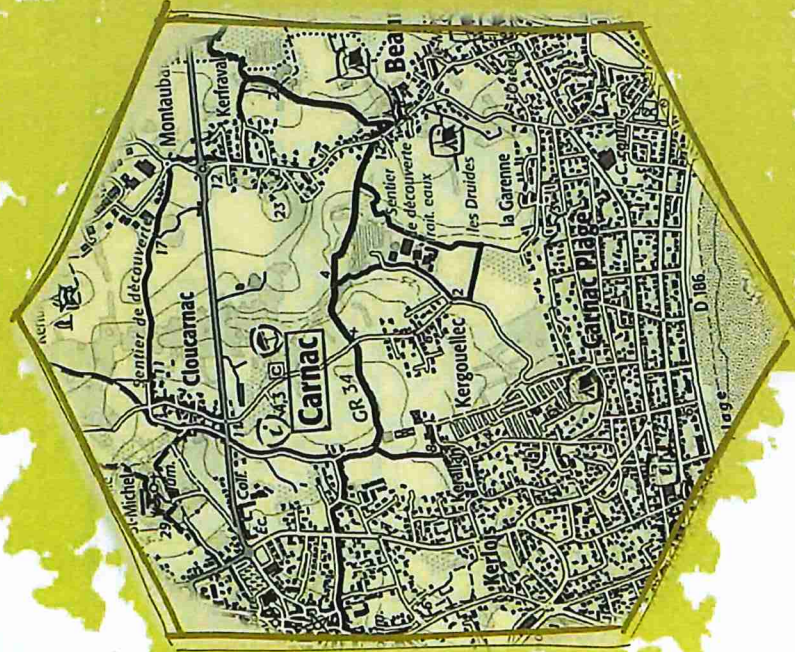




URBAction

Modification simplifiée du PLU – Loi ELAN



Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Notice de présentation Annexe du rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 7 novembre 2024,
le Maire,



Le Maire,

Signé par :

Olivier LEPICK

78C74B877FC447C...



Préambule

La présente notice est le reflet de la modification (simplifiée) n°2 telle qu'elle a été soumise pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) puis mise à l'enquête publique.

Afin de permettre au lecteur d'apprécier les corrections réalisées entre l'enquête publique et l'approbation, pour intégrer des corrections ou évolutions exprimées par les PPA dans leurs avis, ou à la suite de l'avis et des conclusions du commissaire enquêteur, ces dernières **figurent en violet** dans le présent document.



Notice de présentation



Sommaire





I. Compatibilité de la procédure	5
I.1. Historique du document d'urbanisme et nature des modifications envisagées	6
I.2. Compatibilité de la procédure de Modification du PLU	7
II. Délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés	10
II.1. Identification par le SCoT du Pays d'Auray	11
II.2. Méthode de délimitation	15
II.3. Analyse de la sensibilité des SDU identifiés au SCOT	23
II.4. Secteurs identifiés au SCOT non délimités au PLU	24
II.5. Périmètres retenus	25
II.6. Evolution du règlement	37
II.7. Evolution des OAP / Création d'une OAP sectorielle SDU	38
III. Evaluation environnementale de la procédure	39
IV. Modification des pièces composant le Plan Local d'Urbanisme	41
IV.1. Les évolutions nécessaires	42
III.2. Changements apportés au règlement graphique	43
III.3. Changements apportés au règlement écrit	54
III.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation	62



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 24 juin 2016.

Une première modification du PLU a été approuvée par le conseil municipal du 2 juin 2022.

Par arrêté n°2021-850 en date du 28 décembre 2021, Monsieur le Maire a prescrit la modification simplifiée n°2 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. Délimitation des 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.
- ➡ A noter : la Commune n'a aucune obligation de délimiter la totalité des SDU identifiés au SCOT. Elle peut notamment renoncer à délimiter ceux qui présenteraient des impacts environnementaux ou paysagers significatifs, ou ceux qui n'auraient aucun potentiel de densification, ou encore ceux qui remettraient en cause la pérennité d'exploitations agricoles.
- ➡ Ainsi à Carnac, le SCOT a identifié 12 SDU :
 - ➡ Kerabus – Le Runel
 - ➡ Kerlann
 - ➡ Quelvezin
 - ➡ Kergouelec
 - ➡ Le Moustoir
 - ➡ Rosnual
 - ➡ Cloucarnac
 - ➡ Kergroix
 - ➡ Kerluir
 - ➡ Coëtatous
 - ➡ Le Ménec
 - ➡ Kerlescant (Nord)





II. Délimitation des SDU

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.

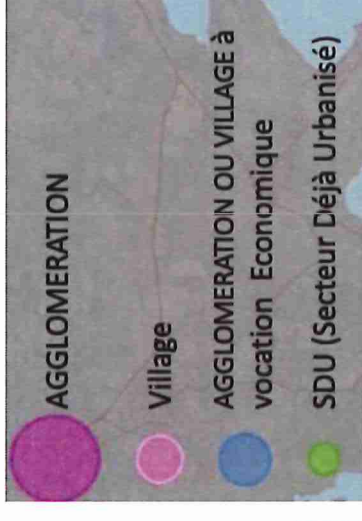
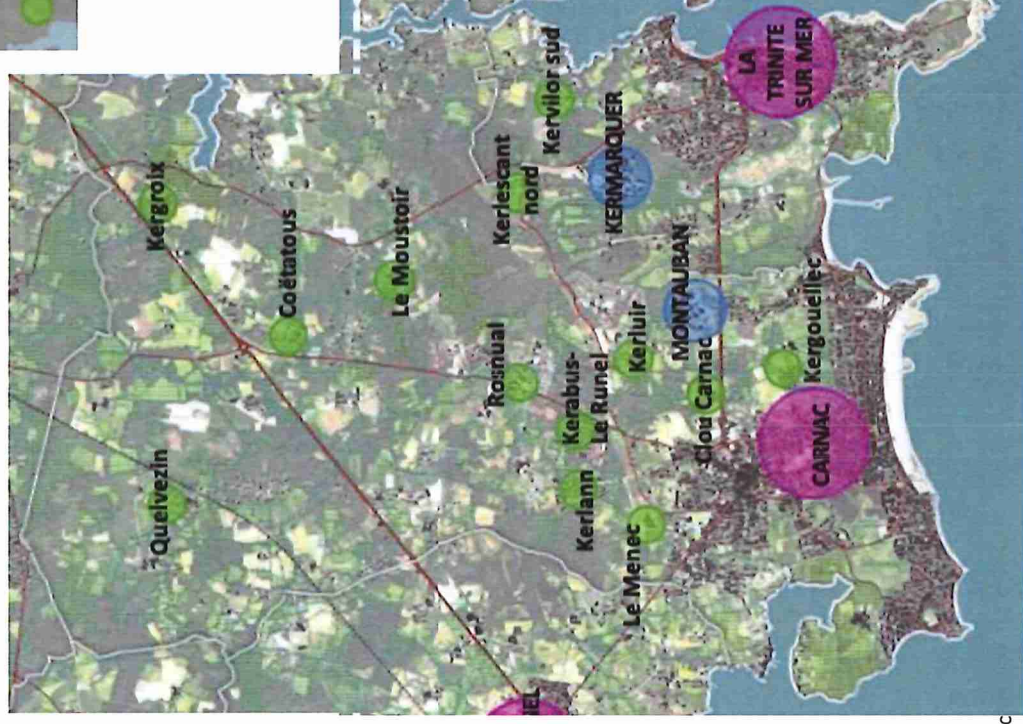
Ainsi en Pays d'Auray, un « secteur déjà urbanisé » comporte au moins une trentaine de constructions continues entre elles, d'une densité moyenne de l'ordre de 11 constructions par hectares. Toutefois, un nombre élevé de constructions ou des éléments particulièrement structurants de leur urbanisation 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 « râseau » ou en « sapin », si l'implantation des constructions est régulière et que l'urbanisation et 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.

Cartographie extraite du SCOT





II. Délimitation des SDU

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. Délimitation des SDU

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 », IIe 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.





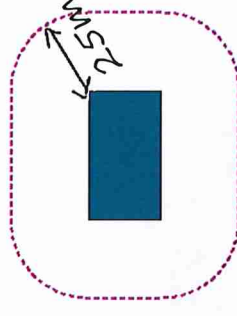
II. Délimitation des SDU

II.2. Méthode de délimitation

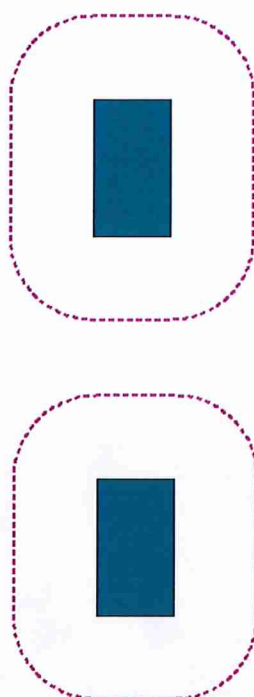
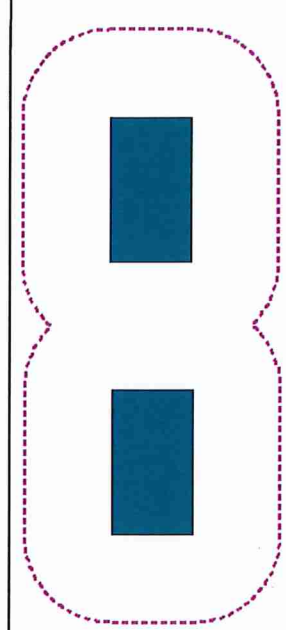
La méthode :

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

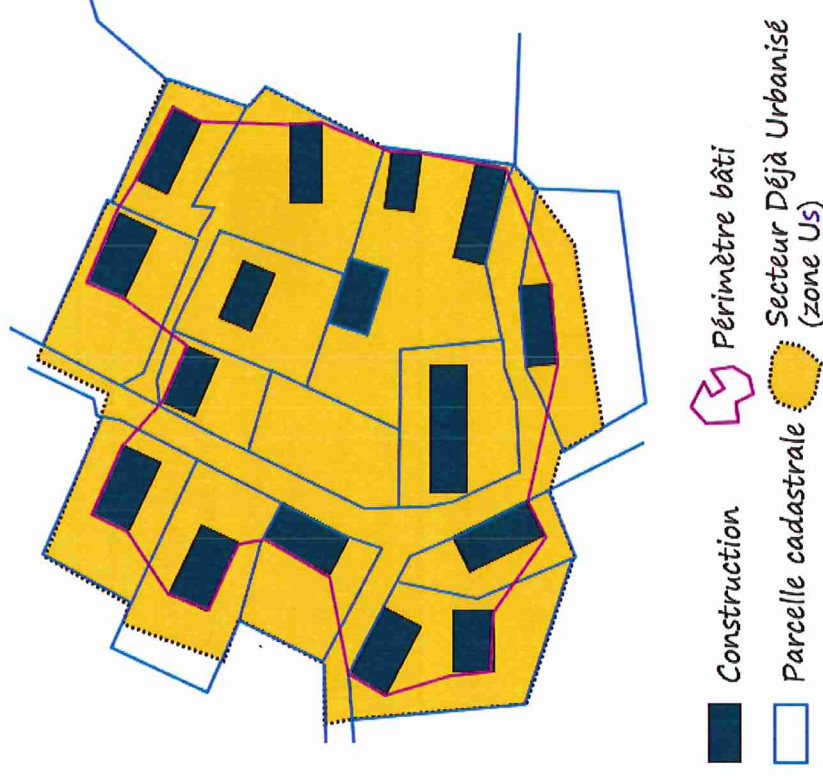
Cas n°1	Les tampons ne sont pas jointifs, donc la distance entre les deux bâtiments excède 50m. Il y a coupure d'urbanisation, et donc pas continuité du périmètre urbanisé. 
Cas n°2	Les tampons ont fusionné, il y a donc moins de 50m entre les deux constructions, donc il y a continuité d'urbanisation. 



II.2. Méthode de délimitation

2

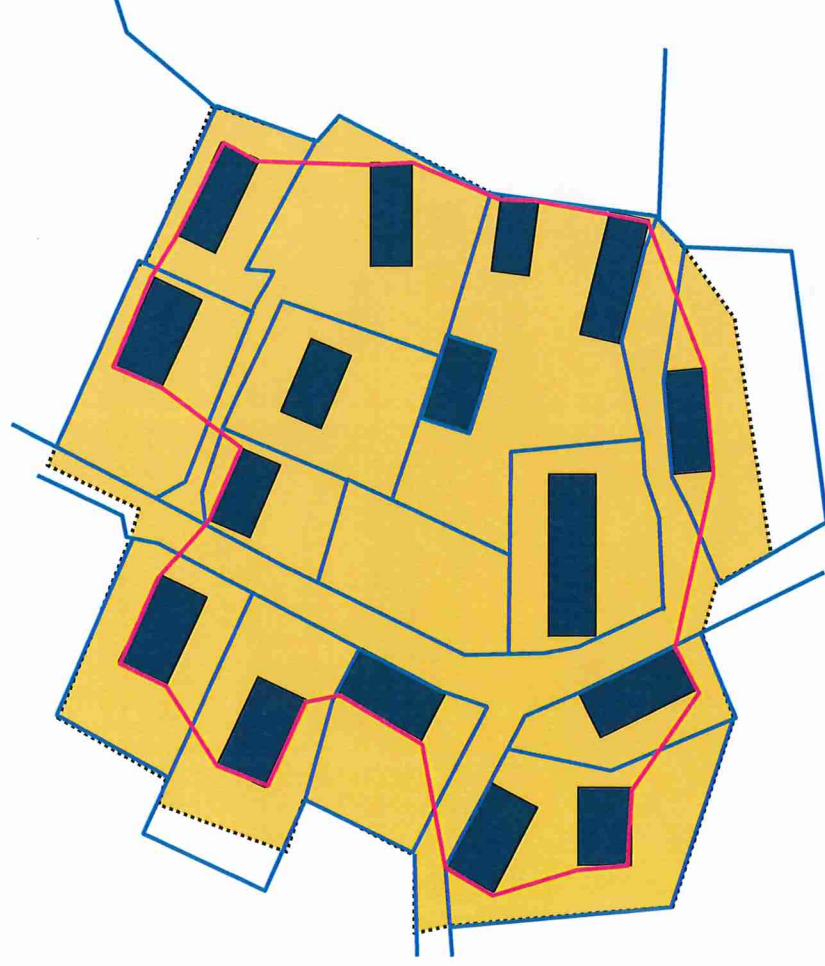
Le périmètre est défini pour permettre l'extension limitée des constructions présentes en frange de SDU, sans possibilité de création de constructions nouvelles à usage d'habitation jusqu'interdites ou d'annexes par le règlement écrit en dehors du périmètre bâti. En effet, ces constructions étaient jusque là zonées en A ou N, zonage qui autorisait l'extension limitée des constructions. Aussi, l'intégration dans un périmètre de SDU doit a minima permettre de maintenir les mêmes possibilités pour les constructions existantes, en complément des possibilités de construction nouvelle en densification.





II. Délimitation des SDU

II.2. Méthode de délimitation



■ Construction

□ Parcelle cadastrale



Périmètre bâti



Secteur Déjà Urbanisé
(zone Us)



Par rapport à une solution alternative qui aurait consisté à délimiter un périmètre de secteur urbanisé (zonage) au plus près du bâti en le calquant sur le périmètre bâti, ce dispositif présente l'avantage de ne pas pénaliser les propriétaires des parcelles bâties situées en rive des zones de délimitation du SDU.



En effet, à défaut, ces derniers pourraient se retrouver dans l'impossibilité de pouvoir réaliser une extension de leur habitation, car celle-ci se retrouverait en zone A ou N, et bénéficieraient se faisant de moins de droits à construire que les maisons isolées en campagne en zones A et N, qui elles peuvent s'étendre dans n'importe quelle direction.

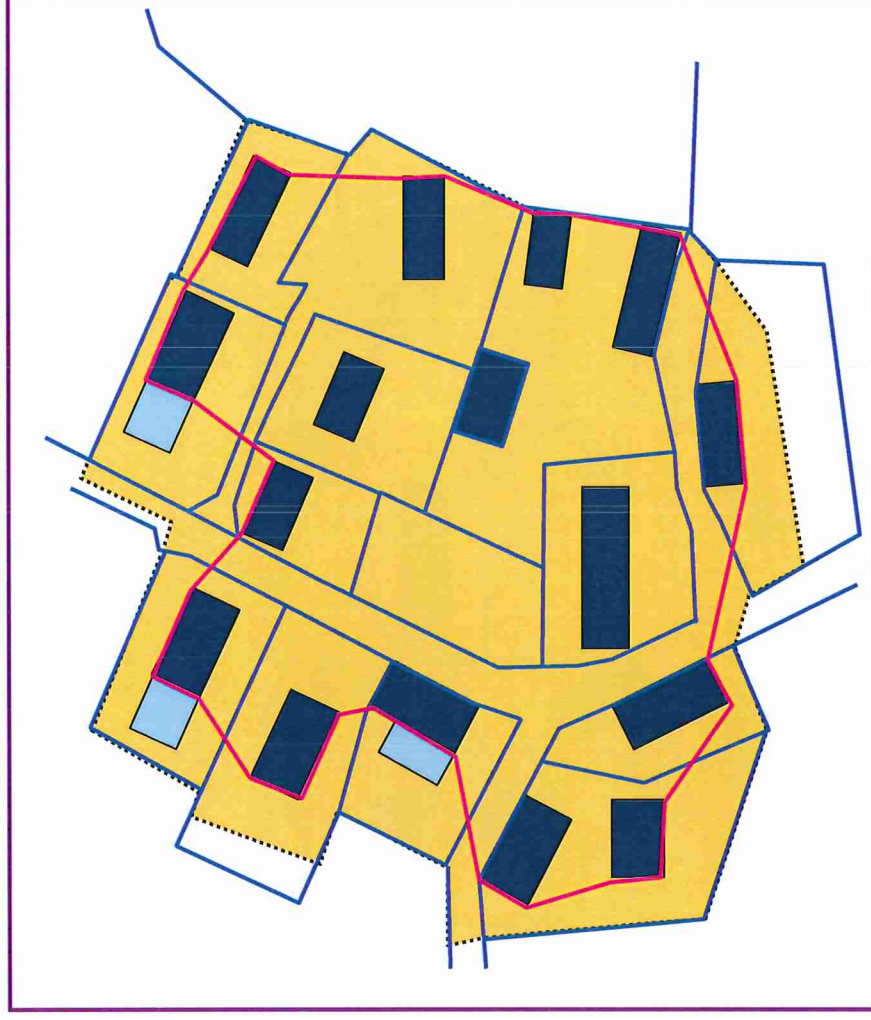


Ce dispositif permet de ne pas figer les possibilités au sein du noyau bâti, comme le montre la page suivante.



II. Délimitation des SDU

II.2. Méthode de délimitation



Ce schéma met en évidence la possibilité de réaliser des extensions d'habitations au sein de la zone Us, mais en extension du périmètre bâti.



Le périmètre bâti est fixe, sans caractère évolutif.



