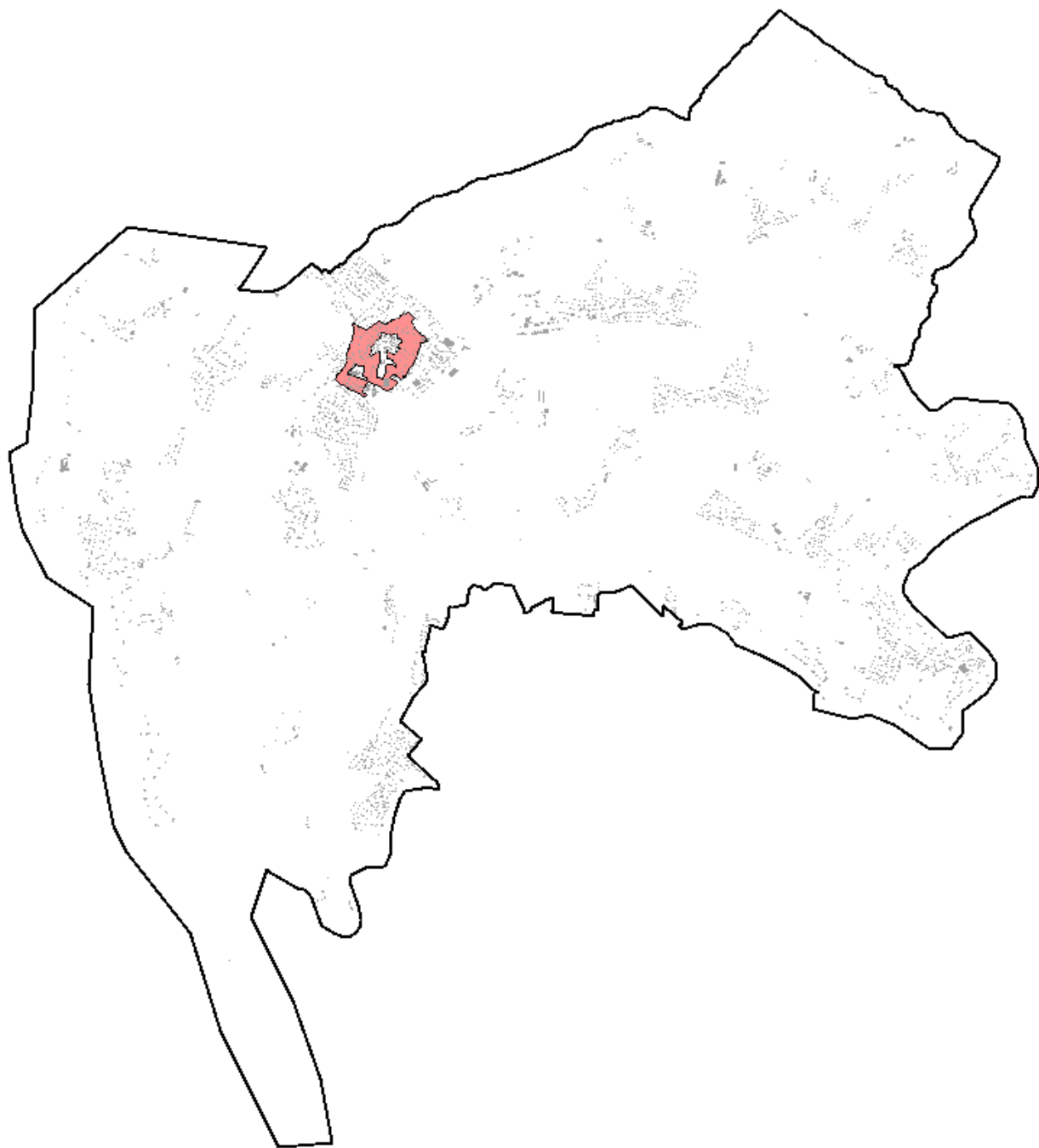


PLU // Règlement littéral // Document de travail 58

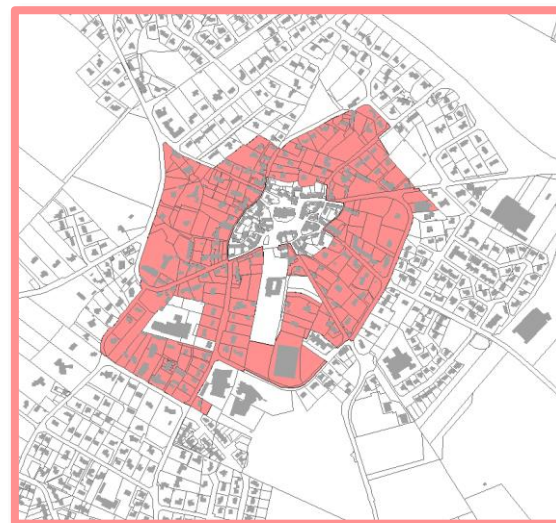


Le secteur Uaa correspond à l'espace de centralité de Baden. Il comprend le cœur historique de l'agglomération du bourg et cumule des fonctions d'habitat et de commerce.



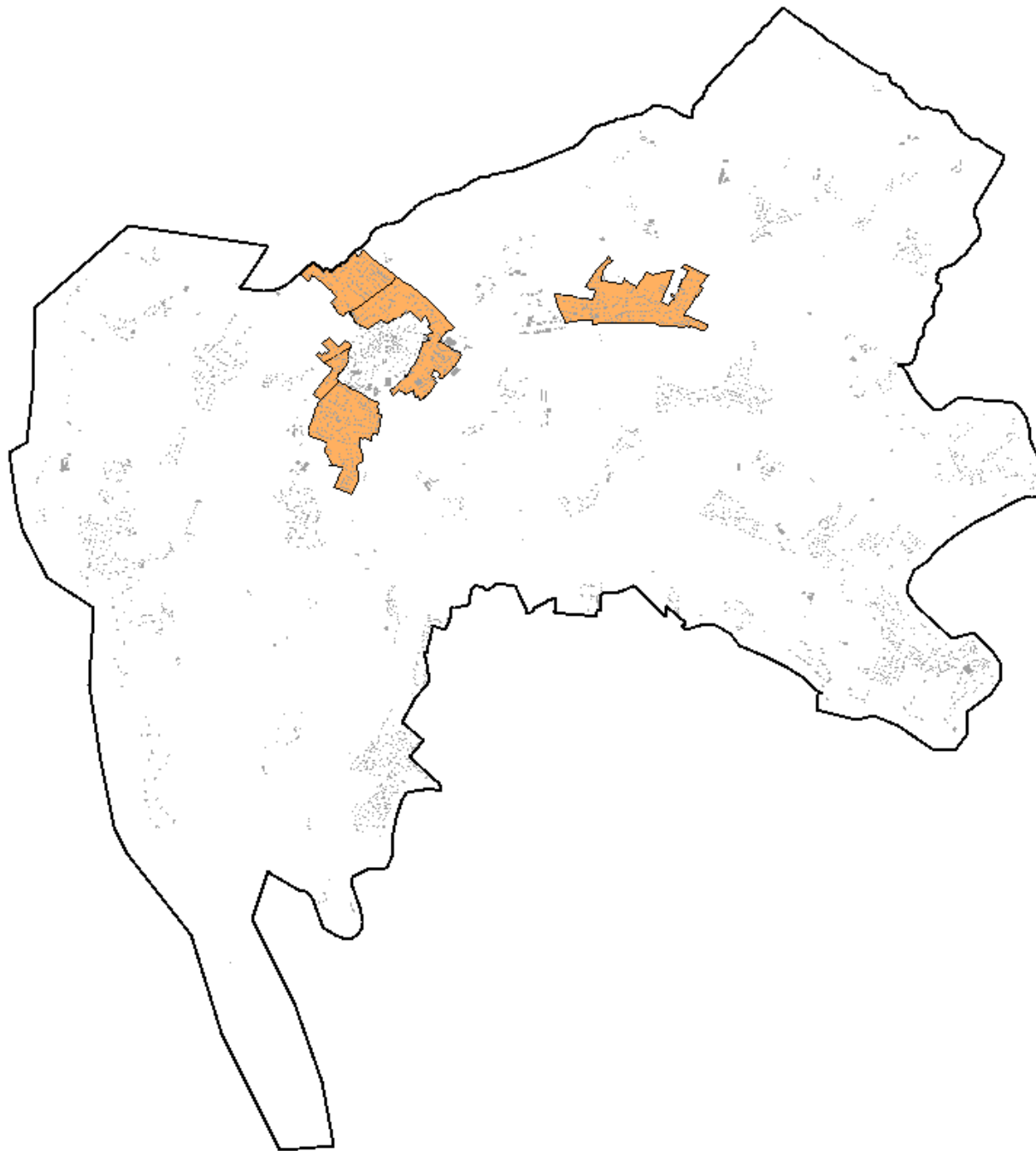


Le secteur Uab correspond à la première couronne du centre-bourg, accessible, dominante d'habitat bien que comprenant une certaine mixité, et présentant une concentration de bâti ancien.





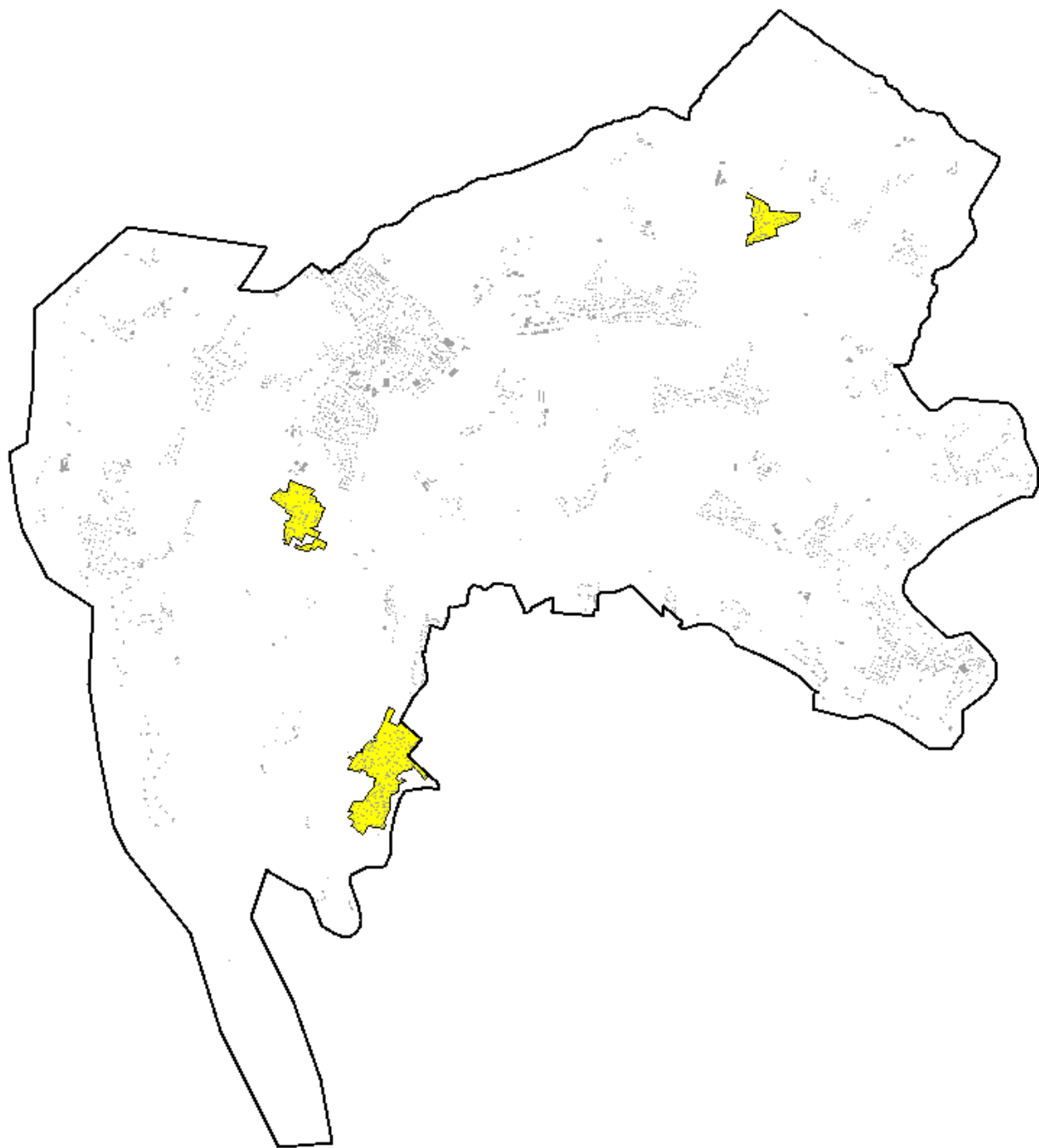
Partie 2 – Le règlement



Le secteur Ub correspond au tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat, dans le bourg et à Toulbroche. C'est un espace urbanisé plus récent.

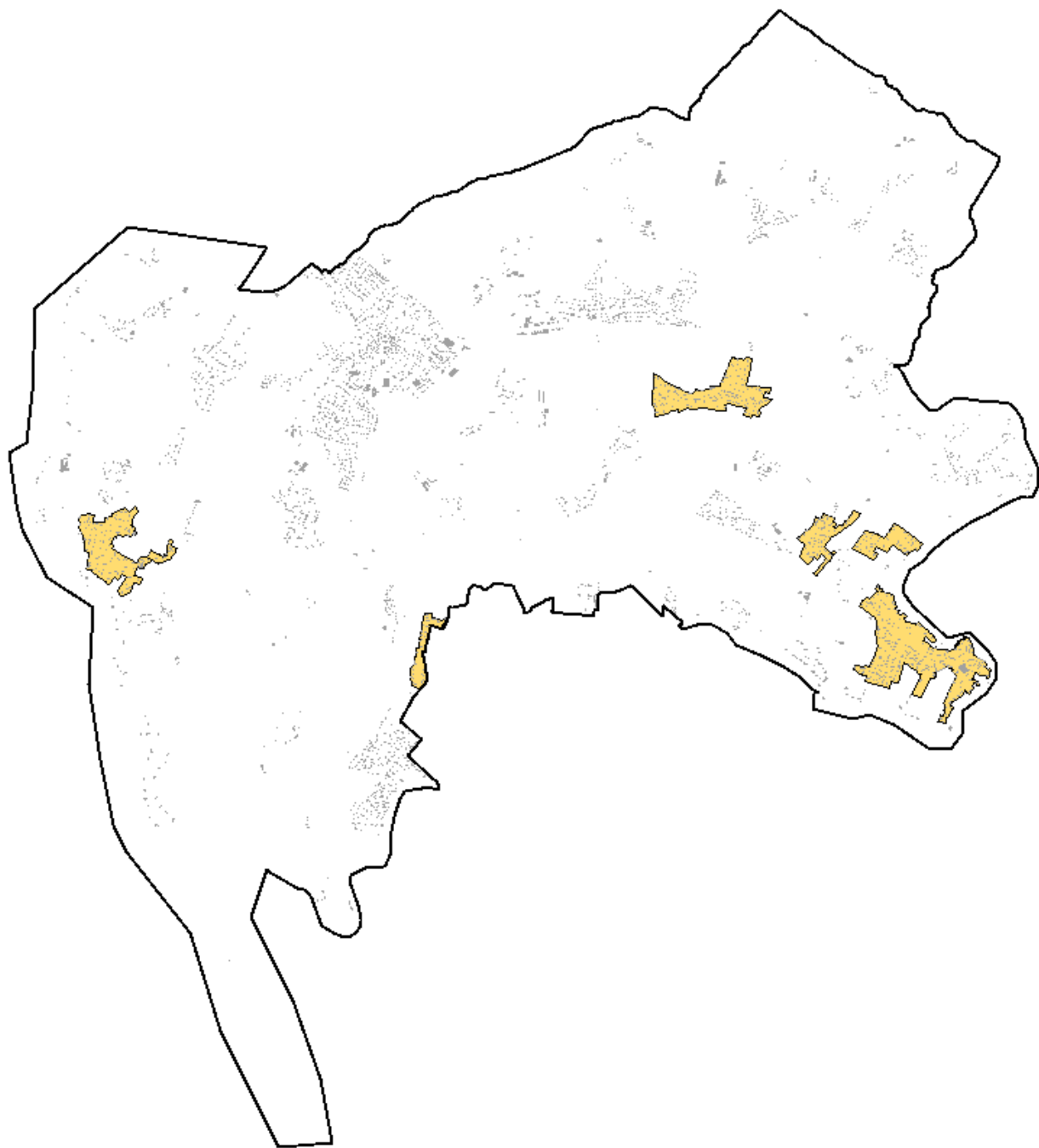


Partie 2 – Le règlement



Le secteur **Uca** correspond aux villages à caractère patrimonial. Il comprend les secteurs de Kervernir (**Uca1**), Locmiquel et Mériadec (**Uca2**).

