



URBACTION

DM  
EAU



# Révision du Plan Local d'Urbanisme

Locmaria

Grand-Champ



## Réunion Publique n°2



07 07 2022





## 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 sectorielles** : légende générale, puis 7 secteurs concernés

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

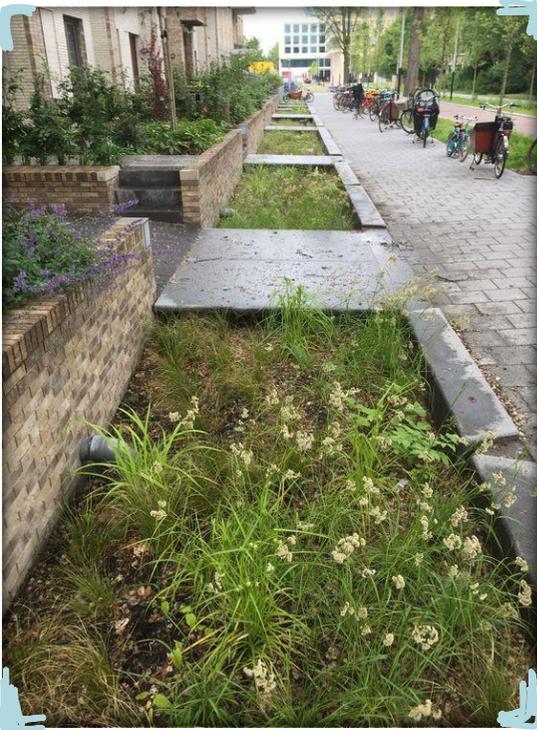
D'une manière générale, la gestion aérienne (en surface) des eaux pluviales des voiries et espaces communs permettant l'infiltration devra être la solution privilégiée. Ces solutions nécessitent de concevoir les aménagements en creux, avec une topographie plus basse que celle de la voirie.

**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.

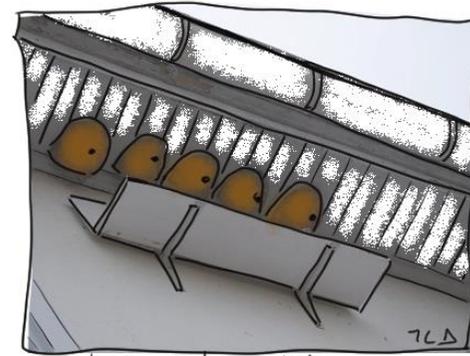
Exemples de noues :



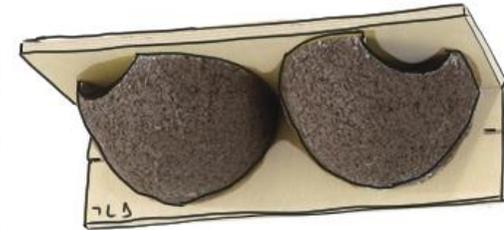
## Extrait de l'OAP thématique « Biodiversité et trame verte et bleue »

**Les orientations d'aménagement pour l'introduction de la nature dans les futures opérations urbaines**

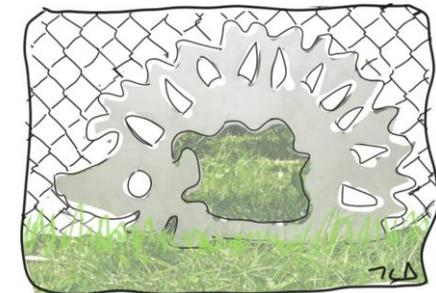
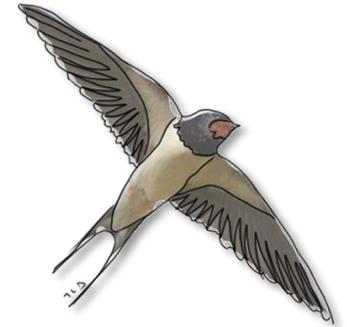
- ➔ Identifier et maintenir des continuités végétales et hydrauliques, potentiellement écologiques, reliant les espaces non bâtis des nouveaux quartiers (espaces publics, jardins privés et collectifs, parcs, bassins...) avec ceux des tissus urbains existants et avec les espaces naturels environnants.
- ➔ Intégrer les zones humides et les fossés existants comme éléments structurants de la nouvelle armature verte et bleue de l'opération.
- ➔ Prendre en compte le patrimoine végétal existant et l'inscrire si possible dans la nouvelle armature verte et bleue de l'opération.
- ➔ Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité, par la définition d'un pourcentage d'espaces non imperméabilisés ou naturels, à maintenir à la parcelle ou en fonction du foncier bâti, et à définir en fonction de l'opération urbaine et sa situation dans la commune.
- ➔ Renforcer la diversité des strates et des essences végétales, choisies parmi les espèces locales, pour composer un paysage urbain propre à chaque situation.
- ➔ Aménager les clôtures et limites de propriété, de manière à répondre à plusieurs critères : faible impact sur la biodiversité, perméabilité pour certaines espèces animales, respect du contexte urbain (urbanisation diffuse, urbain dense, proximité aux espaces naturels et agricoles, ...), cohérence avec les constructions qu'elles enserrant (couleur, matériau dominant, hauteur...) et conformité avec les règles imposées par le zonage des eaux pluviales. A titre d'exemple, le recours à du grillage à grande maille permet de laisser passer les petits mammifères, tels que les hérissons.
- ➔ Mettre en place autant que possible des dispositifs propices à la nidification (nichoirs à oiseaux, chauve-souris, hirondelles), en particulier lors de l'édification d'immeubles.



Nichoirs à hirondelles



Nichoirs à chauve-souris



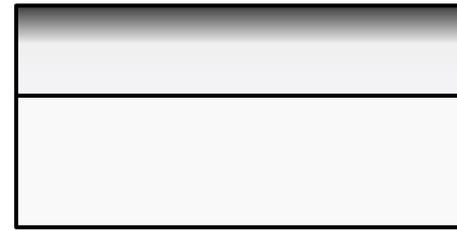
Passage à hérissons / 1 grillage à maille large fera aussi l'affaire

## Extrait de l'OAP thématique « Architecture patrimoniale »

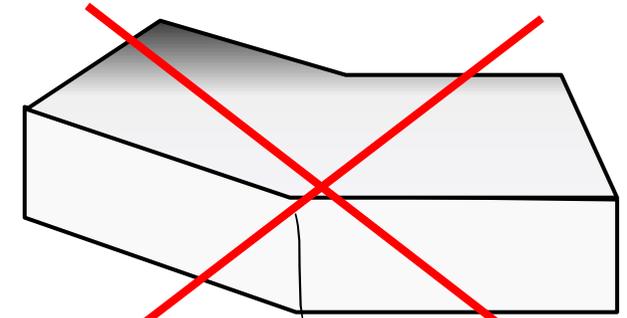
### 2. Constructions neuves

#### 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, ...). Il y aura un volume principal et au maximum deux volumes secondaires.



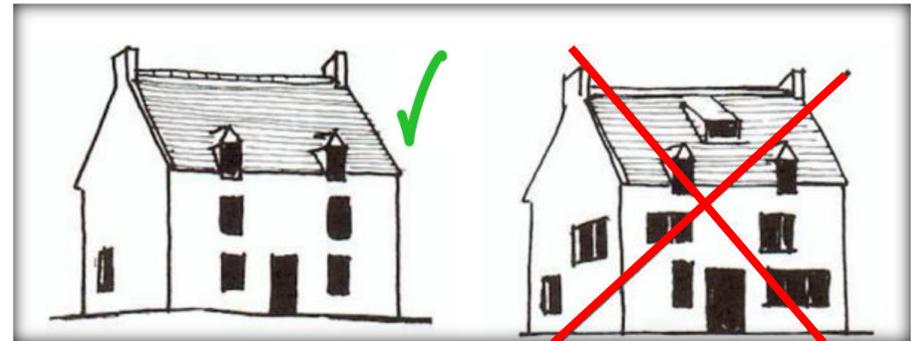
*Edifier des volumes simples et lisibles*



*Eviter les décrochements de pignons et murs 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.



*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*



## Secteurs concernés par des OAP sectorielles



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

- U1** Rue du château – 0,35 ha
- U2** Rue de la Bourdonnaye – 0,24 ha
- U3** Rue St Eloi – 0,18 ha
- U4** Collec – 0,14 ha

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

- AU1** Nord-Ouest du bourg – 2,2 ha
- AU2** Sud-Ouest du bourg – 1,0 ha
- AU3** Sud du bourg – 2,4 ha

## 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 et le nombre de logements à réaliser indiqués 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.

Les **densités** retenues dans les OAP sont de 20 logements/ha, en compatibilité avec le SCOT.

### 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, ...

## 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.

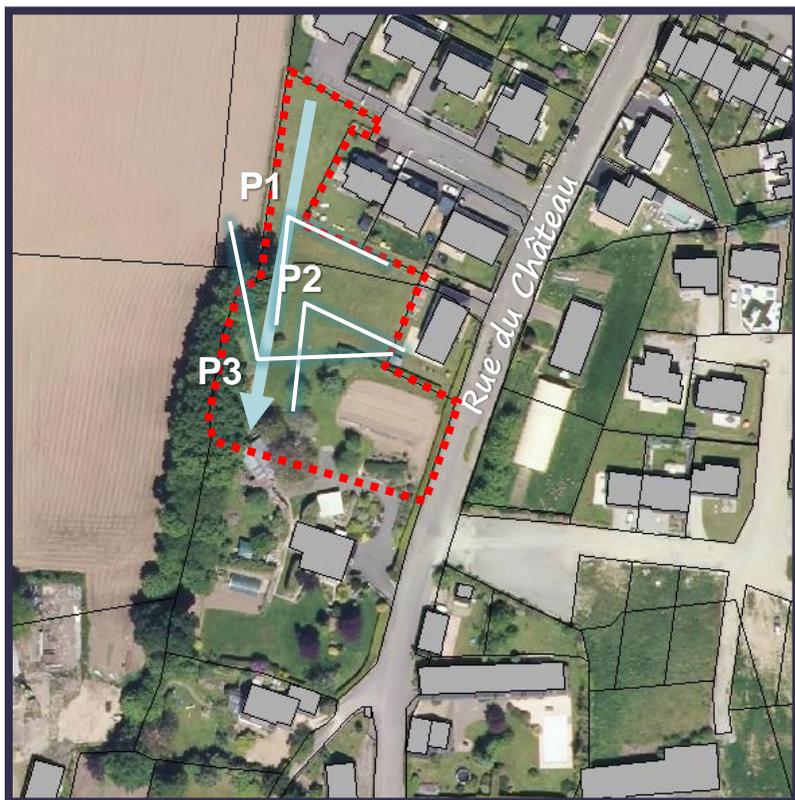
### Accès et sorties :

-  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).
-  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

### Paysage et environnement :

-  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.
-  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, ...
-  Muret de pierre à préserver : il s'agit de préserver et entretenir cet élément.
-  Hauteur dégressive des constructions : la hauteur absolue des constructions diminuera au fur et à mesure de l'éloignement de l'origine de la flèche
-  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.

## Secteur U1 – Rue du château – 0,35ha

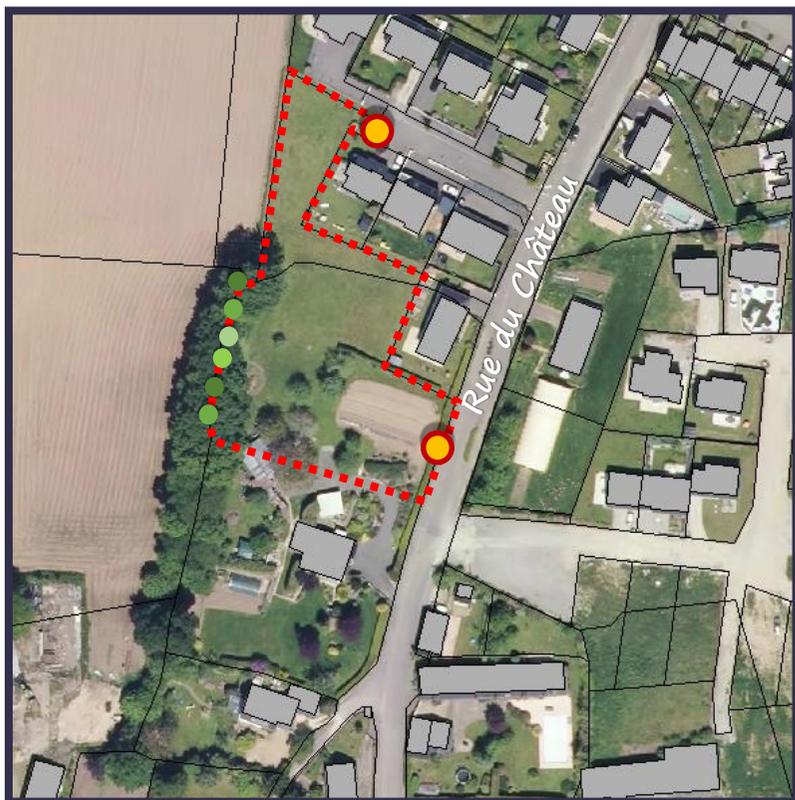


### Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé en rive de l'agglomération, en transition entre un quartier résidentiel à l'Est et un vaste espace agricole à l'Ouest
- ▶ Très faible dénivelé
- ▶ Enjeux : densification de ce secteur tout en créant une lisière avec l'espace agricole, et préservation de la haie bocagère



## Secteur U1 – Rue du château – 0,35ha



●●●● Haie bocagère à préserver

● Accès autorisé

### 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.
- ▶ 2 accès sont autorisés, l'un par l'impasse située au Nord-Ouest, et l'autre par la rue du Château. Le positionnement de la voirie devra permettre un désenclavement ultérieur de l'espace agricole situé à l'Ouest.
- ▶ La Haie bocagère présente en rive Sud-Ouest est à préserver (uniquement les arbres d'essence bocagère).