Construction



Parcelle cadastrale



Périmètre bâti



Secteur Déjà Urbanisé
(zone Us)



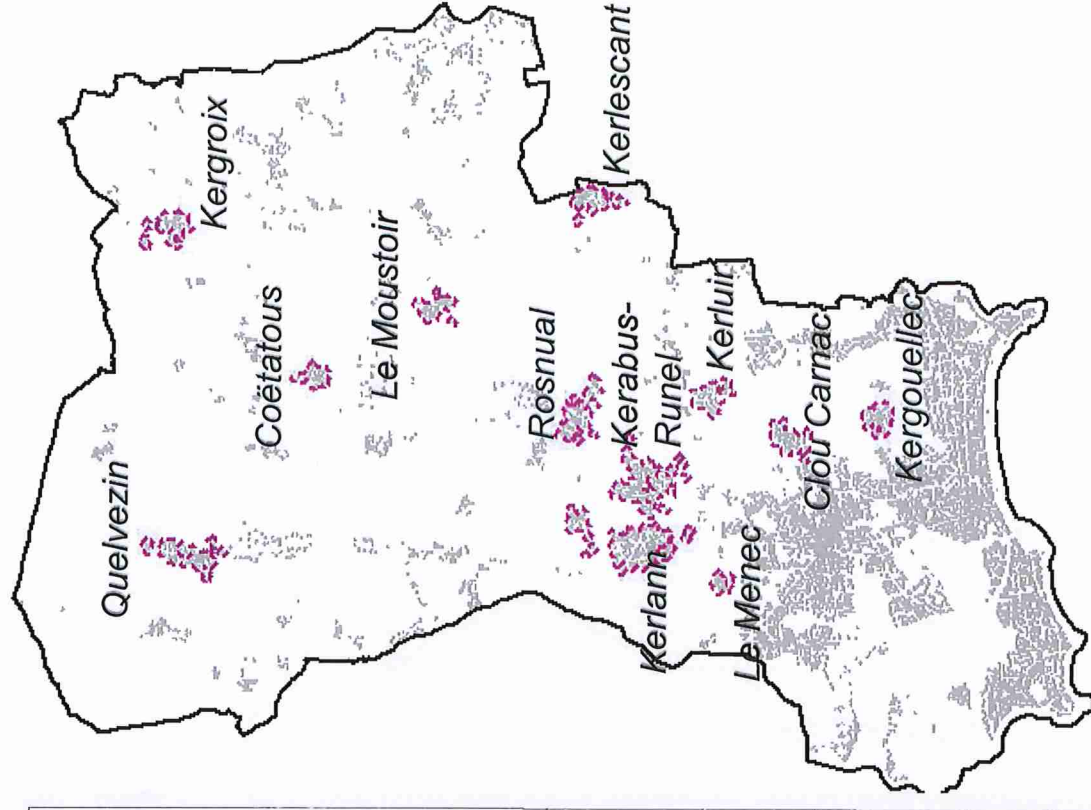
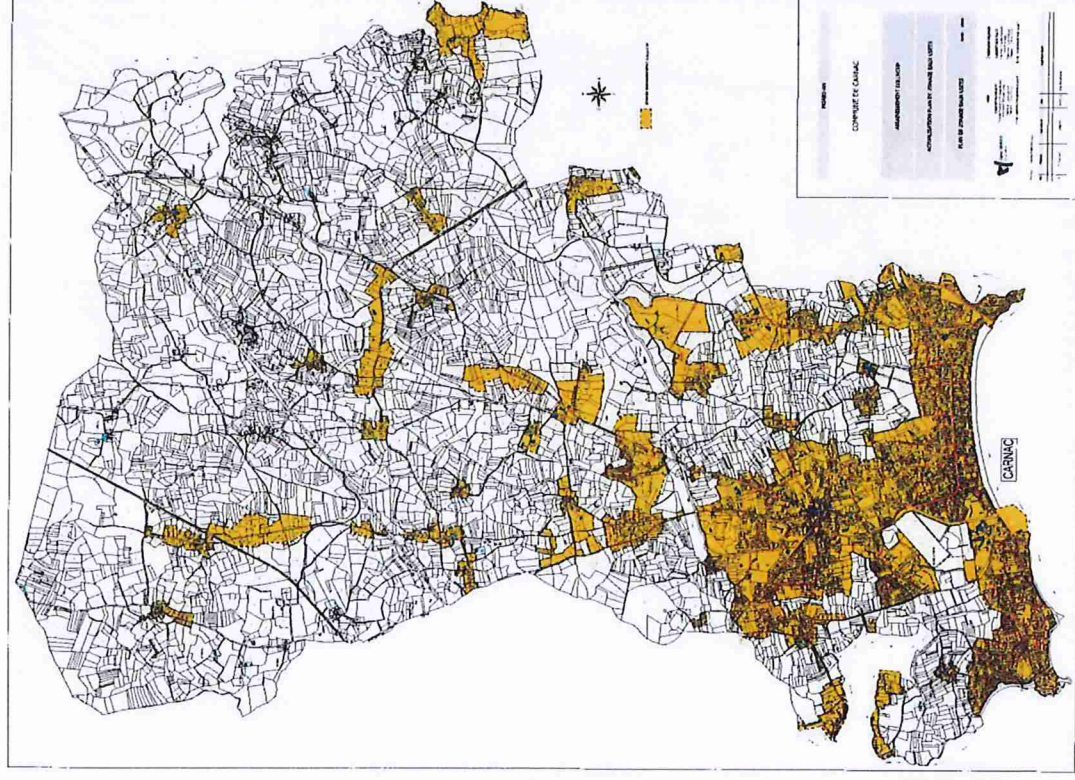
Extension d'une construction



II. Délimitation des SDU

II.3. Analyse de la sensibilité des SDU identifiés au SCOT

	Assainissement collectif
Kerabus – Le Runel	X
Kerlann	X
Quelvezin	X
Kergouelec	X
Le Moustoir	X
Rosnual	X
Clou Carnac	X
Kergroix	X
Kerluir	X
Coëtatous	X
Le Ménec	X
Kerlescant (Nord)	X

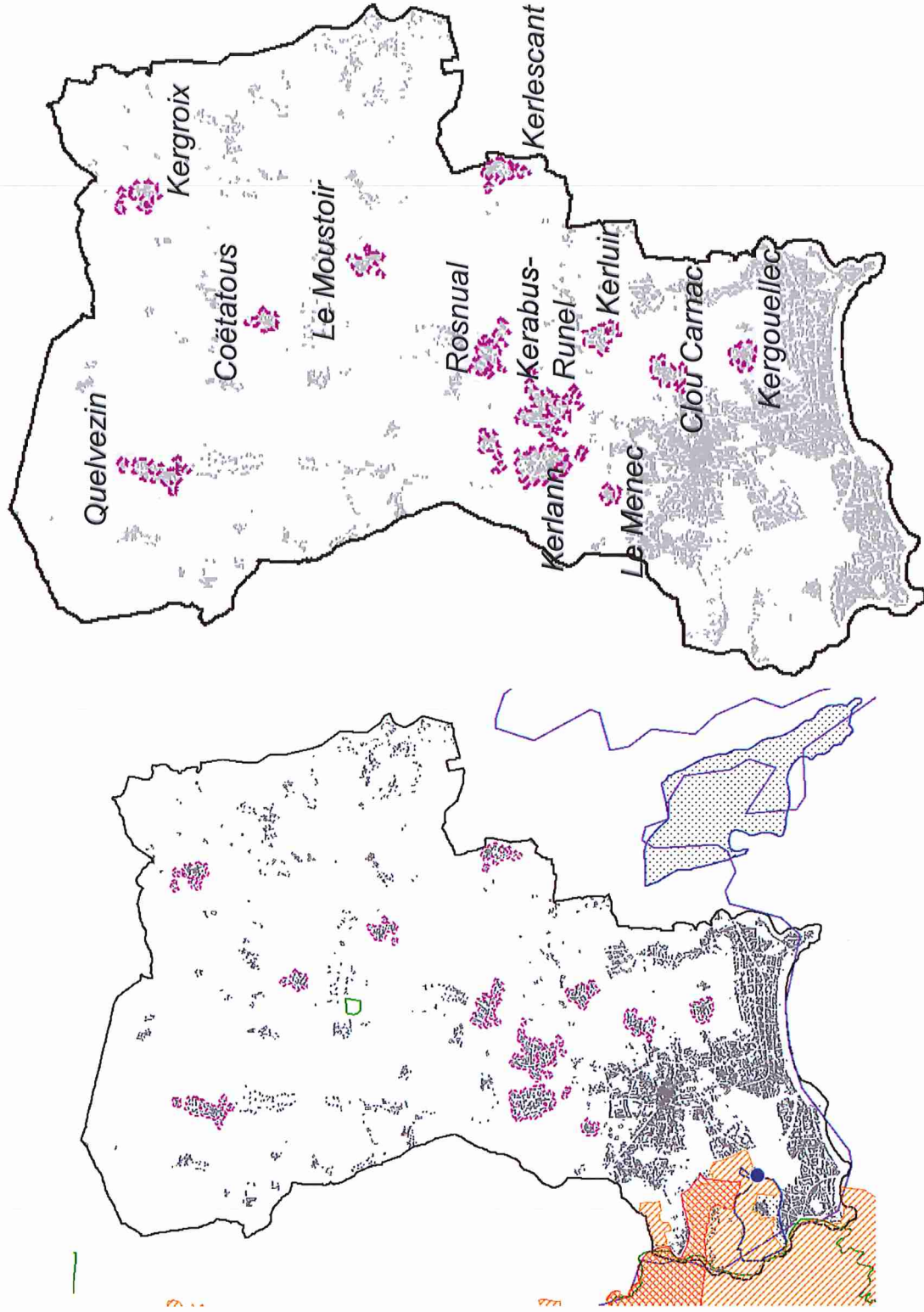




II. Délimitation des SDU

II.3. Analyse de la sensibilité des SDU identifiés au SCOT

	Protections environnementales
Kerabus – Le Runel	
Kerlann	
Quelvezin	
Kergouelec	
Le Moustoir	Proximité ZNIEFF de type 1 (landes humides de Crucuny) à 700m
Rosnual	
Clou Carnac	
Kergroix	
Kerluir	
Coëtatous	Proximité ZNIEFF de type 1 (landes humides de Crucuny) à 500m
Le Ménec	Le plus proche des sites natura 2000 (ZSC et ZPS), à moins d'1 km
Kerlescant (Nord)	

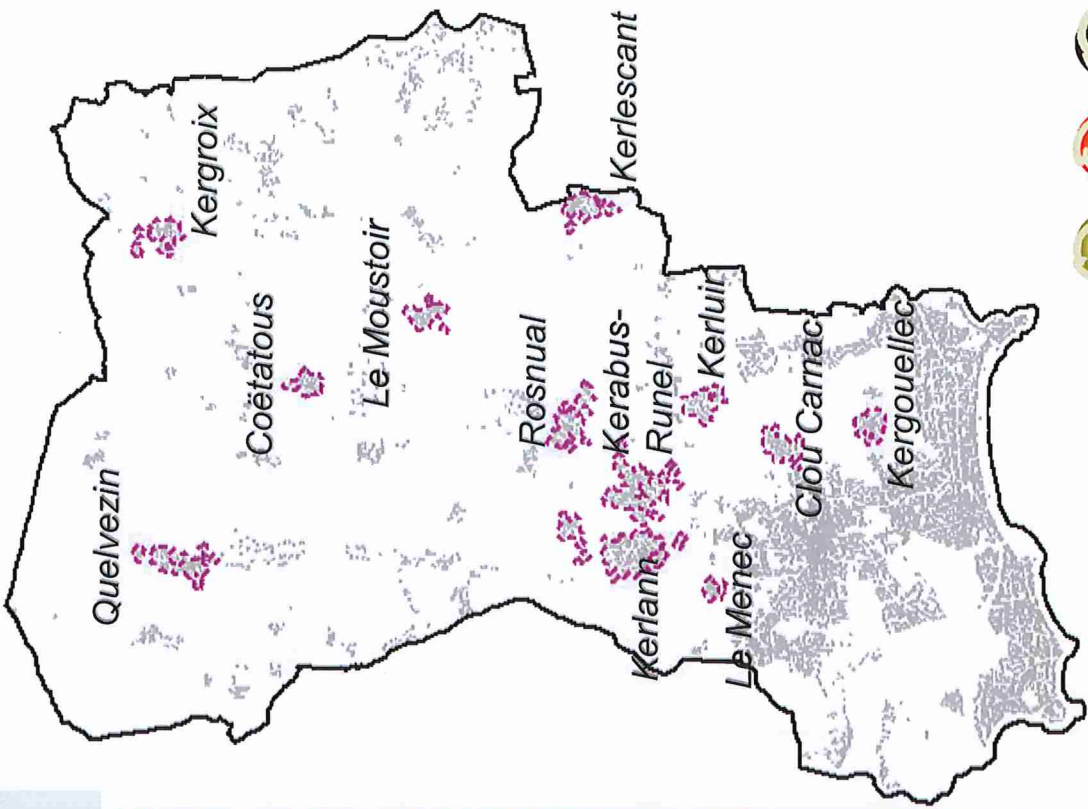
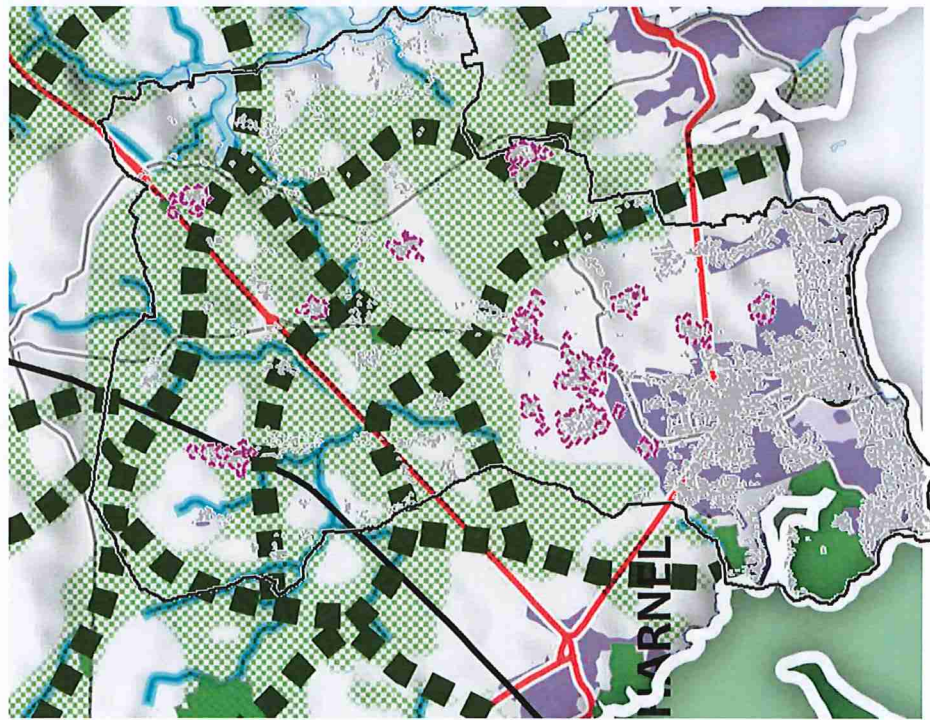
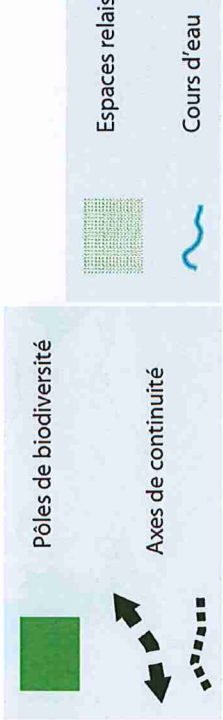




II. Délimitation des SDU

II.3. Analyse de la sensibilité des SDU identifiés au SCOT

	TVB
Kerabus – Le Runel	
Kerlann	
Quelvezin	Sensibilité forte
Kergouelec	
Le Moustoir	
Rosnual	
Clou Carnac	
Kergroix	Sensibilité forte
Kerluir	
Coëtatous	Sensibilité forte
Le Ménéac	
Kerlescant (Nord)	Sensibilité forte

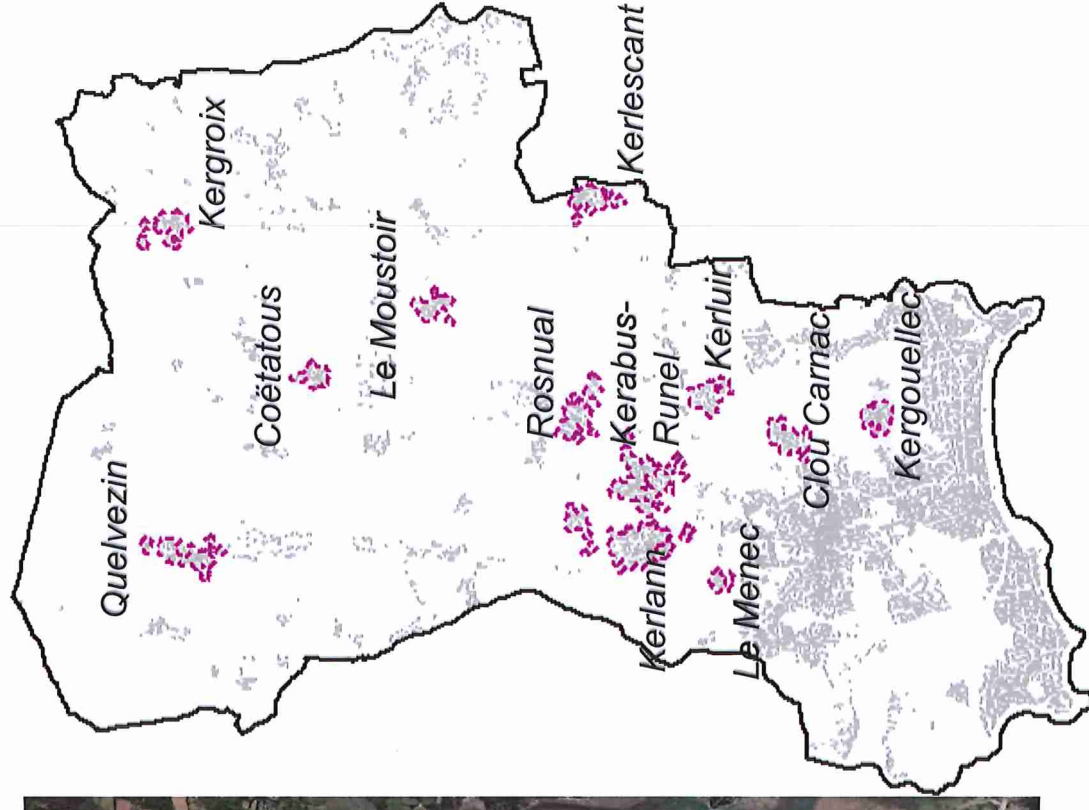
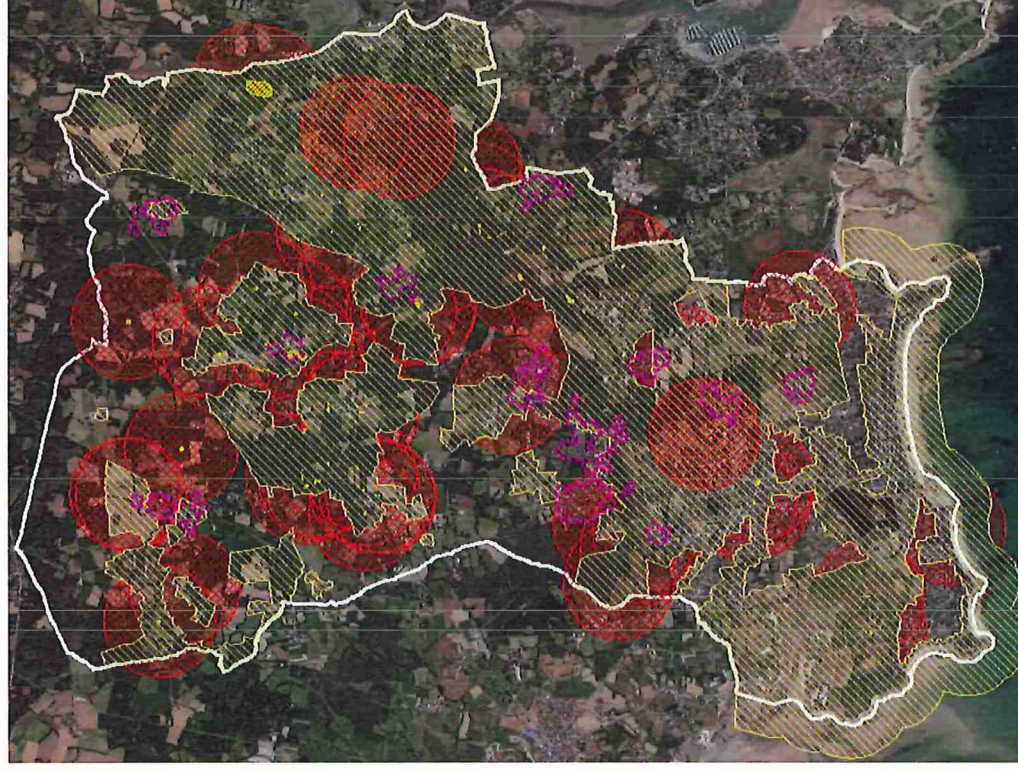




II. Délimitation des SDU

II.3. Analyse de la sensibilité des SDU identifiés au SCOT

	Patrimoine
Kerabus – Le Runel	Partiellement AVAP
Kerlann	Hors AVAP
Quelvezin	Partiellement AVAP
Kergouellec	En AVAP (mais peu d'impact)
Le Moustoir	En AVAP
Rosnual	Partiellement AVAP
Clou Carnac	En AVAP
Kergroix	Essentiellement en AVAP
Kerluir	Très partiellement AVAP
Coëtatous	En AVAP
Le Ménec	En AVAP
Kerlescant (Nord)	En AVAP





II. Délimitation des SDU

II.3. Analyse de la sensibilité des SDU identifiés au SCOT – Bilan

	Assainissement collectif	Protections environnementales	TVB	Patrimoine
Kerabus – Le Runel	x			Partiellement AVAP
Kerlann	x			Hors AVAP
Quelvezin	x		Sensibilité forte	Partiellement AVAP
Kergouelec	x			En AVAP (mais peu d'impact)
Le Moustoir	x	Proximité ZNIEFF de type 1 (landes humides de Crucun) à 700m		En AVAP
Rosnual	x			Partiellement AVAP
Clou Carnac	x			En AVAP
Kergroix	x		Sensibilité forte	Essentiellement en AVAP
Kerluir	x			Très partiellement AVAP
Coëtatous	x	Proximité ZNIEFF de type 1 (landes humides de Crucun) à 500m	Sensibilité forte	En AVAP
Le Ménec	x	Le plus proche des sites natura 2000 (ZSC et ZPS), à moins d'1 km		En AVAP, le plus proche d'alignements
Kerlescant (Nord)	x		Sensibilité forte	En AVAP



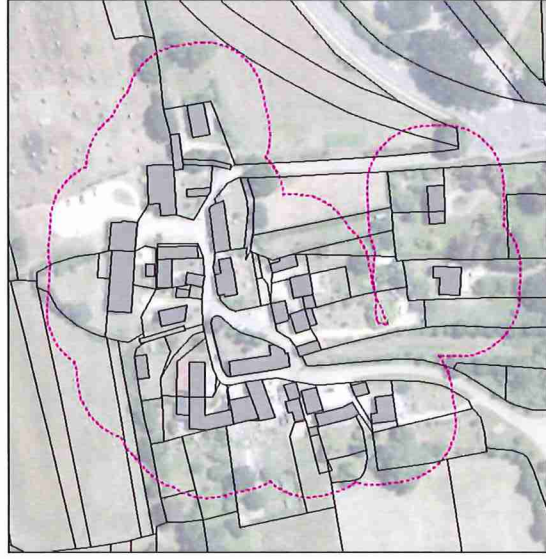


II. Délimitation des SDU

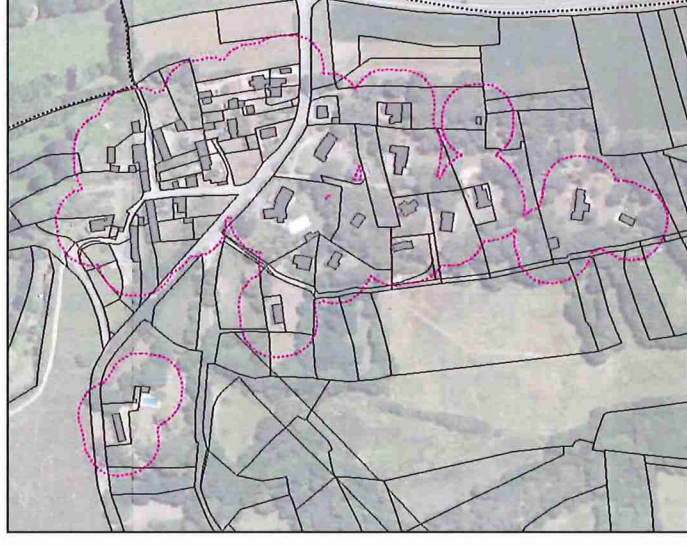
II.4. Secteurs identifiés au SCOT non délimités au PLU

Le choix a été fait **de ne pas délimiter de SDU au Menec** : c'est un secteur à forte sensibilité environnementale (proximité Natura 2000), patrimoniale (proximité menhirs et alignements), et paysagère, ne comprenant que peu ou pas de potentiel en densification stricte.