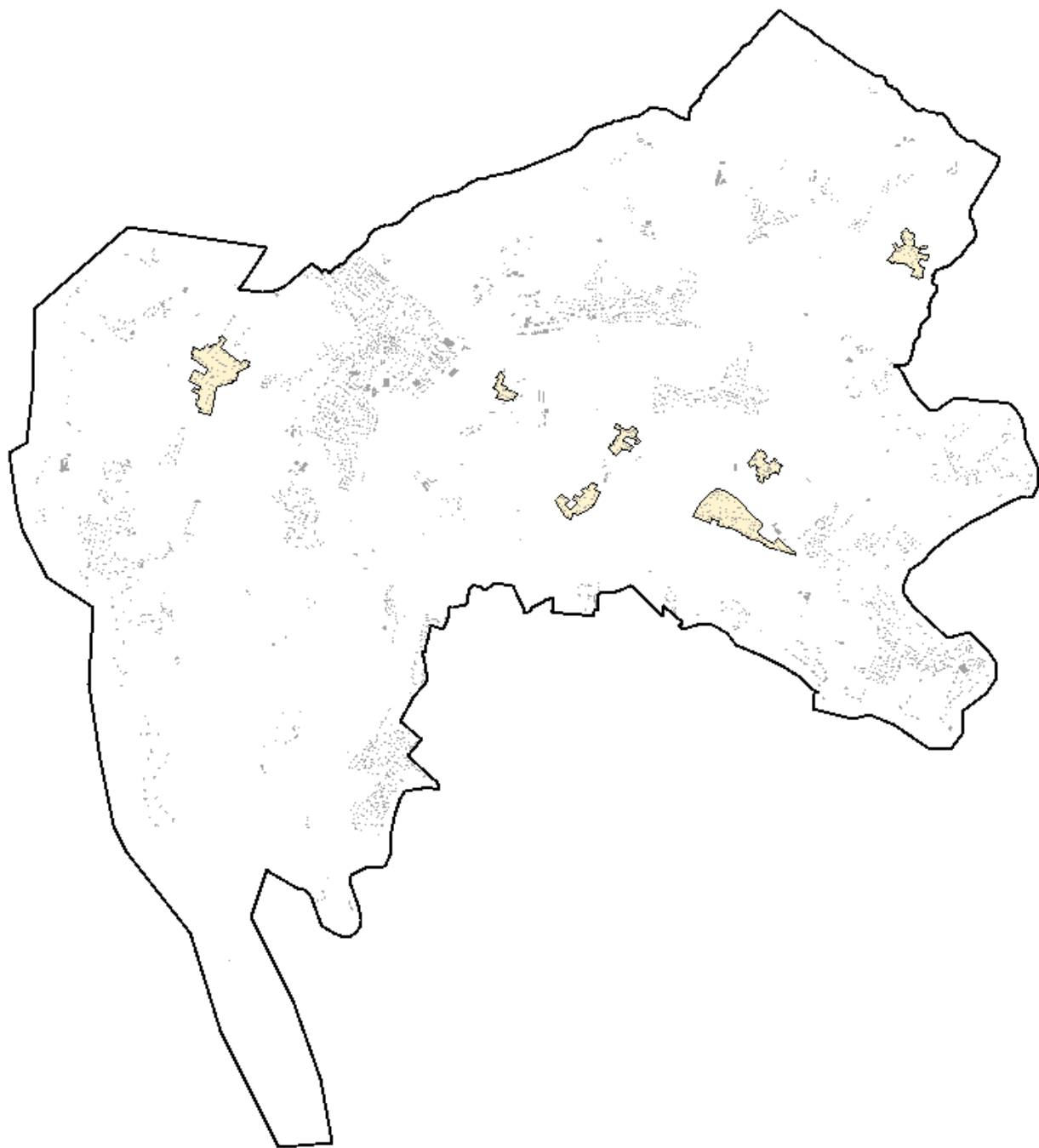




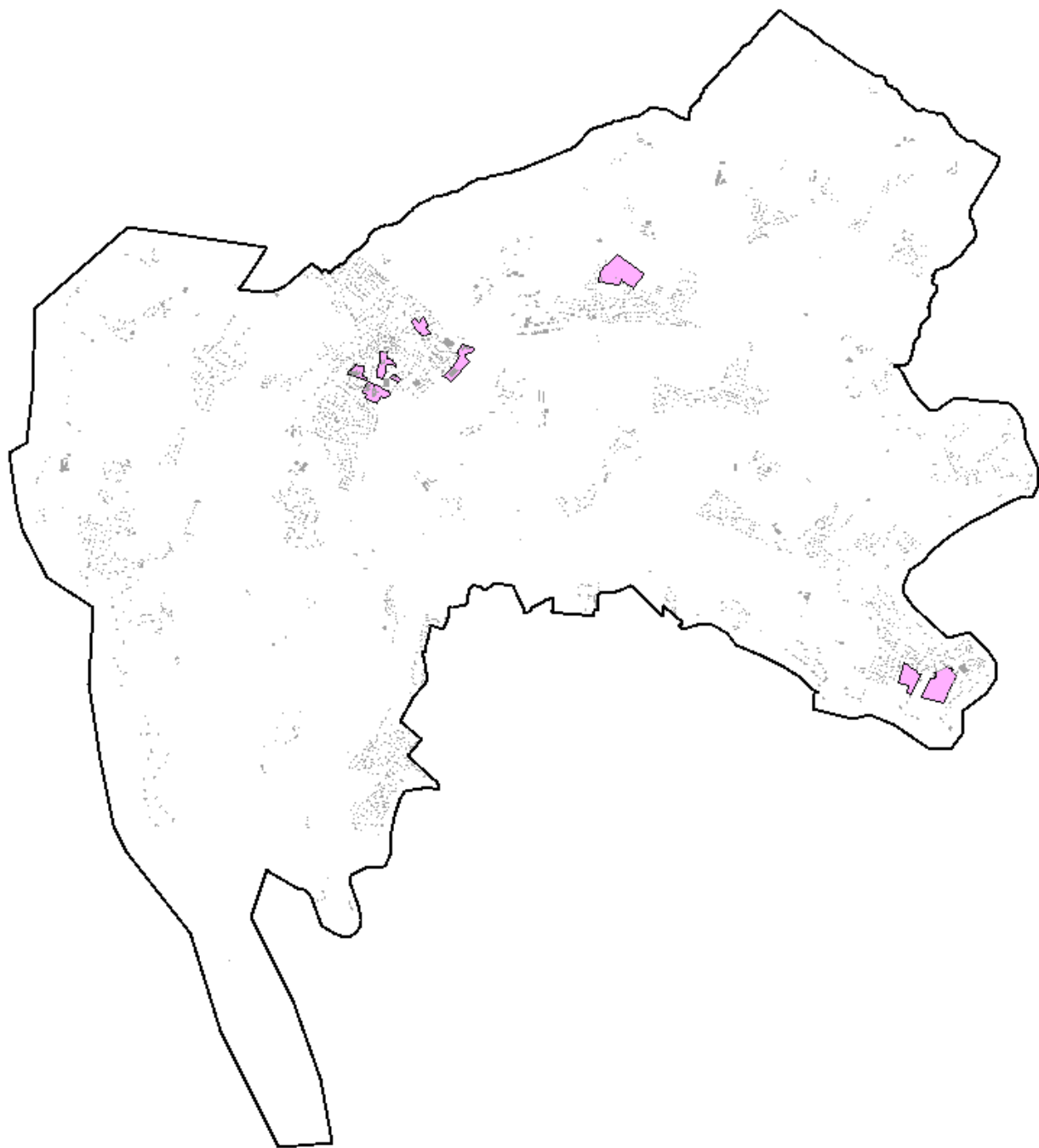
Le **secteur Ucb** correspond aux villages sans caractère patrimonial marqué. Il comprend **en Ucb1** le secteur de Port Blanc, et **en Ucb2** ceux de Bois Bourgerel, Mané Kerplouz (intégrant les lieux-dits de Kervadail, Bréafort, Mané Kerplouz et Kernavalo), Le Guern, La Croix (rattaché au village de Trévras implanté à Larmor-Baden).



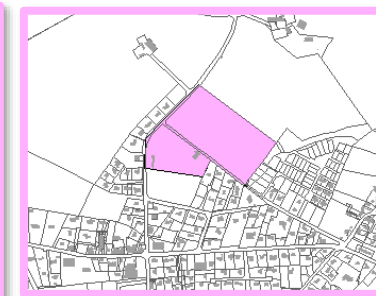
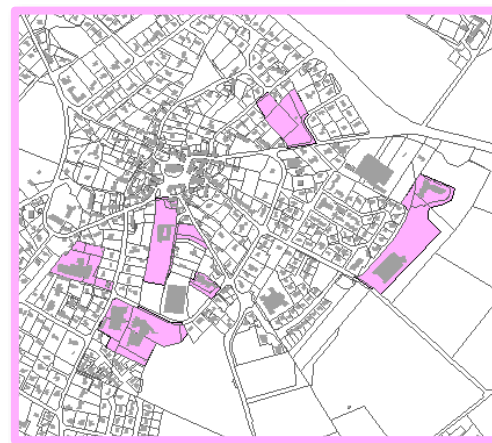
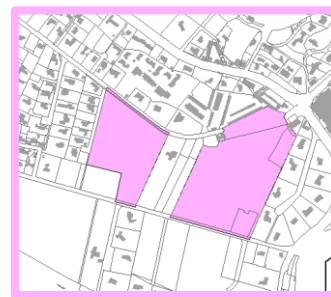
Partie 2 – Le règlement

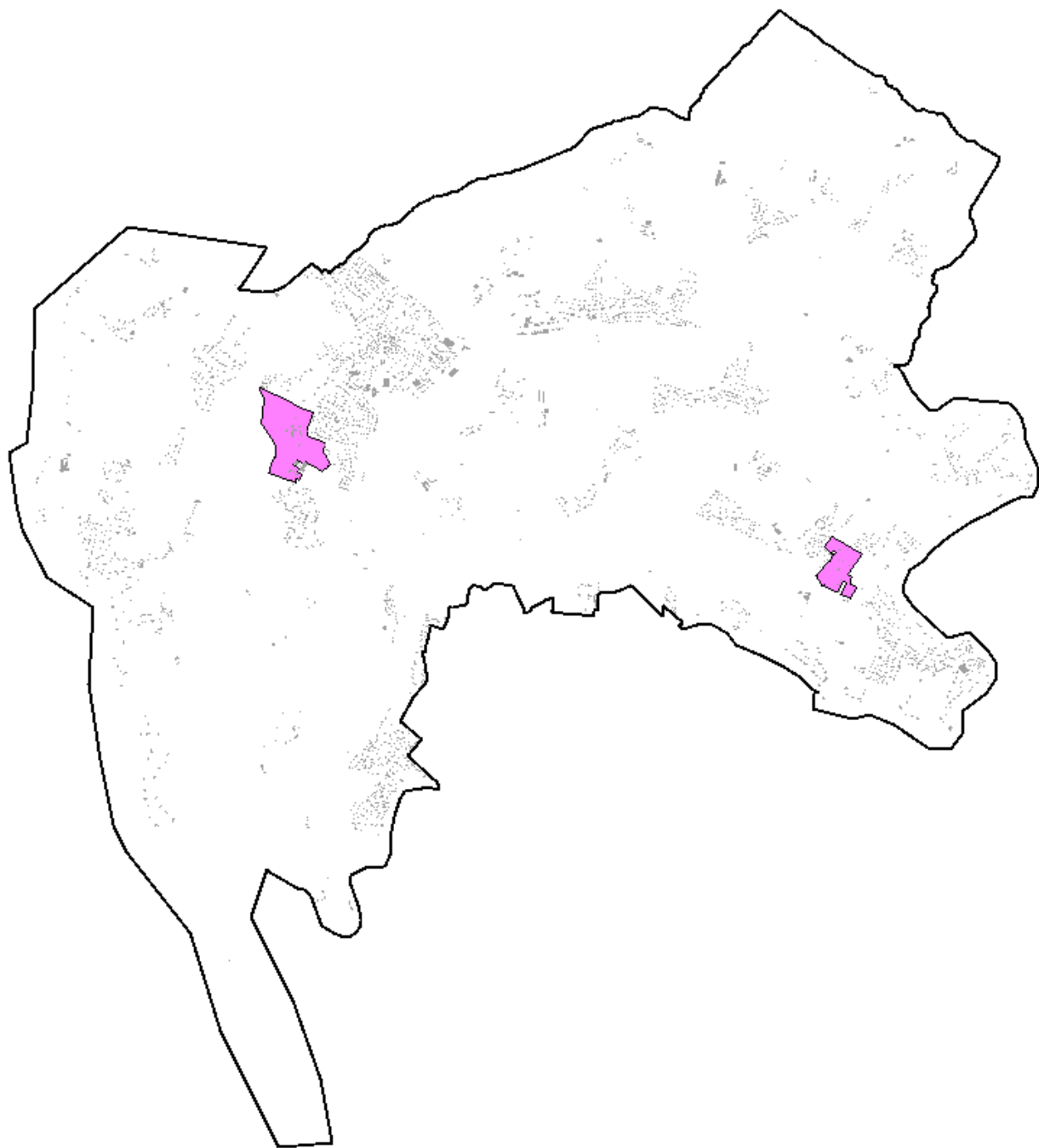


Le secteur Ucc correspond aux secteurs déjà urbanisés identifiés et délimités en application de la loi ELAN. Il comprend les noyaux bâtis de Le Bélano, Mané Ormand, La Lande Trévras, Mané Kercadio, Kerbouleven, Keryonvarch et Tréver.



