

3A

PLU

Plan Local d'Urbanisme Locqueltas

RÈGLEMENT ÉCRIT



Prescrit le 10 octobre 2022 par le Conseil Municipal

Arrêté le 19 mai 2025 par le Conseil Municipal

Approuvé le ... par le Conseil Municipal

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

TABLE DES MATIÈRES

PREAMBULE	5
DISPOSITIONS GENERALES.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	35
Zone Ua	37
Zone Ub	47
Zone Ue	57
Zone Ui.....	63
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	70
Zone 1AUb	72
Zone 2AU.....	80
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	83
Zone A.....	85
Zone Ae	95
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	101
Zone Na	103
Zone NI.....	112
Zone Nm	117
Zone Nf.....	122
ANNEXES	127

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

PREAMBULE

GLOSSAIRE

REGLEMENTATION NATIONALE

ALUR : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ELAN : Loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique

SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

DOCUMENTS D'URBANISME

POS : Plan d'occupation des sols

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

PLH : Programme Local de l'Habitat

PDU : Plan de Déplacements Urbains

SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

PCAET : Plan climat-air-énergie territorial

PGRI : Plan de gestion des risques d'inondation

AUTRES

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

CDPENAF : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

STECAL : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

PPA : Personnes Publiques Associés

GMVA : Golfe du Morbihan - Vannes agglomération

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durables

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

QUELQUES DEFINITIONS

A

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes... Un abri de jardin peut être démontable ou non, et avoir ou non des fondations.

ACCES

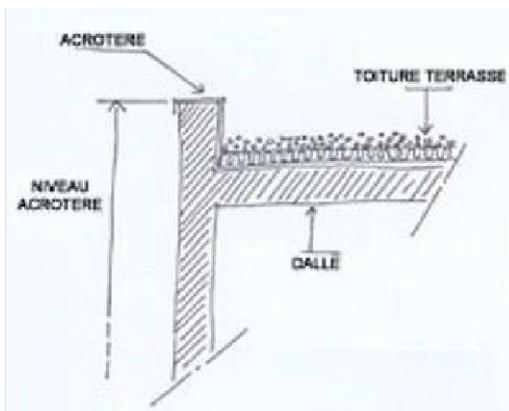
Espace donnant sur la voie par laquelle les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

ACCES PRINCIPAL

Dans le cas où une construction est desservie par plusieurs accès, l'accès principal correspond à l'accès permettant le passage d'un véhicule.

ACROTERE

Prolongement d'un mur de façade* au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.



AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation.

ALIGNEMENT

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

ANNEXE

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

B

BATIMENT EXISTANT

Construction couverte et close existante lors de l'approbation du présent document.

C

CARAVANE

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction.

CARPORT

Structure couverte, indépendante ou appuyée contre une façade* de la construction principale* ou d'une annexe*, qui est utilisée pour offrir une protection limitée à des véhicules. Un carport est considéré comme une annexe et n'est pas clos, il ne peut être composé de plus de 2 murs ou cloisons (façade* de la construction à laquelle il peut être adossée comprise).

CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de la destination de tout ou partie d'un bâtiment* (en référence à l'arrêté définissant les destinations des constructions).

CONSTRUCTION

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol* ou en surface.

CONSTRUCTION EN DOUBLE RIDEAU / DEUXIEME RIDEAU / SECOND RIDEAU

Construction* située à l'arrière d'une première construction* ou rangée de construction de premier rideau, par rapport à la voie. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

CONSTRUCTION EN PREMIER RIDEAU

Construction* (hors annexe*) implantée en première bande, directement visible et accessible depuis les voies ou emprises publiques*.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction* est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONSTRUCTION NECESSAIRE A L'EXPLOITATION AGRICOLE

Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments* nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'exploitation agricole.

CONSTRUCTION PATRIMONIALE

Une construction* qui marque sa rue, son quartier et qui retrace une histoire, indépendamment de l'époque de construction.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment* ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment* le plus important (en termes de volume et de superficie) dans un ensemble de bâtiments* ayant la même fonction.

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

Le défrichement* est une opération ayant pour effet la destruction de l'état boisé d'un terrain et la suppression de sa destination forestière.

Contrairement au défrichement*, la coupe et l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

CONTIGU

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

D

DEFRICHEMENT

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement* peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

E

EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissent les eaux de pluie.