L'intérêt d'y délimiter un SDU est faible, mais l'impact potentiel aurait été important.



Le choix a également été fait de ne pas délimiter Kerlescant Nord, son potentiel étant très limité au regard des zones de protections du périmètre mégalithique (Nm2) et de sa forte sensibilité environnementale (site au cœur de la trame verte et bleue).

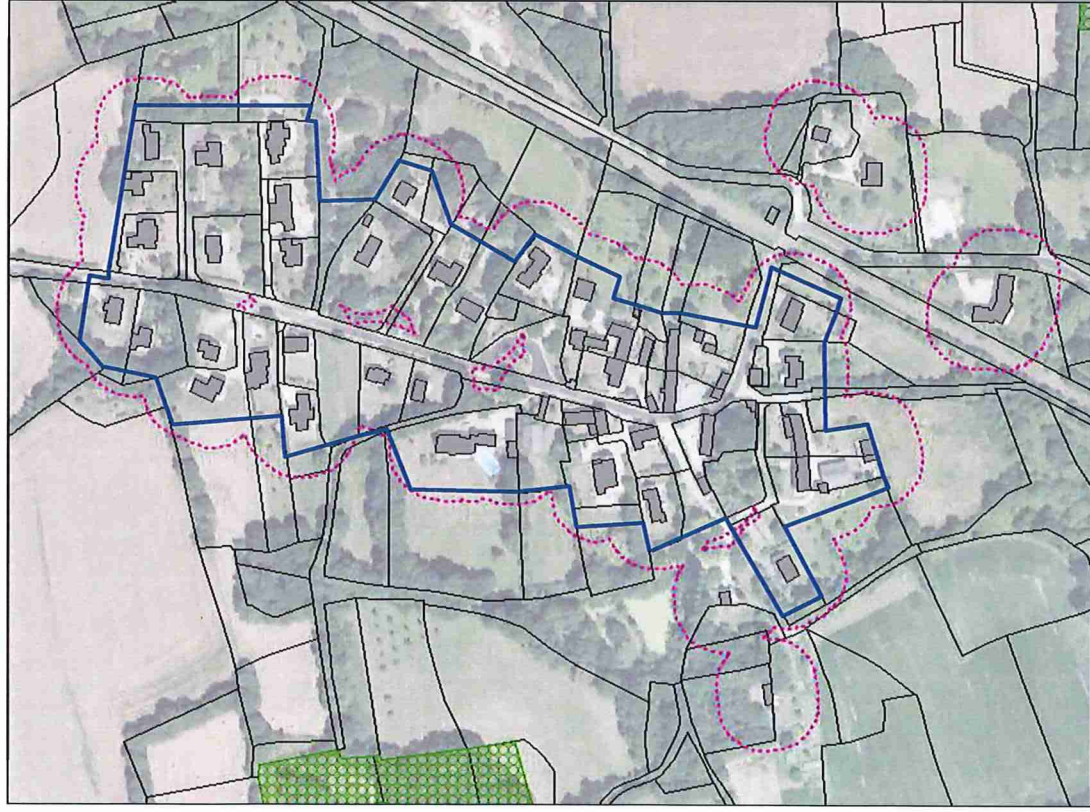


Ainsi sur les 12 SDU identifiés au SCOT, la Commune a fait le choix d'en délimiter 10, dans le respect des conclusions de l'évaluation environnementale.



II. Délimitation des SDU

II.5. Périmètre retenu : Quelvezin



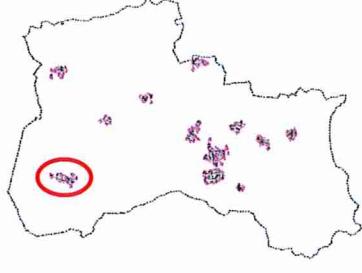
 Tampon des 25m

 Périmètre du SDU
5,73ha

La voie ferrée constitue une coupure physique et par là-même la limite Sud-Est du SDU.



 Périmètre bâti (il s'appuie sur le bâti dur, sans tenir compte du bâti léger, avec des interdistances n'excédant pas 50 mètres entre deux bâtis)



25





II. Délimitation des SDU

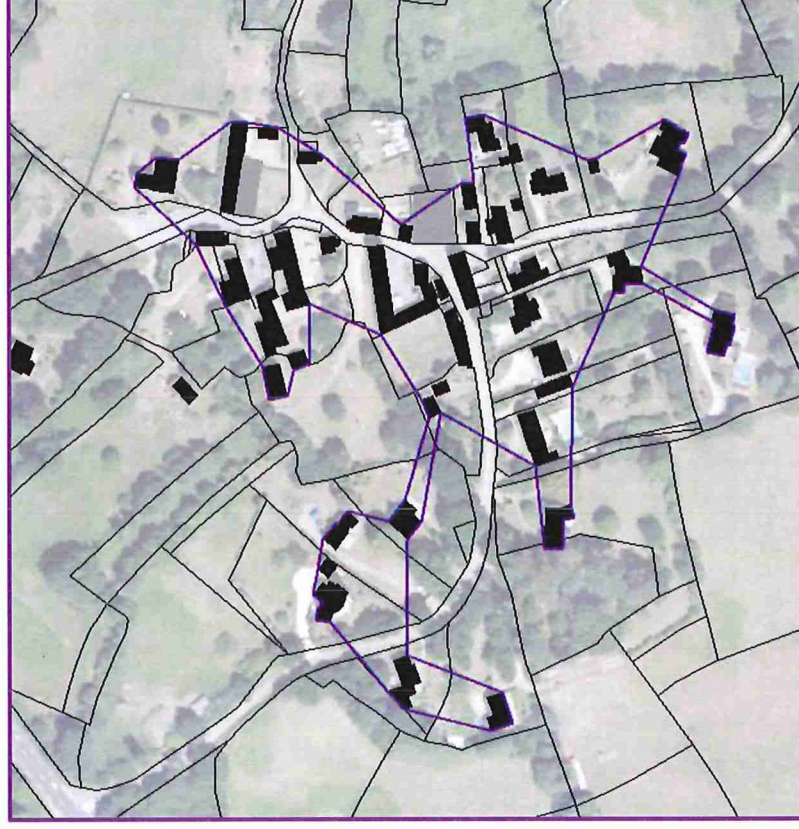
II.5. Périmètre retenu : Kergroix



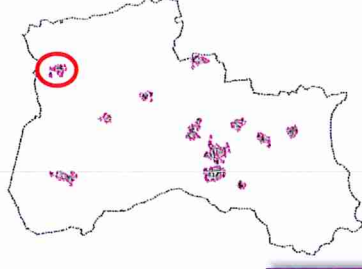
Tampon des 25m



Périmètre du SDU
3,74 ha



Périmètre bâti (il s'appuie sur le bâti dur, sans tenir compte du bâti léger, avec des interdistances n'excédant pas 50 mètres entre deux bâtis)





II. Délimitation des SDU

II.5. Périmètre retenu : Coëtatouz



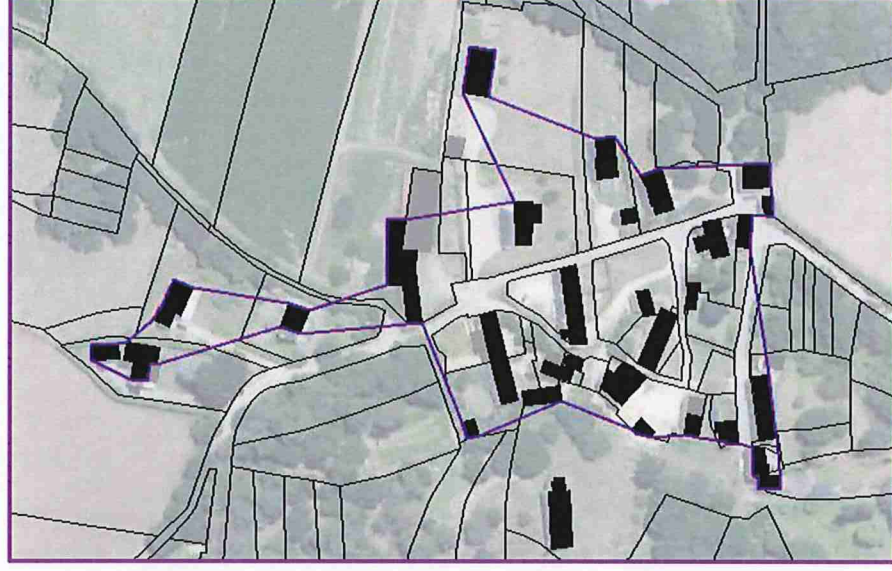
Tampon des 25m



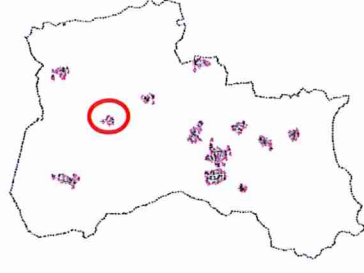
Périmètre du SDU
2,01ha



La limite Ouest du périmètre d'appuie sur le maintien de la limite existante de la zone Nm1p qui borde le SDU (chapelle en surplomb).



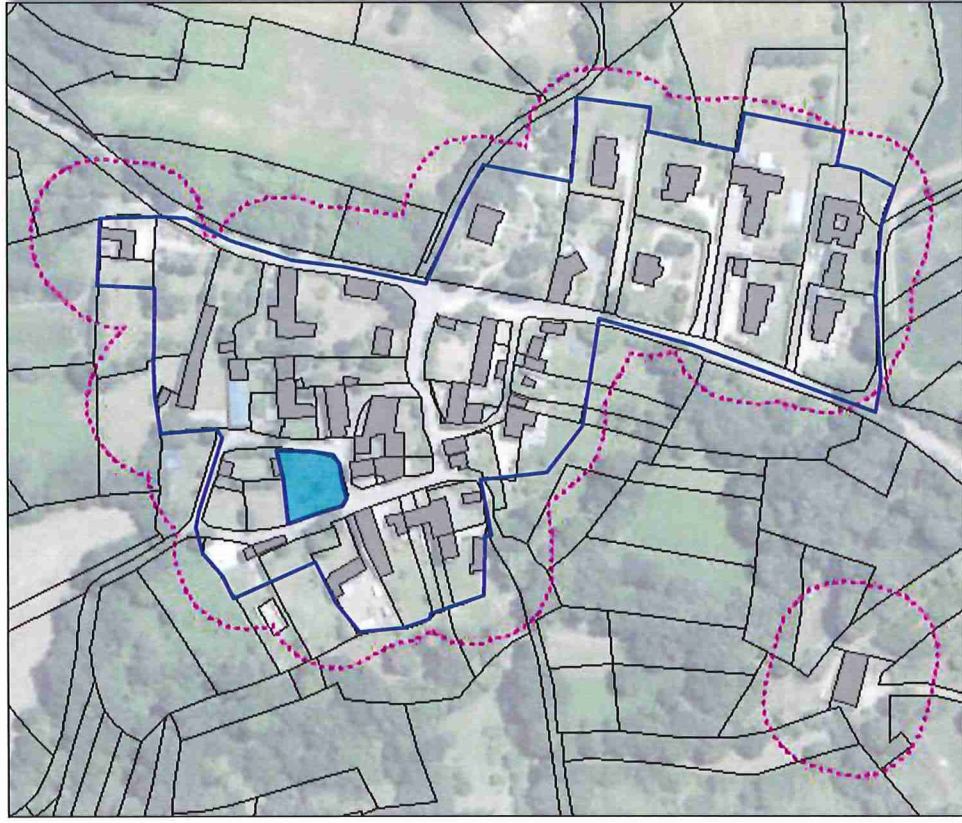
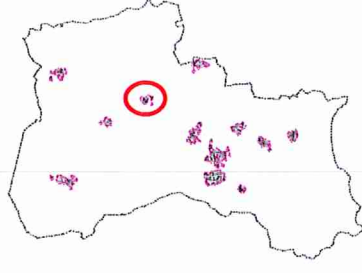
Périmètre bâti (il s'appuie sur le bâti dur, sans tenir compte du bâti léger, avec des interdistances n'excédant pas 50 mètres entre deux bâtis)





II. Délimitation des SDU

II.5. Périmètre retenu : Le Moustoir



Tampon des 25m



Périmètre du SDU
2,77ha



Enclave hors SDU (zone Nm1p)

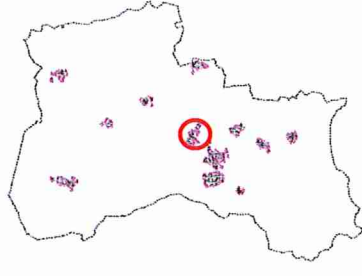
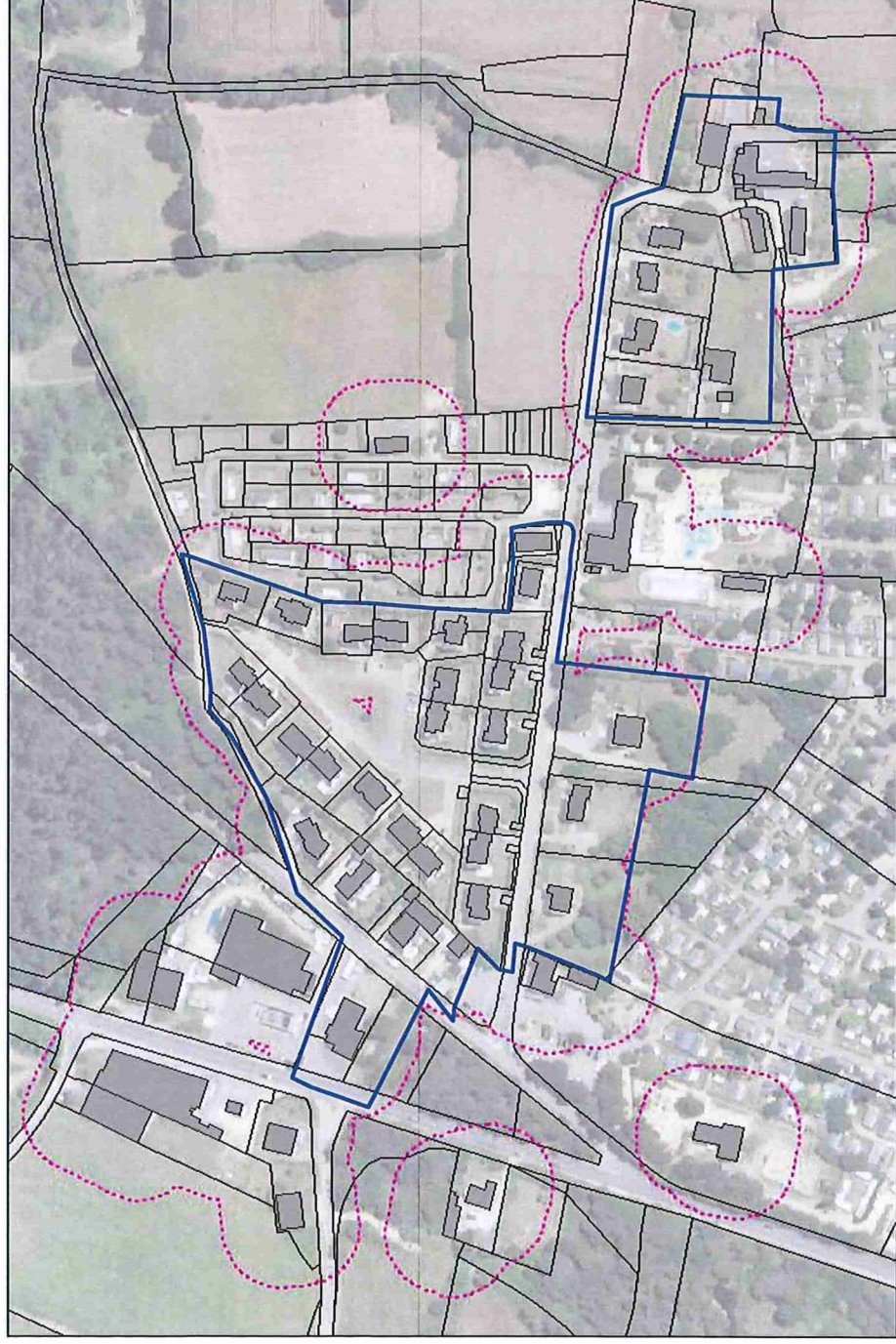


Périmètre bâti (il s'appuie sur le bâti dur, sans tenir compte du bâti léger, avec des interdistances n'excédant pas 50 mètres entre deux bâtis)



II. Délimitation des SDU

II.5. Périmètre retenu : Rosnual



Le périmètre retenu est en 2 parties : Ouest et Est. Le PRL et le camping ne peuvent, par définition, être intégrés au périmètre du SDU, ce dernier étant destiné à l'habitat et aux équipements collectifs de service public. Or les PRL et campings sont destinés à l'hébergement de loisirs.

A l'Ouest, l'ancien hôtel Relais des Pins est intégré au SDU afin de permettre soit de l'exploiter à nouveau en tant qu'hôtel (puisque c'est son actuelle destination d'urbanisme), soit de le transformer en logements.



Périmètre du SDU
Partie Ouest – 2,93ha

Périmètre du SDU
Partie Est – 1,08ha

Tampon des 25m

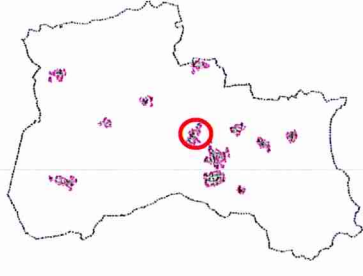


II. Délimitation des SDU

II.5. Périmètre retenu : Rosnual



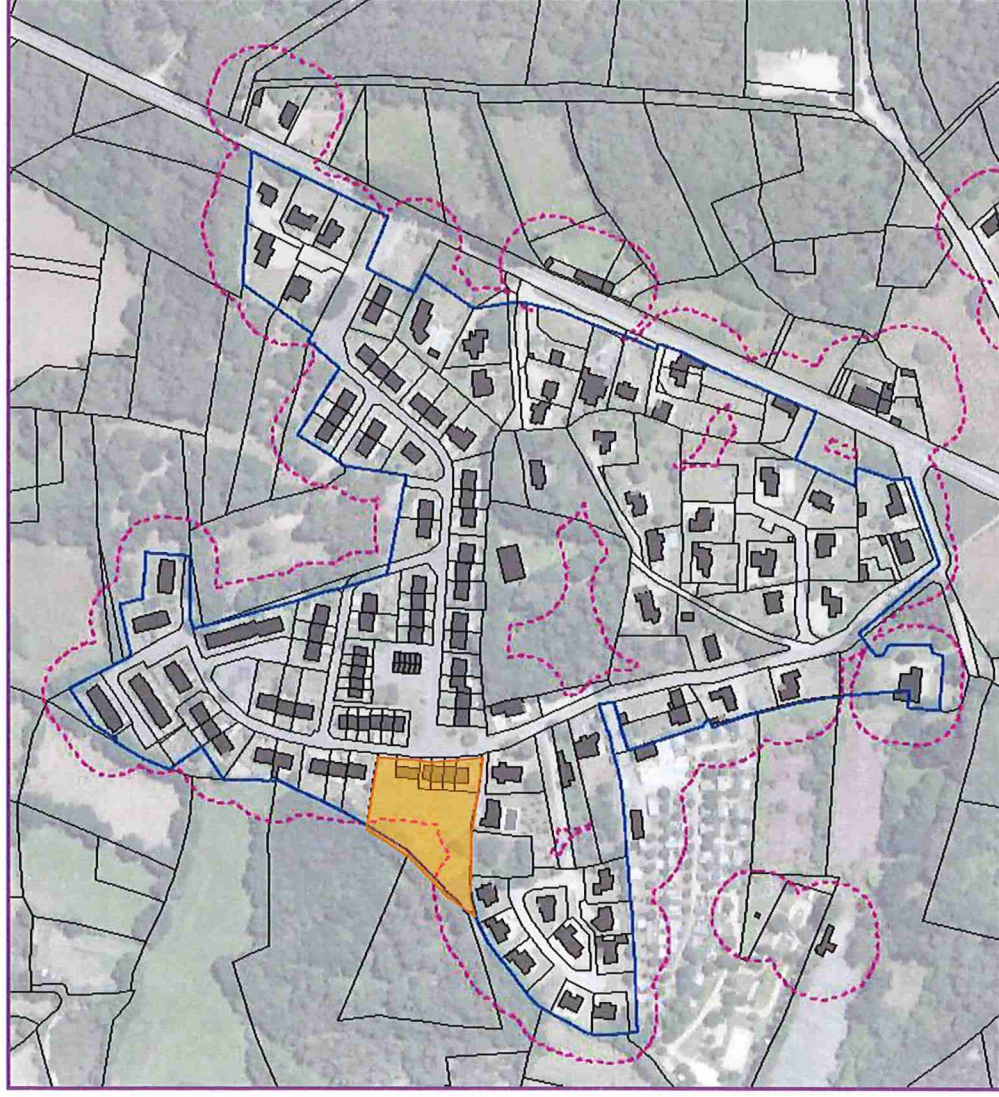
Périmètre bâti (il s'appuie sur le bâti dur, sans tenir compte du bâti léger, avec des interdistances n'excédant pas 50 mètres entre deux bâtis)





II. Délimitation des SDU

II.5. Périmètre retenu : Kerabus — Le Runel



Périmètre du SDU
11,14 ha



Tampon des 25m

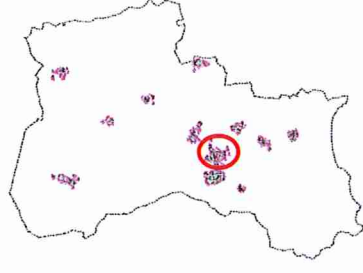


Opération en cours

La RD119 forme la limite Est du SDU : c'est une coupure d'urbanisation.