### Programme de construction :

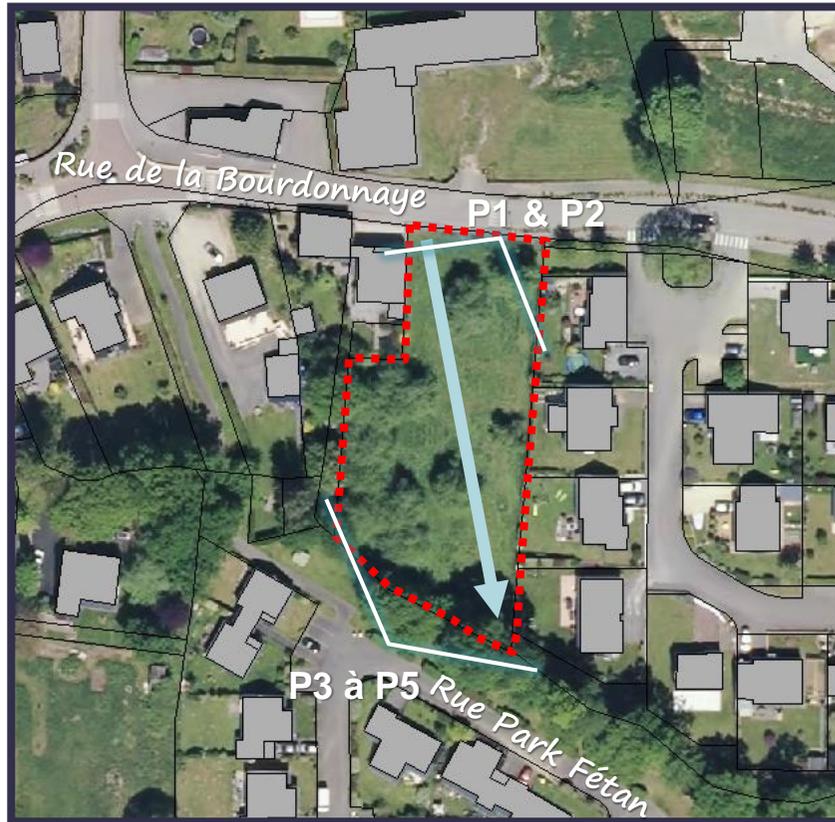
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité de 20 logt/ha

### Déplacements doux :

- ▶ Un accès piéton sera créé par la rue du Château

## Secteur U2 – Rue de la Bourdonnaye – 0,24ha

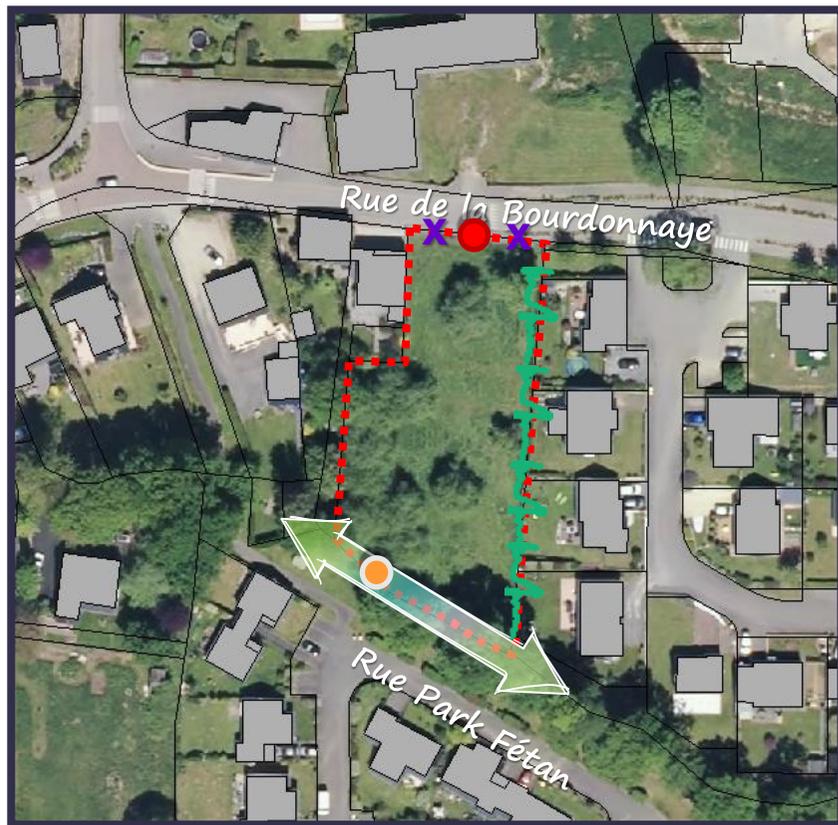


### Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur desservi par la rue de la Bourdonnaye au Nord
- ▶ Secteur bordé par un cours d'eau en rive Sud
- ▶ Enjeux : densification limitant l'incidence sur le voisinage et préservant la continuité écologique constituée par le cours d'eau et ses abords.



## Secteur U2 – Rue de la Bourdonnaye – 0,24ha



 Filtre paysager à constituer

 Accès obligatoire

 Accès piéton uniquement

 Accès direct interdit

 Continuité écologique à préserver

### 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.
- ▶ Un accès unique est imposé rue de la Bourdonnaye. Aucun accès direct n'est autorisé en complément.
- ▶ Une filtre végétalisé de faible hauteur sera créé à l'Est, permettant une transition qualitative avec le tissu résidentiel voisin
- ▶ L'aménagement mis en œuvre devra garantir la pérennisation de la coulée verte constituée par le cours d'eau et ses abords.

### Programme de construction :

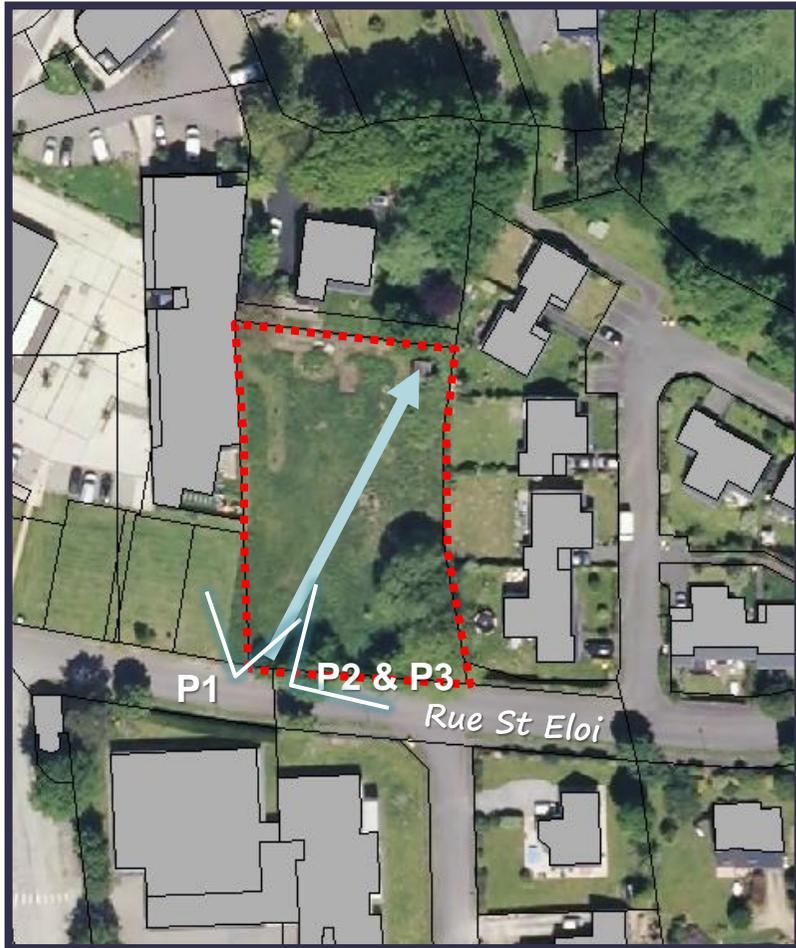
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité de 20 logts/ha

### Déplacements doux :

- ▶ Un cheminement piéton est autorisé par le Sud, franchissant le cours d'eau au moyen d'un aménagement adapté (passerelle, pont, ...)

## Secteur U3 – Rue St Eloi – 0,18ha

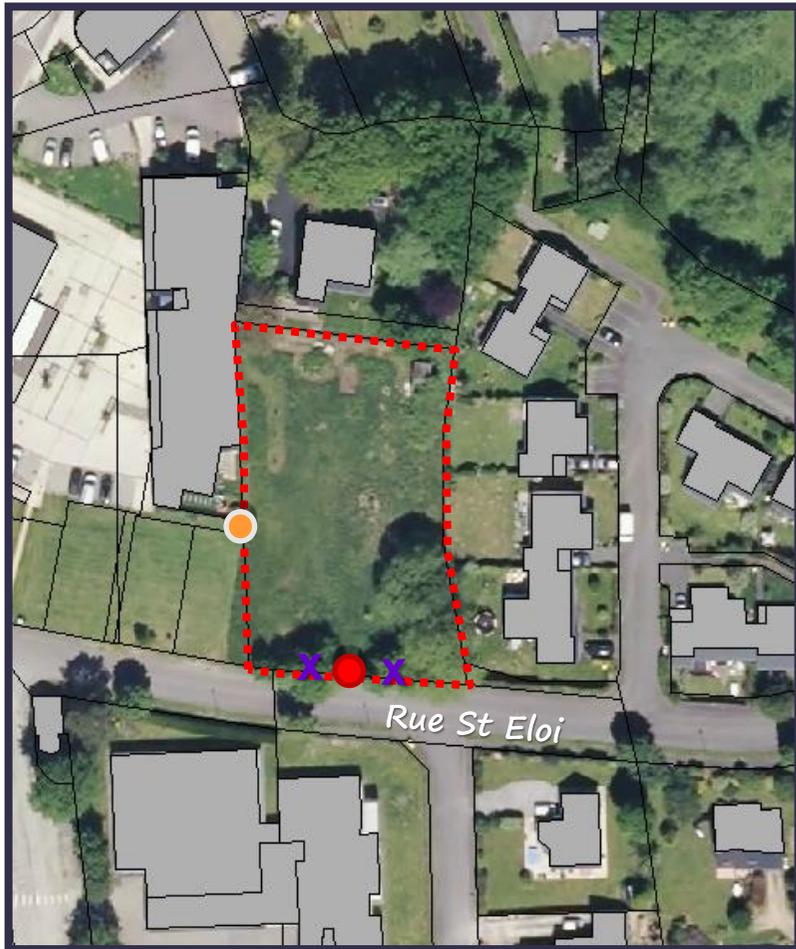


### Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur bordé par du bâti collectif à l'Ouest, une maison d'habitation au Nord, du bâti résidentiel groupé à l'Est
- ▶ Secteur desservi par la rue St Eloi



## Secteur U3 – Rue St Eloi – 0,18ha



-  Accès obligatoire
-  Accès piéton uniquement
-  Accès direct interdit

### 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.
- ▶ Un accès véhicule unique est imposé par la rue Saint-Eloi

### Programme de construction :

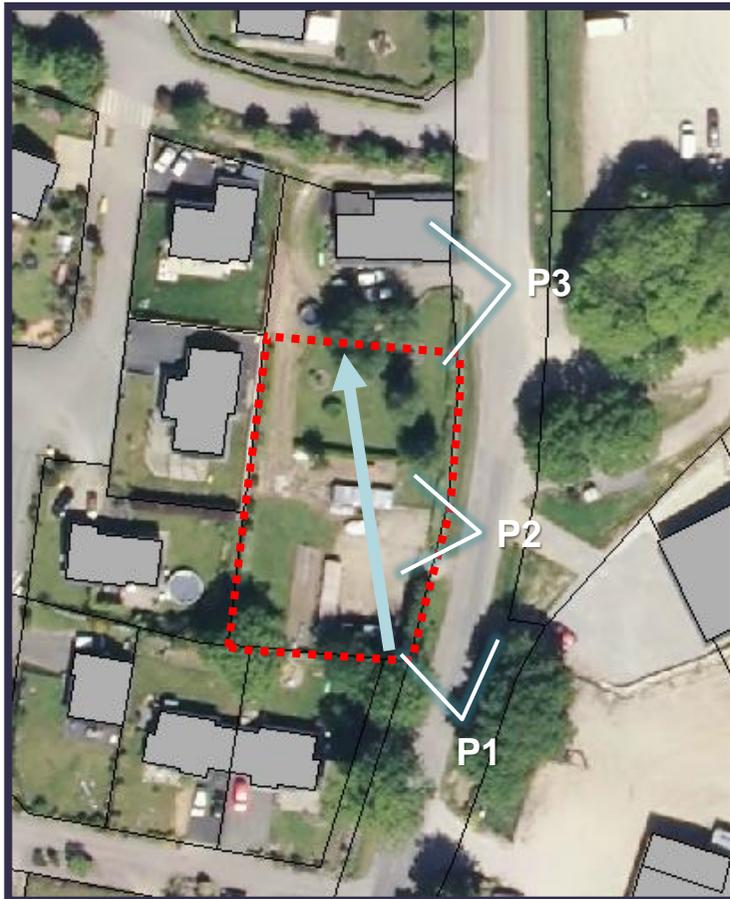
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité de 20 logt/ha

### Déplacements doux :

- ▶ Accès piéton à prévoir à l'Ouest, permettant un accès direct à la place de la Voile

## Secteur U4 – Collec – 0,14ha

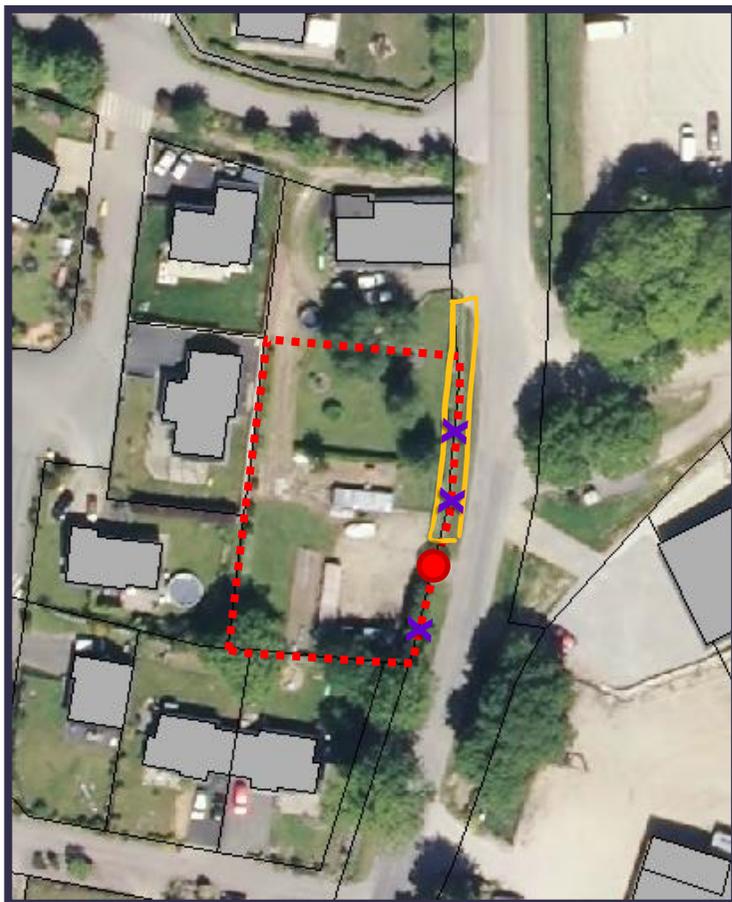


### Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur constituant le jardin d'une habitation ancienne de caractère implantée en limite parcellaire Nord.
- ▶ Secteur s'inscrivant dans un tissu pavillonnaire, à proximité de la zone d'activités située à l'Est de la voie
- ▶ Enjeux : densification mesurée de l'habitat



## Secteur U4 – Collec – 0,14ha



 Muret de pierre à préserver

 Accès obligatoire

 Accès direct interdit

### 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.
- ▶ Un accès unique est imposé par le Sud-Est de la parcelle (accès déjà existant). Aucun accès direct n'est autorisé en complément.
- ▶ Le muret de pierre qui longe la limite Est de la parcelle sera préservé.