EMPRISES PUBLIQUES

Se référer à « Voies et emprises publiques ».

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ENDUIT

Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment*, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

EQUIPEMENT D'ENTRETIEN DES PISCINES, APPELE AUSSI LOCAL PISCINE OU LOCAL D'ENTRETIEN

Local qui sert à stocker, réparer et entretenir les éléments de la piscine tels que les pompes, le système de chauffage de l'eau, les systèmes de groupe de filtration et autres types de machines pour le traitement de l'eau. Sa superficie est limitée à 5 m².

ESPACE LIBRE DE PLEINE TERRE

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

ESPACE VEGETALISE

Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

EXISTANT

La notion de « bâti, bâtiment* ou construction existant(e) » s'applique aux bâtiments* effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

EXTENSIONS

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

F

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment* ou d'une construction* correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies*, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

H

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

HAIE

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes formant une ligne.

HAIE ARBUSTIVE

Haie formée uniquement d'arbustes.

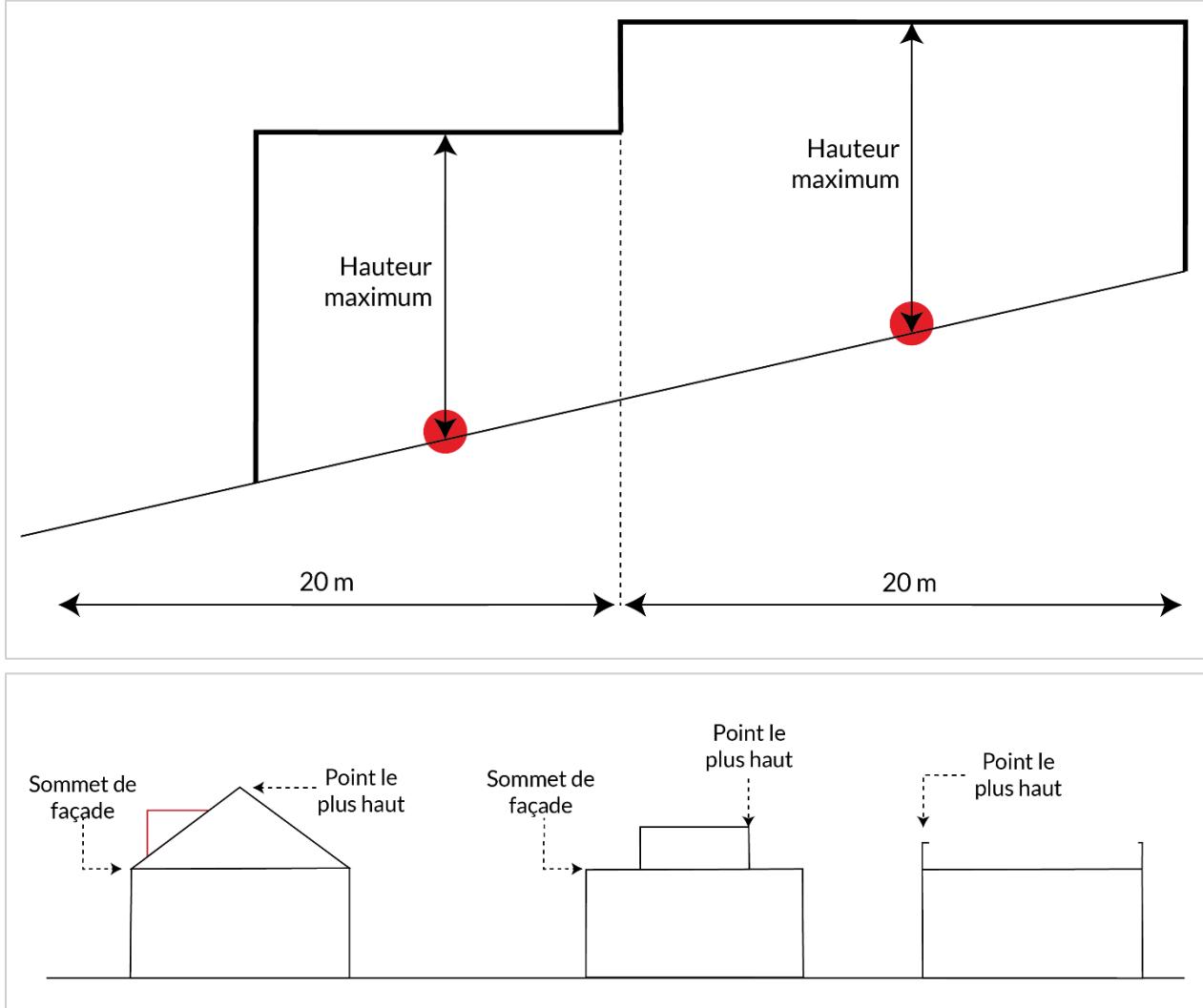
HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale est la différence d'altitude entre la hauteur au sommet de la façade* et au point le plus haut (définies sur les schémas ci-après), et le « point de référence ».