A l'Ouest, un PC a été délivré à Morbihan Habitat pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux, ce qui justifie la délimitation retenue.

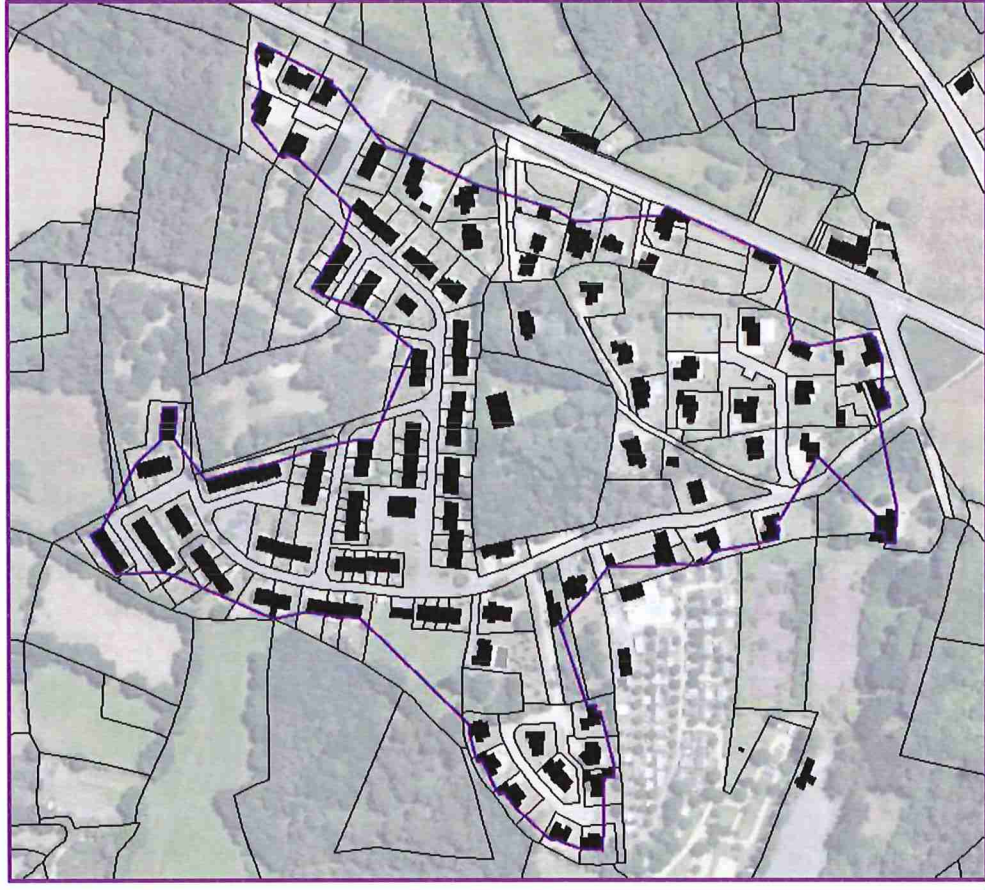
Les travaux sont en cours.



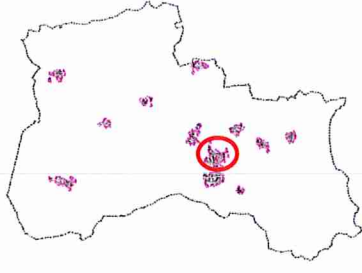


II. Délimitation des SDU

II.5. Périmètre retenu : Kerabus — Le Runel



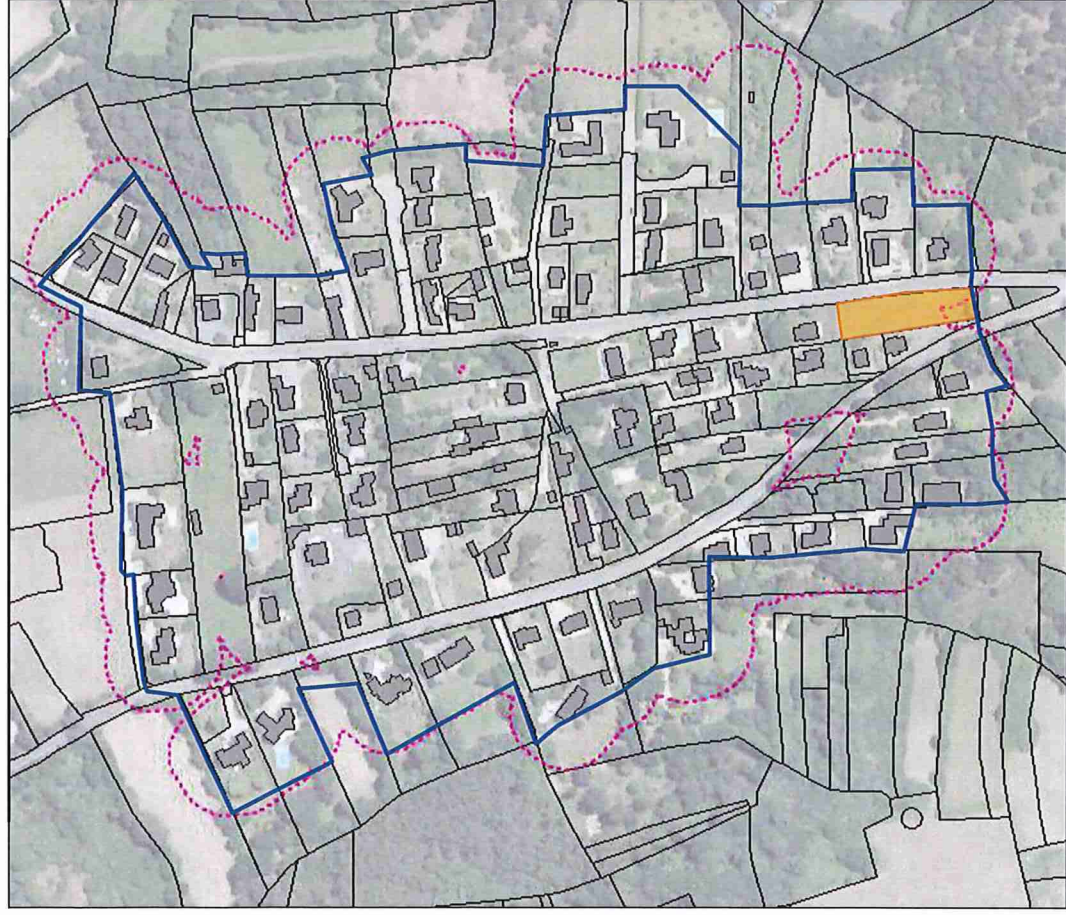
Périmètre bâti (il s'appuie sur le bâti dur, sans tenir compte du bâti léger, avec des interdistances n'excédant pas 50 mètres entre deux bâtis)





II. Délimitation des SDU

II.5. Périmètre retenu : Kerlann



Tampon des 25m



Périmètre du SDU
12,41ha

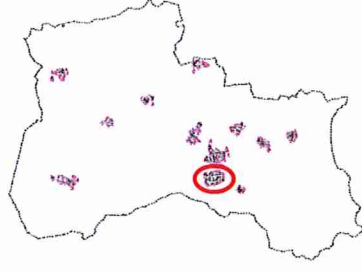


Périmètre bâti (il s'appuie sur le bâti dur, sans tenir compte du bâti léger, avec des interdistances n'excédant pas 50 mètres entre deux bâtis)



Opération en cours

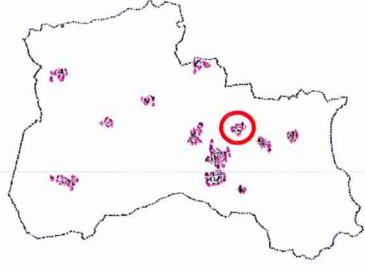
Le périmètre s'appuie à l'Ouest sur la délimitation des zones humides et des zones de protection du patrimoine mégalithique, et à l'Est sur les zones de protection du patrimoine mégalithique.





II. Délimitation des SDU

II.5. Périmètre retenu : Kerluir



Tampon des 25m



Périmètre du SDU
4,15ha



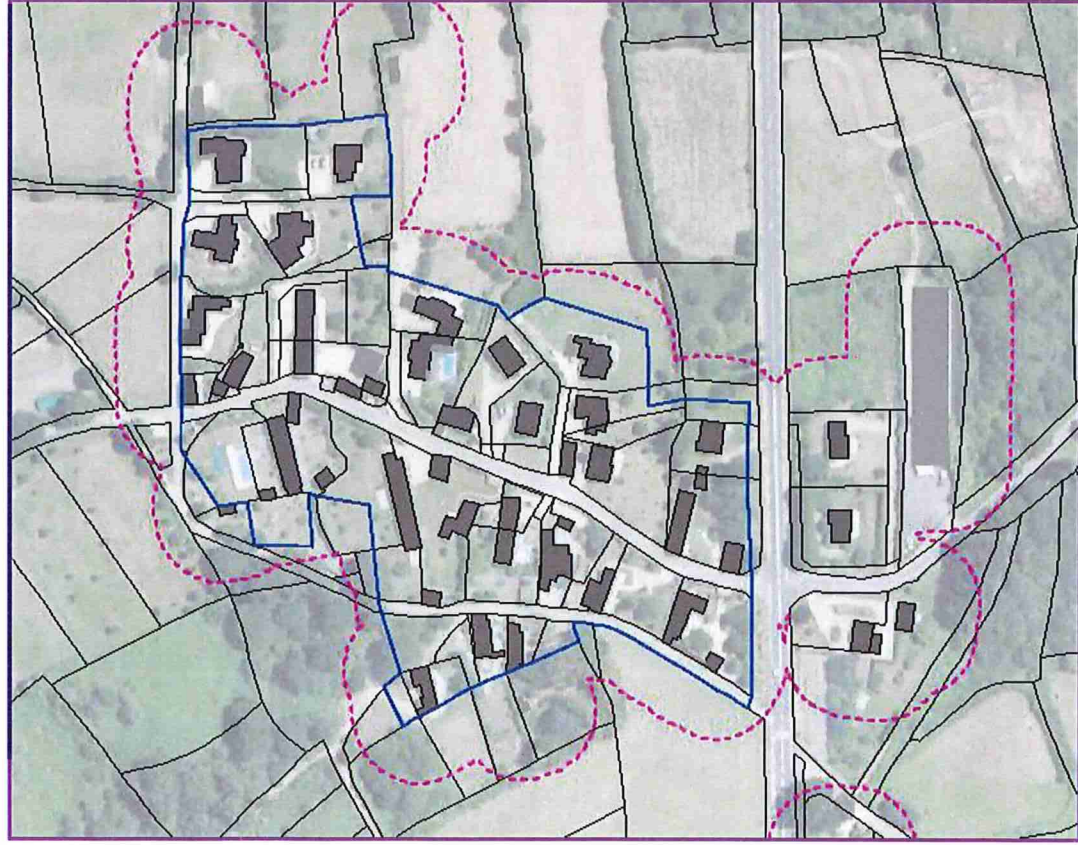
Périmètre bâti (il s'appuie sur le bâti dur, sans tenir compte du bâti léger, avec des interdistances n'excédant pas 50 mètres entre deux bâtis)





II. Délimitation des SDU

II.5. Périmètre retenu : Clouarnac



Tampon des 25m

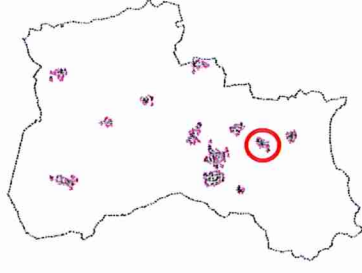


Périmètre du SDU
2,95 ha

La RD781 constitue une coupure, aussi la partie Sud n'a pas été intégrée au périmètre.



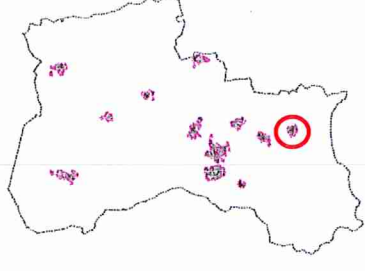
Périmètre bâti (il s'appuie sur le bâti dur, sans tenir compte du bâti léger, avec des interdistances n'excédant pas 50 mètres entre deux bâtis)





II. Délimitation des SDU

II.5. Périmètre retenu : Kergouellec



Périmètre du SDU
3,91ha



Tampon des 25m



Périmètre bâti (il s'appuie sur le bâti dur, sans tenir compte du bâti léger, avec des interdistances n'excédant pas 50 mètres entre deux bâtis)





II. Délimitation des SDU



II.6. Evolution du règlement



Deux types d'évolutions vont impacter le règlement graphique (zonage)



La délimitation de zones **Us** et **Usp**, correspondant aux SDU en distinguant les emprises hors AVAP de celles en AVAP.



La suppression de l'étoilage des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination dans les SDU délimités (le changement de destination y étant autorisé par défaut, au même titre que dans l'ensemble des zones U du PLU). Ces étoilles sont ainsi supprimées à Kergroix, Coëtatouz, Le Moustoir.



Conformément à la loi ELAN, le règlement des zones **Us** et **Usp** n'autorise que les constructions à usage d'habitation et celles destinées aux équipements collectifs de services publics.



Enfin, la légende du règlement graphique est modifiée pour ajouter les zones **Us**, inexistantes jusqu'alors, qui correspondront aux Secteurs Déjà Urbanisés.



II.7. Evolution des OAP — Création d'une OAP sectorielle SDU

➡ Enfin, une OAP applicable aux secteurs déjà urbanisés hors AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) a été conçue afin de préserver les éléments caractéristiques des noyaux bâtis, tant architecturaux que paysagers ou patrimoniaux.

➡ Celle-ci se décompose en :

- ➡ Des orientations illustrées et localisées par SDU
- ➡ Des règles / orientations applicables à tous projets au sein de ces SDU, en dissociant celles applicables aux constructions neuves de celles applicables aux rénovations ou extensions, et de celles communes à tous projets.

Ne sont pas concernés par cette OAP les zones Usp, correspondant aux SDU totalement situés en AVAP ainsi qu'aux emprises de SDU partiellement en AVAP.



III. Evaluation environnementale de la procédure





III. Evaluation environnementale de la procédure



La délimitation de ces secteurs déjà urbanisés dans le plan local d'urbanisme est susceptible de générer des impacts sur l'environnement, en raison d'une artificialisation des sols, de la présence de certains secteurs déjà urbanisés dans ou à proximité de la trame verte et bleue, ou de sites mégalithiques ou patrimoniaux, de la présence de sites natura 2000 et périmètres d'inventaires couvrant partiellement le territoire communal, de la progression de population qui pourrait en résulter et de l'impact sur les ressources (eau, air, ...).



En conséquence, au regard des enjeux environnementaux, il est nécessaire de procéder d'emblée à la réalisation d'une évaluation environnementale de la procédure de modification simplifiée du PLU afin de prendre en compte au mieux les impacts du projet sur l'environnement dans le cadre de la séquence ERC – Eviter, Réduire, Compenser. Cette évaluation environnementale a été réalisée par le bureau d'études DM Eau et a été transmise pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) le 14 juin 2023, MRAe qui n'a pas formulé d'avis dans le délai des 3 mois et est réputée ne pas avoir d'observations à formuler.





IV. Modification des pièces composant le PLU





IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.1. Les évolutions nécessaires

Dans le cadre de cette modification simplifiée n°2, le Plan Local d'Urbanisme va devoir évoluer dans son contenu.

Règlement graphique (zonage) :

Il va intégrer les évolutions suivantes :

- ➡ Délimitation des zones Us et Usp à Kerabus – Le Runel, Kerlan, Quelvezin, Kergouellec, Le Moustoir, Rosnual, Cloucarnac, Kergroix, Kerluir, Coëtatouz
- ➡ Suppression des étoiles pour changements de destination au sein des zones Ud de Kergroix, Coëtatouz, le Moustoir
- ➡ Complément de la légende : Ajout de la zone Us

Règlement écrit :

Il va intégrer les évolutions suivantes :

- ➡ Dispositions générales, rubrique 6- Définitions : Ajout de la définition du périmètre bâti
- ➡ Modification du chapitre III – Règlement applicable aux zones Us

Orientations d'Aménagement et de Programmation:

Elles vont évoluer pour :

- ➡ Supprimer les OAP sectorielles n°1 – Routes de Kerlann et du Hahon, et n°2 – Le Runel, la première étant réintégrée dans l'OAP sectorielle SDU nouvellement créée et la seconde n'ayant plus d'objet (une autorisation d'urbanisme y ayant été délivrée).
- ➡ Intégrer l'OAP sectorielle SDU, applicables dans la zone Us mais pas en AVAP (non applicable en zone Usp)

Rapport de présentation :

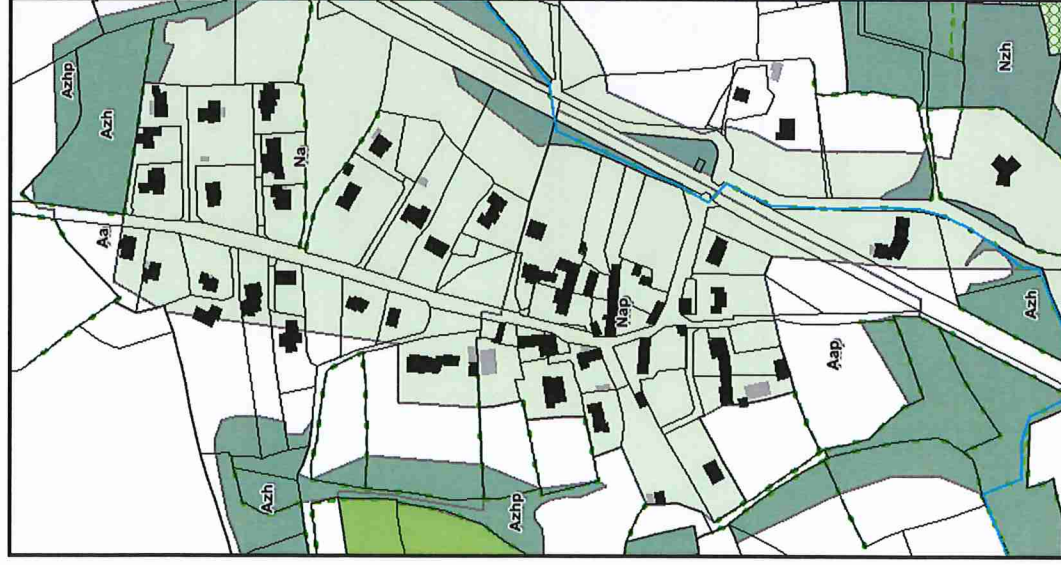
Il va évoluer pour intégrer la présente notice en annexe.