### Programme de construction :

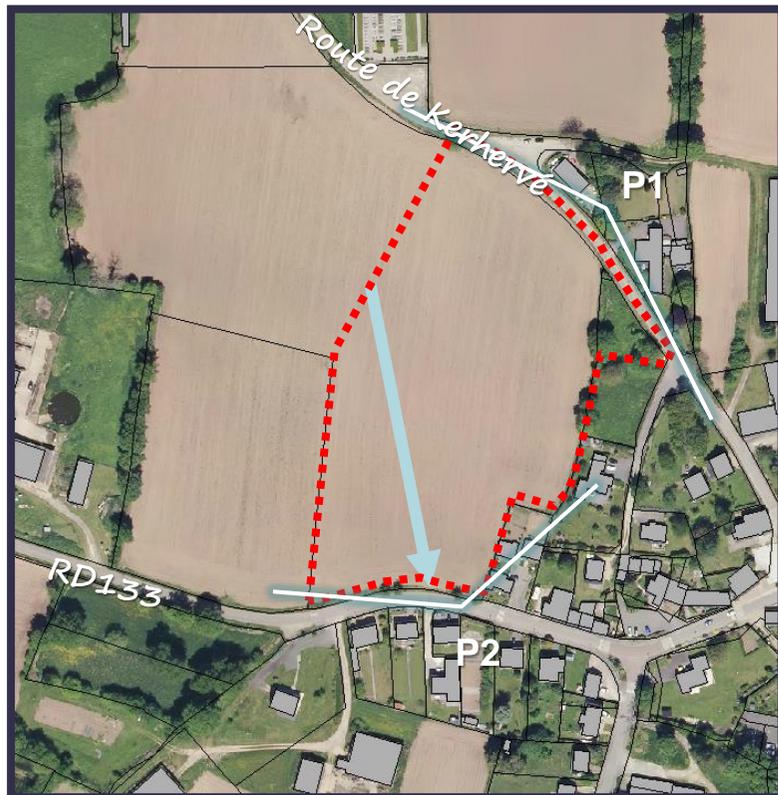
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité de 20 logt/ha
- Typologie : Individuel et/ou individuel groupé

### Déplacements doux :

- ▶ /

## Secteur AU1 – Nord-Ouest du bourg – 2,2ha

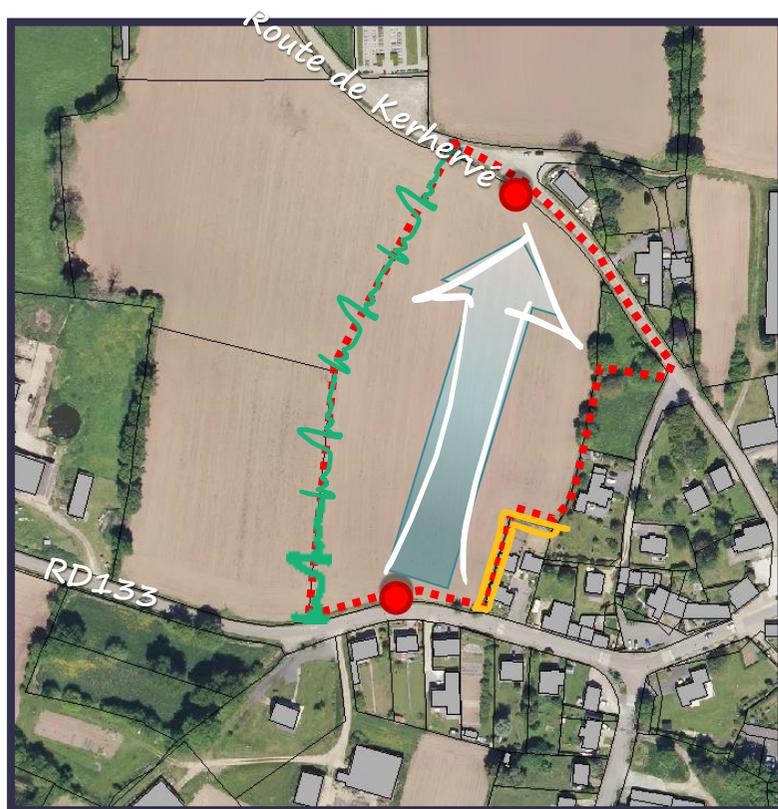


### Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur de future entrée de ville, desservi par deux rues
- ▶ Topographie marquée du Nord-Ouest vers le Sud-Est



## Secteur AU1 – Nord-Ouest du bourg – 2,2ha



-  Muret de pierre à préserver
-  Accès obligatoire
-  Hauteur dégressive des constructions
-  Filtre paysager à constituer

### Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud-Est, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ L'opération peut être réalisée en plusieurs tranches.
- ▶ Une voie traversante Nord-Sud en double sens devra être créée, ainsi qu'une voie en attente en lisière Ouest
- ▶ 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.
- ▶ Un filtre végétalisé est à créer en rive Ouest
- ▶ L'opération devra présenter une diversité architecturale. La multiplication du même modèle de bâtiment est proscrite.
- ▶ Le muret de pierre situé en limite Sud-Est du secteur sera préservé et valorisé.
- ▶ La hauteur des constructions sera dégressive du Sud de l'opération vers le Nord (Implantation des bâtiments collectifs ou intermédiaires en partie Sud de l'opération)

### Programme de construction :

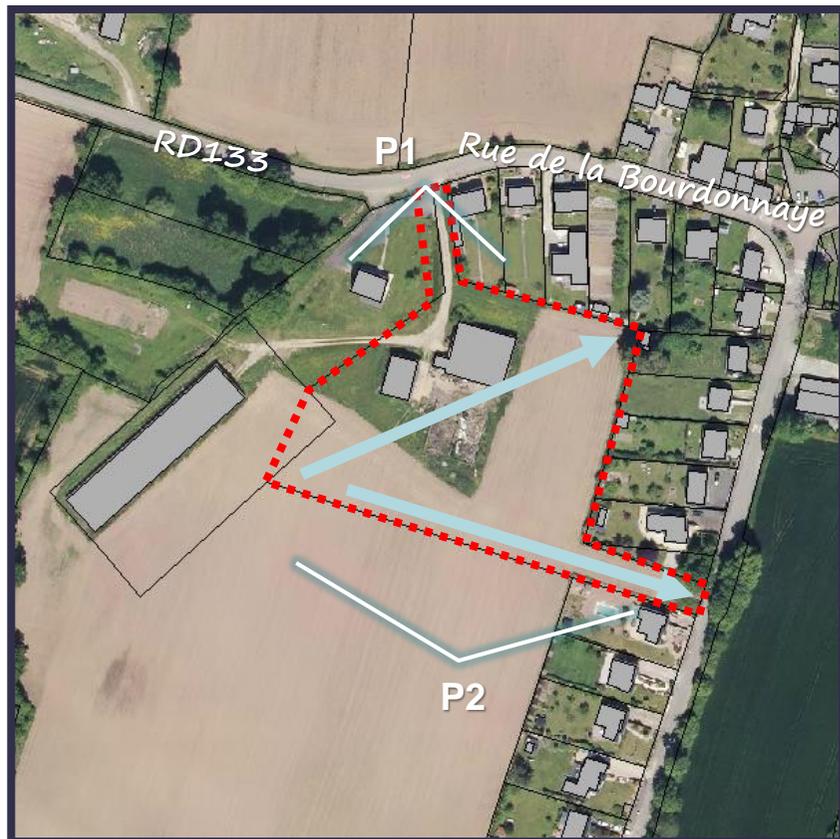
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité de 20 logt/ha
- Typologie : Obligation de mixer logements intermédiaires et/ou collectifs, et logements individuels purs ou groupés. Une diversité de taille de lots est imposée pour les logements individuels.

### Déplacements doux :

- ▶ D'une manière générale, l'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.
- ▶ Un cheminement piéton traversant Nord-Sud sera créé en rive Ouest de la zone, au sein de la frange végétalisée à créer.

## Secteur AU2 – Sud-Ouest du bourg – 1ha

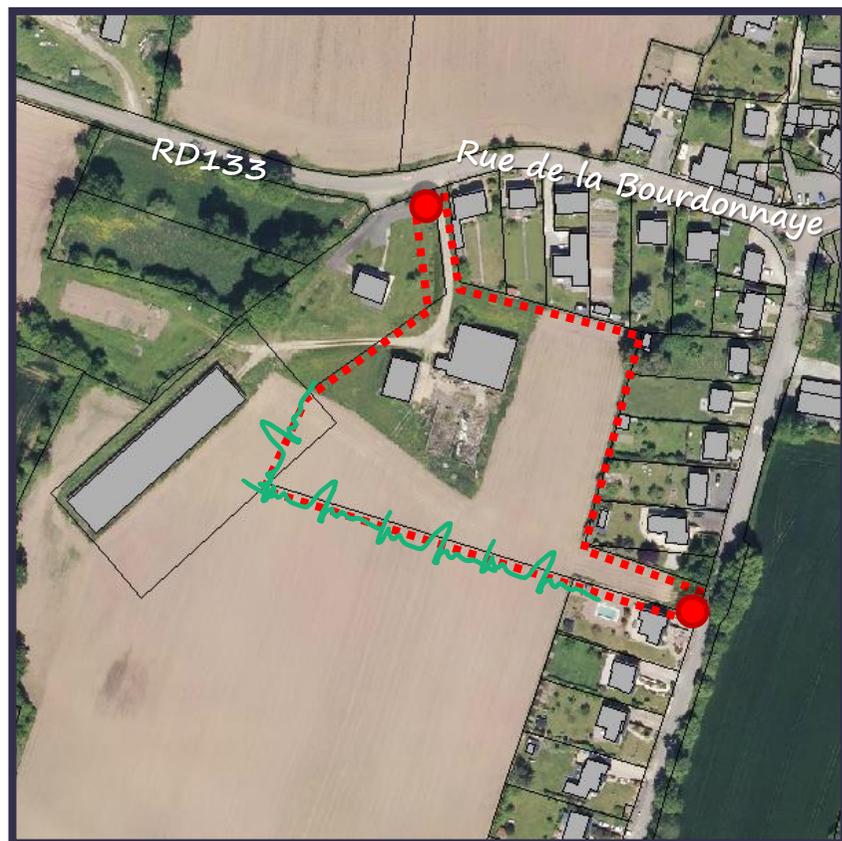


### Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé en transition entre un vaste espace agricole et de l'urbanisation linéaire
- ▶ Futur quartier peu perceptible depuis la route, car situé en retrait
- ▶ Secteur comportant d'anciens bâtiments agricoles à déconstruire



## Secteur AU2 – Sud-Ouest du bourg – 1ha



 Filtre paysager à constituer

 Accès obligatoire

### Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud-Est, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ 2 accès devront être mobilisés, l'un au Nord, l'autre au Sud-Est, en vue de créer une voie en double sens
- ▶ Un filtre végétalisé est à créer en rive Sud et Sud-Ouest.

### Programme de construction :

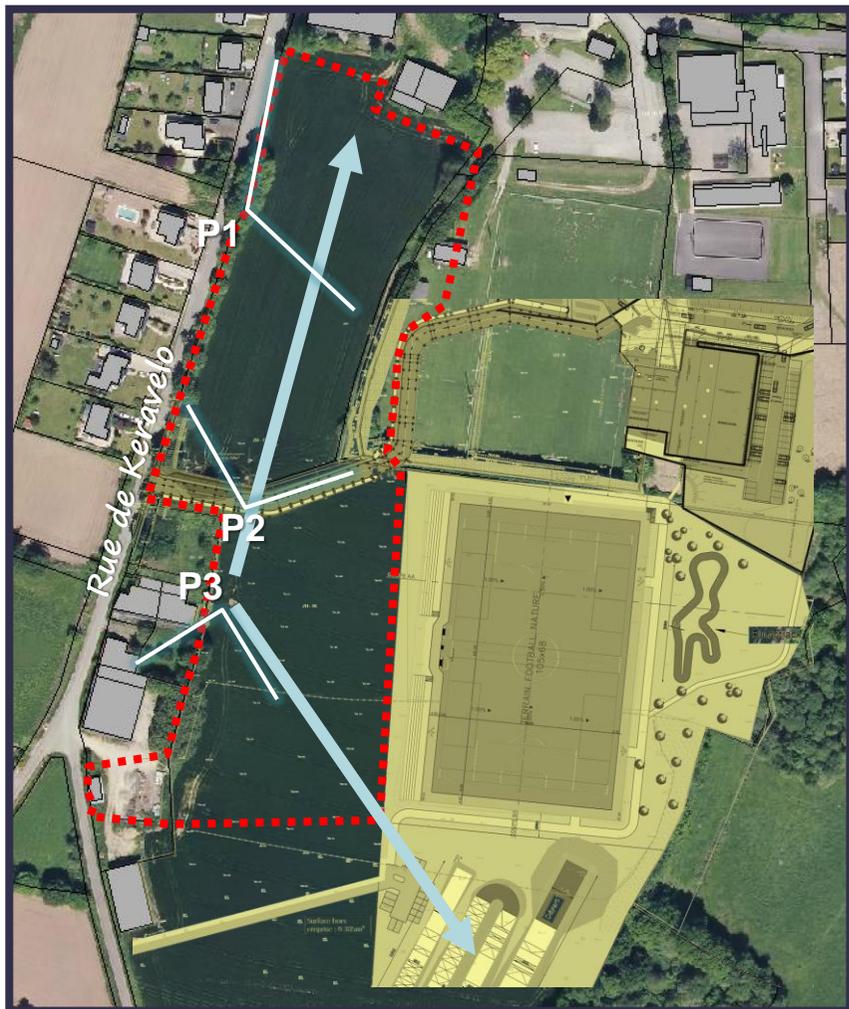
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- Densité de 20 logt/ha

### Déplacements doux :

- ▶ D'une manière générale, l'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.

## Secteur AU3 – Sud du bourg – 2,4ha



### Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé entre une bande d'urbanisation résidentielle à l'Ouest et un vaste secteur d'équipements publics sportifs en développement à l'Est
- ▶ Secteur situé en surélévation par rapport à la voirie qui le longe à l'Est
- ▶ Secteur interceptant deux bassins versants



## Secteur AU3 – Sud du bourg – 2,4ha



### Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud-Est, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Une voirie traversante Nord-Sud devra être réalisée, traversant la voie Ouest-Est existante. Son gabarit sera adapté à son futur usage de voie principale de l'opération. En complément des voies de desserte, résidentielles et de gabarit moindre, pourront être réalisées.

### Programme de construction :

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

- Densité de 20 logt/ha
- Typologie : Obligation de mixer logements intermédiaires et/ou collectifs, et logements individuels purs ou groupés. Une diversité de taille de lots est imposée pour les logements individuels. La partie Nord, plus proche du bourg, pourra bénéficier d'une densité plus forte, permettant une densification plus faible de la partie Sud.
- La partie Nord privilégiera des implantations en limite de voie, dans l'esprit du bâti ancien.
- La transition entre la rive Est (partie Sud du périmètre) et le plateau sportif en cours de réalisation à l'Est du périmètre est assurée par un talus paysager réalisé dans le cadre de l'aménagement du plateau sportif.