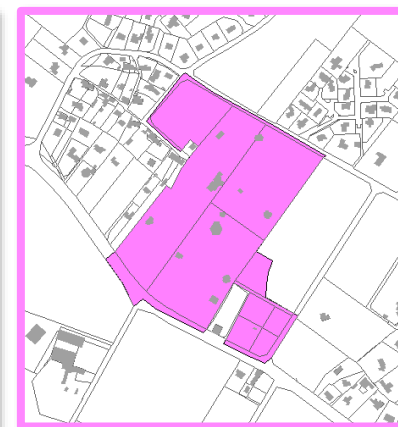
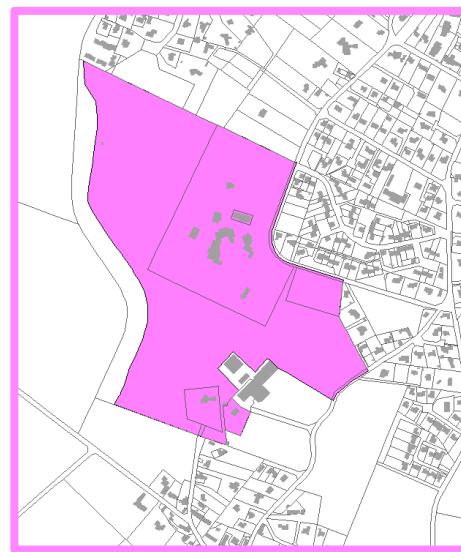
Le secteur Ue correspond aux secteurs du bourg, de Toulbroche et de Port-Blanc exclusivement destinés à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Il comprend **en Ue1** les secteurs de Port Blanc, situés en Espaces Proches du Rivage, et **en Ue2** les secteurs du bourg et de Toulbroche. Il a vocation à permettre leur construction et extension.





Le **secteur UI** correspond aux secteurs ayant vocation à accueillir des hébergements touristiques et des activités de loisirs liés à l'activité des campings et aires de stationnement des campings cars présents sur la commune.

Il comprend **en sous-secteur UI1** le camping du bourg, et **en sous-secteur UI2** le camping et l'aire d'accueil de camping-cars de Bois Bourgerel.

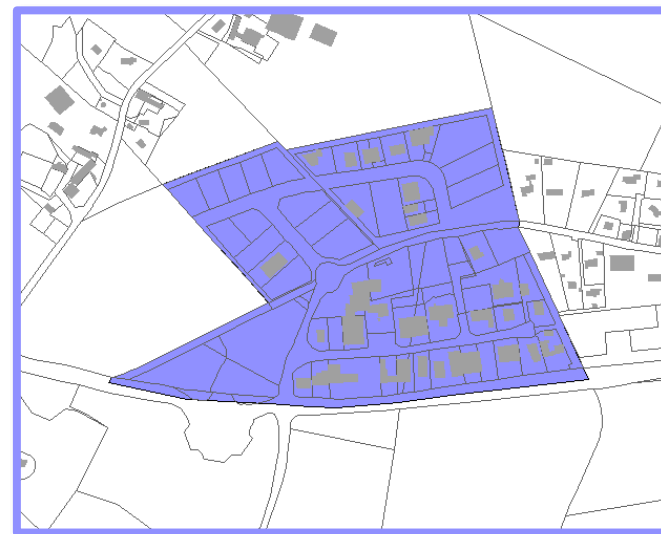
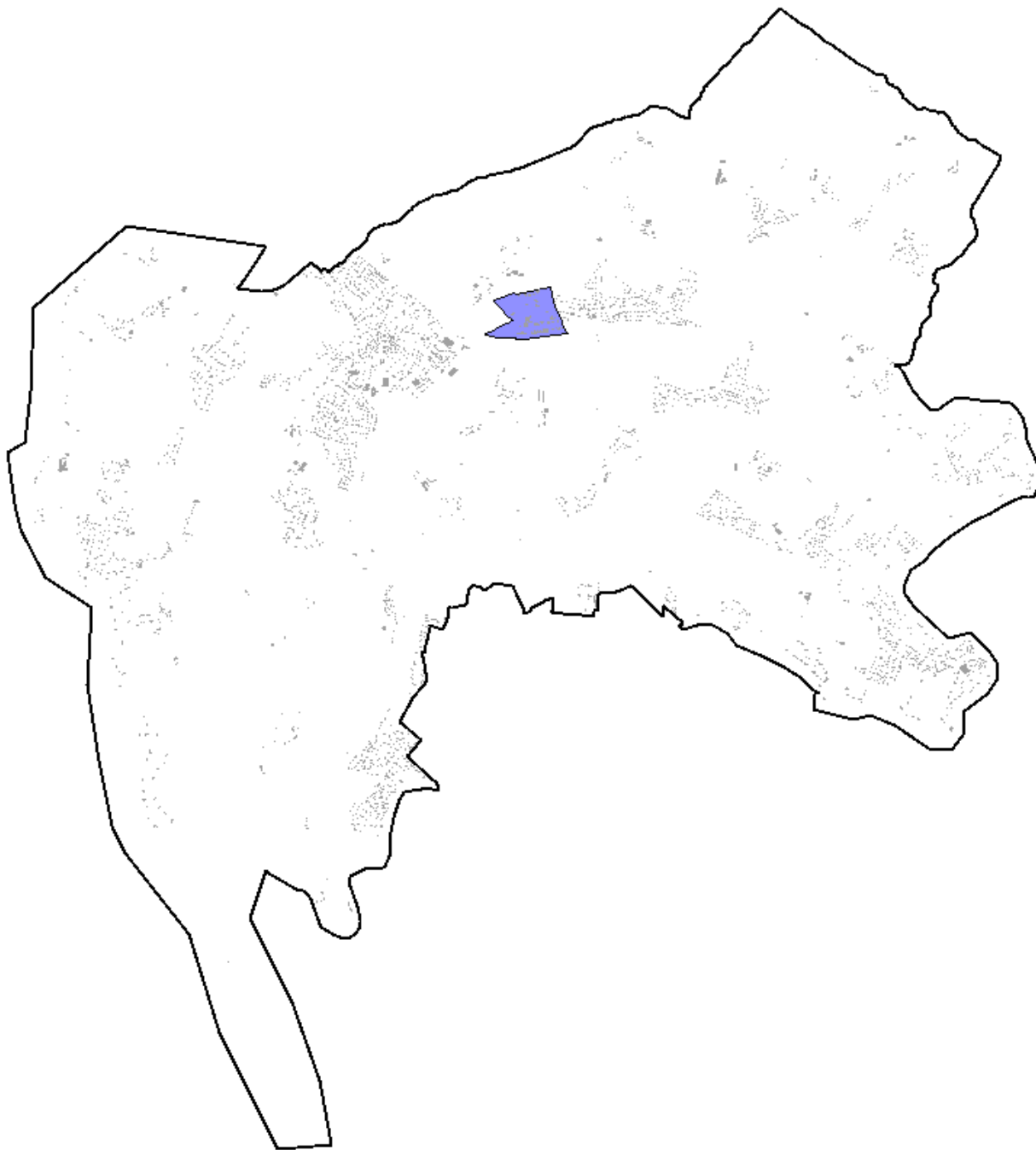


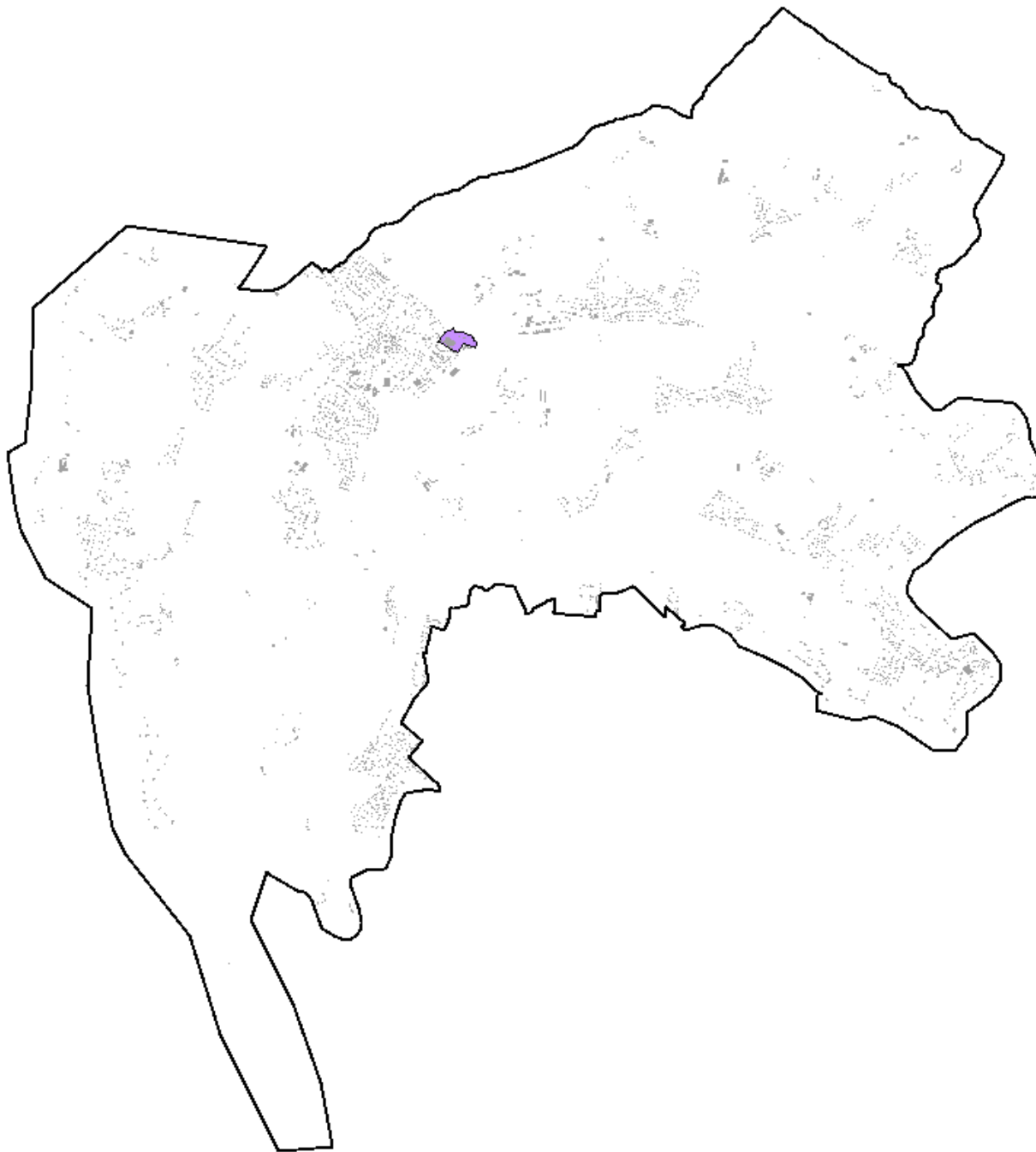


Partie 2 – Le règlement



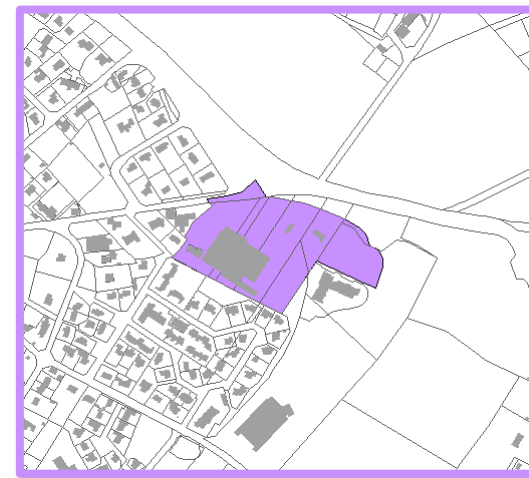
Le secteur Uia correspond aux zones d'activités à vocation industrielle et artisanale, d'entrepôt et de bureau du secteur de Toulbroche et de Nautiparc.





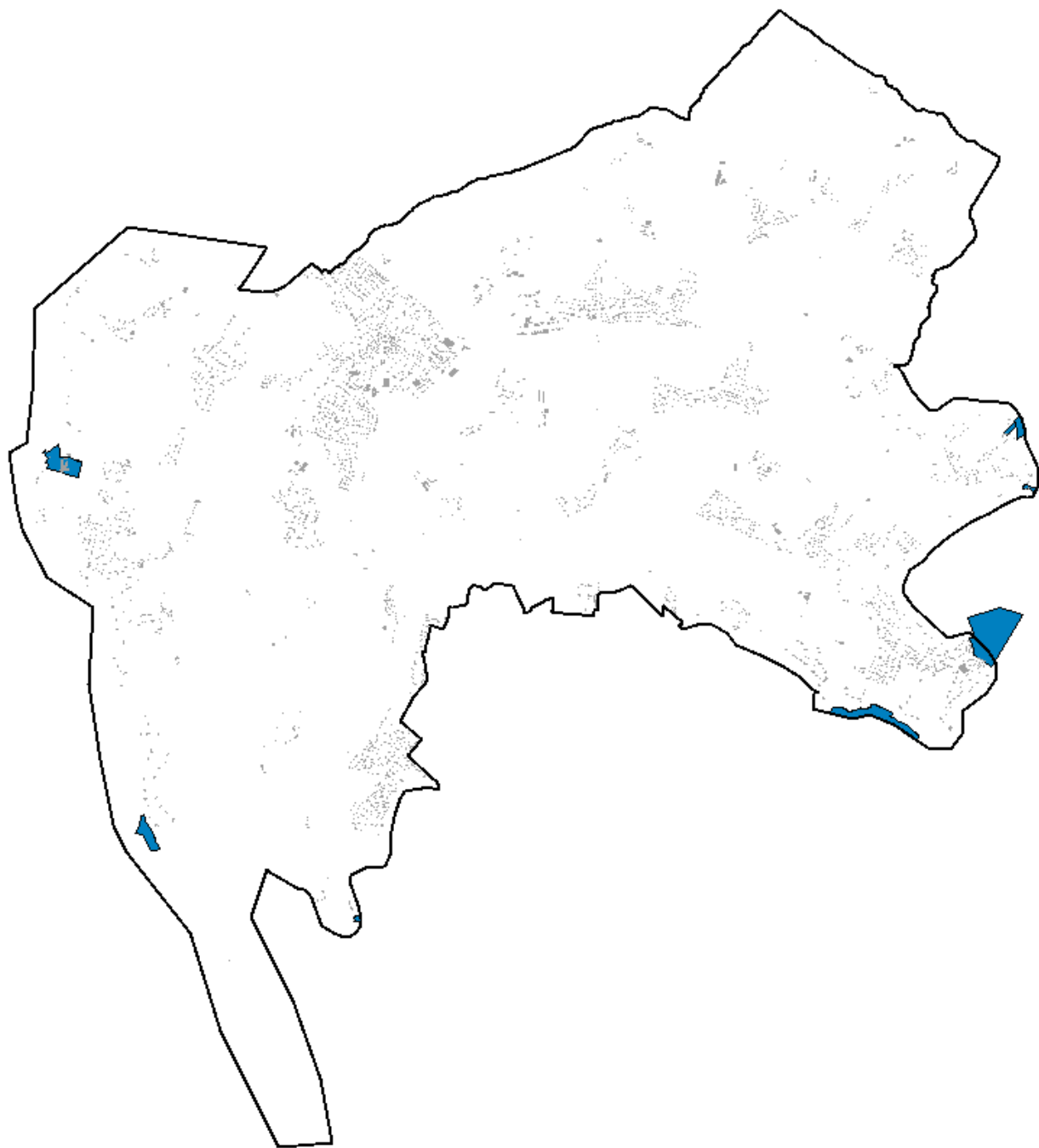
Le secteur Uic correspond à la zone commerciale située en entrée Est du bourg et identifiée au SCOT comme Site d'Implantation Périphérique, autorisant sous condition les implantations commerciales.