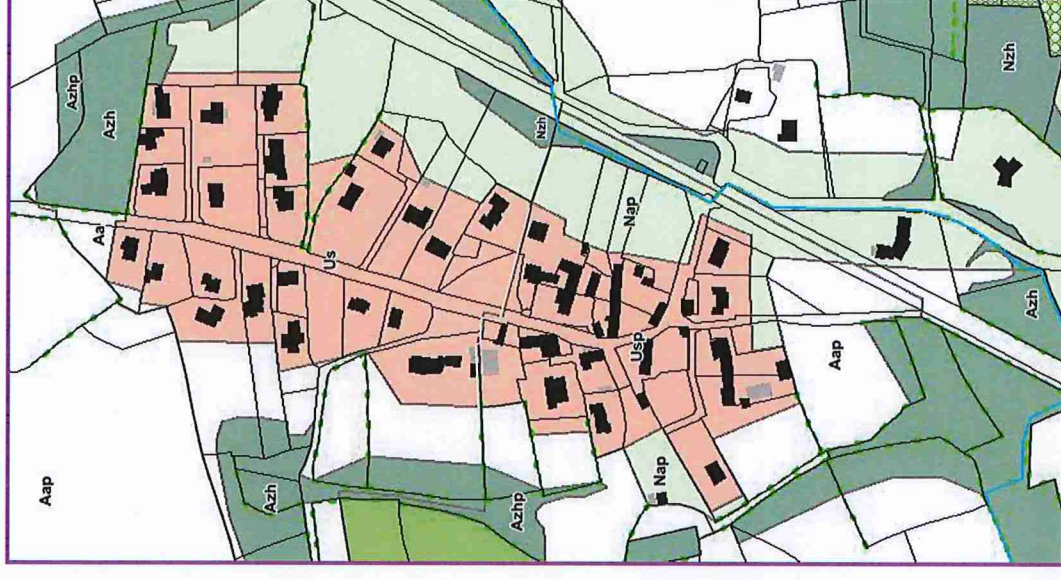
IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.2. Evolution du règlement graphique

Secteur de Quelvezin - Règlement graphique (extrait) **avant**
la modification simplifiée n°2 du PLU :



Secteur de Quelvezin - Règlement graphique (extrait) **avec**
la modification simplifiée n°2 du PLU :

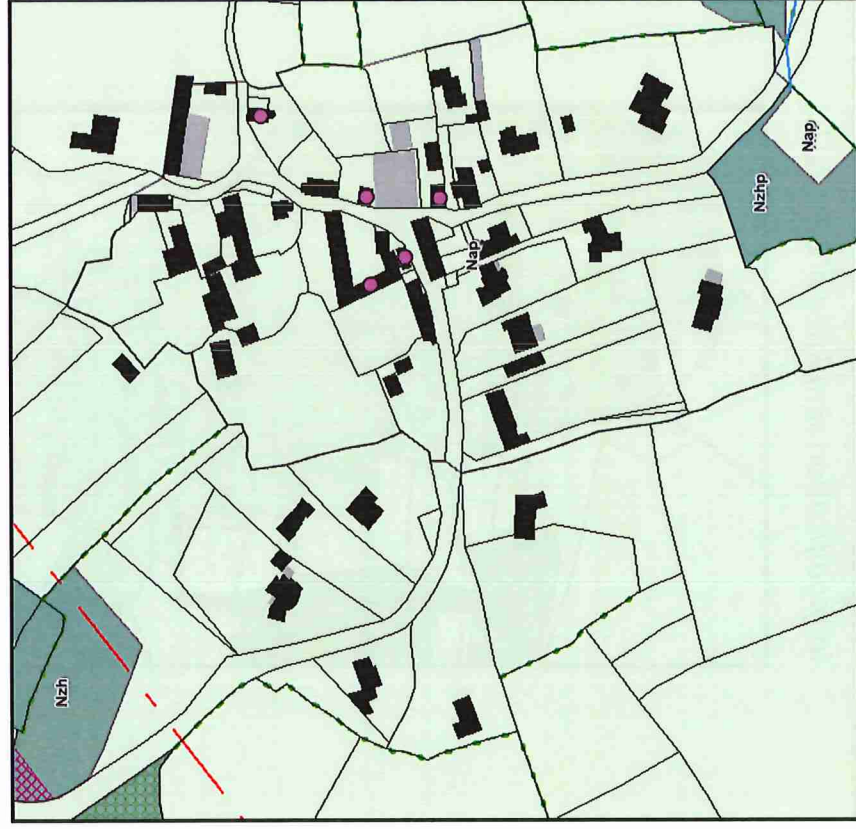




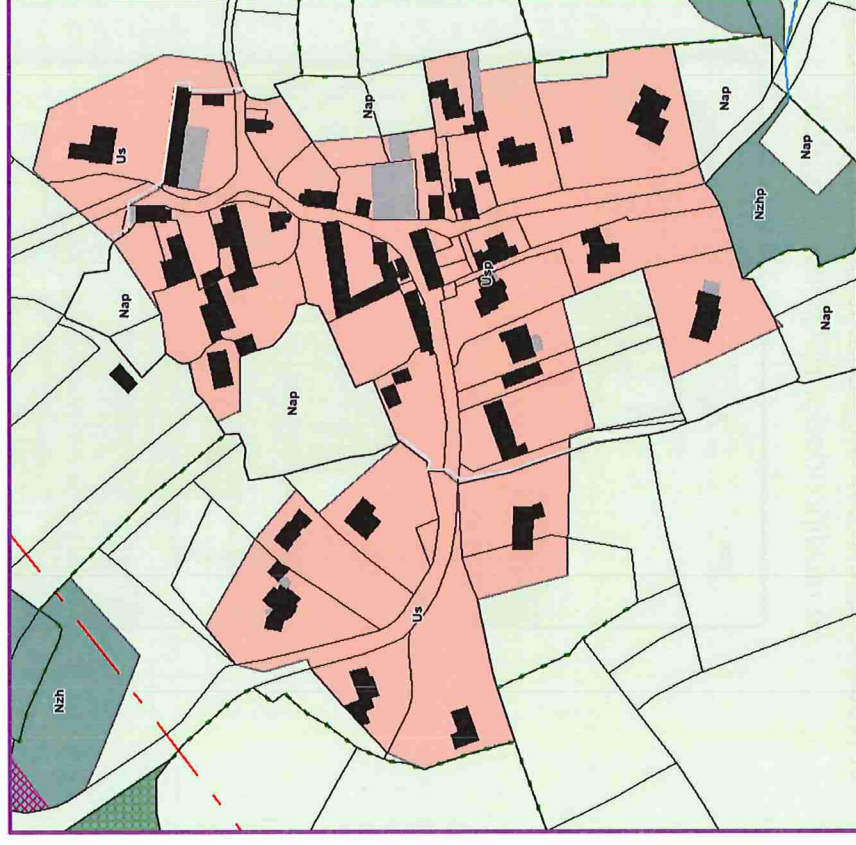
IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.2. Evolution du règlement graphique

Secteur de Kergroix - Règlement graphique (extrait) **avant** la modification simplifiée n°2 du PLU :



Secteur de Kergroix - Règlement graphique (extrait) **avec** la modification simplifiée n°2 du PLU :





IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.2. Evolution du règlement graphique

Secteur de Coëtataouz - Règlement graphique (extrait) **avant**
la modification simplifiée n°2 du PLU :



A corriger

Secteur de Coëtataouz - Règlement graphique (extrait) **avec**
la modification simplifiée n°2 du PLU :





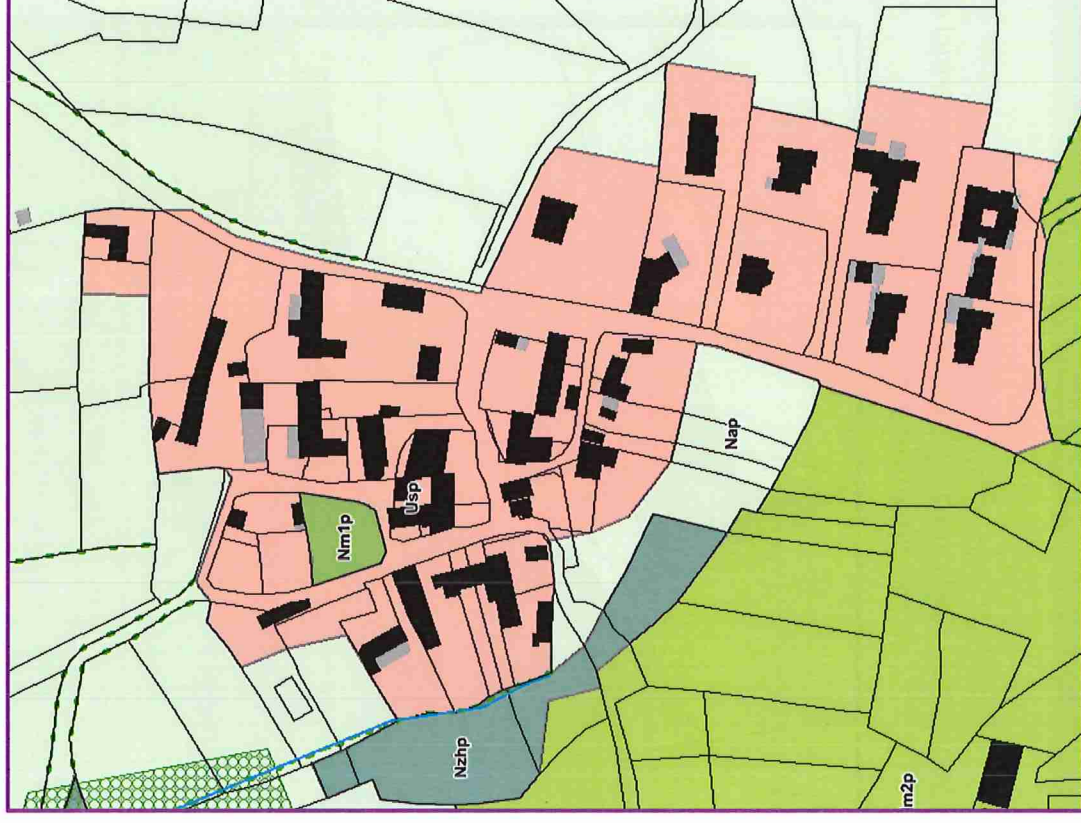
IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.2. Evolution du règlement graphique

Secteur de Le Moustoir - Règlement graphique (extrait)
avant la modification simplifiée n°2 du PLU :



Secteur de Le Moustoir - Règlement graphique (extrait)
avec la modification simplifiée n°2 du PLU :





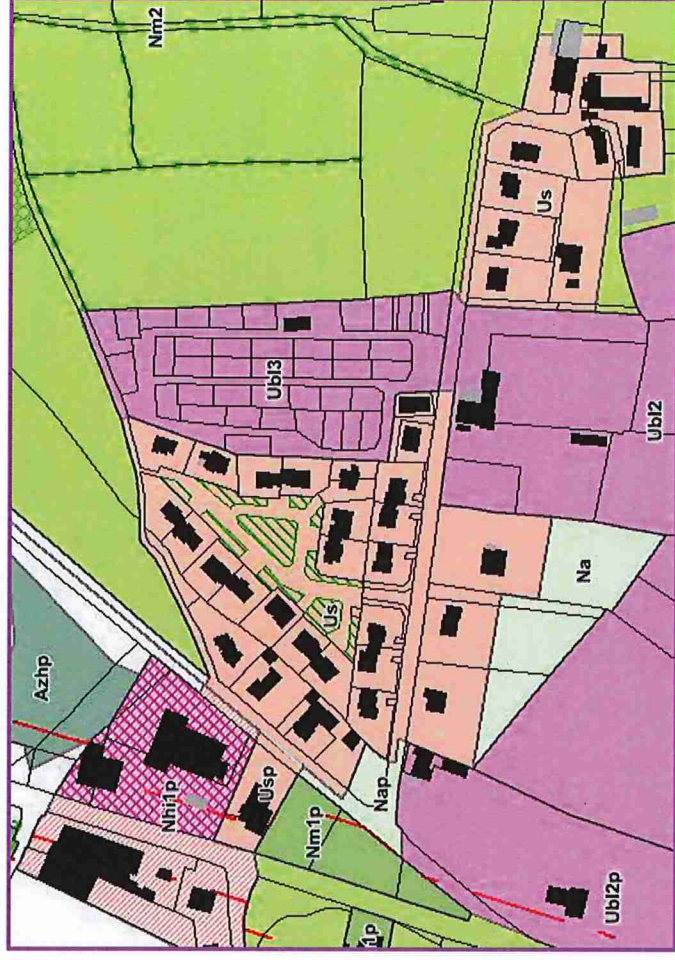
IV. Modification des pièces composant le PLU

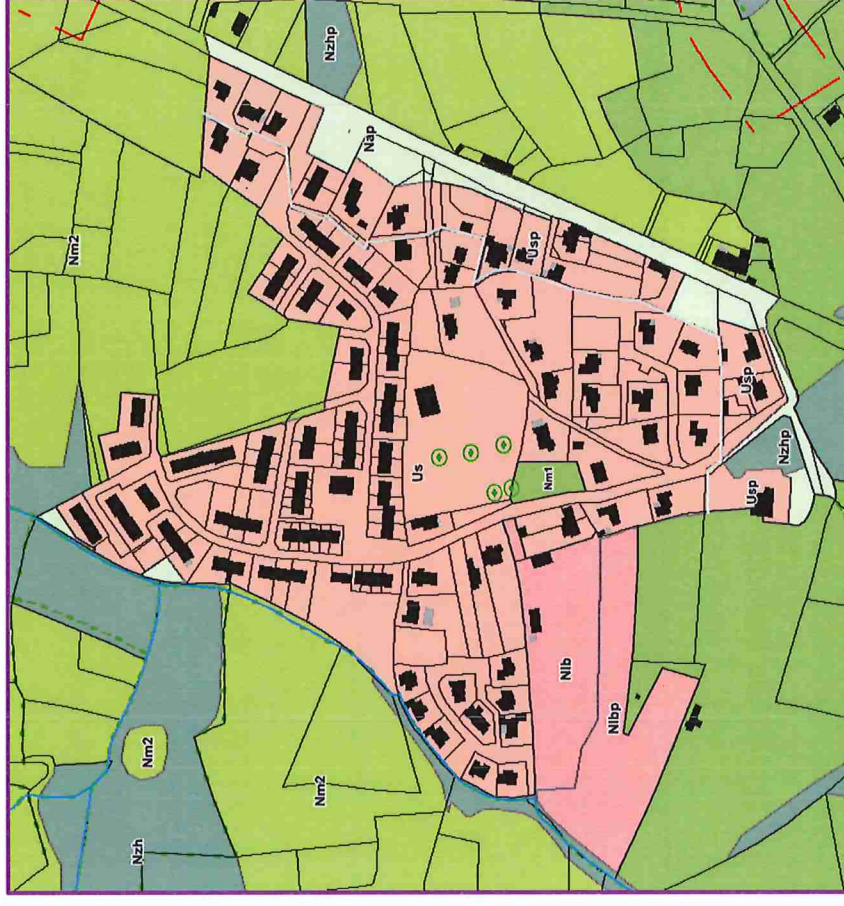
IV.2. Evolution du règlement graphique

Secteur de Rosnual - Règlement graphique (extrait) **avant** la modification simplifiée n°2 du PLU :



Secteur de Rosnual - Règlement graphique (extrait) **avec** la modification simplifiée n°2 du PLU :







IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.2. Evolution du règlement graphique

Secteur de Kerlann - Règlement graphique (extrait) **avant** la modification simplifiée n°2 du PLU :

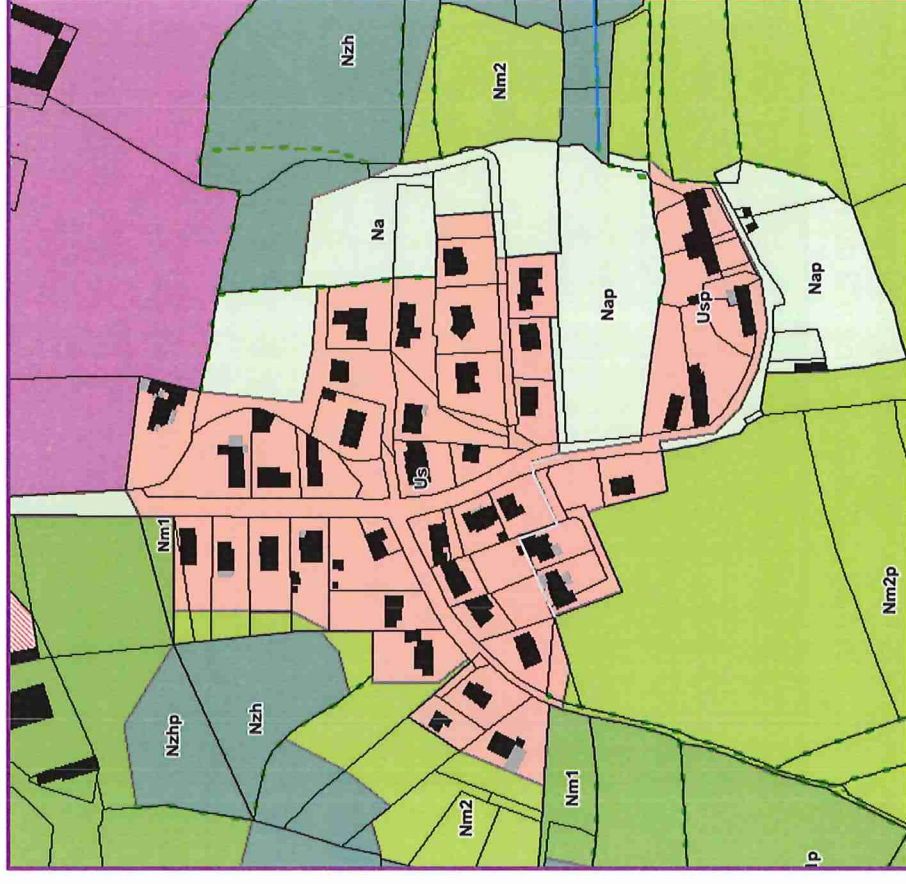


Secteur de Kerlann - Règlement graphique (extrait) **avec** la modification simplifiée n°2 du PLU :



IV. Identification des pièces composant le LEO

Secteur de Kerluir - Règlement graphique (extrait) **avec la**
modification simplifiée n°2 du PLU :





IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.2. Evolution du règlement graphique

Secteur de Clouarnac- Règlement graphique (extrait)
avant la modification simplifiée n°2 du PLU :



Secteur de Clouarnac - Règlement graphique (extrait)
avec la modification simplifiée n°2 du PLU :





IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.2. Evolution du règlement graphique

Secteur de Kergouellec - Règlement graphique (extrait)
avant la modification simplifiée n°2 du PLU :



Secteur de Kergouellec - Règlement graphique (extrait)
avec la modification simplifiée n°2 du PLU :





IV. Modification des pièces composant le PLU



IV.2. Evolution du règlement graphique

Légende- Règlement graphique (extrait) **avant** la modification simplifiée n°2 du PLU :

Zonage													
	Ua		Ubc		Ubl1p		1AUa		Aa		Nap		Nm2p
	Uap		Ubb		Uca		1AUap		Aap		Nds		Nzh
	Uba		Ubbp		Ucb		1AUb		Acp		Ndsp		Nzhp
	Ubap		Ubbp		Ucbp		1AUbp		Ao1p		Nhip		
	Ubb		Ubbp		Ucbp		2AUa		Ao2p		Nlbp		
	Ubbp		Ubbp		Ucbp		2AUI		Azhp		Nm1p		
	Ubc		Ubbp		Ucbp		2AUlp		Na		Nm2		



Légende- Règlement graphique (extrait) **avec** la modification simplifiée n°2 du PLU :

Zonage													
	Ua		Ubc		1AUa		Aa		Nap		Nm2p		
	Uap		Ubl1p		1AUap		Aap		Nds		Nzh		
	Uba		Uca		1AUb		Acp		Ndsp		Nzhp		
	Ubap		Ucap		1AUbp		Ao1p		Nhip		Us		
	Ubb		Ucb		2AUa		Ao2p		Nlbp		Usp		
	Ubbp		Ucbp		2AUI		Azhp		Nm1p				
	Ubc		Uipp		2AUIp		Na		Nm2				



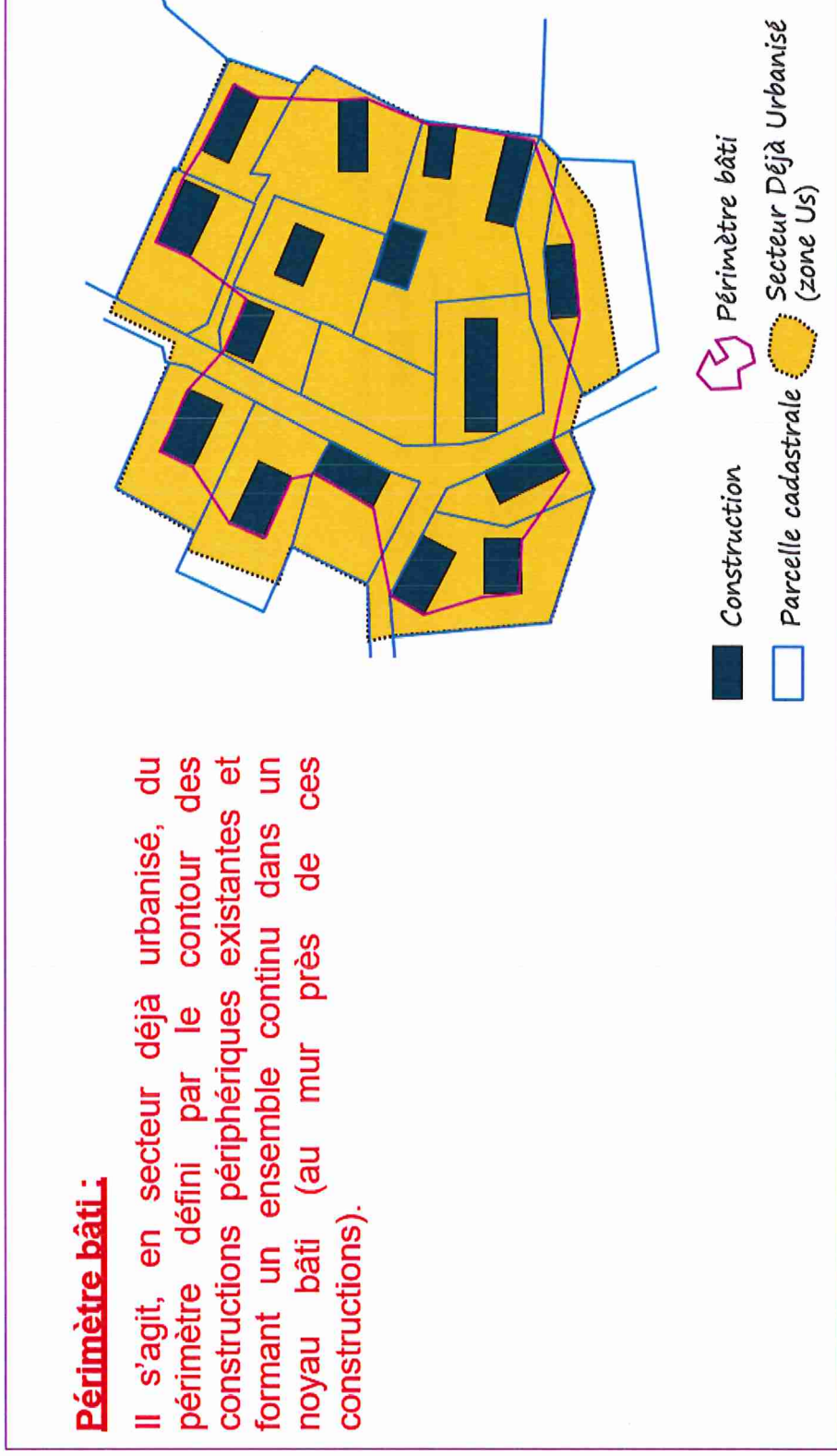
IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.3. Evolution du règlement écrit

Insertion de la définition du Périmètre bâti à la rubrique 6- Définitions, au sein des dispositions générales
avec la modification simplifiée n°2 du PLU

Périmètre bâti:

Il s'agit, en secteur déjà urbanisé, du périmètre défini par le contour des constructions périphériques existantes et formant un ensemble continu dans un noyau bâti (au mur près de ces constructions).