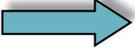
### Déplacements doux :

- ▶ D'une manière générale, l'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.
- ▶ Un accès piéton sera obligatoirement créé rue de Keravelo, au Nord de la voie Ouest-Est existante



## II. 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, Ui, Ue,
-  **Dispositions applicables à la zone à urbaniser (AU) :** Se décline en zones 1AU et 2AUi
-  **Dispositions applicables à la zone agricole (A) :** Se décline en zones Aa et Ab
-  **Dispositions applicables à la zone naturelle (N) :** Se décline en zones Nm, Na, Ne, Npv, Nht

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 <sup>Ua</sup>

Ua

**Définition (extrait du rapport de présentation)**

Le secteur Ua correspond au noyau historique du bourg de Locmaria Grand-Champ. Il cumule des fonctions d'habitat, d'équipement 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 :**

Exploitation agricole et forestière

Habitat

Commerce et activités de services

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

PLU // Règlement littéral // Document de travail 38

Dispositions générales

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Dispositions applicables par zone <sup>Ui</sup>

Ui

**Définition (extrait du rapport de présentation)**

Le secteur Ui correspond à des espaces urbanisés à vocation économique artisanale, industrielle et logistique. Il s'agit des zones d'activités de Collec et de Botcalpir.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités artisanales, logistiques et industrielles sur la commune ;
- Développer des activités artisanales, logistiques et industrielles et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire.

**Destinations et sous-destinations de la zone :**

Exploitation agricole et forestière

Habitat

Commerce et activités de services

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

PLU // Règlement littéral // Document de travail 53

Dispositions générales

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Dispositions applicables par zone <sup>Nm</sup>

Nm

**Définition (extrait du rapport de présentation)**

Le secteur Nm délimite l'emprise du camp militaire sur la Commune de Locmaria Grand-Champ.

Ce secteur a vocation à accueillir les activités militaires nécessaires au camp.

**Destinations et sous-destinations de la zone :**

Exploitation agricole et forestière

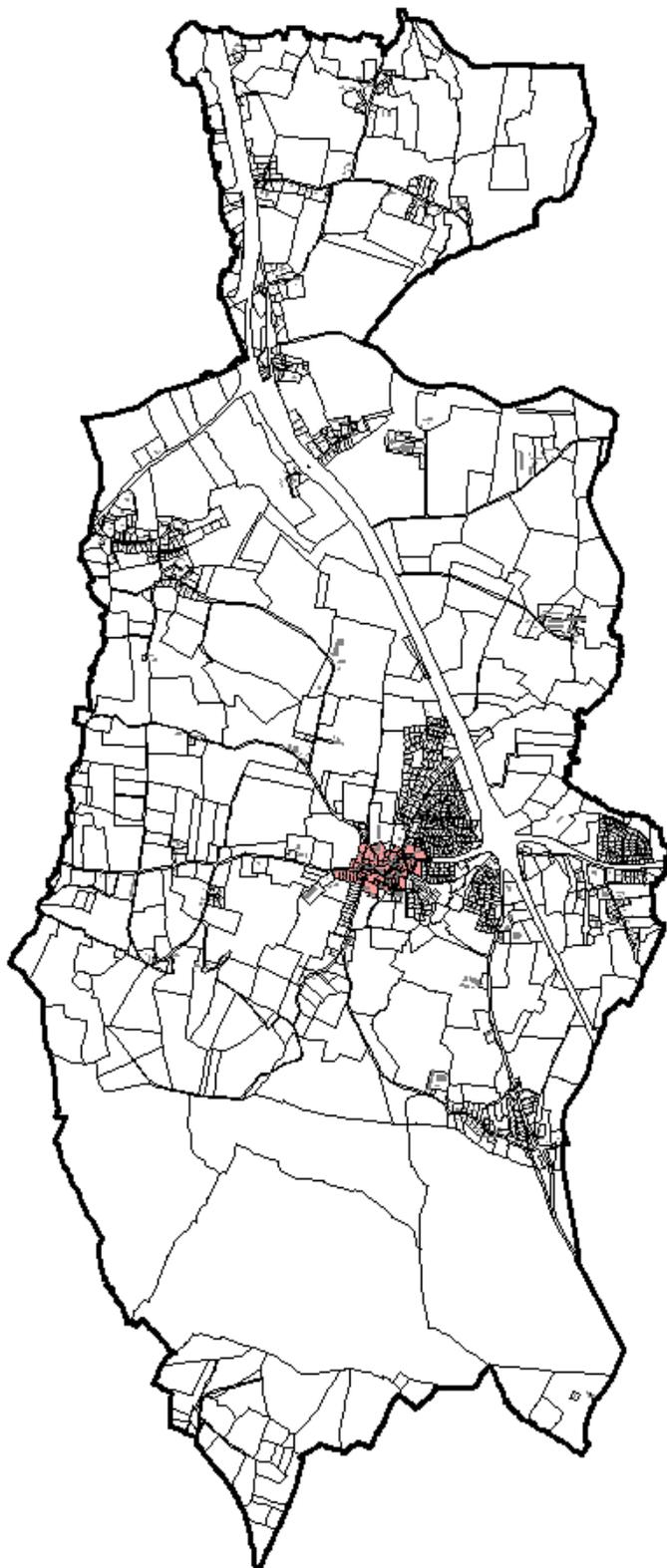
Habitat

Commerce et activités de services

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

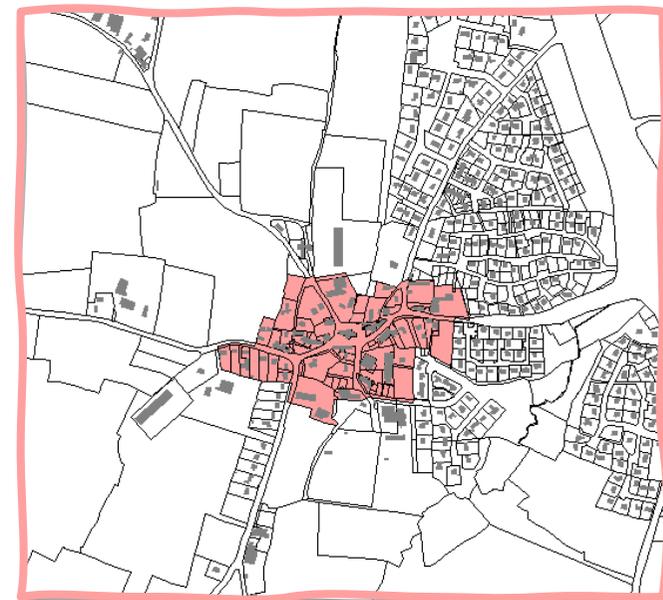
PLU // Règlement littéral // Document de travail 85



## II. Le règlement

### Ua : Zone urbaine centrale

Elle correspond à la partie la plus centrale du bourg, accessible, présentant une véritable mixité fonctionnelle entre habitats, commerces, équipements.

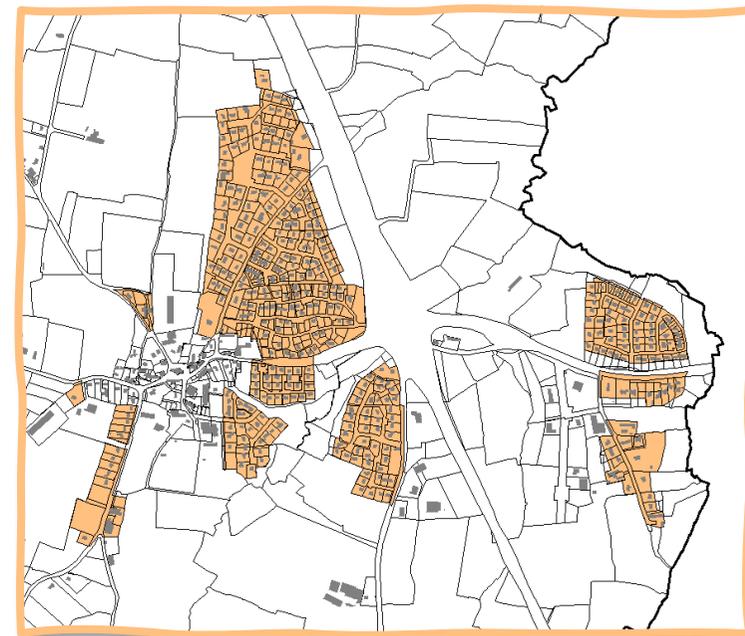


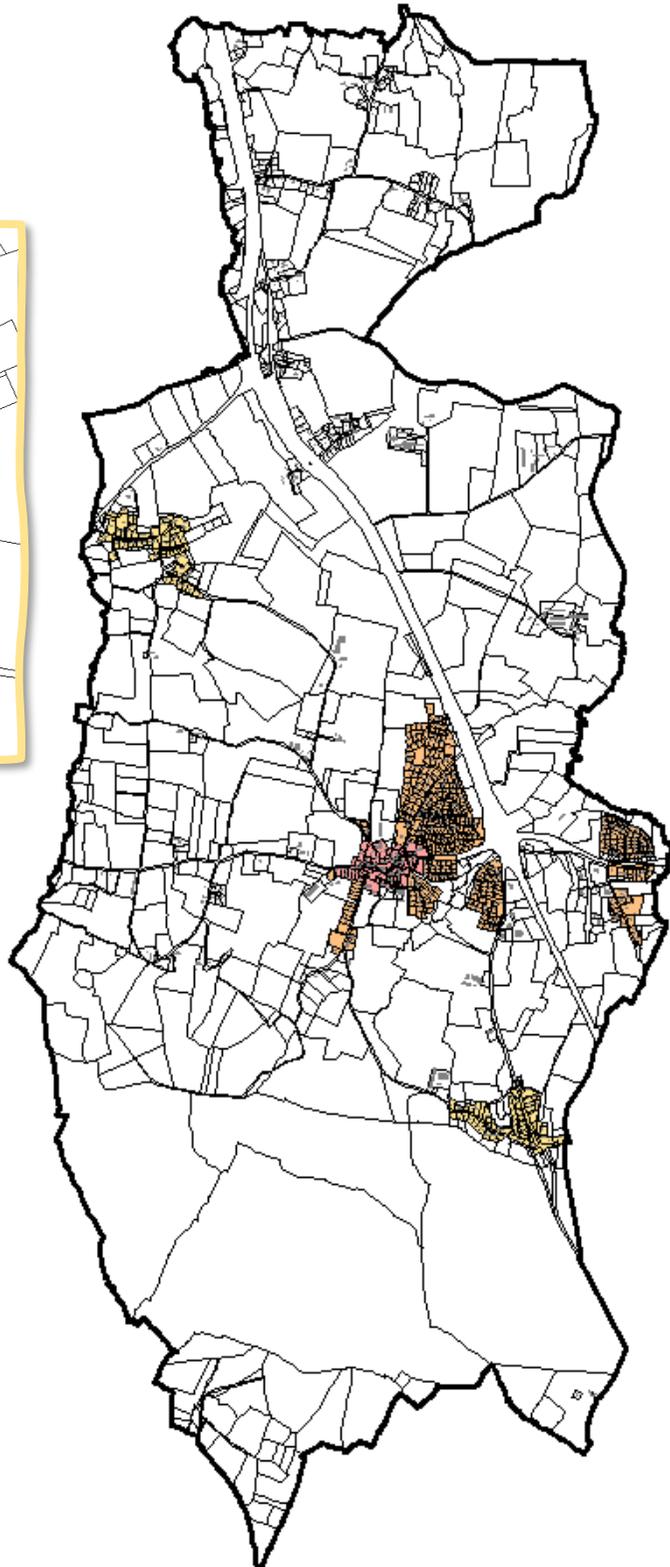
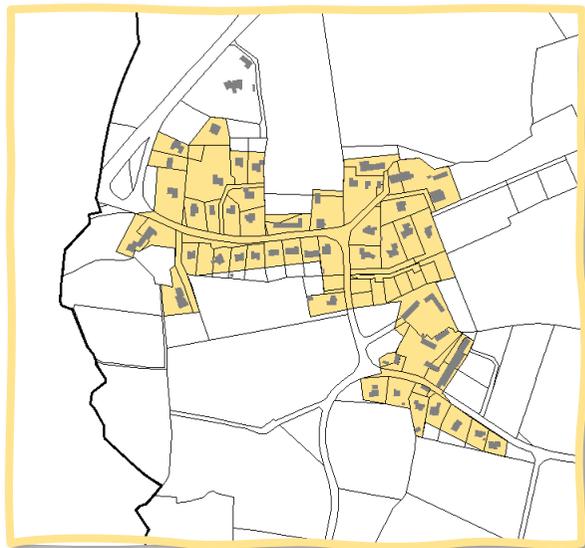


## II. Le règlement

### **Ub : Zone urbaine résidentielle**

Elle correspond au tissu aggloméré du bourg, de Collec et de Botcalpir, essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat.