Il est destiné à accueillir les activités commerciales ne pouvant s'insérer dans la centralité commerciale, d'une taille comprise entre 300 et 4500m² de surface de plancher.

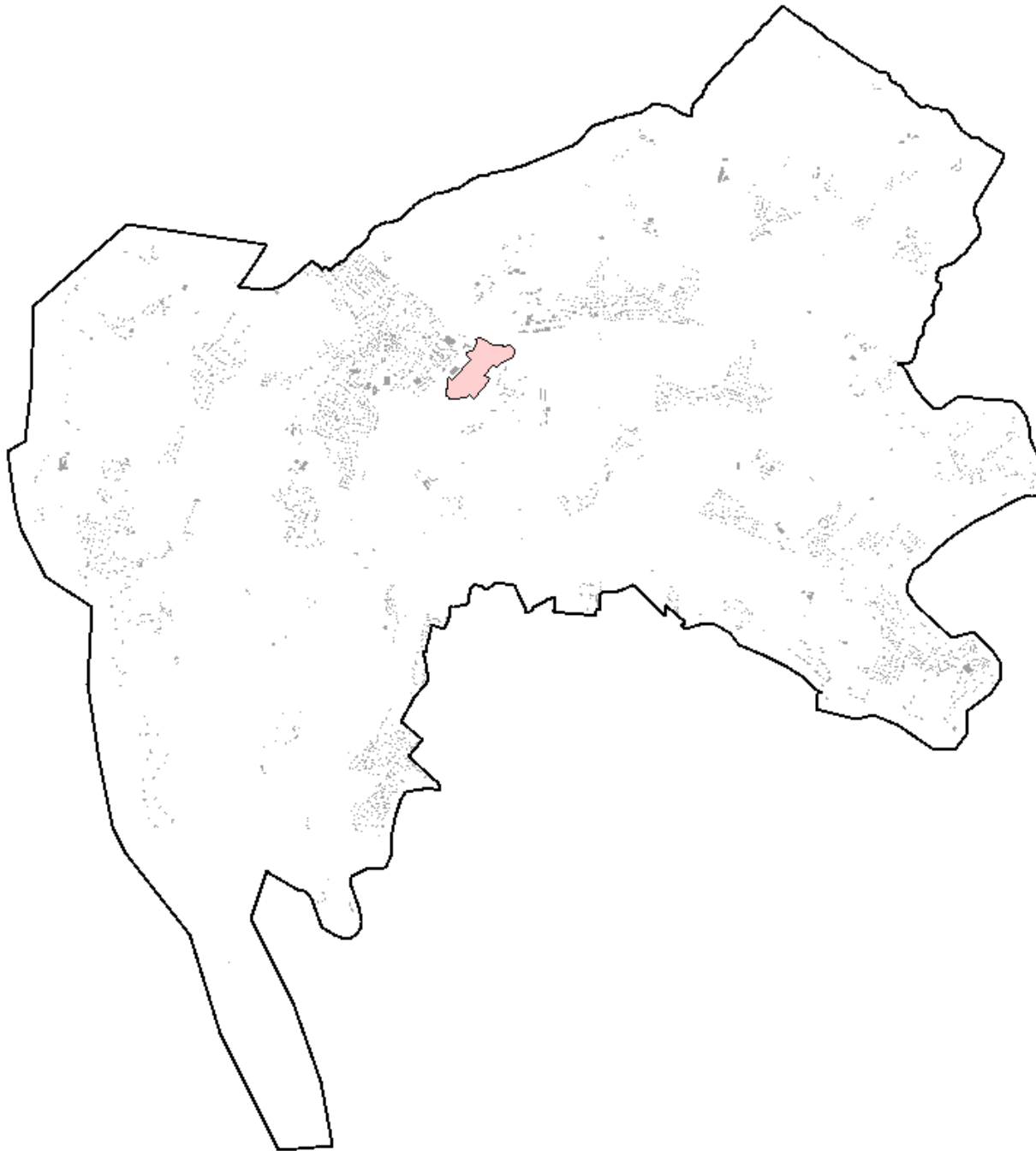
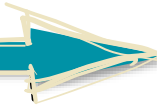




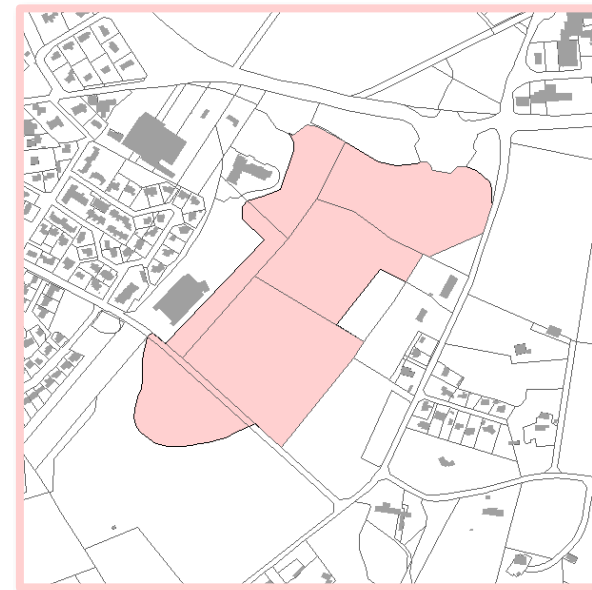
Partie 2 – Le règlement



Le secteur Uip correspond aux zones destinées aux activités portuaires, maritimes, nautiques et touristiques, activités et installations susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'habitat

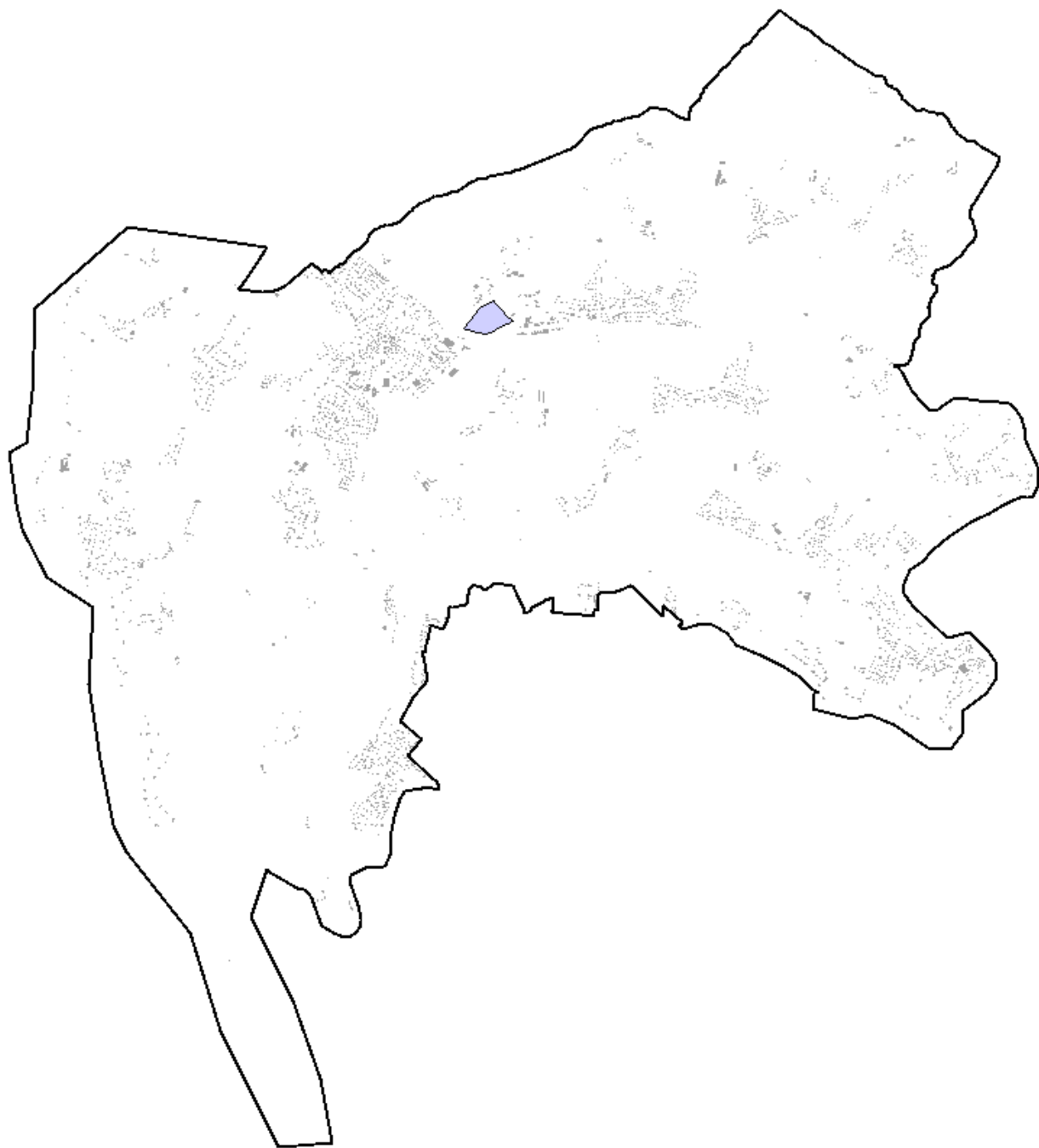


Le secteur 1AUa correspond au secteur de développement de l'urbanisation à court ou moyen terme en extension Est du bourg. C'est un secteur à vocation principale d'habitat et pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