IV. Modification des pièces composant le PLU



IV.3. Evolution du règlement écrit

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

Ce règlement de zone Us est intégré **avec** la modification simplifiée n°2 du PLU.





IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.3. Evolution du règlement écrit

CHAPITRE IV – 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 équipements collectifs de services publics. Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés de Kerabus – Le Runel, Kerlann, Quelvezin, Kergouelec, Le Moustoir, Rosnual, Clouarnac, Kergroix, Kerlaur, et Coëtatous.

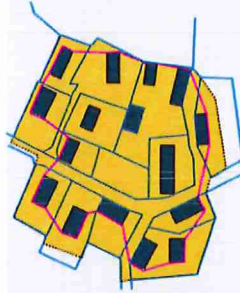
Dans les secteurs concernés par le risque de submersion marine, le PPRL s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Pour connaître les prescriptions, se reporter aux documents graphiques et écrits du PPRL annexé au présent PLU.

Dans les secteurs indiqués par un « p », couverts par le périmètre de l'AVAP, le règlement de l'AVAP s'applique pour les articles 6, 7, 10 et 11.

ARTICLE Us 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En AVAP (secteurs indiqués par un « p ») et hors AVAP,

- Les constructions nouvelles situées en dehors du périmètre bâti, c'est-à-dire en dehors du périmètre défini par le contour des constructions périphériques existantes et formant un ensemble continu dans un noyau bâti (au mur près de ces constructions). Ce périmètre bâti est susceptible d'évoluer dans le temps au fur et à mesure des extensions des constructions périphériques existantes.



- L'édification d'annexe (abris de jardin, garage, ...) en dehors du périmètre bâti.

- Toutes les constructions et tous les aménagements non autorisés sous condition à l'article 2 sont interdits.

- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif qui ne sont pas destinées à un service public.
- Les constructions nouvelles non destinées aux logements ou aux équipements d'intérêt collectif.
- 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.
- Les activités commerciales.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

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

En AVAP (secteurs indiqués par un « p ») et hors AVAP,

- Le changement de destination des bâtiments est autorisé à des fins exclusives d'habitations ou d'équipements collectifs de services publics.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'équipements collectifs ne sont autorisées qu'à la condition d'être situées au sein du périmètre bâti, c'est-à-dire du périmètre défini par le contour des constructions périphériques existantes et formant un ensemble continu dans un noyau bâti (au mur près de ces constructions).
- Les constructions nouvelles à usage d'équipements collectifs doivent être destinées à des services publics.
- Les annexes ne sont autorisées qu'au sein du périmètre bâti.
- Les extensions bâtimentaires sont autorisées en dehors du périmètre bâti dans la limite de la zone Us.

ARTICLE Us 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies à double sens.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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.





IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.3. Evolution du règlement écrit

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

Il ne peut être prévu plus d'un accès pour les véhicules motorisés (y compris par le garage) par construction principale. Toutefois, si le terrain à une largeur sur rue supérieure à 50 mètres un deuxième accès peut être réalisé.

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.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : RD n°768, n°119, n°186, n°196, n°781, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE Us 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

Eaux pluviales

Coefficients d'imperméabilisation maximum autorisés dans les secteurs Ud de Kerabus – Le Runel et Kerlann : 35%

Ces coefficients s'appliquent également dans les secteurs indicés par un « p » au PLU.

La gestion des eaux pluviales menée par l'aménageur ou le propriétaire doit être conforme avec les prescriptions énoncées par le zonage d'assainissement pluvial. En l'occurrence, la mise en œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée en priorité (tranchée drainante ou d'infiltration,

puits d'infiltration, noue, écoulement aérien...). Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre (rétention et régulation).

Le raccordement des eaux de ruissellement sur le réseau public ou sur le domaine public, sans régulation, n'est pas autorisé, à l'exception des surfaces de voirie et de terrasse dont le cumul est inférieur à 20 m².

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Les rejets dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis le milieu naturel seront opérés de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels et à minima dans le respect des principes énumérés ci-dessous :

- La surface totale imperméabilisée du projet est **inférieure à 20 m²**
 - Etialement sur la parcelle des eaux de ruissellement de toiture,
 - Aucune prescription pour les eaux de ruissellement des terrasses et voiries
- La surface totale imperméabilisée du projet est **supérieure à 20 m² mais inférieure à 250 m²**
 - Infiltration dans le sol de l'ensemble des eaux de ruissellement,
 - Etialement des eaux de ruissellement en cas de justification de l'incapacité d'infiltration du sol (perméabilité mesurée à 50 cm de profondeur inférieure à 10⁻⁶ m/s – mesurée par essai Porchet ou Matsuo). Les eaux de ruissellement de voirie et terrasse, d'une surface supérieure à 20 m², sont dirigées vers une surface perméable (pelouse, jardin) ou vers un puits d'infiltration mais ne sont pas rejetées directement vers le domaine public.
- La surface totale imperméabilisée du projet est **supérieure à 250 m²**
 - Infiltration dans le sol de l'ensemble des eaux de ruissellement,
 - Régulation à la parcelle au débit de fuite maximum de 3 litres par seconde (3L/s). Les eaux de ruissellement de voirie et terrasse, d'une surface supérieure à 20 m², sont dirigées vers une surface perméable (pelouse, jardin) ou vers un puits d'infiltration mais ne sont pas rejetées directement vers le domaine public.

Dans les zones Ud autres que Kerabus – Le Runel et Kerlann, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée en priorité (tranchée drainante ou d'infiltration, puits d'infiltration, noue, écoulement aérien...). Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre (rétention et régulation).

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

Dans les secteurs indicés par un « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et les annexes doivent être implantées en limites des voies et emprises publique ou en recul d'au moins 3,00m de cette limite.





IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.3. Evolution du règlement écrit

Lorsque la construction d'origine est située à moins de 3m de la voie et de l'emprise publique, les extensions de cette construction sont autorisées dans cette marge de recul de 3 m.

Par ailleurs, des implantations différentes pourront toutefois être admises pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vents...) sans porter préjudice aux constructions avoisinantes.

L'implantation des dispositifs nécessaires à la maîtrise de l'énergie (isolation thermique par l'extérieur), à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sera autorisée dans les marges de recul dès lors que ces équipements n'excèdent pas 0.3m de débord).

Les abris de jardin devront être implantés en fond de parcelle sauf en cas d'indications contraires portées au document graphique du PLU (exemple : dans le cas de la présence d'un Espace boisé classé, marge de recul...). Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée ou imposée en fonction de la configuration de la parcelle et de l'implantation de la construction principale sur celle-ci.

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes dans les marges de recul des routes départementales, peuvent être autorisées.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE Us 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs indicés par un « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

Toutefois,

- pour les annexes, les dispositions du PLU sont opposables
- en l'absence de règles à l'AVAP, les dispositions du PLU sont opposables

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée au sommet de la façade sans pouvoir être inférieure à 1,90m

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

ARTICLE Us 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques climatiques du site et de la compatibilité avec la densité recherchée.

ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs de Kerabus-Le Runel et Kerlan, l'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface totale du terrain intéressé par le projet, ne peut excéder 30%.

Dans les autres secteurs Us/Usp, l'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface totale du terrain intéressé par le projet, ne peut excéder 40%.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Us 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs indicés par un « p », le règlement de l'AVAP s'applique.

Toutefois, pour les annexes et équipements d'intérêt public, les dispositions du PLU sont opposables.

Dans l'AVAP et hors AVAP :

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

Pour des constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez de chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50m au-dessus du terrain naturel (avant terrassements), sauf pour les constructions situées dans les zones soumises au risque de submersion marine pour lesquelles le niveau de sol (cote minimale du premier niveau de plancher) est fixé au règlement écrit du PPRL.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des extensions des constructions à usage d'habitation (existantes à la date d'approbation du PLU), situées en dehors du PPRL, pourra être identique au niveau de plancher de la construction existante.

Hors AVAP, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

	Hauteurs maximales autorisées	Nombre maximum de niveaux autorisés
Us	Sommet façade : 4m Point le plus haut : 9m	R+c soit 1 niveau + des combles

Toutefois, dans le cas de constructions pré-existantes excédant la hauteur maximale autorisée, l'extension de la construction pourra atteindre la même volumétrie et la même hauteur en tout point.



IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.3. Evolution du règlement écrit

Dans l'AVAP et hors AVAP, en tous secteurs :

- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des extensions des constructions à usage d'habitation (existantes à la date d'approbation du PLU), situées en dehors du PPRL, pourra être identique au niveau de plancher de la construction existante.
- La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt public ne peut excéder 9m au point le plus haut n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m, au faîtage ou au point le plus haut, sur toute l'unité foncière.

ARTICLE Us 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Dans les secteurs indicés par un « p », seul le règlement de l'AVAP s'applique.

1 – Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions de l'annexe 2.

Tout projet de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire seront de préférence installés sur les volumes annexes du bâtiment (annexe, abri de jardin, préau...) ou traités comme les éléments d'architecture (auvent, verrière, garde-corps...). Ils seront constitués de cellules antireflets et munis d'un habillage destiné à masquer l'espace entre les panneaux, et entre les panneaux et leur support. L'ensemble des éléments constituant le dispositif sera de couleur uniforme gris anthracite ou noir, ou de couleur choisie en accord avec le support.

En couverture, les systèmes solaires seront proportionnés et positionnés de façon équilibrée par rapport au bâtiment, composés avec l'ensemble de la façade et axés sur les ouvertures existantes. Afin de ne pas clamer le toit d'éléments isolés, ils seront regroupés en bandeaux, de préférence horizontaux, parallèles et alignés au faîtage. Ils seront intégrés à la toiture.

Il est interdit de positionner des antennes et des paraboles en façade sur rue des immeubles, notamment au niveau des fenêtres qui doivent conserver leur rôle d'éclaircissement des pièces. Les antennes seront placées sur les toitures et de couleur noir anthracite.

Les locaux techniques et les systèmes solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public s'ils sont dissociés de la construction, ou des volumes existants.

Constructions principales :

Les enduits et peintures revêtant les maçonneries des constructions seront de ton clair neutre.

Les façades en bois peintes en teinte claire et neutre sont admises.

Le bardage en bois naturel et le zinc de teinte sombre sont autorisés lorsqu'ils sont utilisés pour ne couvrir qu'une partie des façades.

Les placages et bardages notamment en ardoise et pvc sont interdits sur les pignons. Toutefois sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions, le bardage bois ou enduit pourra être autorisé :

- dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine,
- pour une meilleure intégration d'une extension ou d'une surélévation.

Dans leurs volumes principaux les toitures auront au moins 2 pans dont la pente sera comprise entre 40° et 50°. Ces toitures doivent être couvertes en ardoise naturelle ou en zinc prépatiné couleur ardoise. Hors des volumes principaux, les pentes comprises entre 20 et 50° sont admises. Par ailleurs, une partie de la toiture pourra être traitée en terrasse sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Ne pas être accessible.
- Dans le cadre de construction d'immeuble collectif, ne pas représenter plus de 50% de l'emprise au sol du bâtiment et être obligatoirement incluse dans l'enveloppe principale sans rejoindre la rive des façades.
- Dans le cadre de construction de maison individuelle, ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont admises pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

Annexes et extensions :

Les annexes seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale ou avec des matériaux naturels de teinte naturelle ou foncée.

Les couvertures seront réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale ou avec des matériaux de grande dimension (zinc prépatiné couleur ardoise, bac acier, verres).

Dans le cas d'extensions, les toitures à réaliser pourront être identiques à la toiture de la construction principale.

Vérandas :

Une seule extension sous forme de véranda est autorisée et sa surface ne doit pas excéder 25% de l'emprise au sol. Les vérandas devront prendre en compte l'architecture des bâtiments sur lesquelles elles s'accrochent.



IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.3. Evolution du règlement écrit

2 – Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées d'éléments pré-existants (talus existants, muret de pierres, haies d'essences locales...), qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en cherchant la simplicité des formes et des structures,

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00m

En limite de voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m.

En limite séparative comme en limite de voies, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparente (parpaing...)
- La brande sans soubassement maçonné ou enduit ou en pierre
- Les claustras bois sans soubassement maçonné ou enduit ou en pierre
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC
- Les lisses non ajourées (le vide devant être égale ou supérieure au plein).
- Les lisses en PVC
- Les grillages non doublés de végétation.

ARTICLE Us 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE Us 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. De même, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération :

- Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitués d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.
- Dans les opérations comportant plus de 8 logements, ils devront représenter au minimum 10% de la superficie intéressée par l'opération.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain non construit. Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés (liste établie par l'annexe). La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE Us 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Same nhiaat



IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.3. Evolution du règlement écrit

ARTICLE Us 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public). Ces réseaux devront être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

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



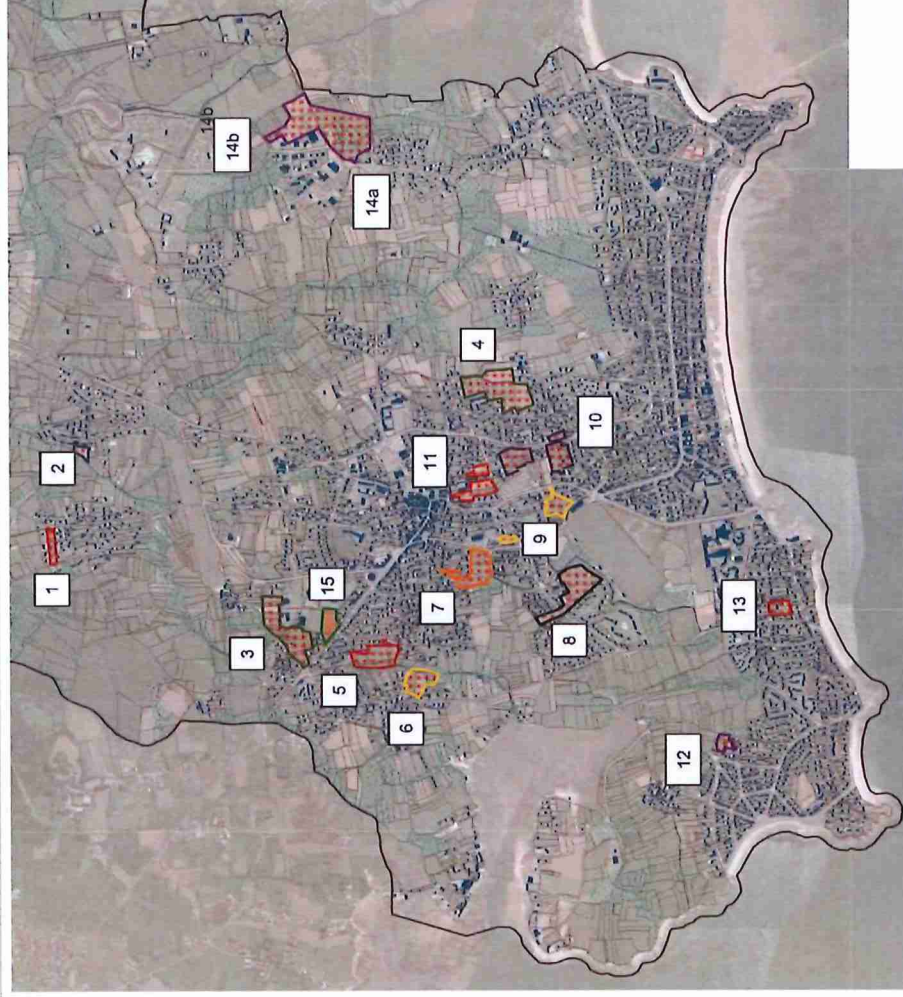
IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

EOL

LOCALISATION DES OAP

2



- 1 - Route de Kerlann et du Hahon
- 2 - Le Runel
- 3 - Le Menec
- 4 - Kerallan
- 5 - Secteur ouest
- 6 - Secteur ouest
- 7 - Avenue des Salines
- 8 - Avenue de Saint Colomban
- 9 - Avenue des Salines et de la Poste
- 10 - Avenue du Rahic
- 11 - Avenue du Roër
- 12 - Saint Colomban
- 13 - Légénese
- 14 - Montauban (14a: sud - 14b: nord)
- 15 - Rue Saint-Cornély

PLU de Carnac - Approuvé le 24 juin 2016
Modification n°1 juillet 2021

2

Carte de localisation des OAP
avant la modification
simplifiée n°2 du PLU





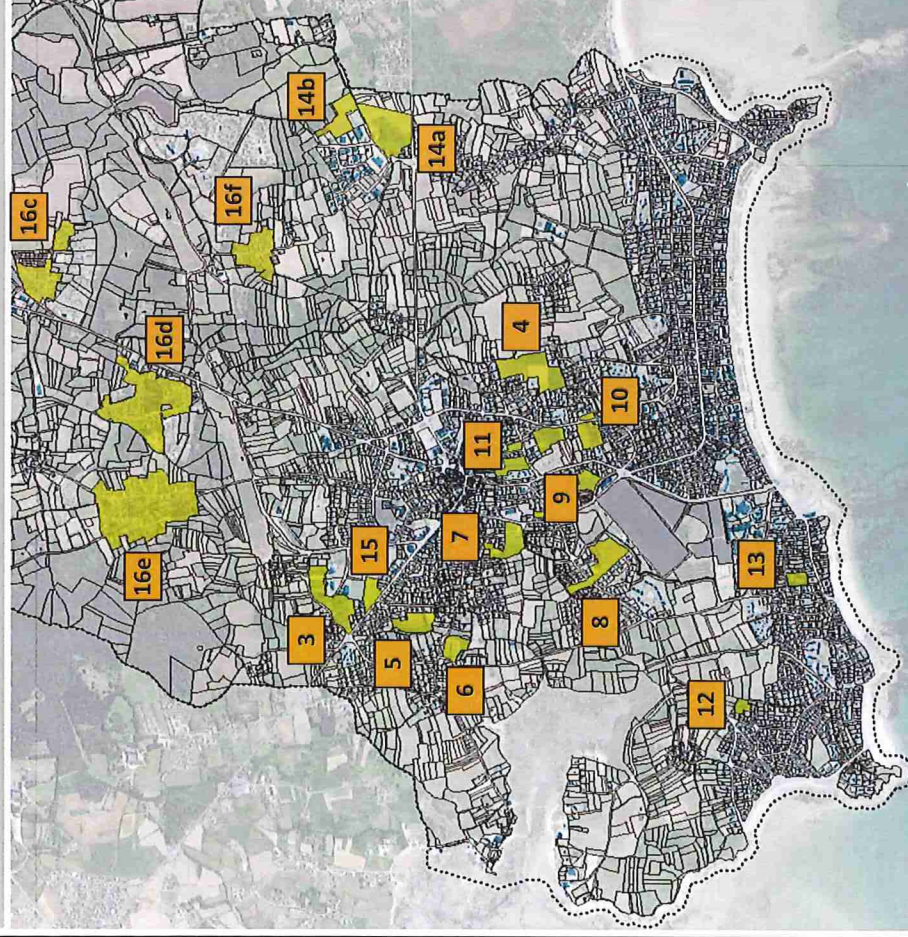
IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation



LOCALISATION DES OAP

2



- 1 - Route de Kerlann et du Hahon
- 2 - Le Runel
- 3 - Le Menec
- 4 - Kerallan
- 5 - Secteur ouest
- 6 - Secteur ouest
- 7 - Avenue des Salines
- 8 - Avenue de Saint Colomban
- 9 - Avenue des Salines et de la Poste
- 10 - Avenue du Rahic
- 11 - Avenue du Roër
- 12 - Saint Colomban
- 13 - Légénese
- 14 - Montauban (14a: sud - 14b: nord)
- 15 - Rue Saint-Cornély
- 16 - SDU (comprenant a.Quelvezin, b.Kergroix, c.Rosnual, d.Kerabus-Le Runel, e.Kerlann et f.Kerluir)