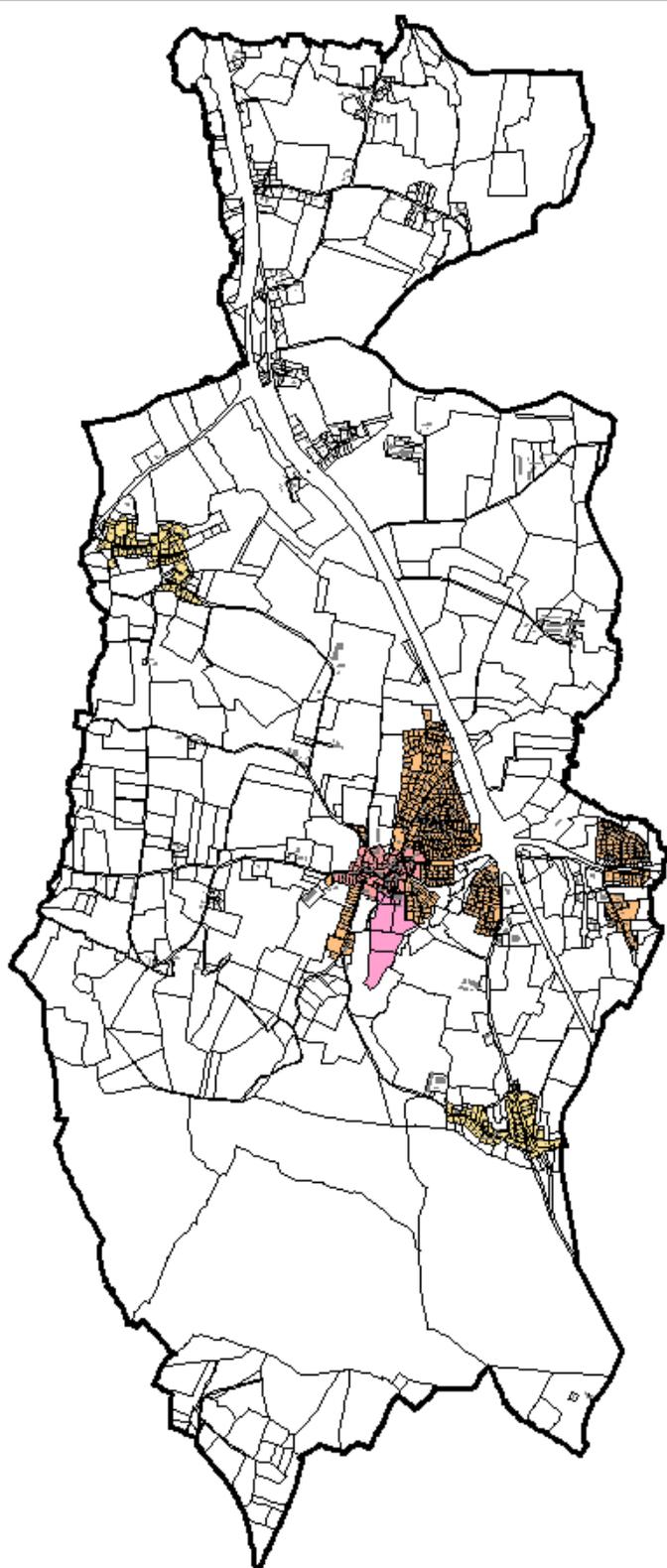


## II. Le règlement

### **Uc : Secteurs déjà urbanisés**

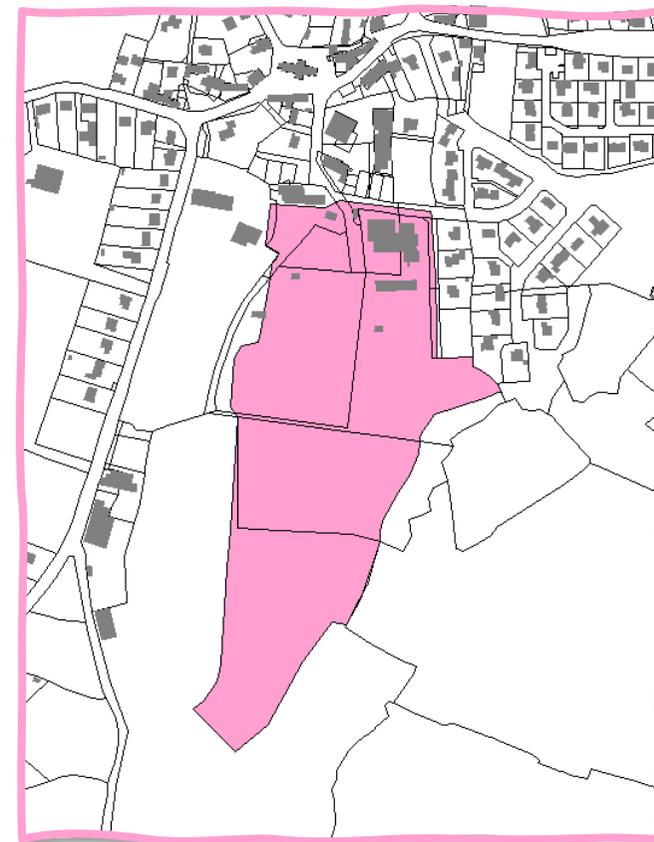
Elle correspond au tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat, des secteurs déjà urbanisés en campagne de Kerhervé et de Talhouët.

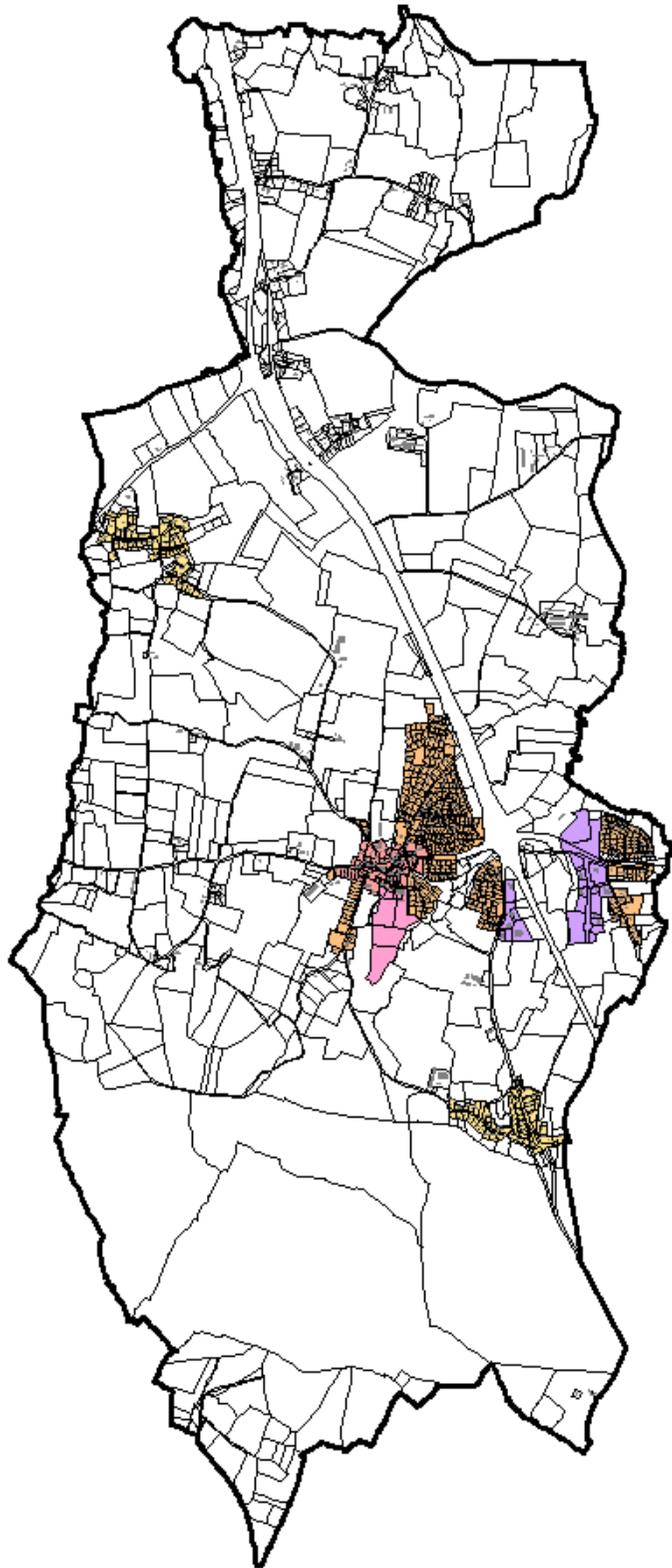




## II. Le règlement

**Ue : Zone urbaine à vocation d'équipements**  
Elle correspond au secteur du bourg exclusivement destiné à l'accueil d'équipements.



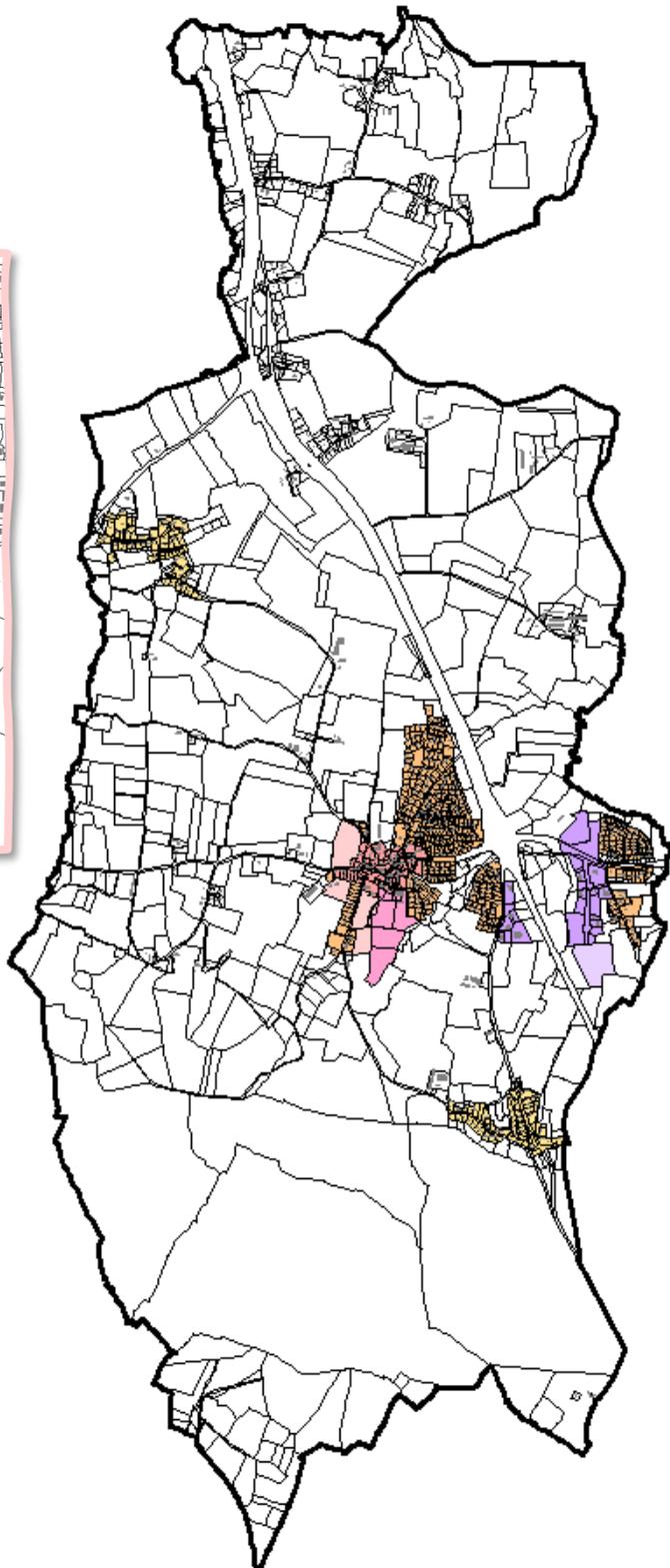
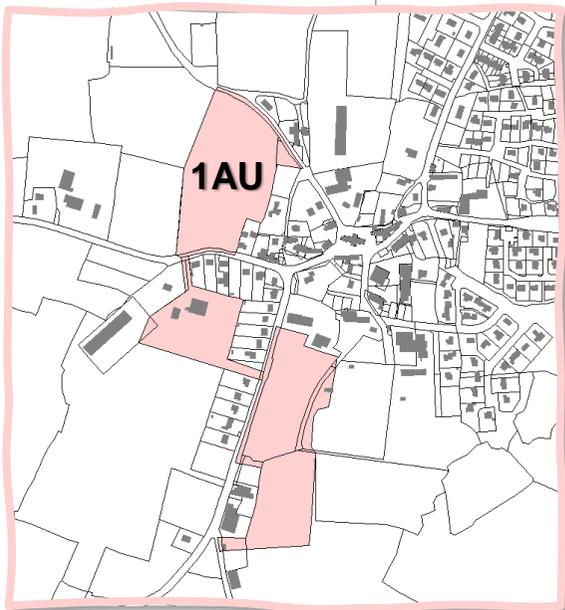


## II. Le règlement

**Ui : Zone urbaine à vocation d'activités économiques**

Elle correspond aux zones d'activités économiques ayant des fonctions productives (industrie, entrepôt).





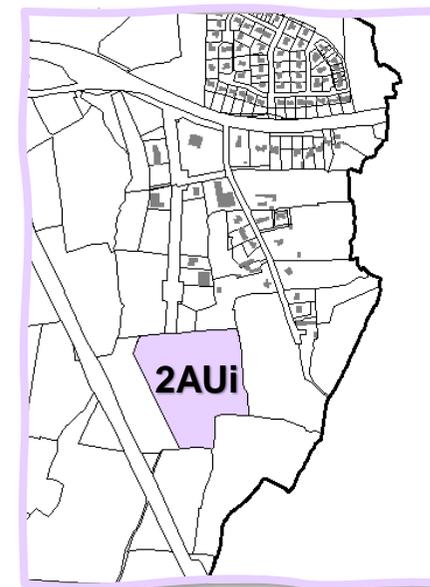
## II. Le règlement

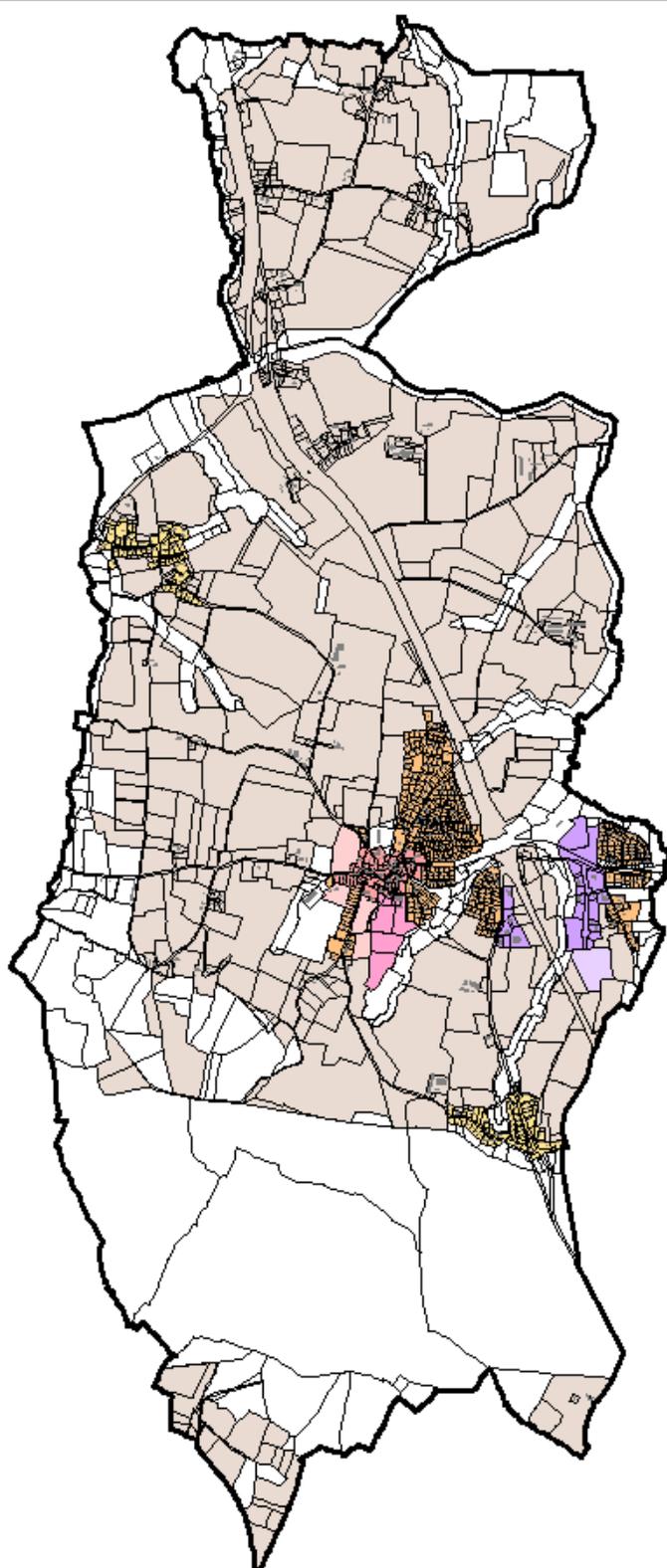
### **1AU : Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante résidentielle**

Elle correspond aux secteurs d'extensions du bourg, destinés à être urbanisés à court terme dans le respect de l'échéancier intégré à l'OAP sectorielle.