Le point de référence correspond au sol fini du rez-de-chaussée* qui ne doit pas être situé à plus ou à moins de 0,5 mètres au-dessus du niveau moyen du terrain naturel* (avant terrassement) sous l'emprise de la construction. Ce niveau est calculé par section maximale de 20 mètres.

La notion de sommet de façade* ne prend pas en compte la ou les lucarnes*.

Cette définition est illustrée par les schémas suivants :



L

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière* par rapport aux voies et emprises publiques.

LUCARNE

La lucarne est une baie verticale placée en saillie* sur la pente d'une toiture. La largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut donc excéder le tiers de la longueur de la façade* sur laquelle elle est projetée. Au-delà, le volume en question est pris en compte et doit respecter les hauteurs au sommet de façade* ou à l'acrotère* fixées par le PLU. Il en va de même pour les décrochés de toiture.

Si la largeur des lucarnes n'est pas supérieure à 1,50m, le cumul de leur largeur pourra être supérieur au tiers de la longueur de la toiture, si chacune des lucarnes est axée sur les baies de l'étage inférieur.

O

OPERATION D'ENSEMBLE

L'opération d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

P

PISCINE

Une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri, même léger est une construction, au sens où « elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implanté.

POINT LE PLUS HAUT

Le point le plus haut correspond au faîte de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

R

REZ-DE-CHAUSSEE

Partie d'un bâtiment* dont le sol se trouve au niveau du terrain environnant.

S

SAILLIE

Partie d'un bâtiment* avançant sur la façade* ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

SOUS-SOL

Toute pièce ou étage qui est en dessous du « rez-de-chaussée » d'un édifice, et donc qui est majoritairement ou entièrement en dessous de la surface du sol.

T

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est celui existant avant les travaux.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

TERRASSE

Une terrasse est un espace ouvert qui peut être relié ou non à un bâtiment. Cet espace se trouve principalement au rez-de-chaussée* mais peut également se retrouver surélevé, ce sont les terrasses sur pilotis. Une terrasse peut être construite en bois, en carrelage, en pierre ou avec une simple dalle de béton.

U

UNITE FONCIERE

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant) appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Elle constitue en d'autres termes le « terrain » auquel se rattache une opération de construction* au sens du présent règlement.

V

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES* (ARTICLE 6 DE CHAQUE ZONE)

VOIES

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

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

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives* qui s'appliquent pour les constructions et installations à planter le long de ces chemins.

EMPRISES PUBLIQUES*

Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

ESPACES VERTS ET CHEMINEMENT DOUX (VOIES PIETONNES OU CYCLABLES)

Voies publiques ou privés réservées aux mobilités douces (personnes, vélos), les véhicules motorisés sont interdits excepté pour des services d'entretien. Il s'agit de pistes cyclables, d'allées piétonnes, de coulées vertes...

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8 à L.151-42-1 et aux articles R.151-9 à R.151-16 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Locqueltas.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles du PLU se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R. 111-1 à R. 111-27 du Code de l'urbanisme à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111.20 à R. 111.27, applicables dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme.

Ce qui demeure applicable sur le territoire communal

- Certains articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
 - ⇒ L. 111.11 relatif à la réalisation de réseaux ;
 - ⇒ L. 111.1.4 relatif aux routes à grande circulation.
- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
 - ⇒ Aux périmètres sensibles ;
 - ⇒ A la protection des Monuments Historiques ;
 - ⇒ Au droit de préemption urbain, renforcé et commercial ;
 - ⇒ Aux zones d'aménagement différé ;
 - ⇒ Aux zones d'aménagement concerté.
- Les règlements des lotissements déjà approuvés :
 - ⇒ Sont opposables les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ;

Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire de Locqueltas, nonobstant toute disposition contraire du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- Les arrêtés préfectoraux du 5 novembre 2020 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531- 14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

ARTICLE 3 : ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT

Le présent règlement se structure de la façon suivante. Chaque zone (Urbaines, A Urbaniser Agricoles et Naturelles) possède un règlement distinct organisé en trois sections, divisées en plusieurs articles :

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : les destinations et sous-destinations

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Article 6 : Stationnement

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.113-1 et L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les zones comprennent différents secteurs eux-mêmes parfois divisés en sous-secteurs.