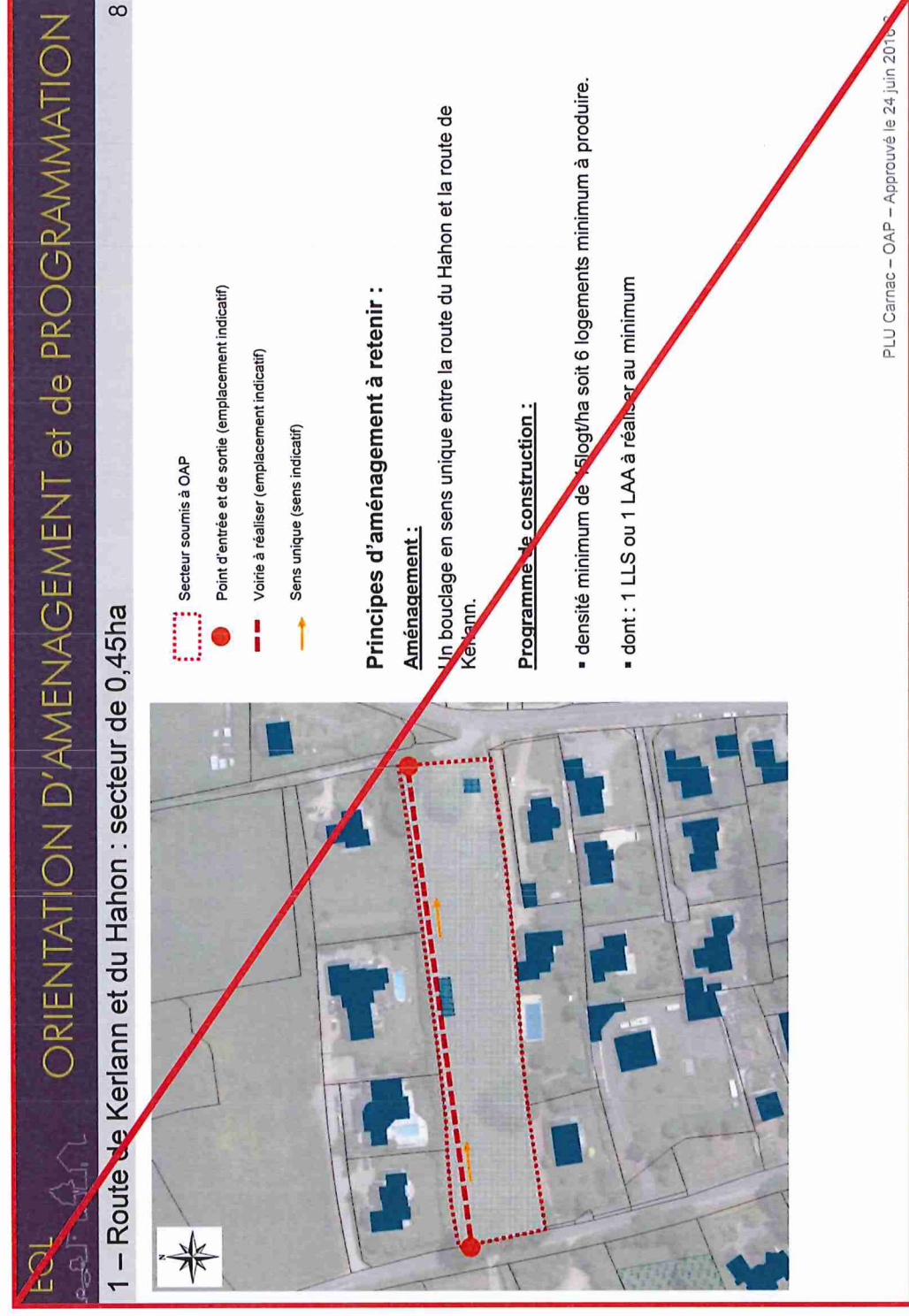
Carte de localisation des OAP
avec la modification
simplifiée n°2 du PLU





IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation



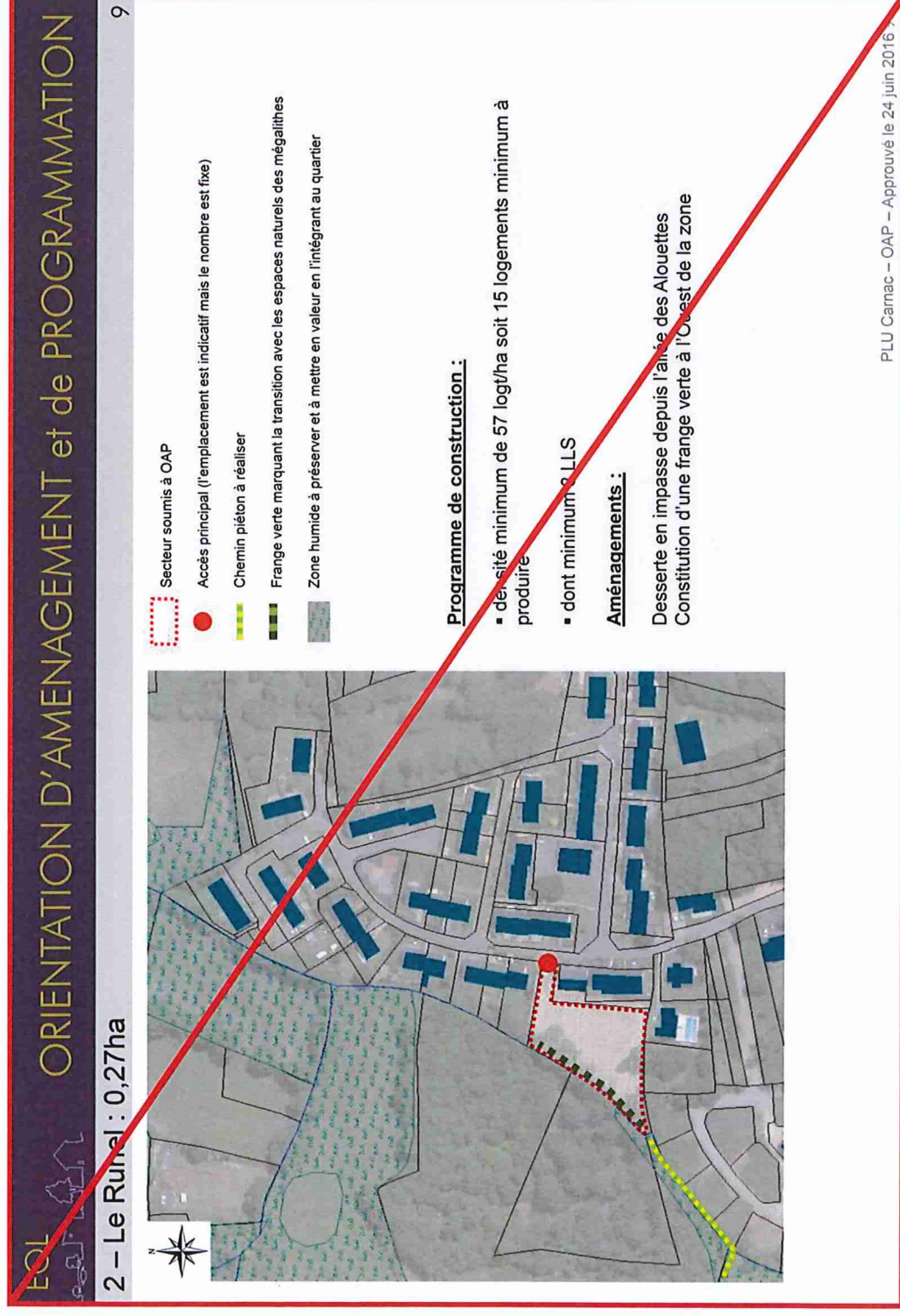
OAP sectorielle supprimée
avec la modification
simplifiée n°2 du PLU





IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation



OAP sectorielle supprimée
avec la modification
simplifiée n°2 du PLU





IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La Commune est couverte par une AVAP qui fixe des règles de préservation des paysages et du patrimoine, et des possibilités d'évolution du bâti dans les secteurs concernés.

Ainsi, au sein des emprises comprises en AVAP, se sont les règles de celles-ci qui s'appliquent en complément du règlement écrit et graphique.

Hors AVAP, la Commune a fait le choix de créer une OAP SDU qui sera applicable et fixera des règles de protection du patrimoine bâti ou naturel et d'évolution du bâti patrimonial. Aussi, cette OAP encadre l'évolution de la densification au sein des SDU, sans redondance avec l'AVAP.

Les pages qui suivent constituent la nouvelle **Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « Secteurs Déjà Urbanisés hors AVAP »** intégrée **avec** la modification simplifiée n° 2 du PLU.

Elle est opposable dans un rapport de **compatibilité** à toute autorisation d'urbanisme (DP, PC, PA) déposée au sein des périmètres **des zones Us, hors AVAP**, définies pour **Quelvezin, Kergroix, Rosnual, Kerabus-Le Runel, Kerlann et Kerluir**.



IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. Bâtiments anciens existants

Restauration

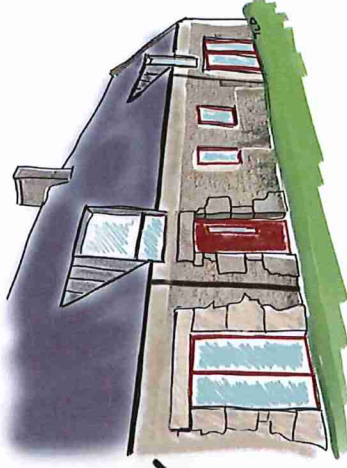
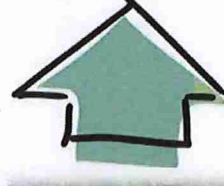
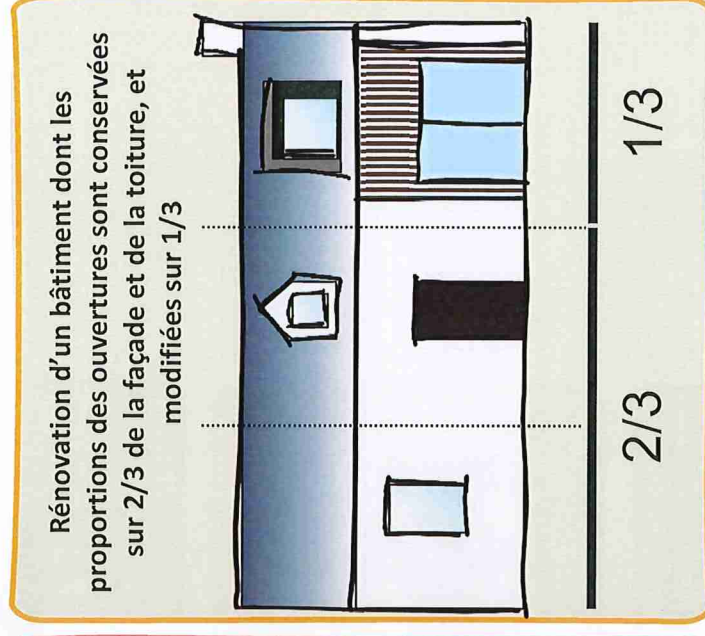
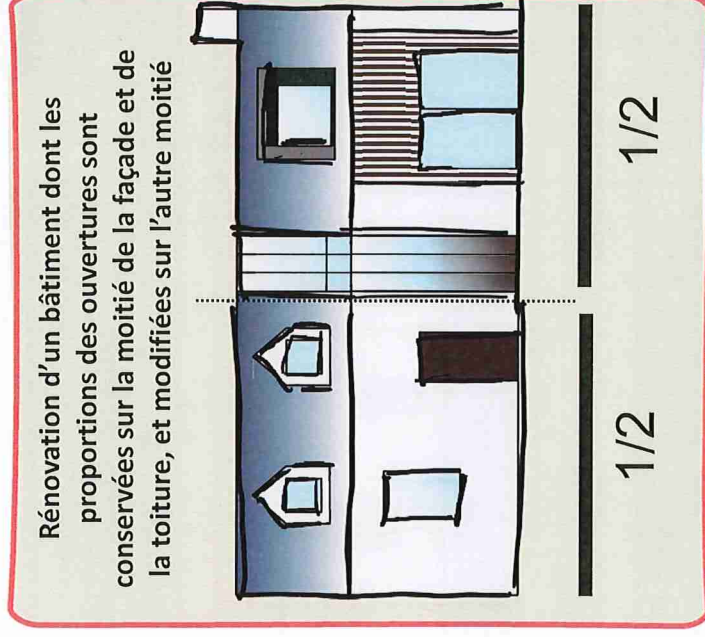
La restauration de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant ou original s'il s'avère que les modifications antérieures l'ont inconsiderément modifié.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet, sous condition d'un traitement qualitatif dans le choix des matériaux et de l'aspect.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Enfin, une attention toute particulière est apportée à la présence éventuelle d'hirondelles ou de chauve-souris. Le procédé de restauration est alors adapté à la présence de ces gîtes (ouvertures sous les combles, ...).



SIMULATION DE RENOVATION



IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. Bâtiments anciens existants

Extension et surélévation

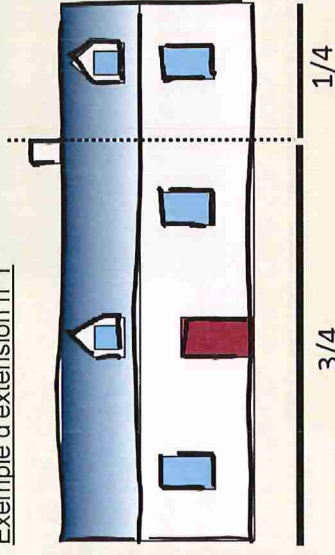
Les extensions et surélévations pourront se faire de deux manières :

➡ en continuité avec le bâtiment existant (même enduit, mêmes pierres...)

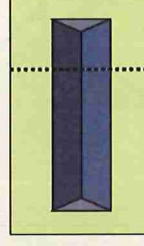
➡ En constituant une entité distincte mais complémentaire de la construction existante, réalisée le cas échéant avec une rupture de gabarit (façade en recul, hauteur plus faible) et recourant soit aux mêmes matériaux (exemple n°2) soit à des matériaux différents

Dans tous les cas, ces extensions et surélévations devront s'intégrer à leur environnement et viendront l'enrichir.

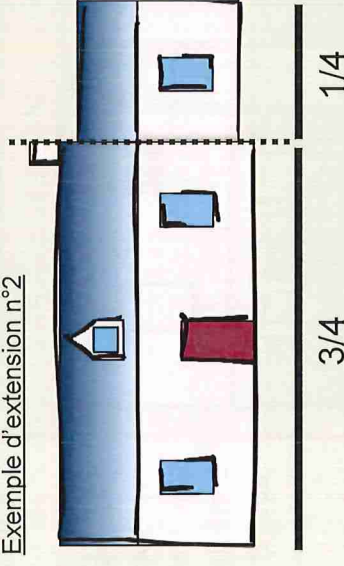
Exemple d'extension n°1



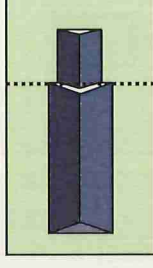
Extension réalisée dans le respect des proportions et des matériaux du bâtiment initial, en continuité du bâti, n'excédant pas 30% de l'emprise au sol



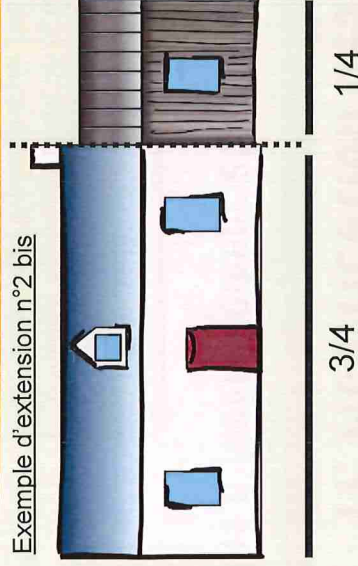
Exemple d'extension n°2



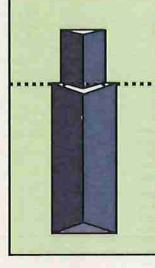
Extension réalisée en rupture de gabarit du bâtiment initial, mais avec les mêmes matériaux



Exemple d'extension n°2 bis



Extension réalisée en rupture de gabarit du bâtiment initial, avec des matériaux distincts (toit en zinc prépatiné, bardage bois)





IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

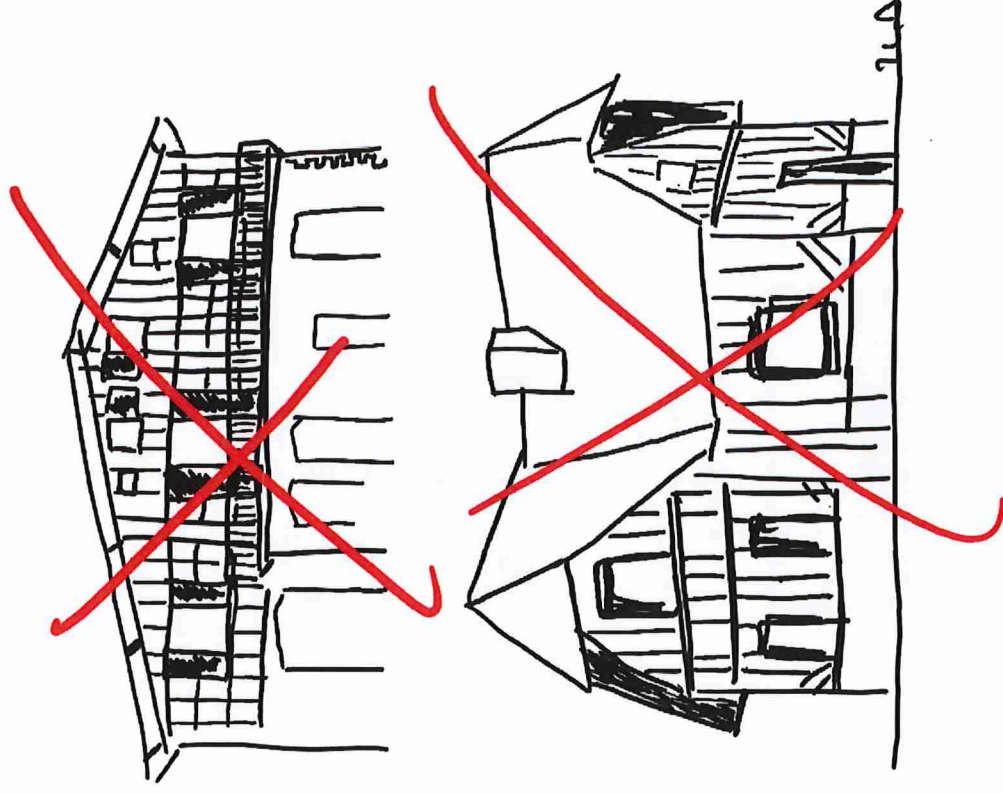
2. Constructions neuves

Règle générale

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec les constructions patrimoniales qu'elle jouxte. On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la commune. Les pastiches d'architecture régionale (maisons normandes, maisons basques, chalets de montagne, ...) sont formellement interdits.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes. Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.





IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

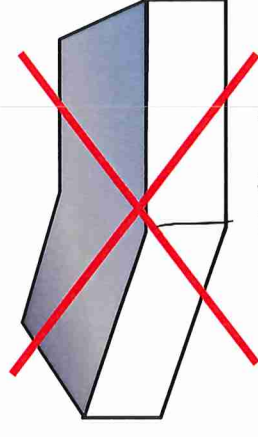
2. Constructions neuves

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 biaux, ...).

Ouvertures et ouvrages en saillie

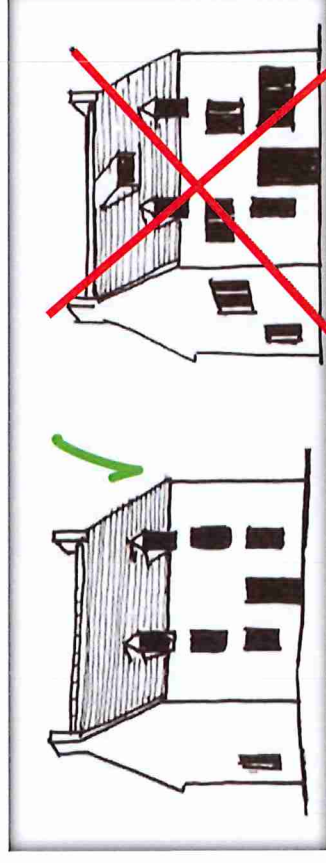
Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. Les lucarnes reprendront le dessin des lucarnes locales (lucarne rampante ou en chien couché, lucarne pendante dite meunière ou gerbière). Les baies seront plus hautes que larges (proportion verticale). Cette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



Eviter les décrochements de pignons et murs biaux



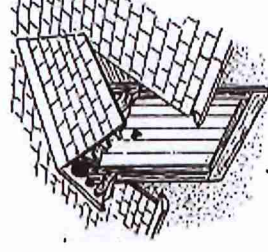
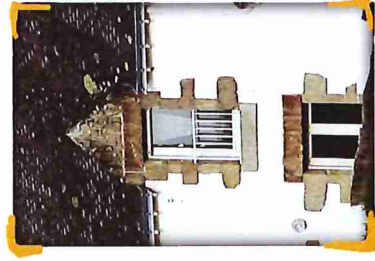
Edifier des volumes simples et lisibles



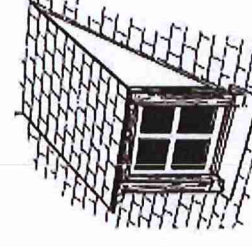
Préférer une façade ordonnée (respect de la symétrie, proportion, alignement)

Eviter une multitude d'ouvertures aux proportions anarchiques

S'inspirer du dessin des lucarnes locales



Lucarne pendante, dite meunière ou gerbière



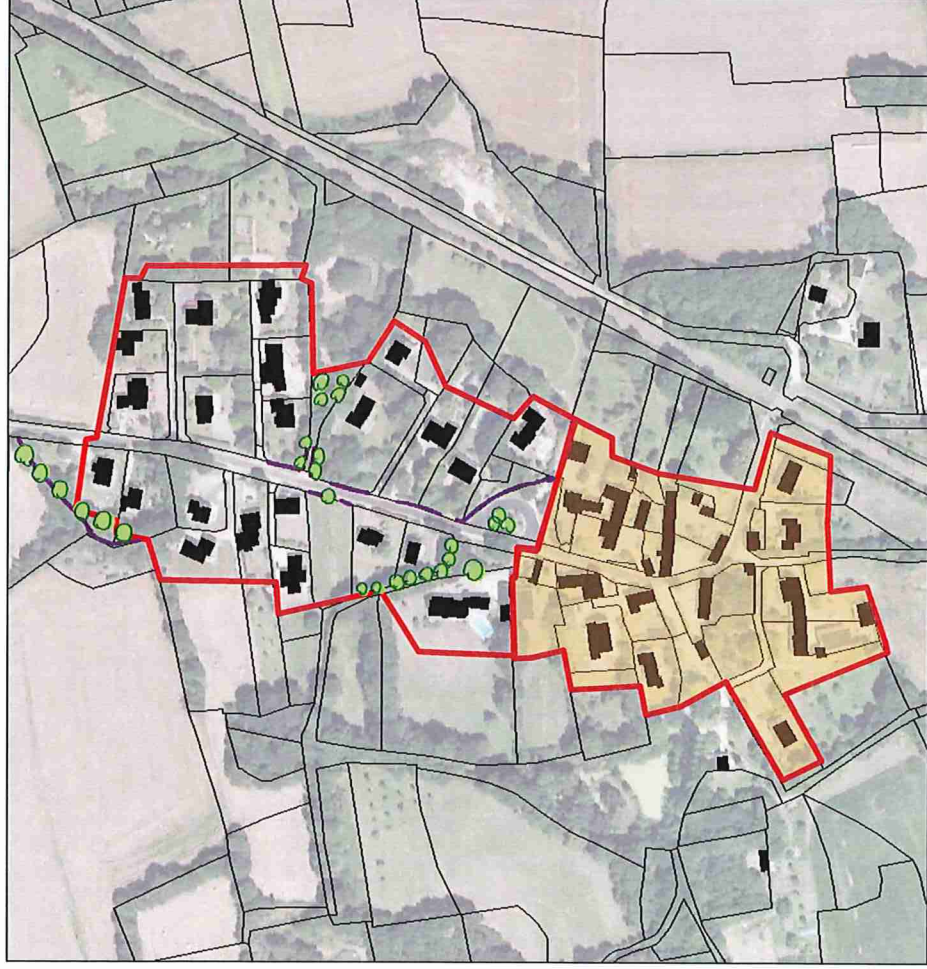
Lucarne rampante ou en chien couché



IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Quelvezin (Nord)



Périmètre du SDU hors AVAP

Périmètre du SDU en AVAP

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.