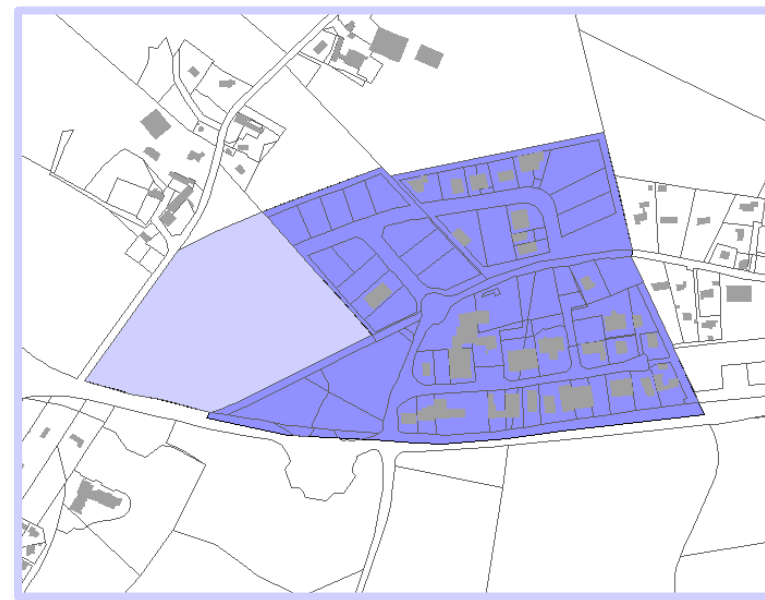


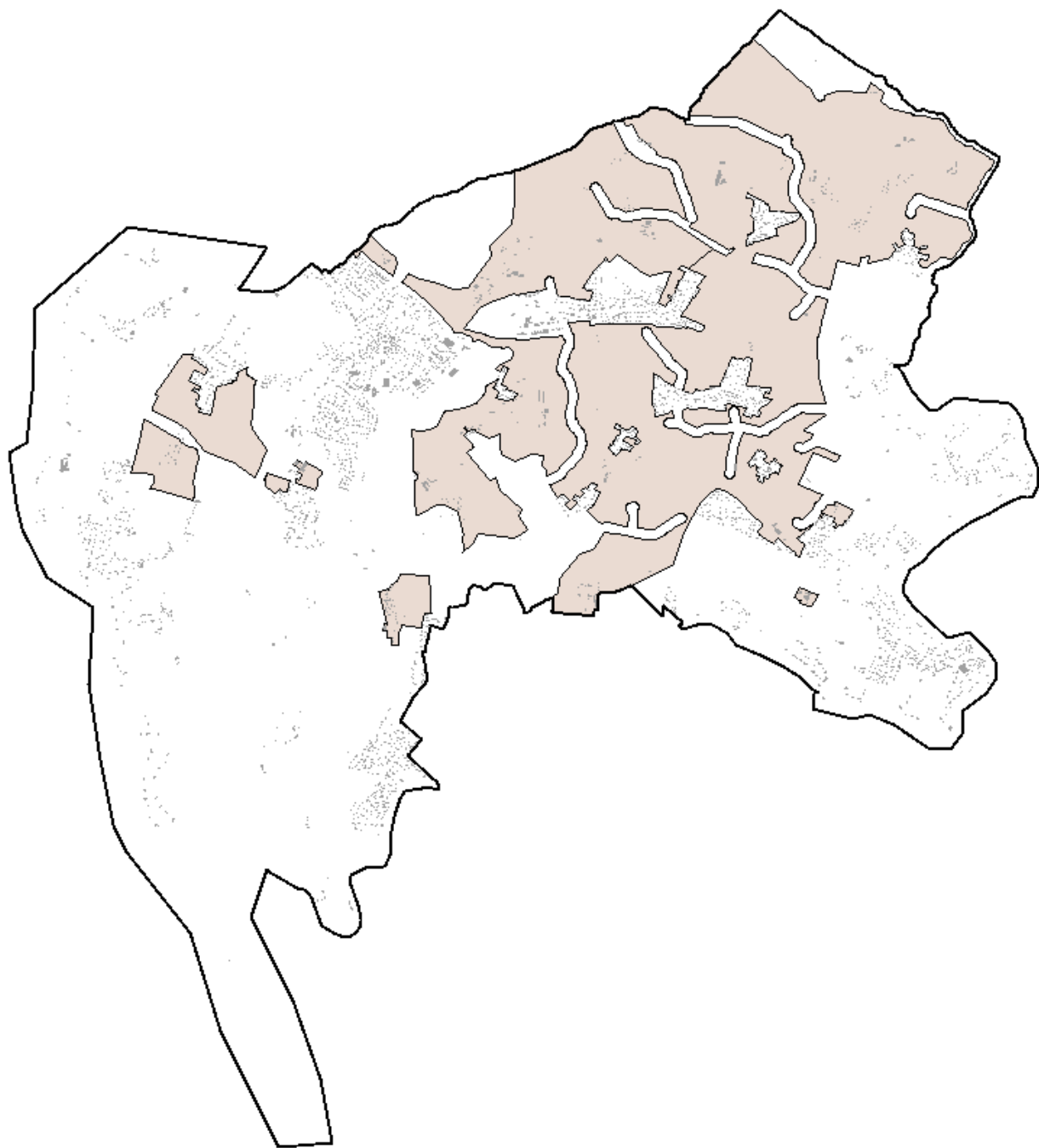


Partie 2 – Le règlement

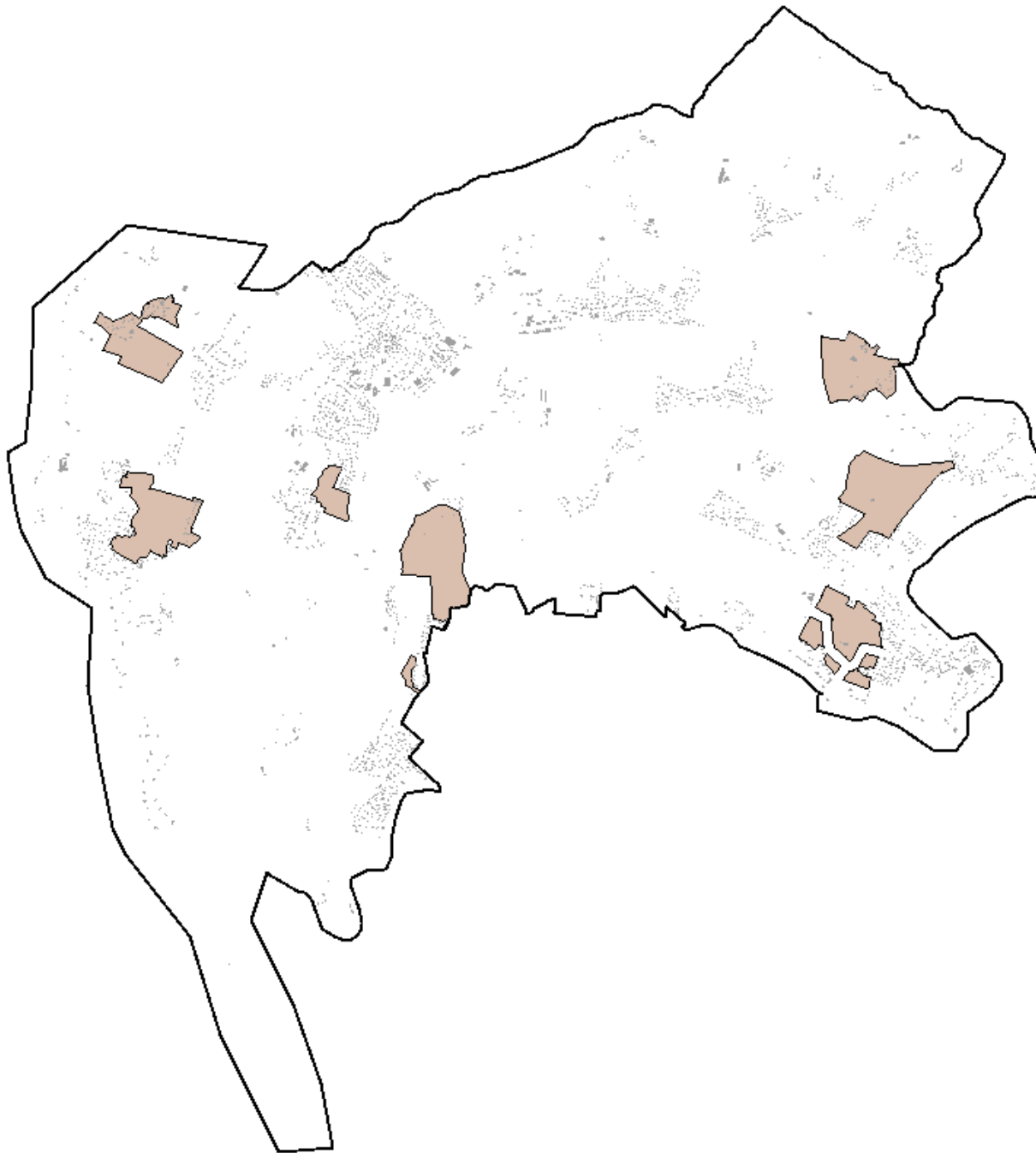


Le **secteur 1AUi** correspond au secteur de développement de l'urbanisation à court terme pour de l'activité économique artisanale, en continuité de la zone d'activités de Nautiparc.





Le secteur Aa est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les exploitations agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale). Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Les changements de destinations y sont possibles.

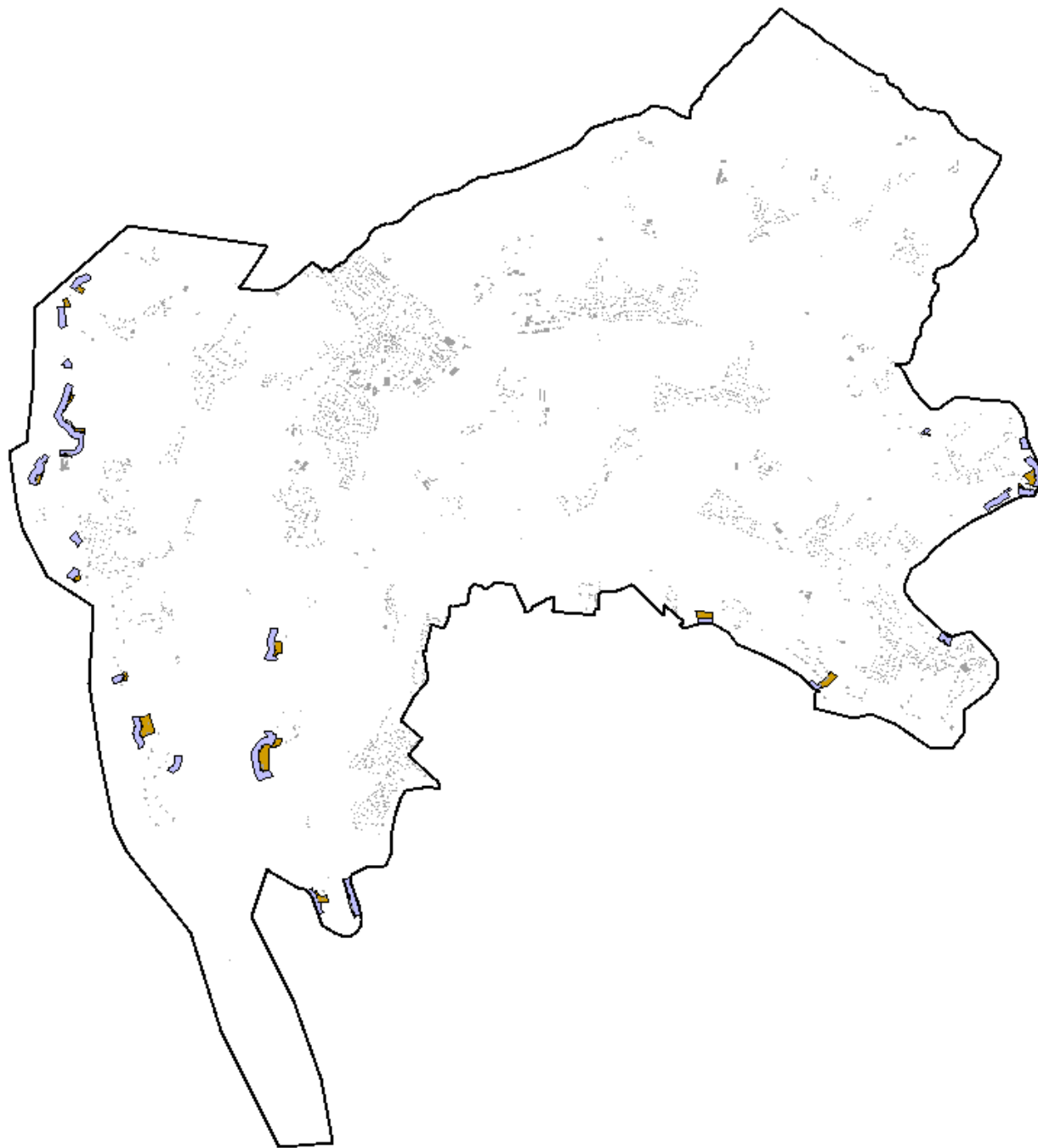


Le secteur Ab est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation de permettre l'exploitation agricole sans création de nouveaux bâtiments. Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Il intègre plusieurs sites mégalithiques protégés.

Les changements de destinations y sont possibles.



Partie 2 – Le règlement



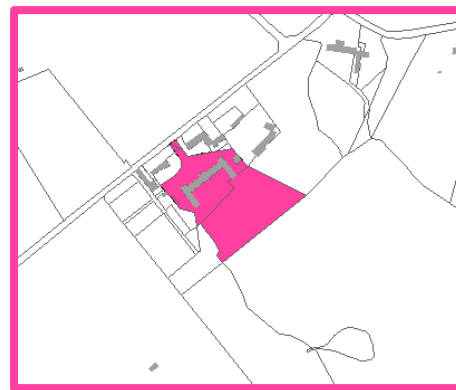
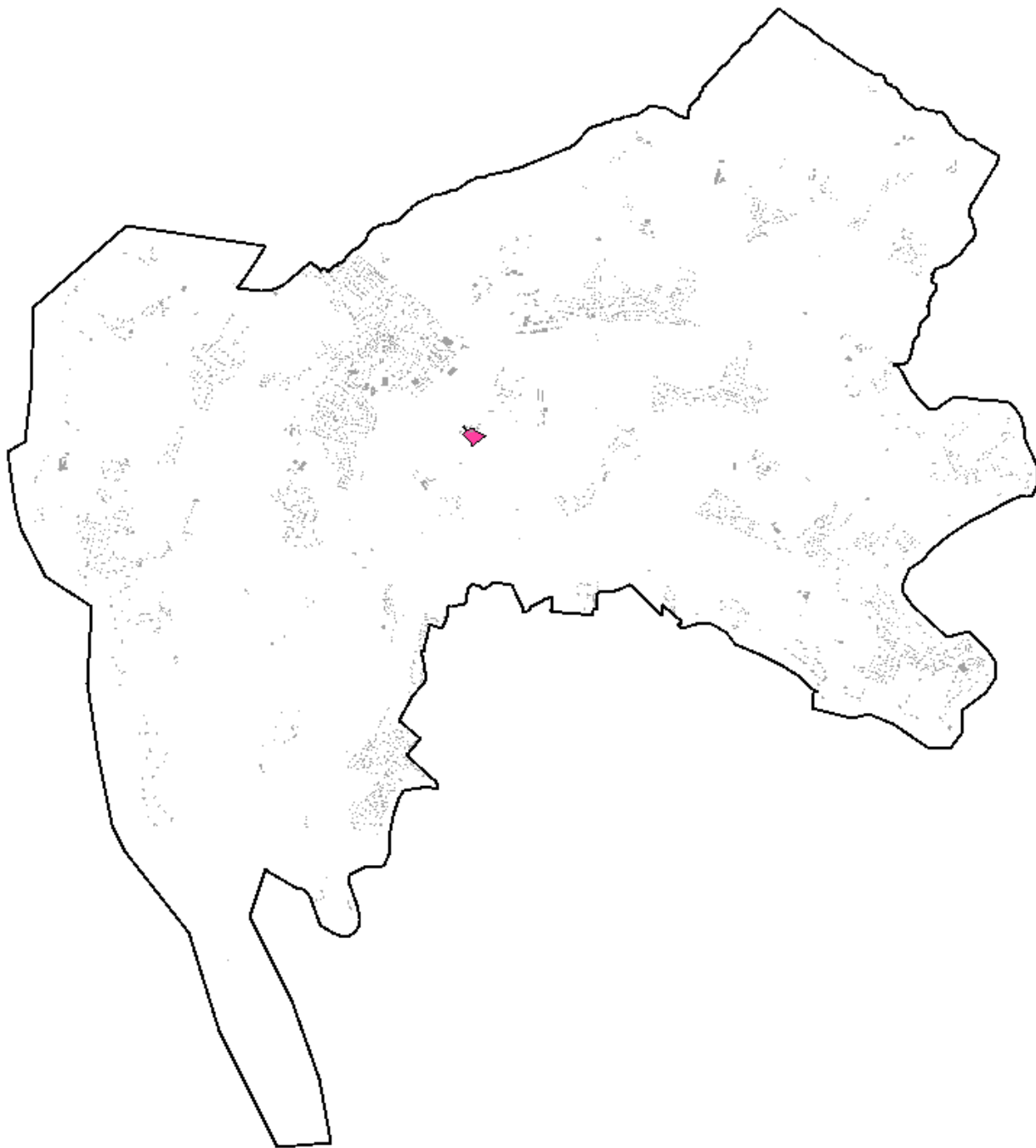
Les secteurs **Ac** et **Ao** correspondent à des parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles. On distingue le **secteur Ac** situé sur le domaine terrestre de la commune du **secteur Ao** situé sur le domaine public maritime.



Partie 2 – Le règlement



Le secteur AI (STECAL) correspond au secteur accueillant le château de Kergonano.