LES ZONES URBAINES (U)

La zone Ua concerne les secteurs où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Elle a pour vocation de répondre aux besoins de Locqueltas en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des terrains déjà bâties. Il s'agit du bourg ancien, marqué par un front bâti continu et des constructions implantées en limite de voirie. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

La zone Ub correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de « faubourg » ou de tissu pavillonnaire récent. Le paysage urbain de la zone Ub est moins dense que celui de la zone Ua : implantations

des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives*, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants. Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas polluantes ou sources de nuisances.

La zone Ui correspond à la zone de Kéravel où doivent trouver place les activités (industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Il convient d'y interdire les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat.

La zone Ue est une zone destinée à recevoir les constructions et équipements publics. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

LES ZONES A URBANISER (AU)

La zone 1AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone 1AU se décline en un unique secteur : La zone **1AUb** à vocation principale d'habitat.

La zone 2AU est un secteur destiné à l'extension future de la commune à long terme. Sa vocation sera d'accueillir, aussi bien des habitations que des commerces, des services ou des équipements. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation uniquement par le biais d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont dites zones « **A** ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

La zone Ae est une zone comprenant un équipement public situé en zone agricole.

LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles et forestières **N** recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt. Elles sont composées de plusieurs sous-secteurs :

- **La zone Na** n'admet pas de nouvelles constructions et est destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- **La zone NI**, pouvant accueillir des activités de loisirs et de sports sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Elle couvre le site de Pont Berthois.
- **La zone Nm**, correspondant au camp militaire de Meucon.
- **La zone Nf**, comprenant l'ensemble des espaces boisés soumis à un Plan de Gestion (PSG) et/ou de plus d'un hectare.

ARTICLE 5 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES

5.1. ZONES HUMIDES

Les zones humides sont reportées au règlement graphique (document 3_C).



Au sein des zones humides identifiées sur le règlement graphique sont interdits toute construction, exhaussement (remblaiement), affouillement*, drainage, dépôt divers, création de plan d'eau, création de bassin de rétention d'eaux pluviales, imperméabilisation.

Seuls sont autorisés, sous réserve de la conformité avec les règles du/des SAGE :

- les programmes de **travaux de restauration et de réhabilitation** des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les **installations, constructions et ouvrages publics d'intérêt général** liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.
- les **aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux**, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et du paysage et que les aménagements soient conçus de manière à permettre une complète réversibilité et un retour du site à l'état naturel :
 - ⇒ cheminement piétonniers et cyclables réalisés en platelage
 - ⇒ objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information du public ou à l'observation de la faune conçus avec des matériaux bio-géo sourcés, sur pilotis, limitant l'impact sur le milieu et bien intégrés dans le paysage
- les **travaux d'adaptation ou d'extension de bâtiments agricoles**, s'il est justifié l'impossibilité technico-économique de réaliser ces travaux en dehors des zones humides.
- la **création de retenue pour l'irrigation de cultures légumières** implantée sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et de leur raccordement dans la retenue, s'il est justifié l'impossibilité technico-économique de réaliser ces travaux en dehors des zones humides.

Pour les projets visés ci-dessus, pouvant être autorisés sous conditions, et susceptibles entraîner une dégradation de zone humide, le pétitionnaire doit mettre en œuvre la démarche Éviter-Réduire-Compenser (ERC). Pour cela, il devra :

- 1. chercher à **éviter** le dommage causé ;
- 2. chercher à **réduire** l'impact ;
- 3. s'il subsiste des impacts résiduels, **compenser** le dommage par des travaux de restauration hydrologique de zones humides détruites ou non fonctionnelles (neutralisation de drains et fossés, suppression de remblai, suppression de lagunes artificielles...), en respectant les **conditions fixées par le SDAGE Loire-Bretagne**.