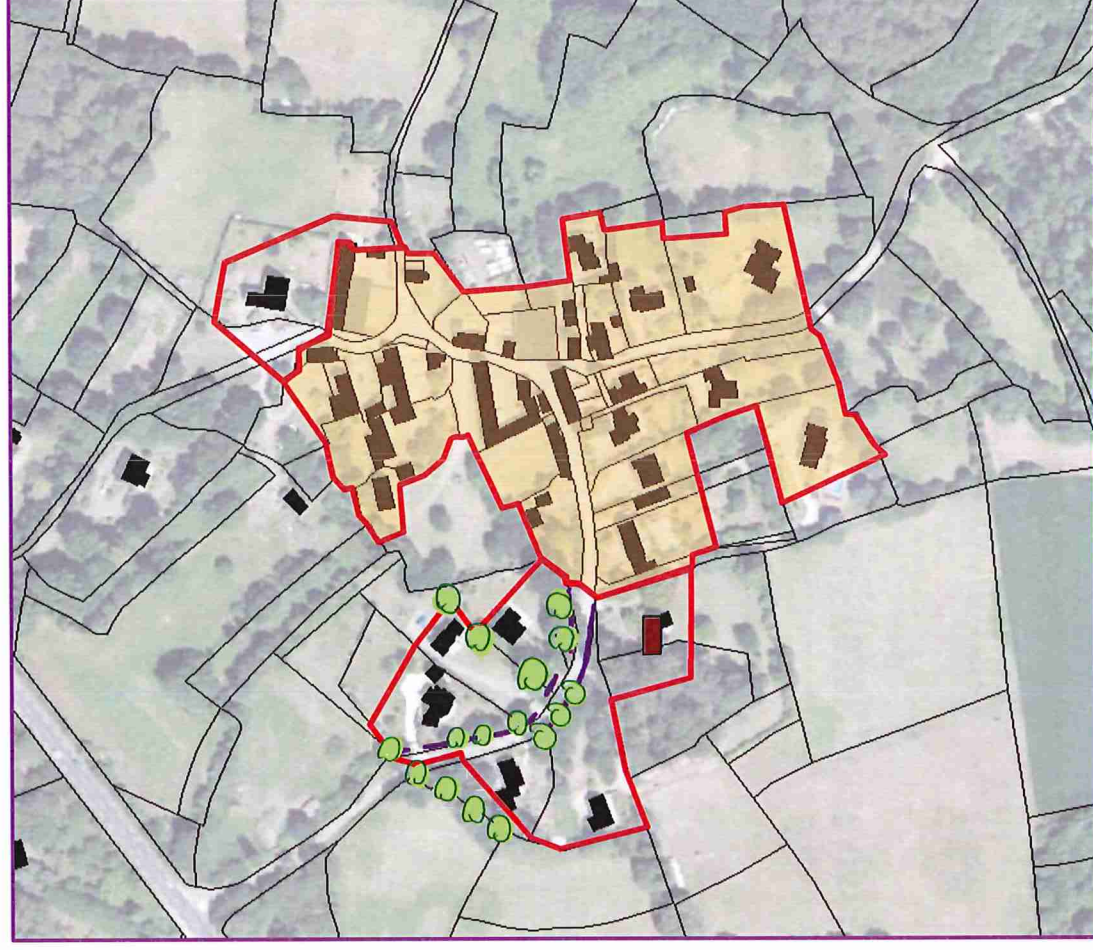
Mur en pierre ou talus à préserver et entretenir. Sa démolition est interdite. Il ne peut être surmonté de claustras ou de lisses, sauf lorsqu'elles sont déjà existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU. Sauf mention contraire, le mur ou talus peut néanmoins être percé pour la création d'un accès.



IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Kergroix



Périmètre du SDU hors AVAP

Périmètre du SDU en AVAP

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.

Mur en pierre ou talus à préserver et entretenir. Sa démolition est interdite. Il ne peut être surmonté de claustras ou de lisses, sauf lorsqu'elles sont déjà existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU. Sauf mention contraire, le mur ou talus peut néanmoins être percé pour la création d'1 accès.

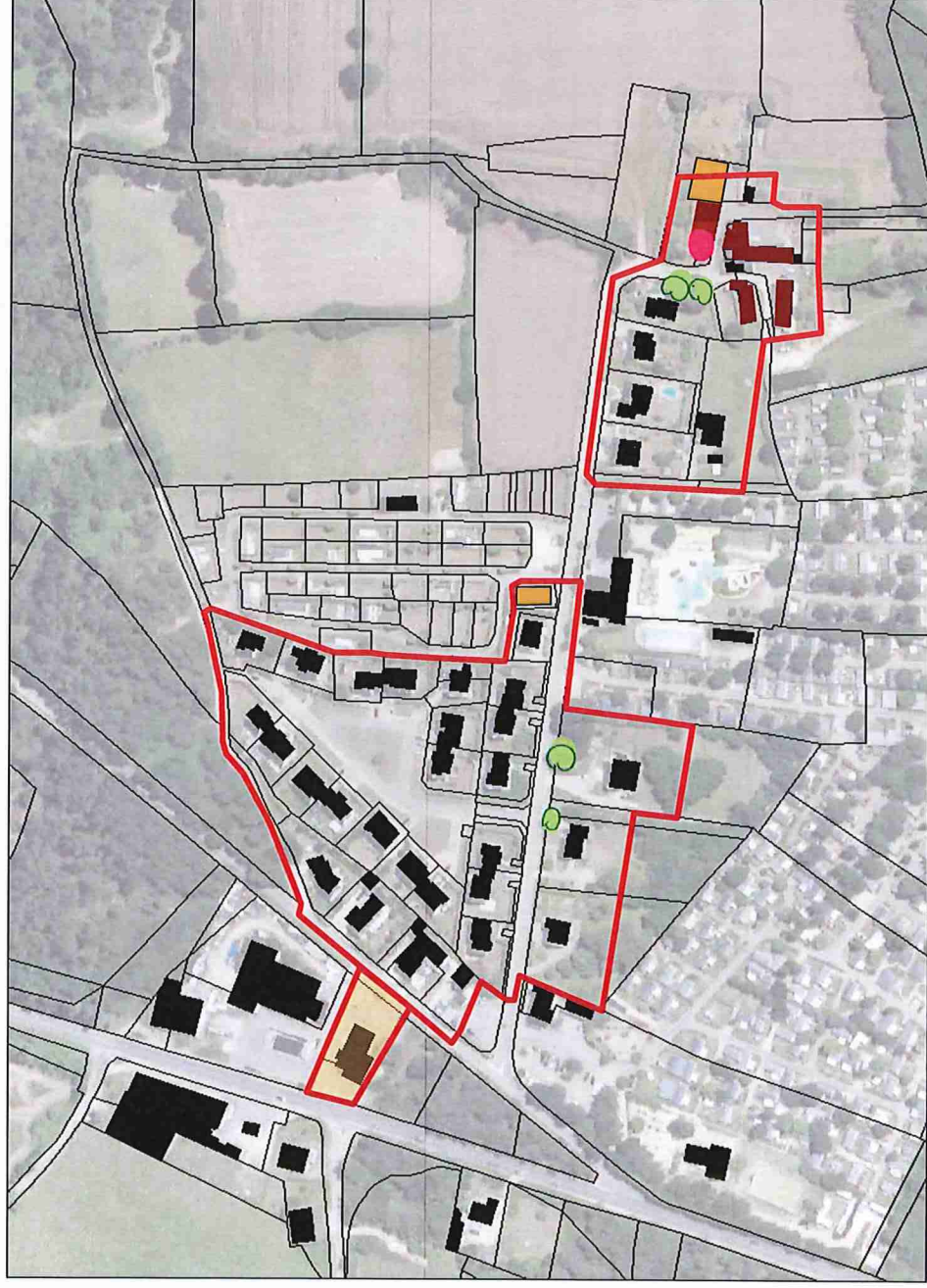
Bâti ancien dont les caractéristiques devront être préservées à l'occasion de leur restauration ou de leur changement de destination. Leur démolition est interdite.



IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Rosnual



Périmètre du SDU hors AVAP

Périmètre du SDU en AVAP

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.

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

Bâtiments à démolir

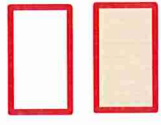
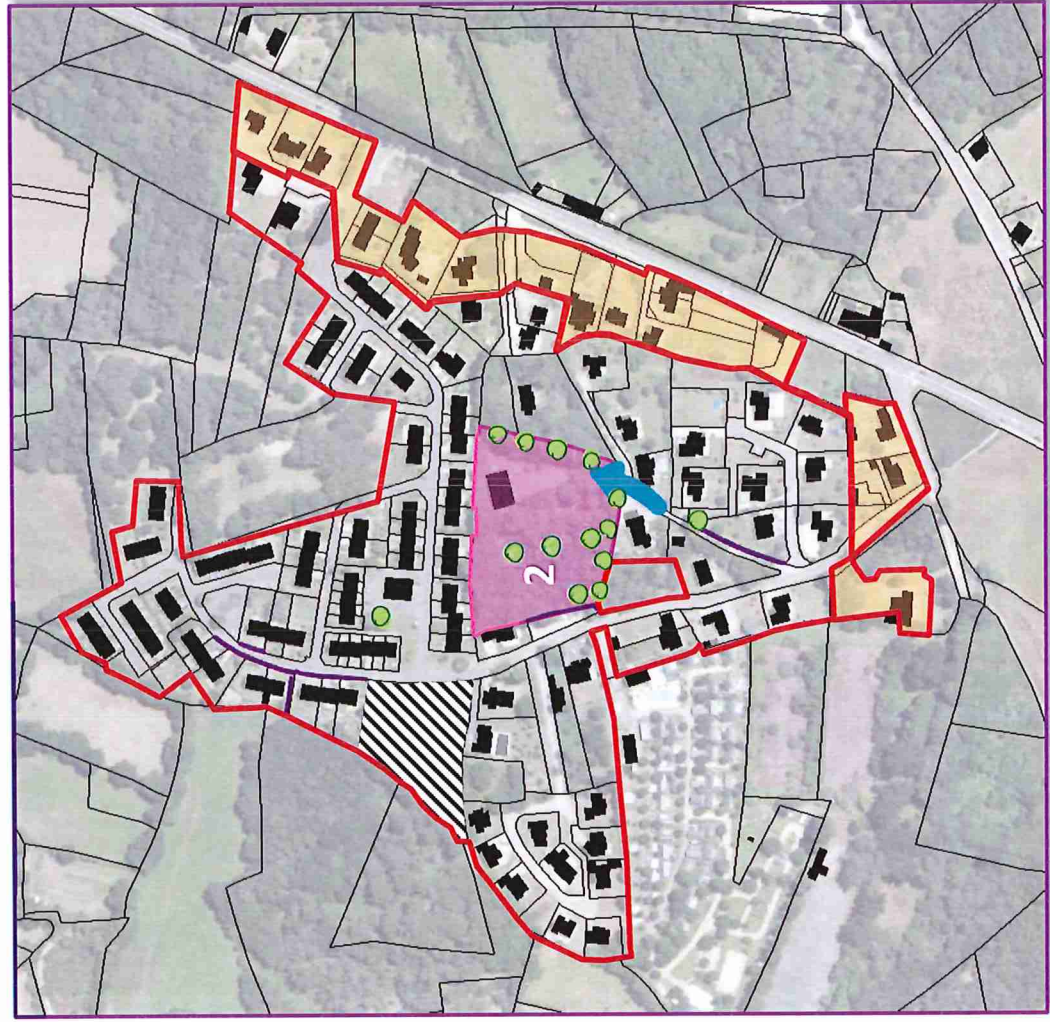
Four à pain à préserver et valoriser



IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Kerabus — Le Runel



Périmètre du SDU hors AVAP
Périmètre du SDU en AVAP



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.



Mur en pierre ou talus à préserver et entretenir. Sa démolition est interdite. Il ne peut être surmonté de claustras ou de lisses, sauf lorsqu'elles sont déjà existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU. Sauf mention contraire, le mur ou talus peut néanmoins être percé pour la création d'un accès.



Opération en cours (PC délivré à Morbihan Habitat)



Principe de desserte imposé



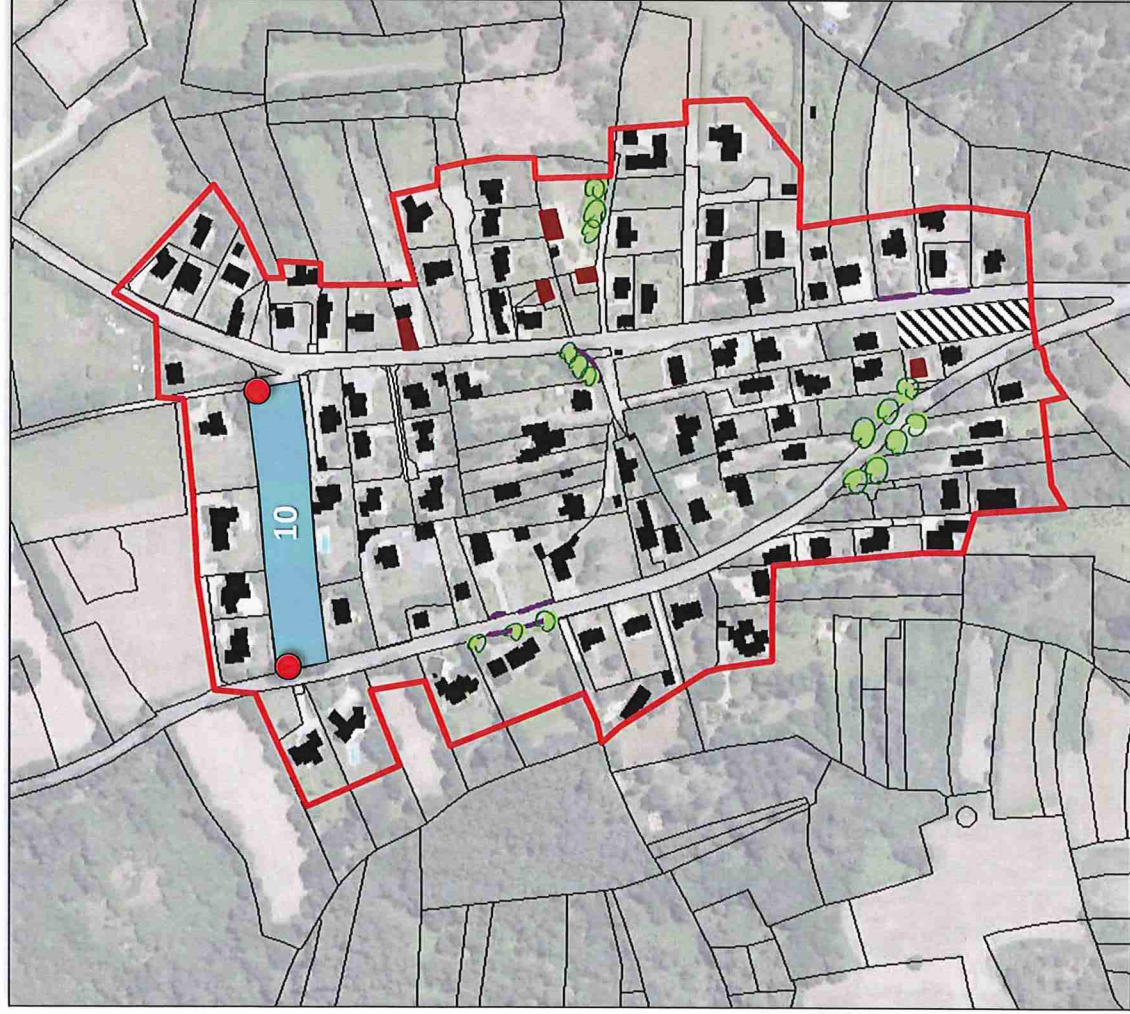
Nombre maximal de logements supplémentaires attendus à l'échelle de la parcelle



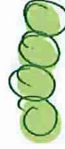
IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Kerlann



Périmètre du SDU hors AVAP



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.



Mur en pierre ou talus à préserver et entretenir. Sa démolition est interdite. Il ne peut être surmonté de claustras ou de lisses, sauf lorsqu'elles sont déjà existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU. Sauf mention contraire, le mur ou talus peut néanmoins être percé pour la création d'un accès.



Accès autorisés : principe de sens unique imposé



Nombre minimal de logements attendus – Opération d'ensemble imposée à l'échelle de la parcelle.



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



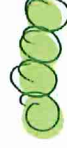
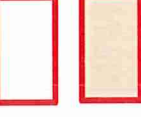
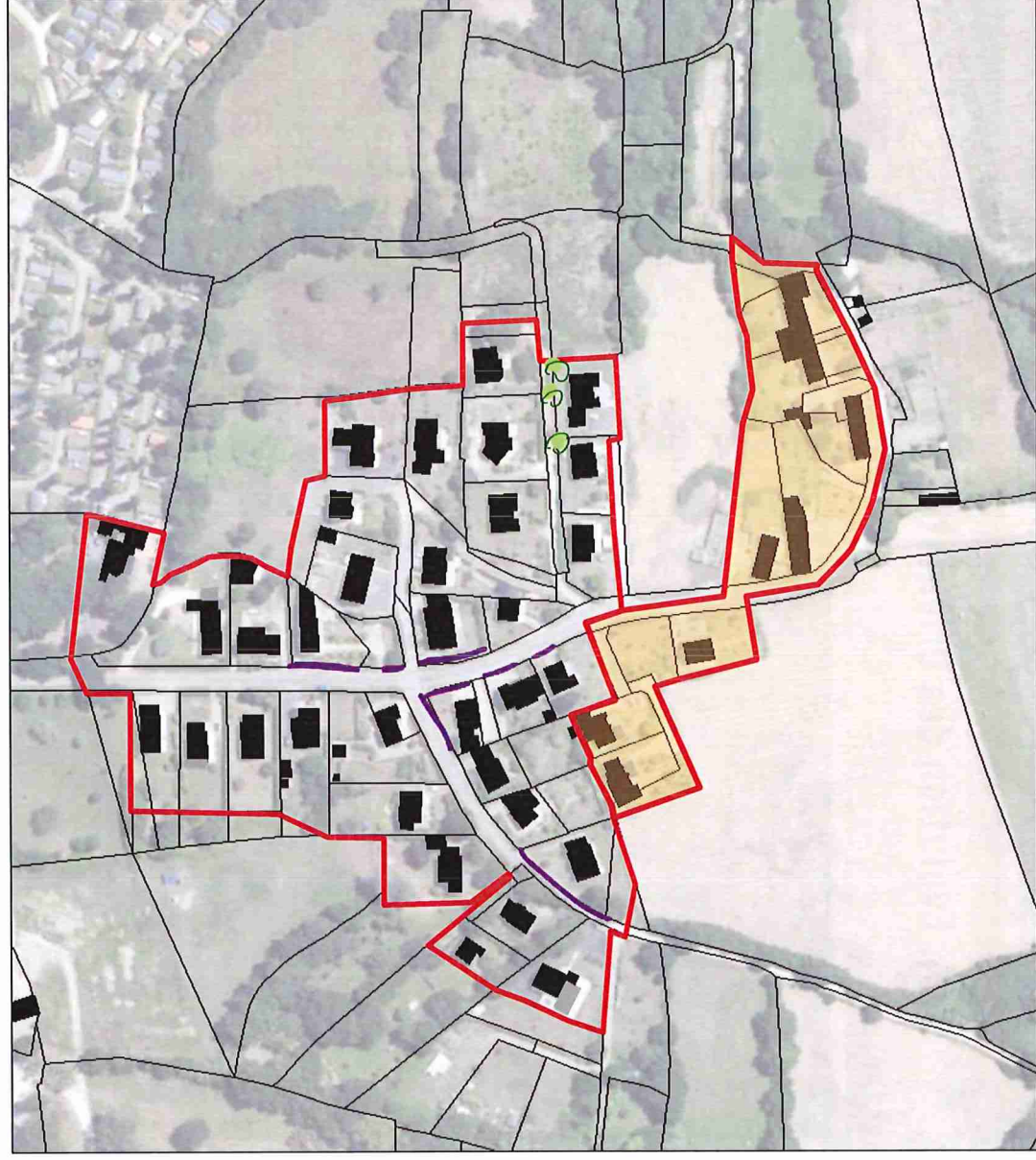
Opération en cours



IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Kerluir



Périmètre du SDU hors AVAP

Périmètre du SDU en AVAP

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.

Mur en pierre ou talus à préserver et entretenir. Sa démolition est interdite. Il ne peut être surmonté de claustras ou de lisses, sauf lorsqu'elles sont déjà existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU. Sauf mention contraire, le mur ou talus peut néanmoins être percé pour la création d'un accès.