### **2AU<sub>i</sub> : Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités**

Elle correspond au secteur d'extension Sud de la zone d'activité de Botcalpir, prévu au SCOT, et destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen ou long terme.





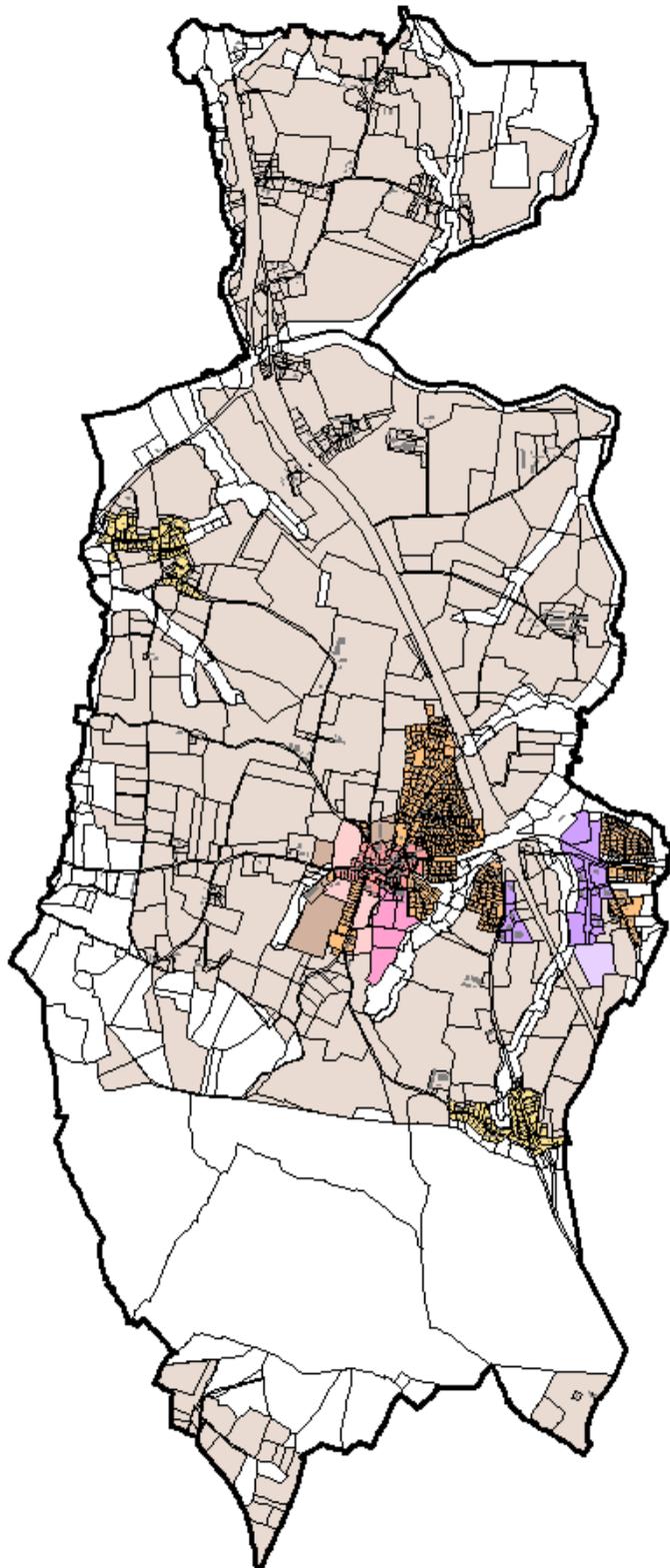
Pour les habitations, le règlement autorise :

- 50% d'extension dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Annexes (hors piscine) de 40m<sup>2</sup> situées à moins de 20m de l'habitation
- Piscine dans la limite de 35m<sup>2</sup> située à moins de 20m de l'habitation

## II. Le règlement

### Aa : Zone agricole

Elle comprend l'ensemble des secteurs dédiés aux activités agricoles et autorisant les constructions des exploitations agricoles.



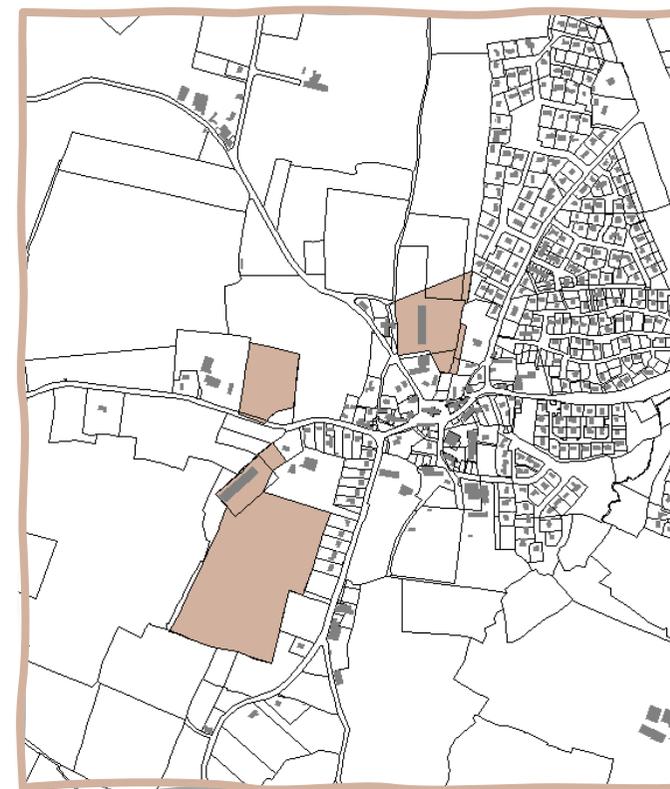
Pour les habitations, le règlement autorise :

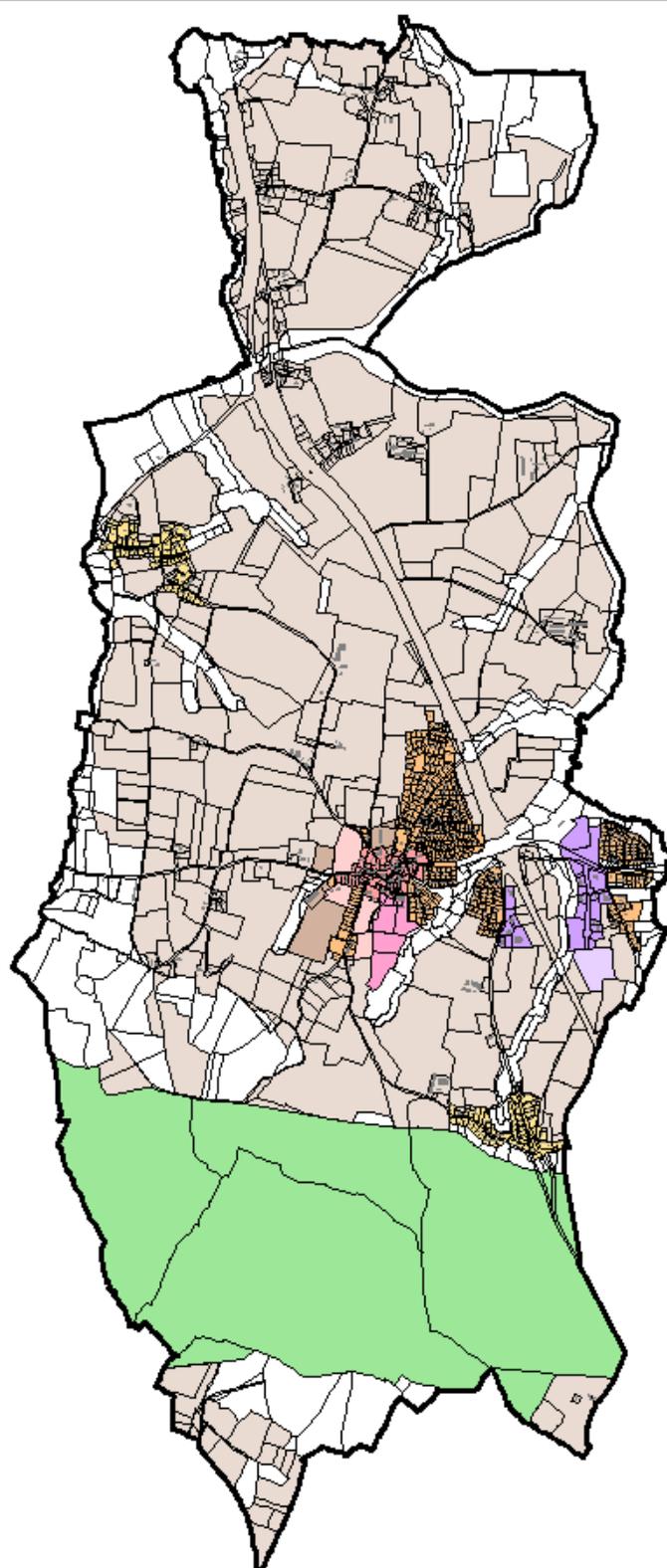
- 50% d'extension dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Annexes (hors piscine) de 40m<sup>2</sup> situées à moins de 20m de l'habitation
- Piscine dans la limite de 35m<sup>2</sup> située à moins de 20m de l'habitation

## II. Le règlement

### Ab : Zone agricole stricte

Elle comprend les espaces agricoles non destinés à accueillir des constructions.





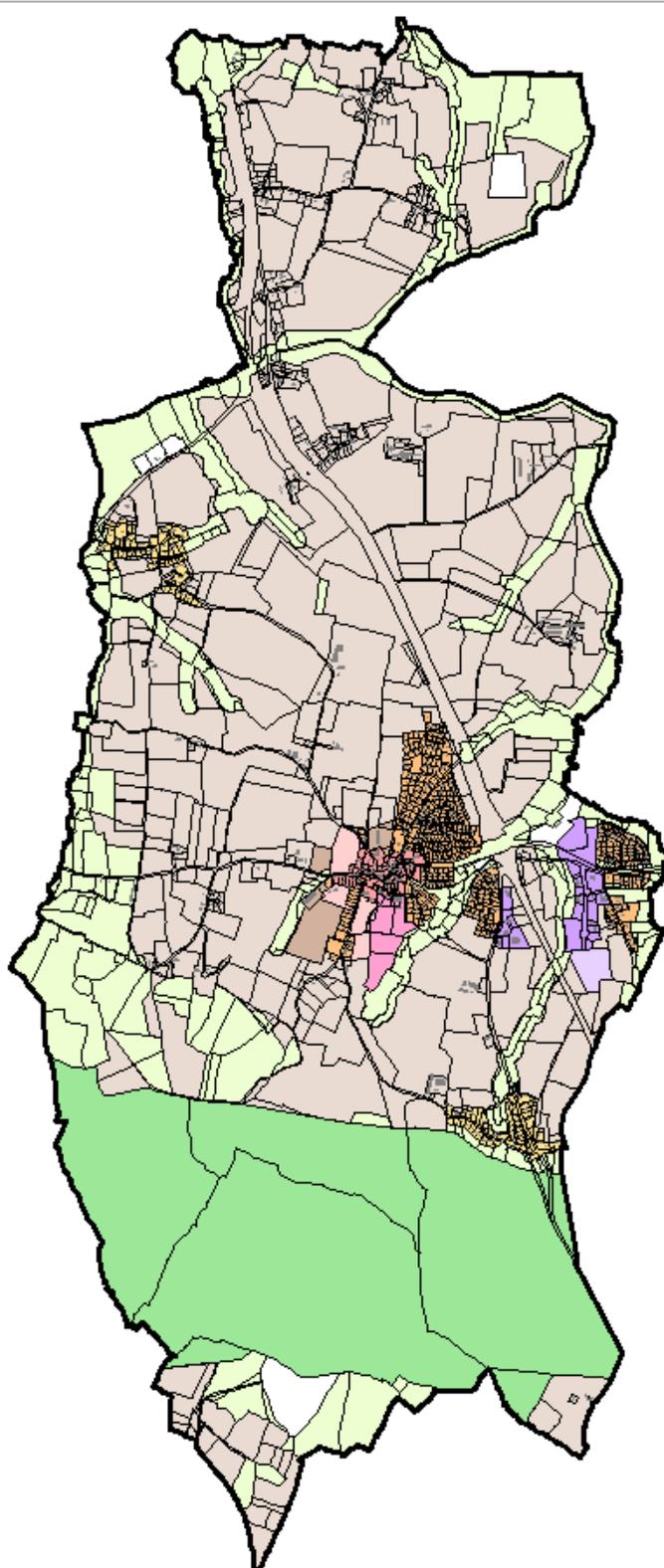
## II. Le règlement

### **Nm : Camp Militaire**

Elle correspond à des espaces à dominante naturelle, mais correspondant à l'emprise du camp militaire de Meucon en Locmaria-Grand-Champ.

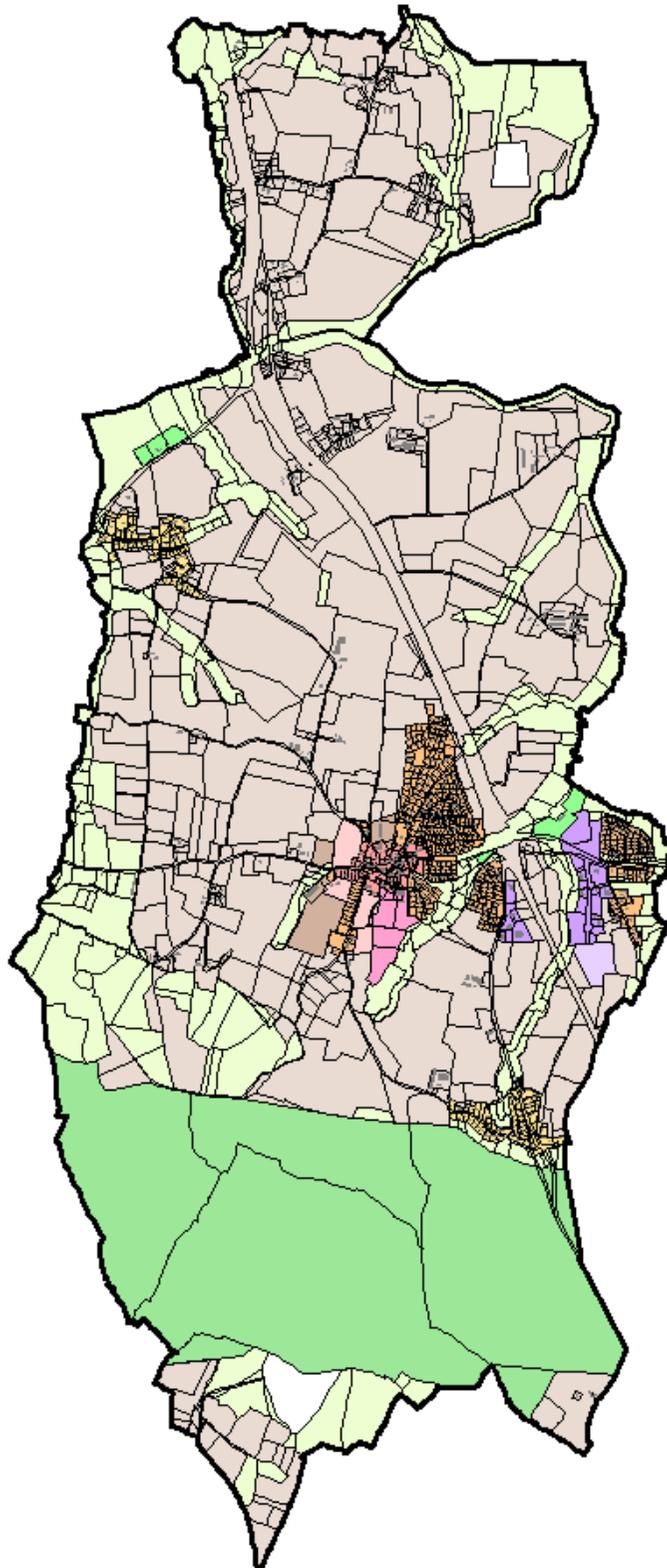
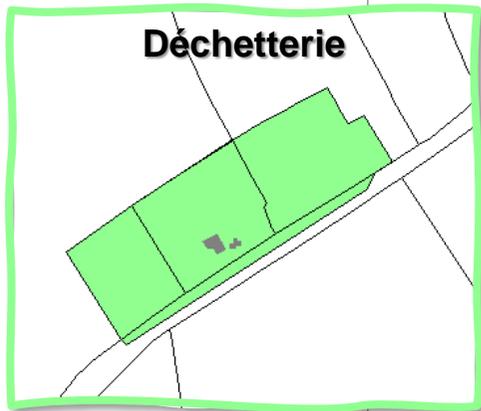
Pour les habitations, le règlement autorise :