En limite des zones humides, tout projet d'urbanisation devra être conçu de manière à ne pas compromettre les fonctionnalités, notamment hydraulique et biologique des zones humides. Le cas échéant, un recul est appliqué.

5.2. ZONES INONDABLES

Correspondant à l'Atlas des Zones Inondables du Loc'h, les zones inondables sont reportées au règlement graphique (document 3_C).



Les nouvelles constructions et nouveaux remblais, à l'exception des travaux d'infrastructures d'intérêt public (route, voie ferrée...) et des aménagements de protection contre les inondations, sont interdits en zone inondable. Les clôtures sont interdites si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux, excepté pour les clôtures transparentes, barbelés pour animaux dans le cadre d'une activité agricole.

5.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source, en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site.

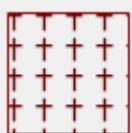
Ces aménagements, conçus comme des espaces multi-usages, devront fonctionner de manière gravitaire, en mobilisant des surfaces d'infiltrations les plus étendues possibles et de préférence en s'appuyant sur des solutions fondées sur la nature.

Les aménagements réalisés sur le terrain* d'assiette du projet devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.

Le projet devra se conformer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales urbaines, au zonage pluvial et au règlement de gestion de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL, ARCHEOLOGIQUE ET PAYSAGER

6.1. ZONE DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUE



Au sein des zones reportées au plan de zonage n°2 (3C_règlement_graphique_2 du PLU), les projets d'aménagement affectant le sous-sol* sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. L'ensemble des dossiers d'urbanisme doivent être transmis à la Direction Régional des Affaires Culturelles – service régional de l'archéologie.

6.2. PROTECTION DU CADRE BATI

LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE - BATI



Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques et sont soumis aux prescriptions réglementaires inscrites dans les fiches descriptives de ces éléments annexées au présent règlement (*se référer à l'annexe n°1 du présent document*).

LES MURS A PROTEGER

Les murs à protéger (—) repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques. Il en résulte de la volonté de les conserver et de les valoriser. La destruction de ces murs est interdite. En cas d'altération profonde, ces murs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

6.3. PROTECTION DU CADRE NATUREL

L'ensemble des éléments naturels sont reportés sur le plan n°2 (document 3_C).

Se reporter à :

- L'annexe 4 du présent règlement ;
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue » (document 5_B du PLU).

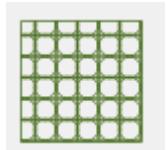
Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

Les éléments paysagers constitutifs du cadre naturel de Locqueltas se répartissent en plusieurs catégories repérées au règlement graphique et développées ci-après :

- Les éléments naturels au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
- Les espaces boisés classés.
- Les essences végétales.
- Les cours d'eau.

LES ELEMENTS NATURELS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

ESPACE BOISE CLASSE



Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'article R.421-23-1 du code de l'urbanisme, sauf pour les exceptions citées dans l'article R.421-23-2 du même code.

Les défrichements* sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement* les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 341-2 du code forestier :

- « 1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;
- 2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »

L'article 341-7 du Code Forestier dispose que lors de la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, l'autorisation de défrichement* doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative.

LES ELEMENTS NATURELS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME (LOI PAYSAGE)

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU et protégé au titre de l'article L.151-23 (Loi biodiversité et paysage) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R421-23 h du code de l'urbanisme. Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable de travaux :

- L'entretien régulier des haies* ;
- L'éclaircissement permettant la régénération naturelle ;
- Les travaux réalisés pour des raisons de sécurité routière (à la demande d'une collectivité).

L'OAP thématique « trame verte et bleue » (document 5_B du PLU) définit les procédures de gestion et les mesures de compensation de ces éléments paysagers protégés par le PLU ainsi que les orientations de préservation et d'entretien des éléments naturels.

ARBRES REMARQUABLES A CONSERVER REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME



- Les arbres remarquables sont à conserver. Leur abattage est interdit sauf pour des raisons sanitaires confirmées et justifiées.
- Un rayon suffisant (10 mètres minimum à partir du tronc) doit être conservé autour des arbres identifiés afin d'assurer leur pérennité et leur développement. L'imperméabilisation, les installations, les constructions et les dépôts* sont proscrits dans ces périmètres.