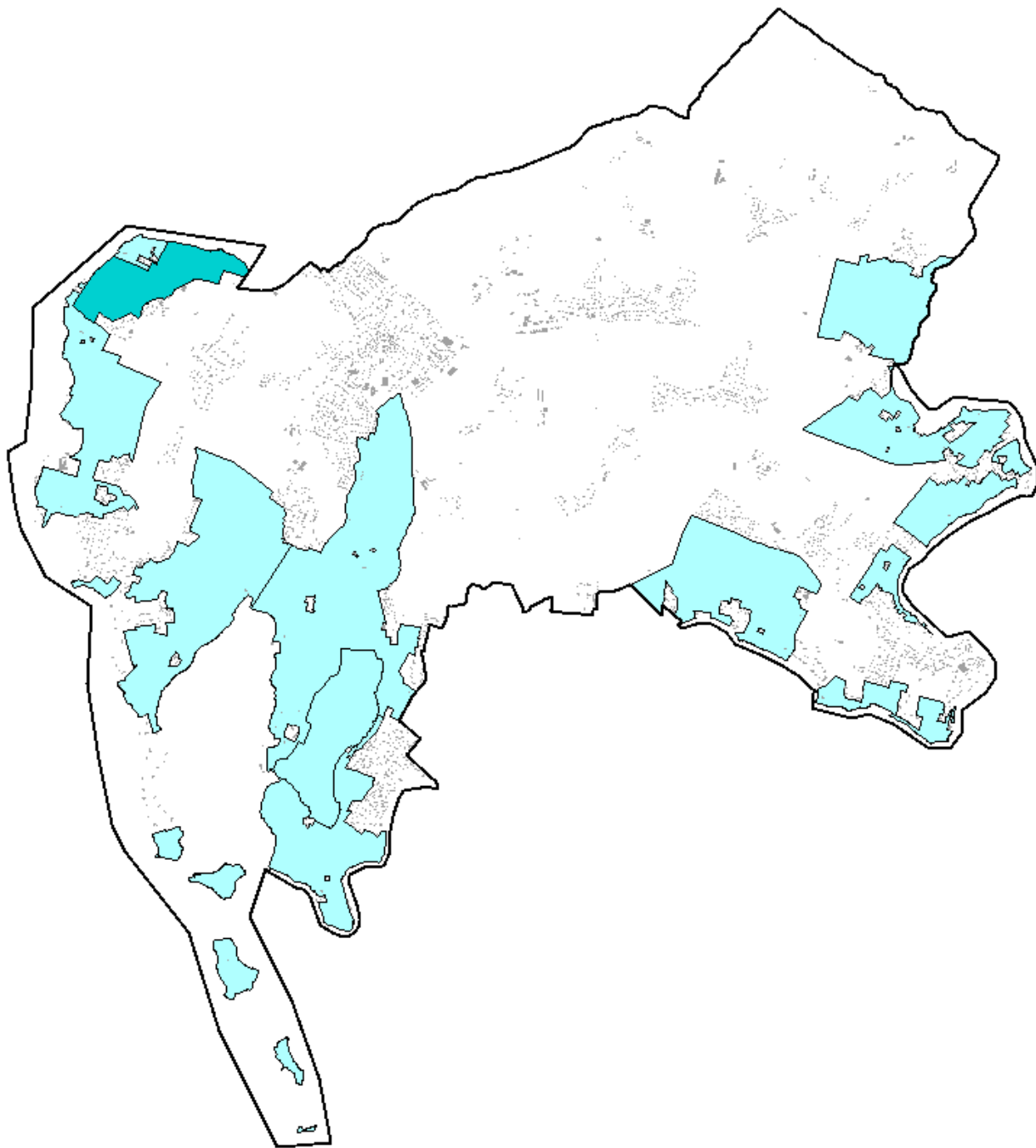


Partie 2 – Le règlement



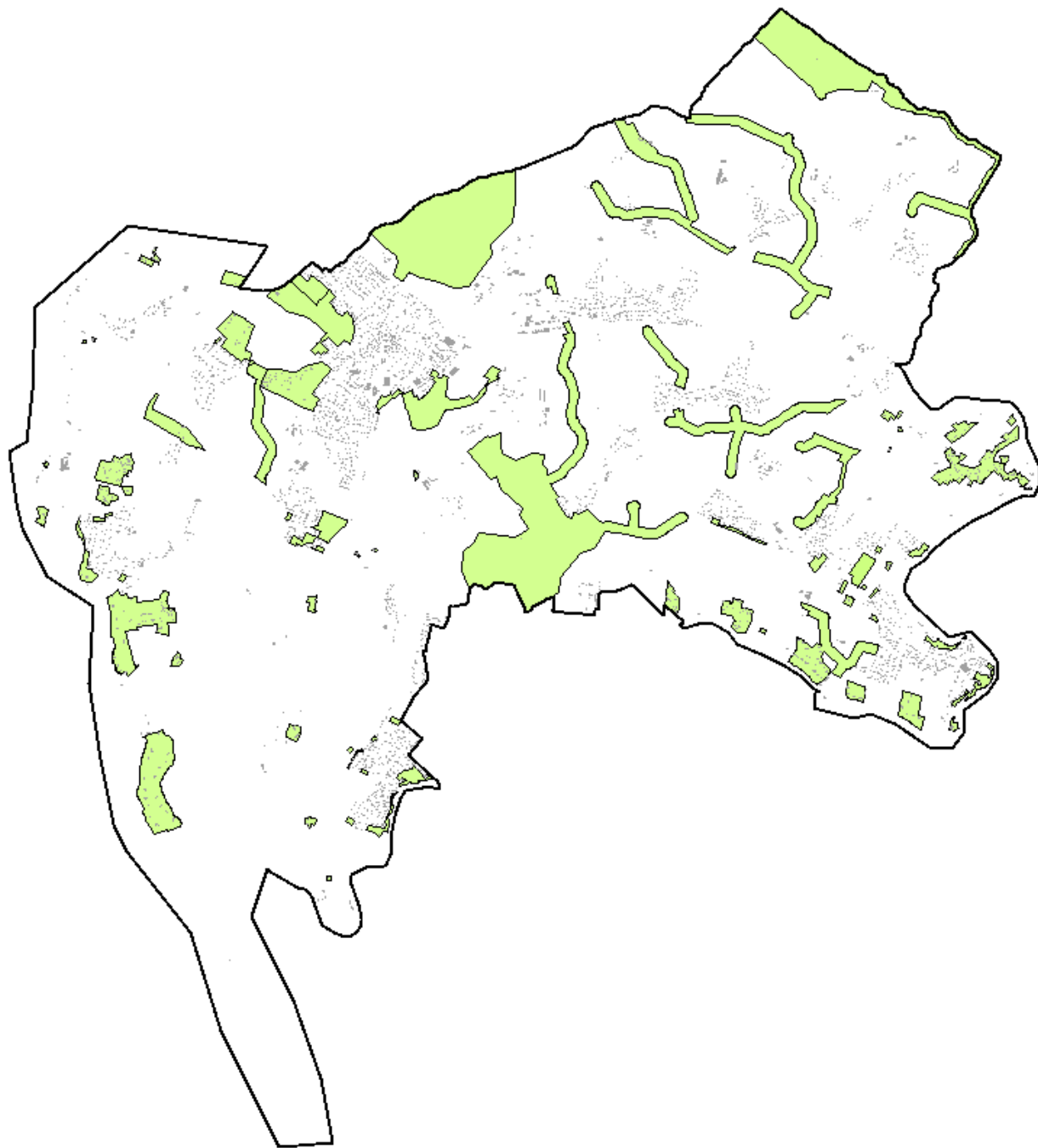
Le secteur Ai (STECAL) correspond au secteur accueillant la menuiserie à Mane Kercadio.





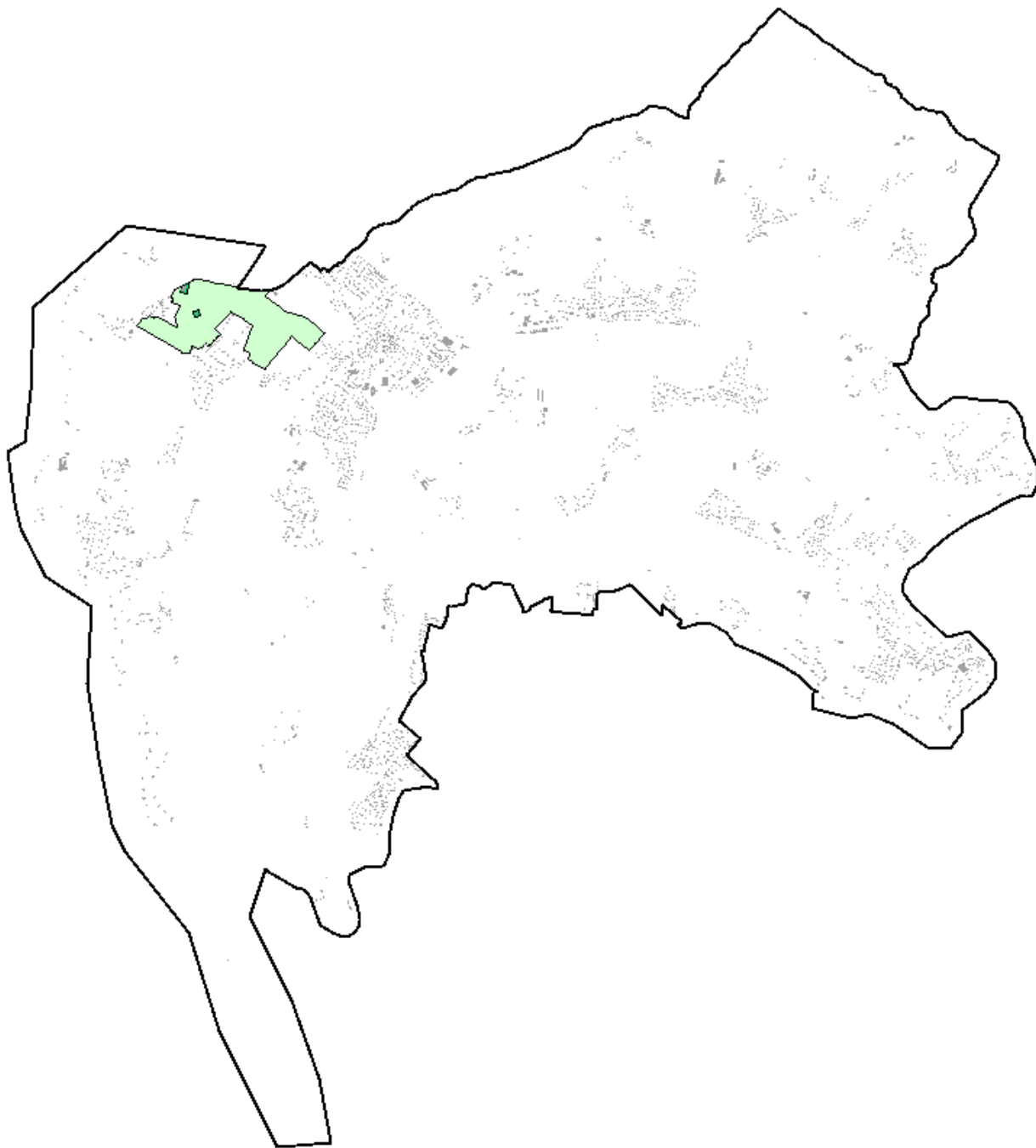
Le secteur Nds correspond aux espaces les espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L121-236 et R 121-4 du code de l'urbanisme). Il intègre plusieurs sites mégalithiques protégés. Il comprend **un sous-secteur Nds** correspondant à une partie du terrain de golf situé en espaces remarquables du littoral.

Ce secteur a vocation à être strictement préservé.

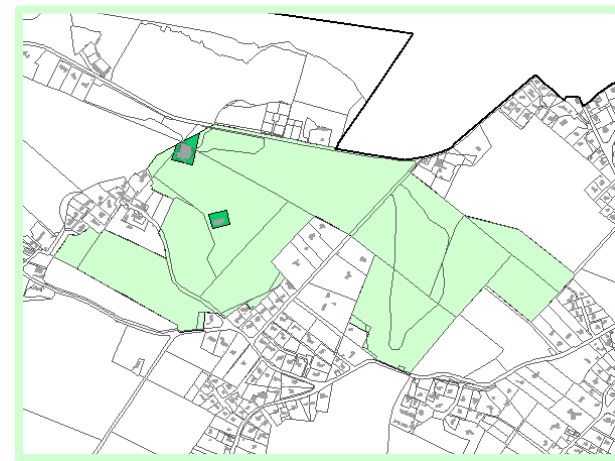


Le secteur Na correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.

Les changements de destinations y sont possibles.

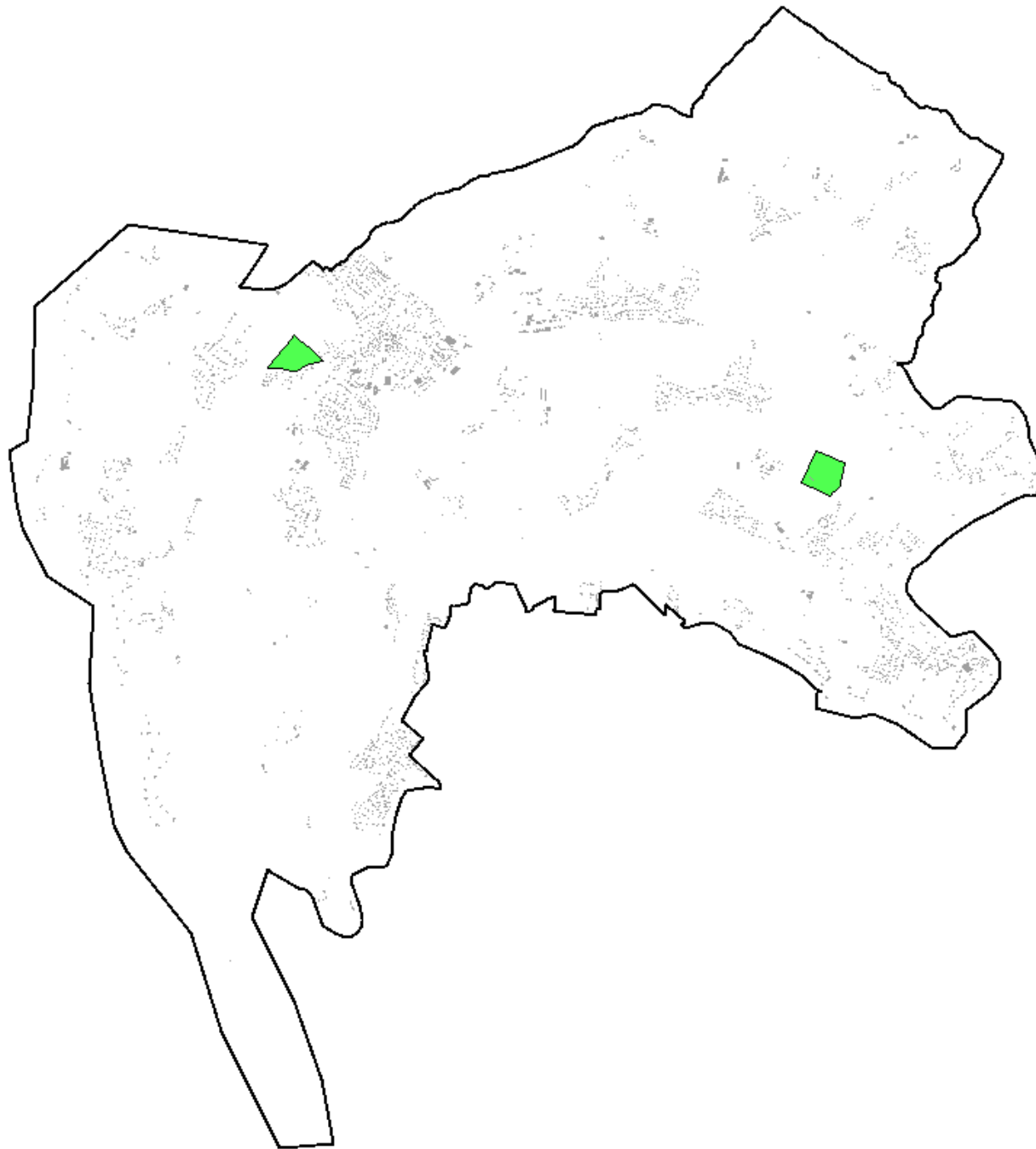


Le **secteur Nlg** correspond au secteur accueillant le terrain de golf et les constructions associées hors espaces remarquables du littoral. Il comprend le **sous-secteur Nlg1 (STECAL)** autorisant l'extension limitée des constructions existantes et le **sous-secteur Nlg2** ne pouvant recevoir de constructions.