- 50% d'extension dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Annexes (hors piscine) de 40m<sup>2</sup> situées à moins de 20m de l'habitation
- Piscine dans la limite de 35m<sup>2</sup> située à moins de 20m de l'habitation



### **Na : Zone de protection stricte des sites, milieux naturels et paysages**

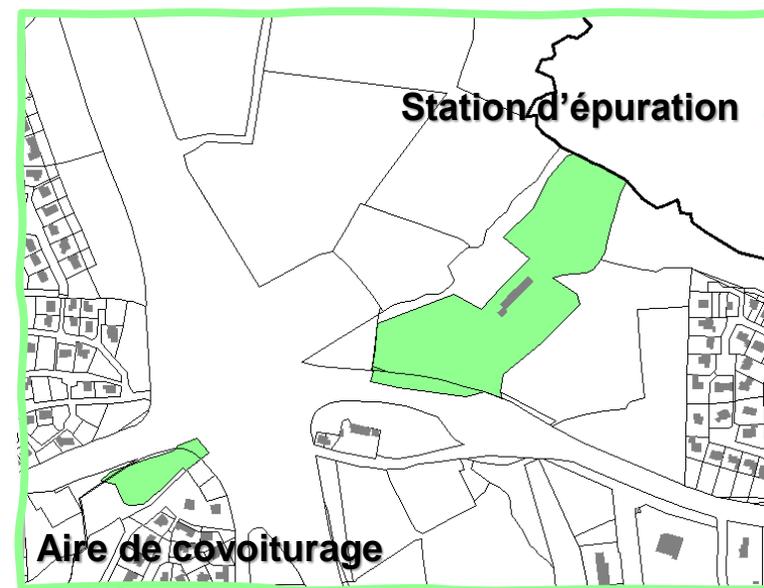
Elle correspond à des espaces à dominante naturelle, intégrant des secteurs participant de la trame verte et bleue, protégés en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages qu'elle recouvre.

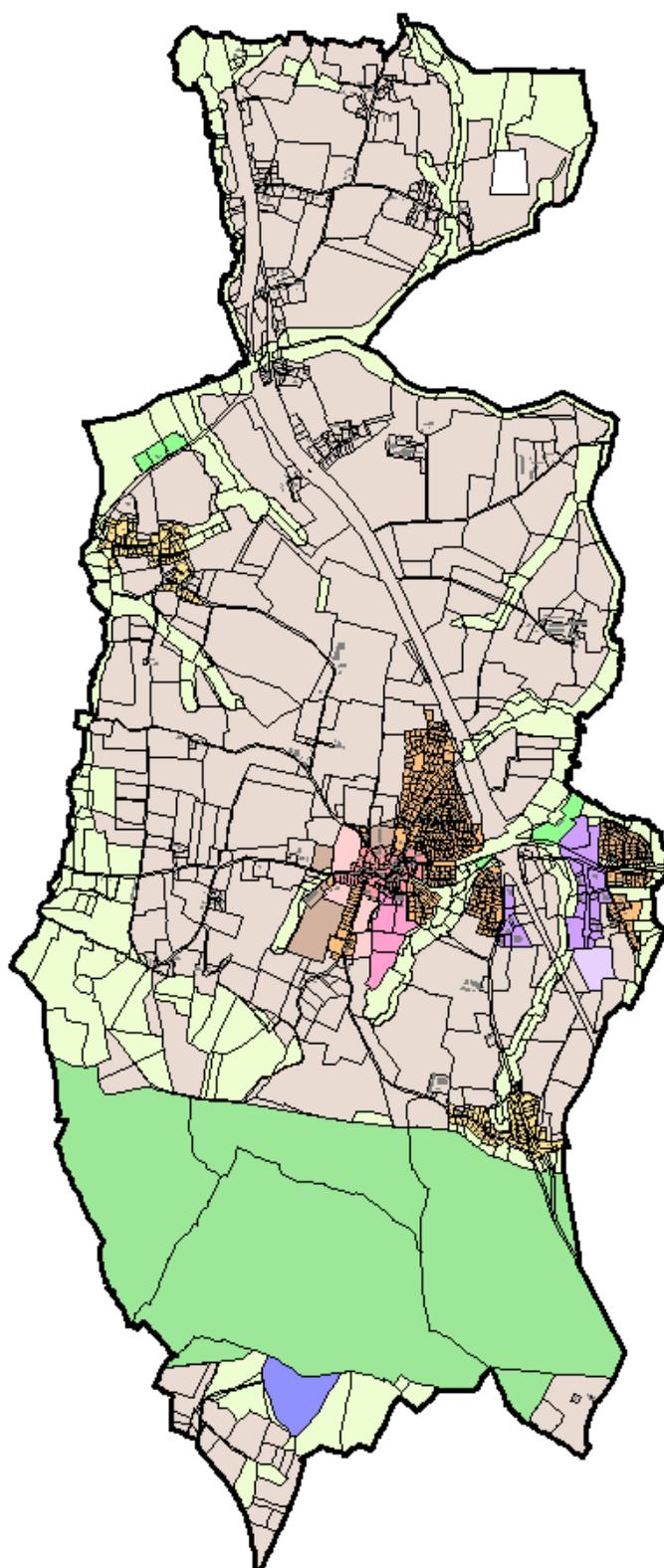


## II. Le règlement

### **Ne : Zones d'équipements en milieu naturel (STECAL)**

Elle correspond aux zones accueillant des équipements au sein d'espaces naturels, à savoir la déchetterie et la station d'épuration.

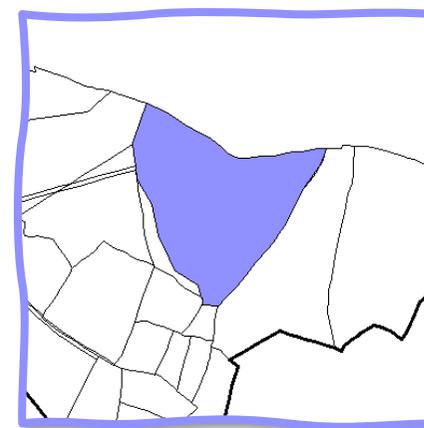


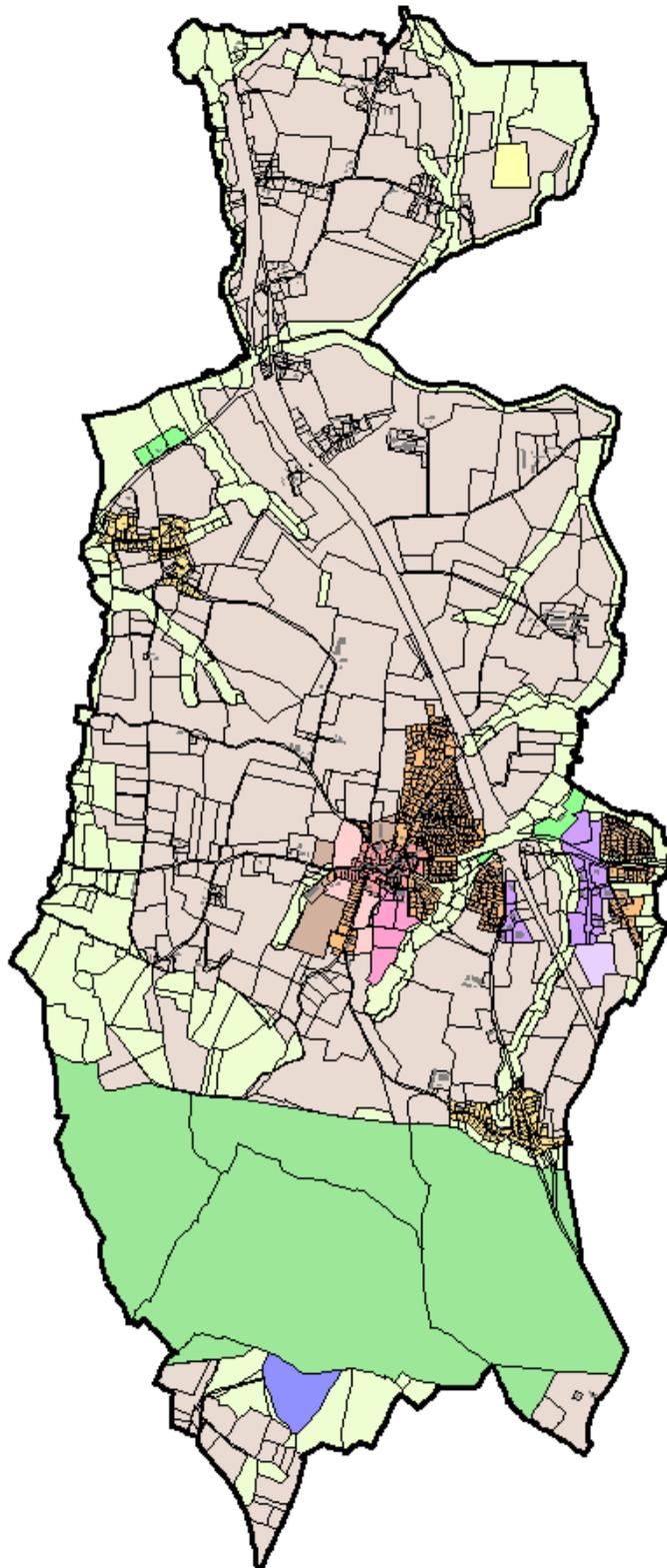


## II. Le règlement

### **Npv : Zone naturelle destinée à l'accueil d'installations photovoltaïques**

Elle correspond à une parcelle ayant accueilli une décharge par le passé, et destinée à permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque.

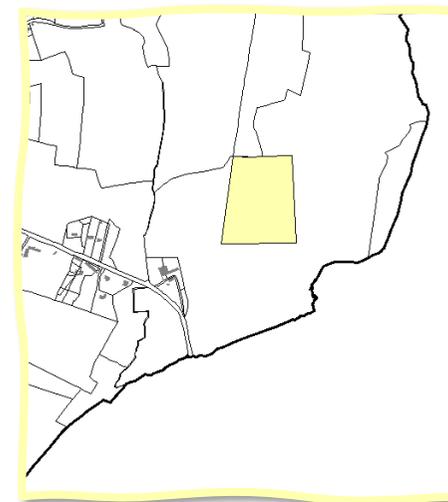




## II. Le règlement

### **Nht : Zone naturelle historique (STECAL)**

Elle correspond à la zone accueillant les vestiges du château de Coët Candec et est destinée à faciliter sa réhabilitation et sa valorisation.



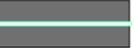
## Prise en compte du commerce

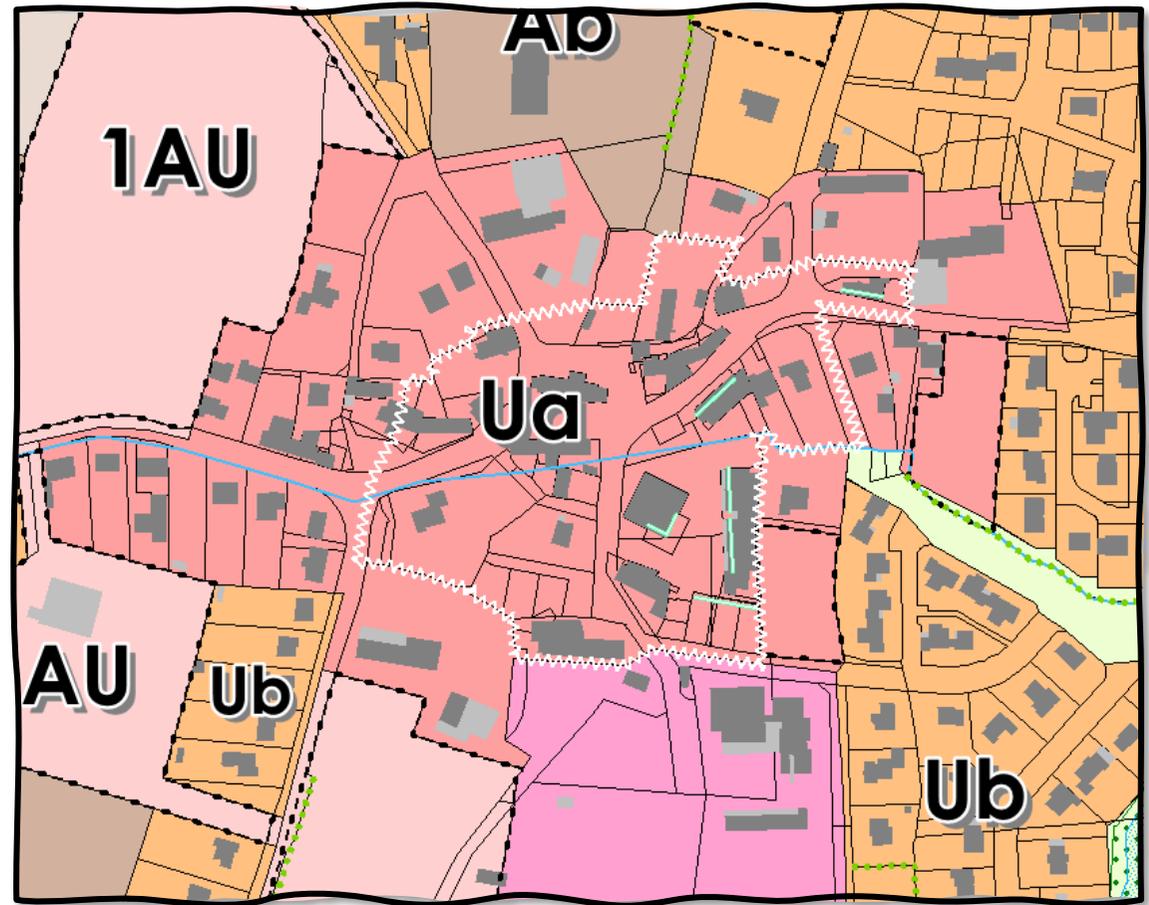
### Périmètre de centralité commerciale (articles 1, 2 de chaque zone)

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. 