HAIE / ALIGNEMENTS D'ARBRES A CONSERVER OU A CREER REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME



Règles générales

- Les plantations d'arbres formant alignement*, notamment le long des voiries sont à conserver, à planter ou à restaurer.
- Les accès* aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.
- Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même peu onéreuse, l'abattage* pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un même sujet végétal ou d'un sujet d'une valeur plus qualitative afin de ne pas rompre l'alignement*.
- Chaque demande d'arasement de talus ou d'arrachage de haie* sera examinée par l'autorité territoriale en charge de l'urbanisme. Cette validation se fera en fonction des divers intérêts que présente la haie* en termes de fonctionnalité (rôle hydraulique, paysager, écologique). Se référer à l'annexe 4 du présent document.

Exceptions

- Un arasement ou arrachage pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès* par unité foncière* ou lors d'un regroupement parcellaire. La longueur maximale de la suppression de la haie est de 8 m afin de permettre aux engins agricoles de manœuvrer. Il faut toutefois éviter les créations d'accès* dans les haies* ayant des fonctions de rétention d'eau.
- Les haies* présentant une menace pour la sécurité des biens et personnes peuvent être supprimées après évaluation et justification appropriée.
- Les actions visant à rétablir la continuité écologique ou à mettre en œuvre des programmes de restauration et d'entretien des cours d'eau ne sont pas soumises aux critères d'arrachage des haies*.

LES COURS D'EAU

Les cours d'eau concernés par ce chapitre sont identifiés et reportés au règlement graphique (Règlement graphique n°2 – document 3_C) (—).

Sont interdits :

- Tout exhaussement* et affouillement* dans les cours d'eau ;
- Les constructions et les travaux :
 - ⇒ En zone Urbaine (U) et A Urbaniser (AU), à moins de 35 mètres de part et d'autre des berges d'un cours d'eau,
 - ⇒ En zone Agricole (A) et Naturelle (N), à moins de 35 mètres de part et d'autre des berges d'un cours d'eau.



Au sein de ces zones agricoles (A) et naturelles (N), seuls sont autorisés :

- Les travaux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou de la zone humide attenante ;
- Pour les constructions existantes, les travaux liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.
- Pour les constructions existantes, telles que des moulins, les modifications sur la façade* (exemple : changement de menuiserie*, fenêtre de toit, ...)
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, à la création de voirie (ou tout projet de voirie) aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.

Pour les cours d'eau actuellement busés ou couverts, dans le cadre d'une opération d'aménagement, le porteur de projet doit remettre à ciel ouvert, totalement ou partiellement, le cours d'eau, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût manifestement disproportionné.

LES MARES



Les mares identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.

Toutefois des aménagements peuvent être entrepris (agrandissement, réduction, aménagements...) s'ils sont justifiés :

- Par la nécessité d'améliorer la fonctionnalité hydraulique de la mare (rôle tampon) en cas de désordre constaté en lien avec la gestion des eaux de ruissellement. Dans ce cadre, une attention sera portée à préserver 10 % de berge non travaillée de manière à favoriser le refuge des batraciens.
- Par la volonté d'améliorer la fonctionnalité écologique de la mare (accueil des espèces associées à ce type de milieu).

Il est dispensé de déclaration préalable de travaux (source : Mares et Urbanisme- Préfecture de l'Eure) :

- Le curage et l'enlèvement de la végétation en surnombre, permettant de prévenir le comblement naturel, en période compatible avec la biologique des espaces en général fin d'été, automne,
- La taille des arbres riverains en bord de mare, permettant d'apporter de la lumière,
- L'aménagement de zones d'abreuvement pour les animaux (ceux-ci doivent être légers et démontables), limitant la dégradation de l'habitat par la fréquentation des animaux.

Il est interdit pour des raisons de préservation de la biodiversité des mares :

- D'introduire des espèces exotiques envahissantes (par exemple l'écrevisse américaine ou la renouée du Japon),
- De procéder à un empoissonnement (hors mares destinées à une activité de pêche de loisir).

L'annexe « OAP thématique TVB » (document 5_B) définit les procédures de gestion des mares protégées par le PLU.

ESSENCES VEGETALES

De façon générale et ce, sur tout le territoire de Locqueltas, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à proscrire ainsi que les essences allergènes, en annexe n°4 du présent document.

L'annexe « OAP thématique TVB » (document 5_B) définit les procédures de gestion et de mesures de compensation de ces éléments paysagers protégés par le PLU.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

TRAVAUX SUR BATI EXISTANT*

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

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation et adaptations mineures, à l'exception de celles définies aux articles L.152-3 et suivants du code de l'urbanisme.