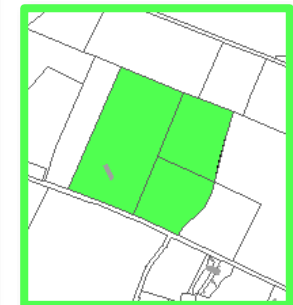
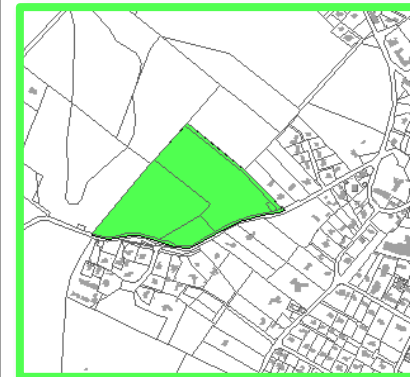


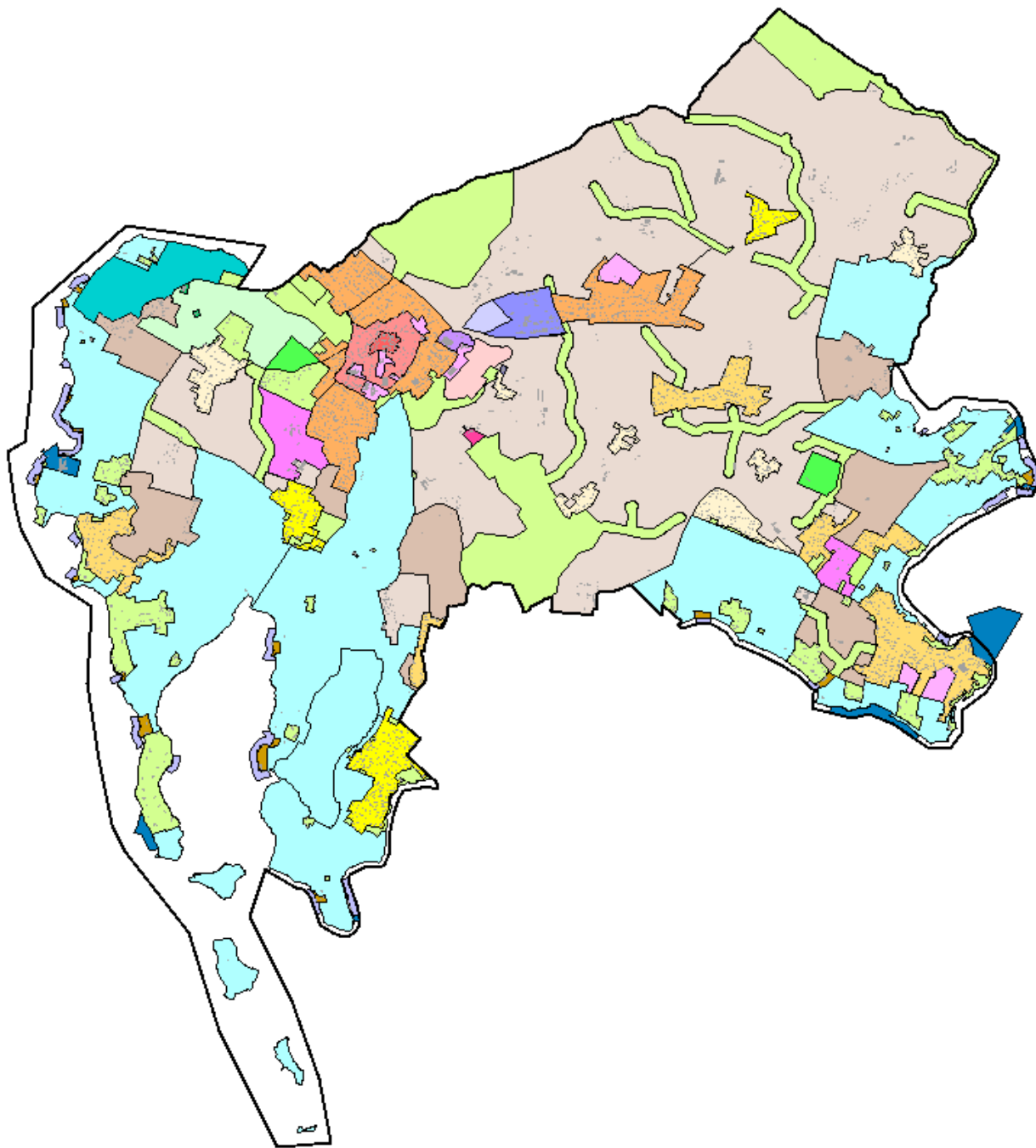


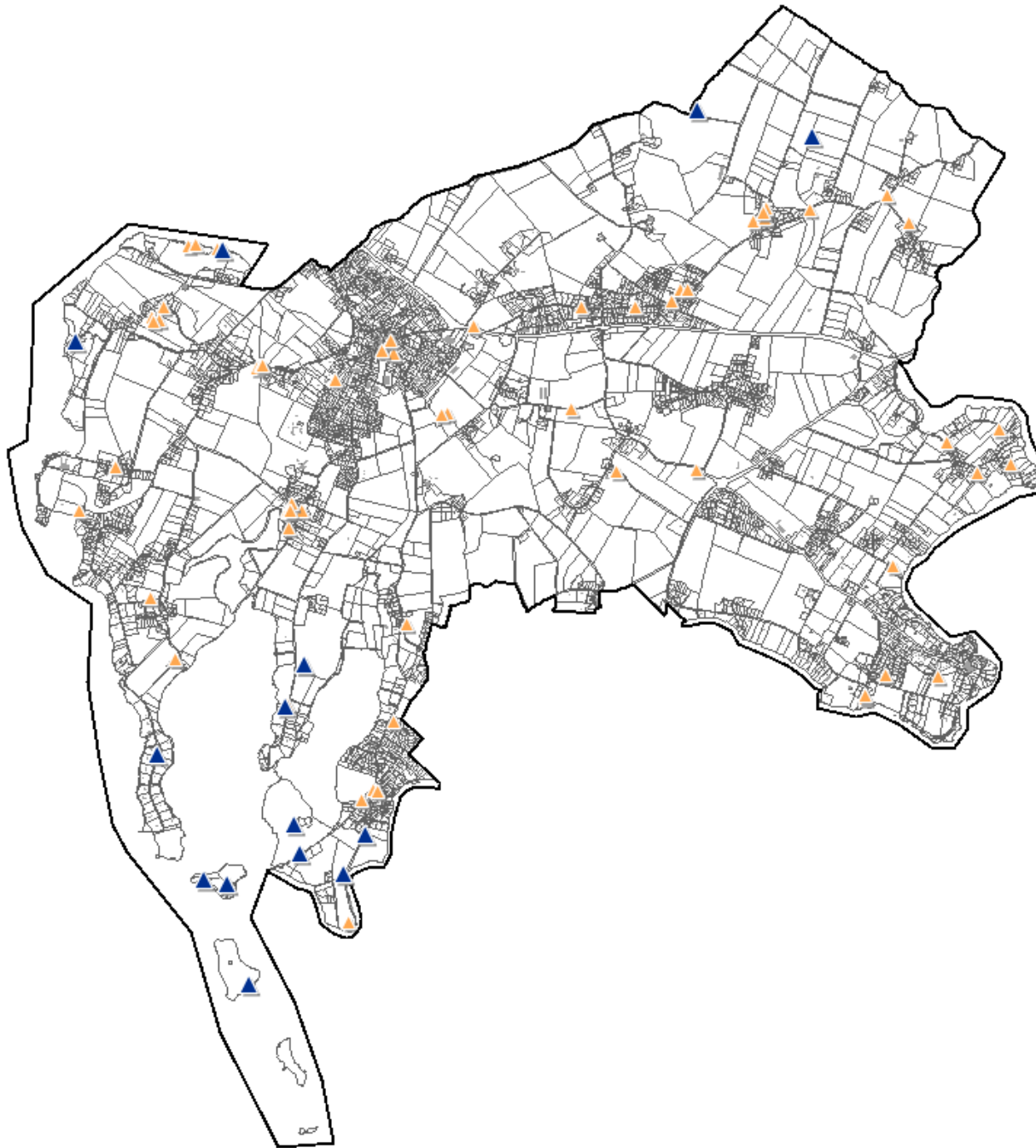
Partie 2 – Le règlement



Le secteur Ne correspond à d'anciens espaces naturels artificialisés accueillant ou pouvant accueillir des bassins d'assainissement par lagunage.







▲ Petit patrimoine à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone)

Les éléments du petit patrimoine communal identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (calvaires, lavoirs, fours à pain, chapelles, ...) et repérés sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur ou son emplacement sont soumis à déclaration préalable.

▲ Patrimoine mégalithique protégé (articles 1, 2 et 5 des zones Nds et Ab)

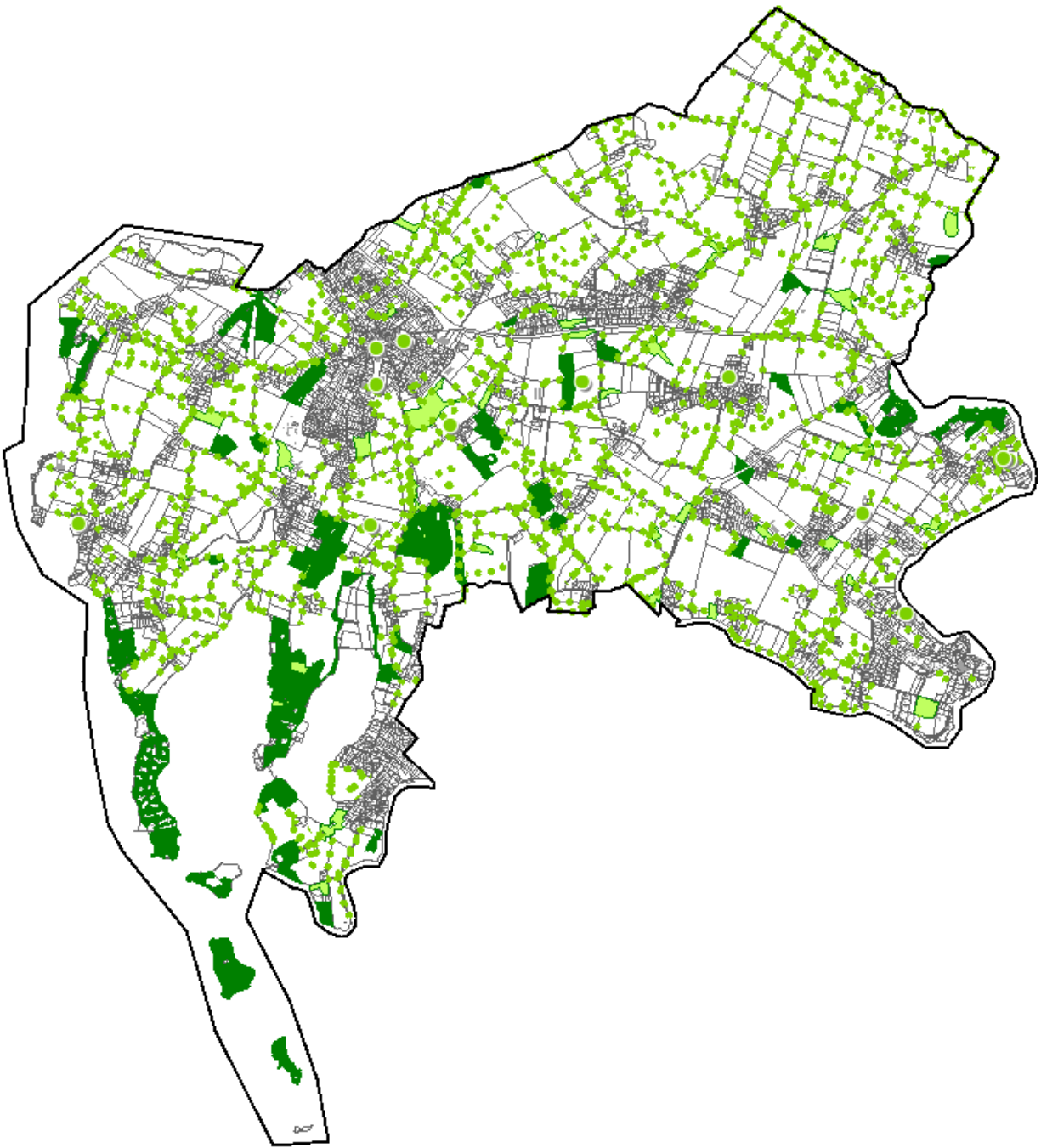
Plusieurs sites mégalithiques non protégés au titre des Monuments Historiques sont identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique du règlement. Ils doivent être strictement conservés, préservés et/ou peuvent être mis en valeur par des aménagements.

Sur ces sites et monuments mégalithiques, aucune intervention n'est possible sans autorisation préalable, en dehors de l'entretien courant et sous réserve de respecter le guide d'entretien mis à disposition en mairie. L'activité agricole existante peut se poursuivre en veillant à maintenir l'intégrité du site mégalithique.

Tous travaux d'aménagement dans un rayon de 100 mètres à partir du centre du monument sont ainsi soumis à déclaration préalable.