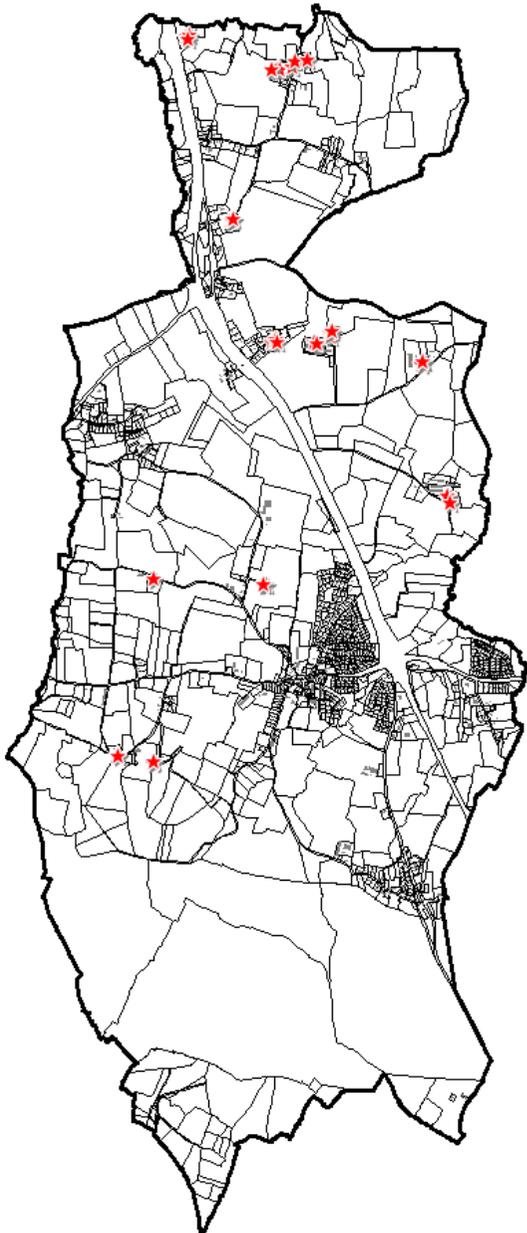
### Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone)

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. 

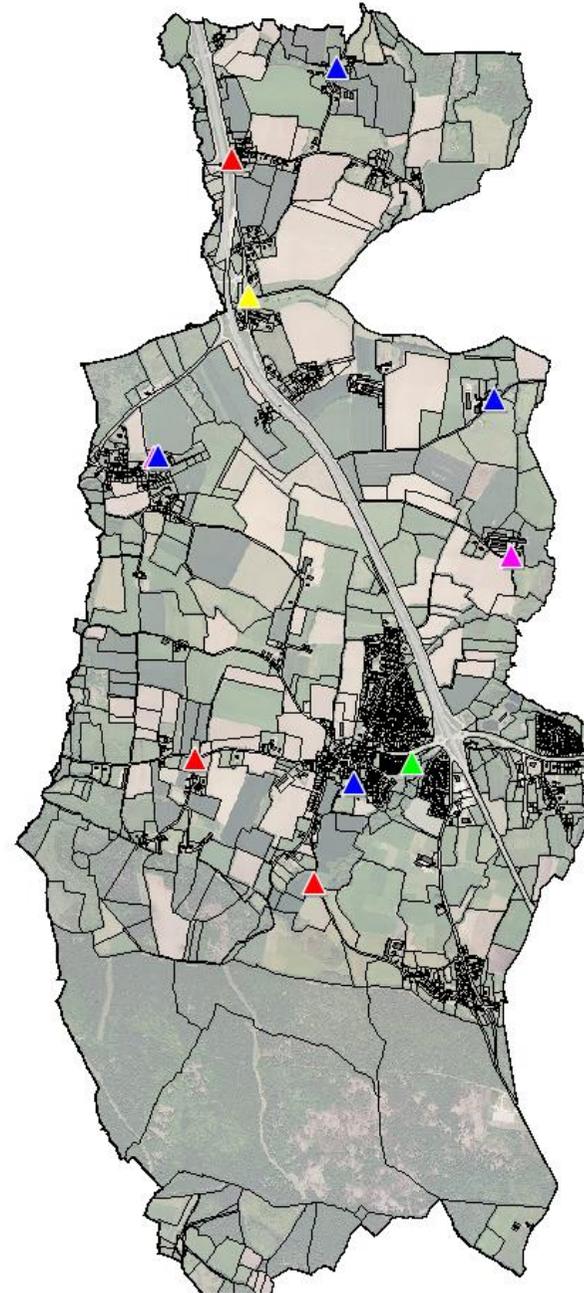
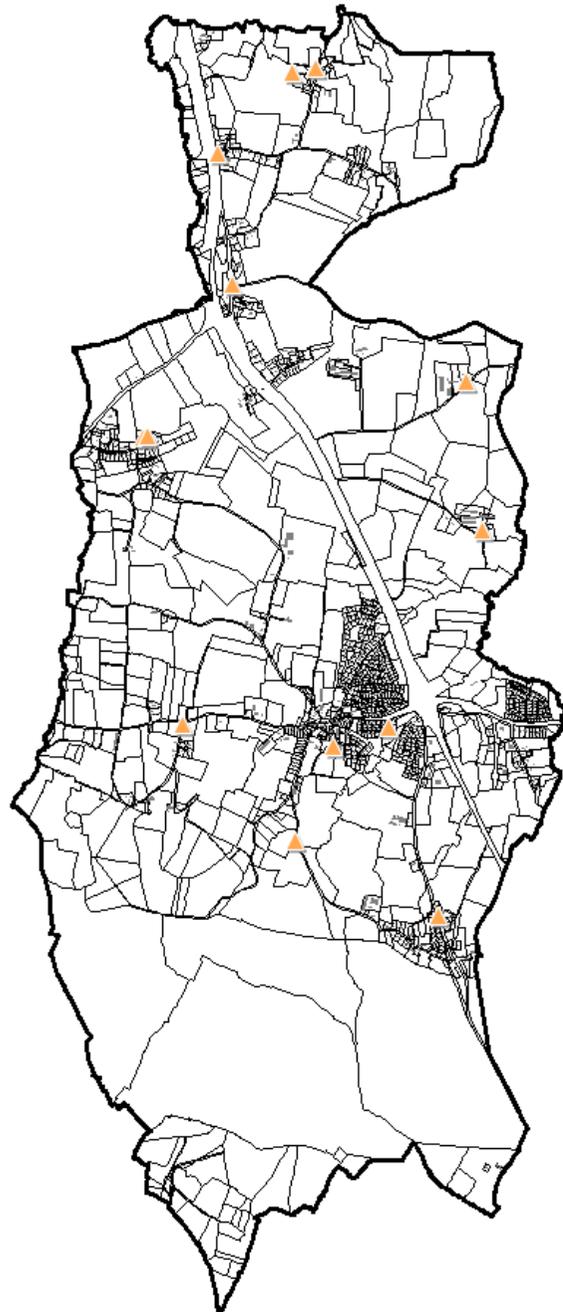


## Les changements de destination potentiels



- 37m<sup>2</sup> Emprise au sol du bâti     Bâti     Parcellaire  
★ Changement de destination potentiel

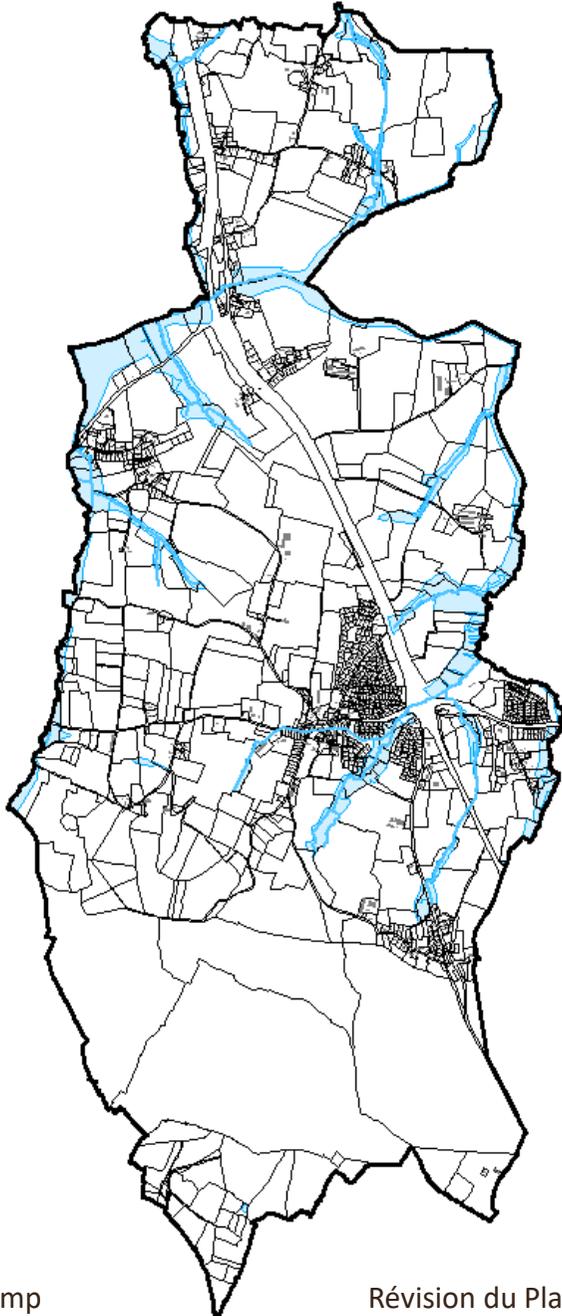
## Le petit patrimoine protégé



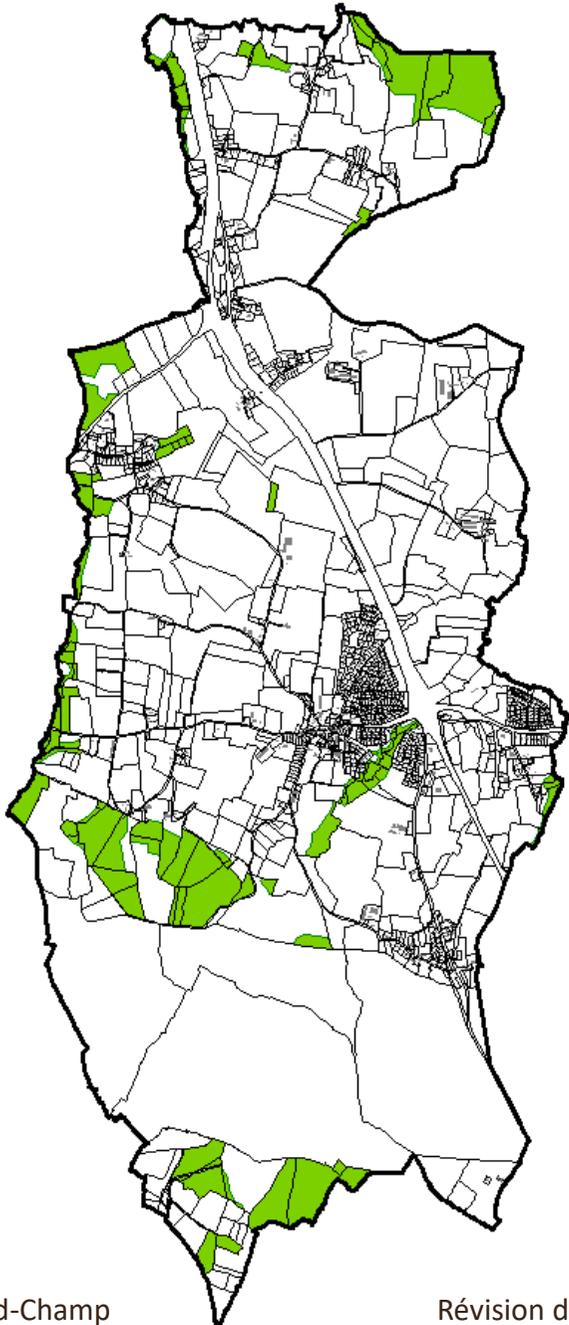
### Petit patrimoine

- ▲ Calvaire (3)
- ▲ Fontaine (1)
- ▲ Four à pain (4)
- ▲ Puits (2)
- ▲ Stèle (1)

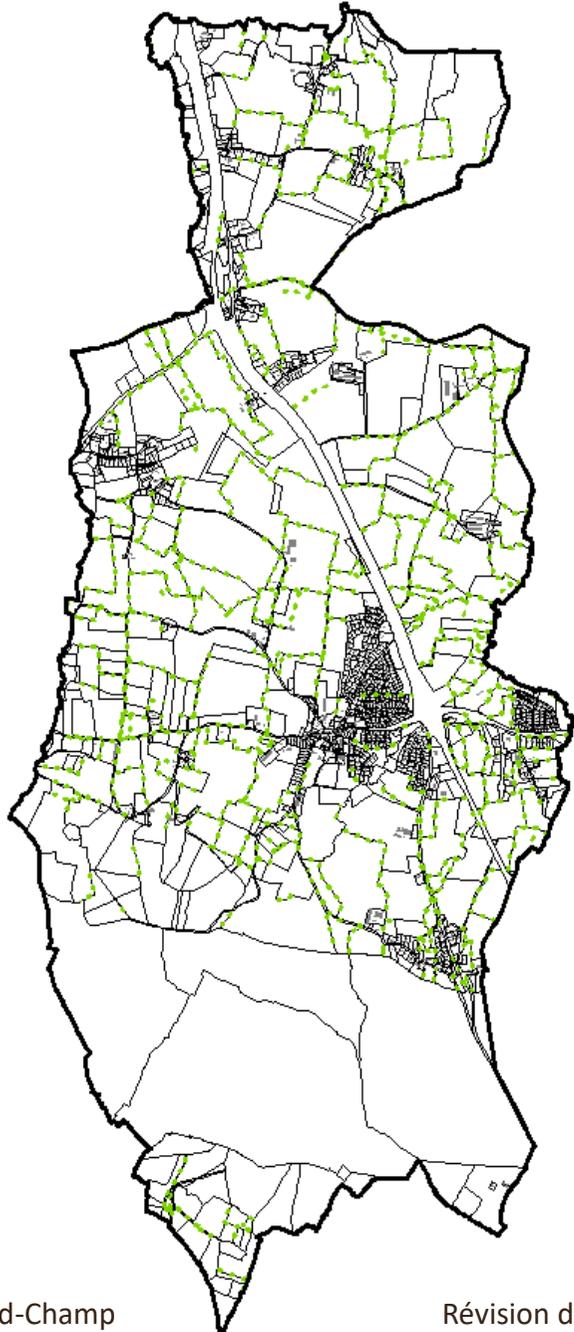
### Zones humides et cours d'eau protégés



### Bois protégés au titre des éléments du paysage à préserver



### Haies protégées au titre des éléments du paysage à préserver



### Les secteurs concernés par l'archéologie préventive