Partie 2 – Le règlement



Bois en Espaces Boisés Classés



Bois en éléments du paysage à préserver



Haies bocagères en éléments du paysage à préserver

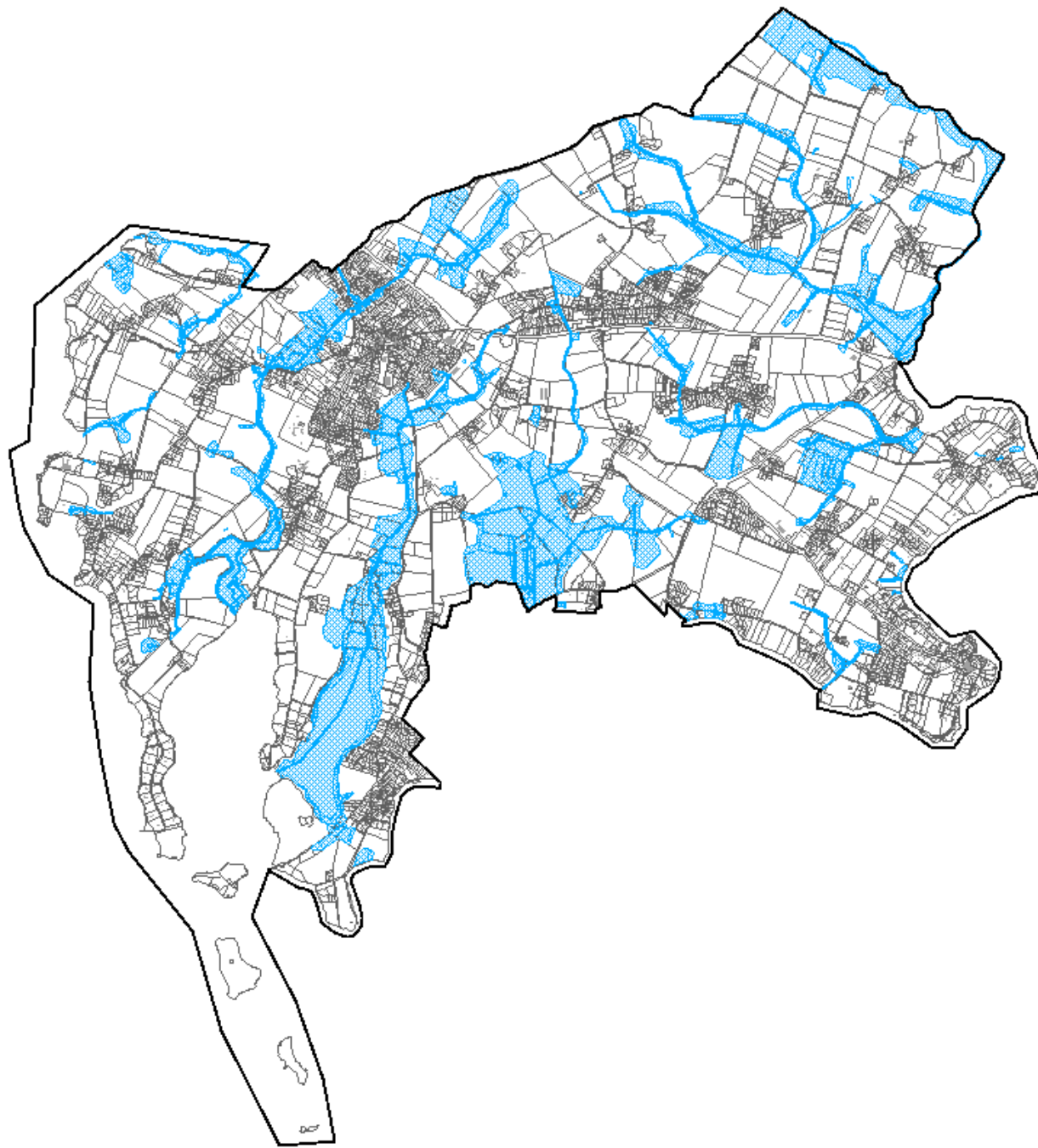


Arbres isolés protégés





Partie 2 – Le règlement



Zone humide à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

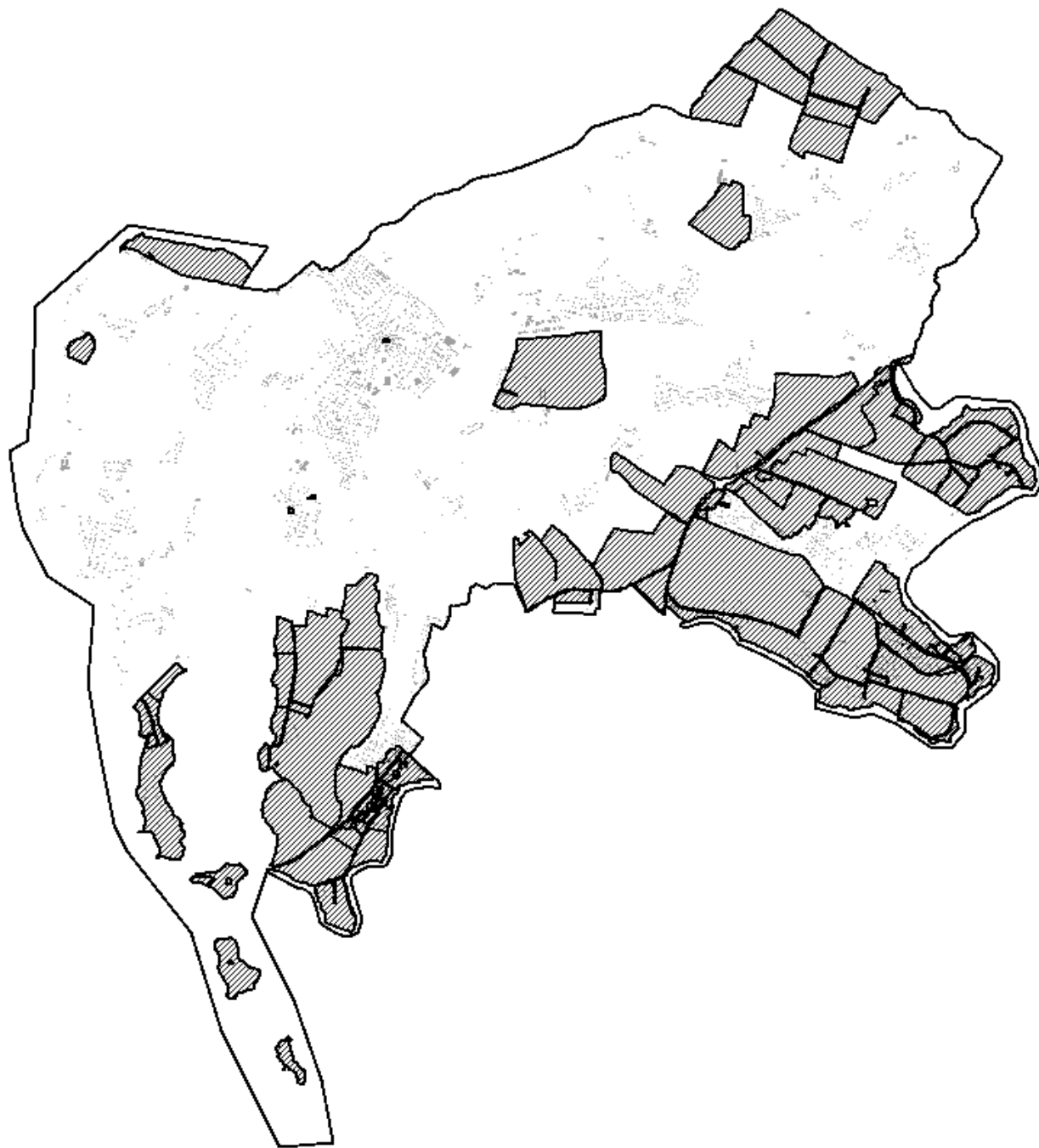


Cours d'eau et berges à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)





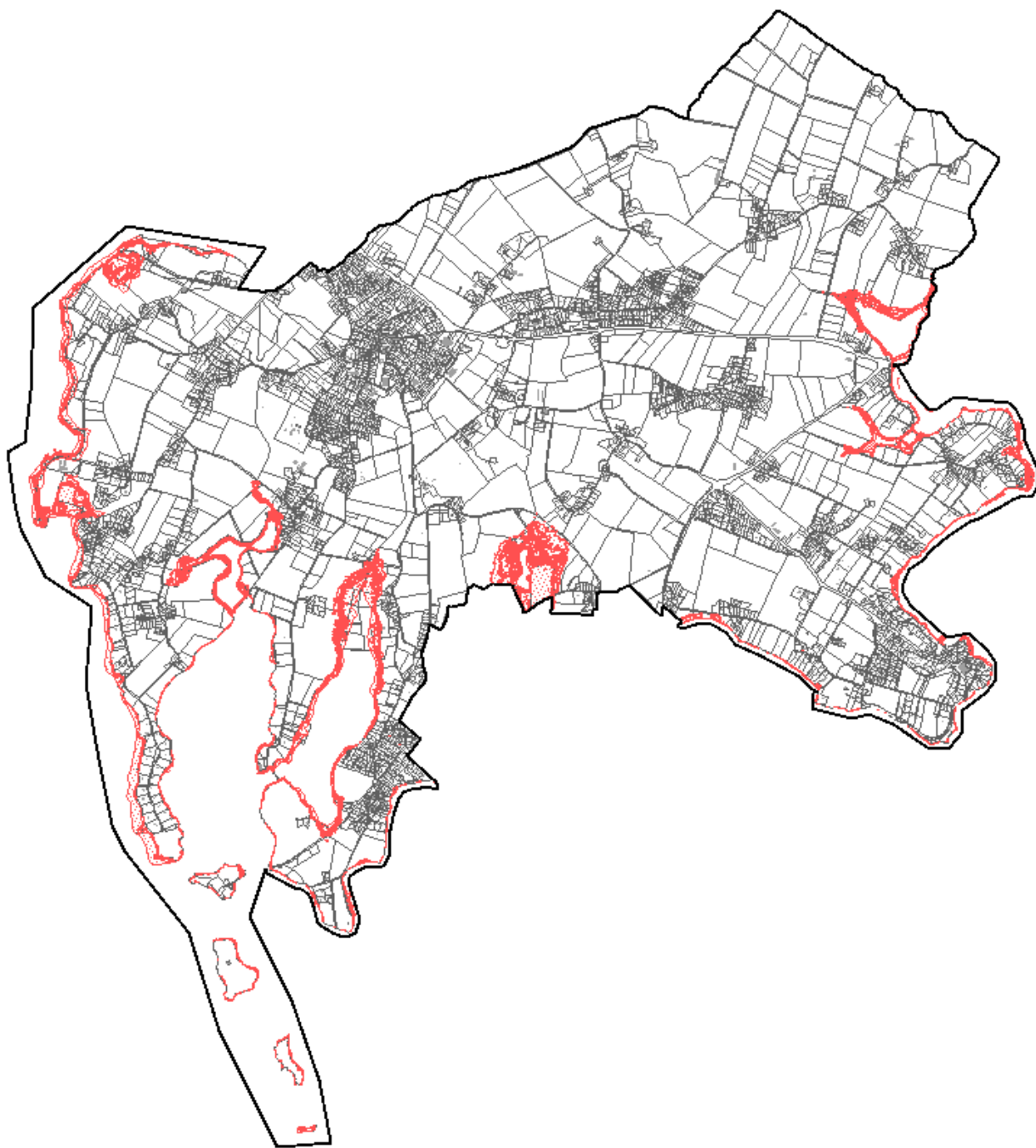
Partie 2 – Le règlement

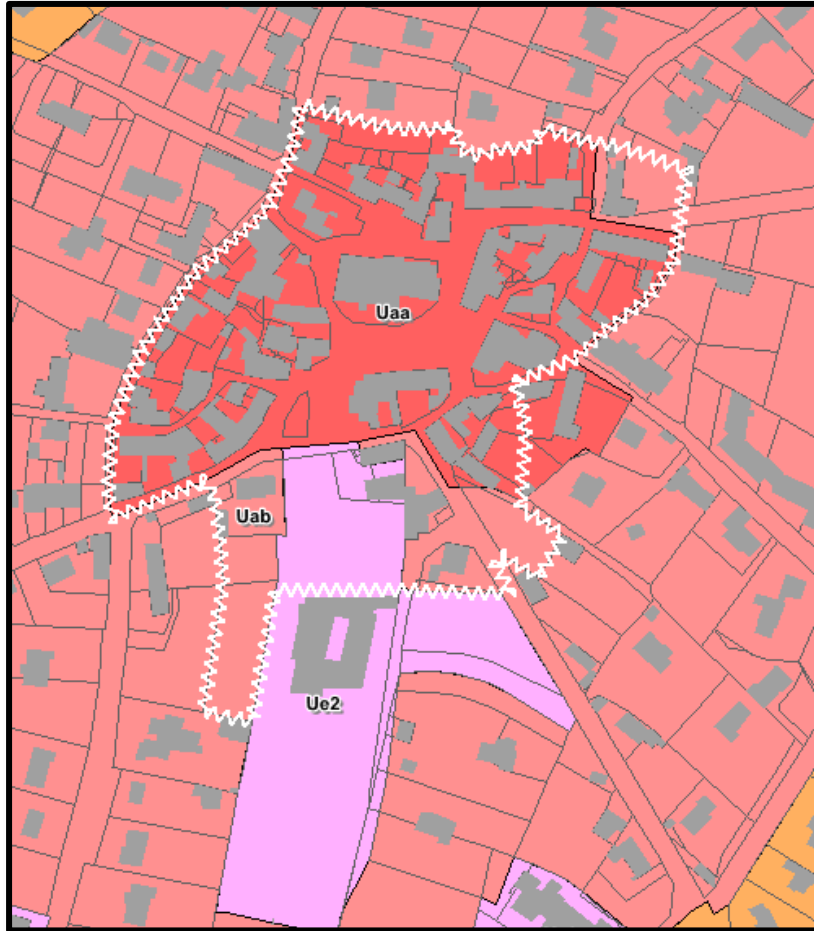


Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement (articles 1, 2 de chaque zone)



Risques de submersions marines





Périmètre de centralité commerciale (articles 1, 2 de chaque zone)

Le Plan Local d'Urbanisme définit un périmètre de centralité commerciale. Pour être autorisé, un commerce doit être situé dans ce périmètre. Il convient de se reporter à l'article 1 de chaque zone pour savoir quels commerces peuvent être autorisés zone par zone, au sein de ce périmètre de centralité commerciale.

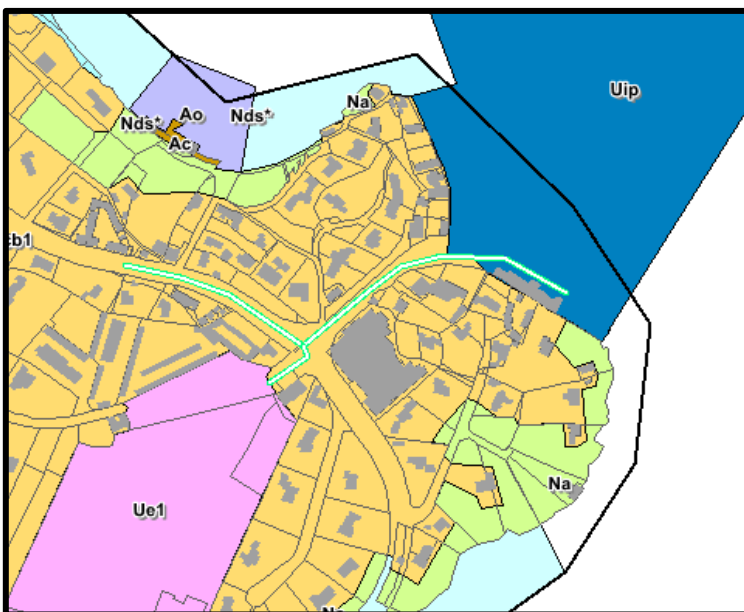
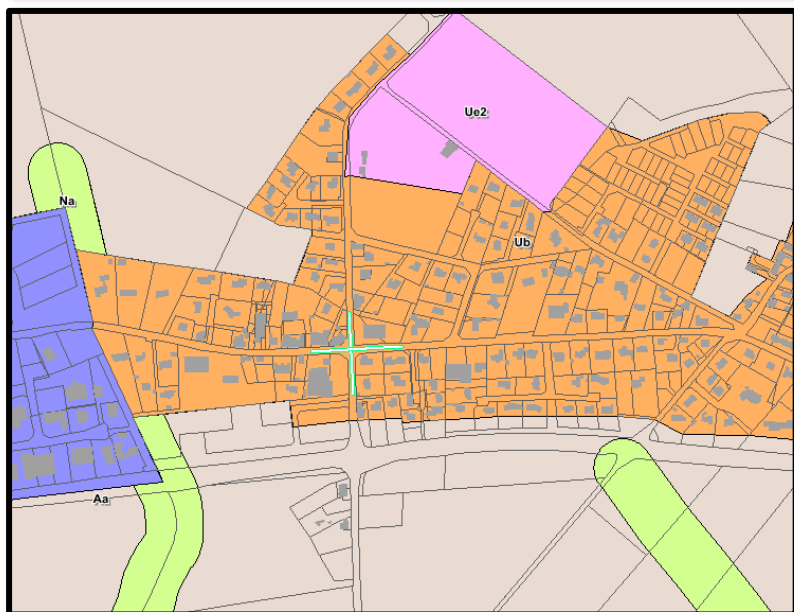
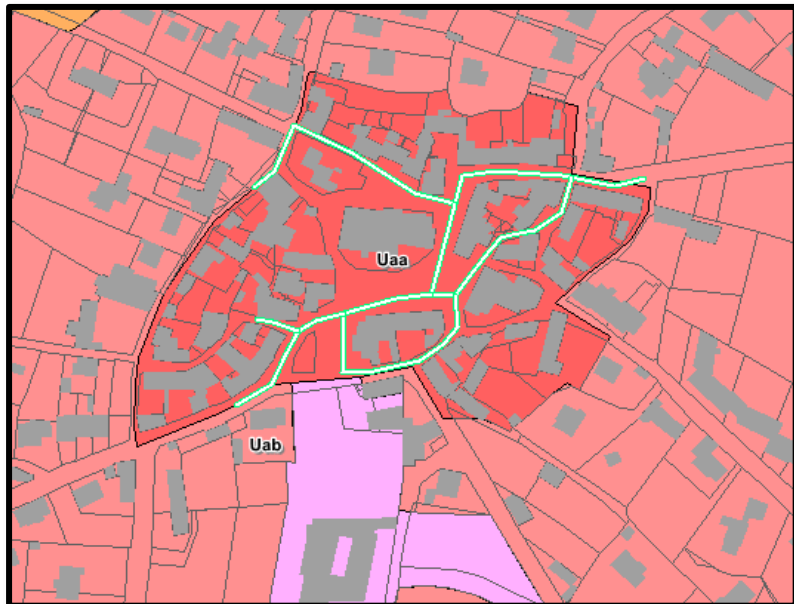


Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone)



Le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

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.





Merci de votre attention

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)