LES PISCINES*

*IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les piscines* et les équipements d'entretien liés devront être édifiés à minimum 1,5 m par rapport aux voies routières publiques ou privées et emprises publiques*.

*IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les piscines* et les équipements d'entretien liés devront être édifiés à minimum 3 m par rapport aux limites séparatives*.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

LES EMPLACEMENTS RESERVES



Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) sont figurés aux documents graphiques (*cf. Document 3b, Plan de zonage n°1*) et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant en annexe 2 du présent document, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction autre que celle précisée en objet de l'emplacement réservé y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.

LES CHEMINS A CREER ET A CONSERVER

Le règlement graphique n°2 (document 3_C) précise le tracé et les caractéristiques des chemins à conserver, à modifier ou à créer (art. L.151-38 à L.151-42 du code de l'urbanisme). Ils sont répertoriés dans le but de sauvegarder les chemins existants à conserver et de visualiser les éventuels chemins à créer. L'outil est complété avec des emplacements réservés permettant l'acquisition potentielle des différents terrains nécessaires pour la création de ces chemins.

LES LINEAIRES COMMERCIAUX

Au niveau des façades* des rez-de-chaussée* sur rue des constructions concernées par l'application d'un **linéaire commercial** identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et reporté au règlement graphique n°1 en rouge (), est interdit le changement de destination* vers des destinations et sous-destinations autres que « **restauration** », « **Artisanat et commerce de détail** » et « **Activités de services avec accueil d'une clientèle** ».

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

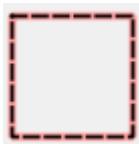
Les OAP se déclinent en OAP thématiques et en OAP sectorielles, les projets de travaux ou d'opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent, conformément à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

OAP THEMATIQUES

Une OAP thématique est applicable sur l'ensemble du territoire communal :

- L'OAP Trame verte et bleue (*OAP TVB - Document 5_B du PLU*), définit des orientations de préservation et de mise en valeur des éléments naturels.
- L'OAP qualité urbaine (Document 5C du PLU), qui définit des orientations en matière de :
 - Trame viaire, déplacements doux et stationnement.
 - Traitement paysager et nature en ville.
 - Qualité architecturale et urbaine.

OAP SECTORIELLES



Le périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorisée figure aux documents graphiques (cf. *Document 3_B, Plan de zonage n°1*).

Se référer au document 5_A du PLU.

Au sein de ces périmètres, sont applicables :

- Les dispositions réglementaires de la zone concernée définies par le présent règlement écrit
- Les orientations définies par l'OAP sectorielle.

LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

En application des dispositions des articles L.211-1 et L.214-1 et suivants du code de l'urbanisme et par délibération du conseil municipal, la commune a institué :

- **Un droit de préemption urbain (DPU)**

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES

Par principe, les dispositions communes applicables à toutes les zones s'appliquent sur tout le territoire sauf si les règles spécifiques d'une zone précisent ou remplacent une ou plusieurs dispositions communes.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DC 1 - UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture de carrière et de mine.
- Les dépôts* de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes*.
- Les affouilements* et exhaussements* du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement*, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement*, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
- Les habitations légères de loisirs*, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes*.
- Tout terrain* aménagé pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Toute nouvelle construction qui s'inscrit dans une marge de recul prévue au règlement graphique (voir article 10 du présent document).

DC 2 - UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION

Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction dans le respect du caractère architectural d'origine des bâtiments* détruits par un sinistre sous réserve que le permis soit déposé dans les 10 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, nonobstant les dispositions des sections 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et 3- Equipements et réseaux
- Les installations et les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...), sous réserve de leur intégration à l'environnement, pour lesquels les règles de la section 2- caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des dispositions générales et de chaque zone et sous-secteur ne s'appliquent pas.
- L'extension* des constructions existantes dans les marges de recul identifiées au règlement graphique n°1, sous réserve que l'extension* soit réalisée dans le prolongement de la construction d'origine, et n'ait pas pour effet de réduire le retrait initial.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet pourra être refusé si, par l'implantation ou le volume de sa ou de ses constructions, il ne respecte pas le paysage urbain traditionnellement observé dans la zone où il s'implante, conformément à l'article 4 de chaque zone « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

DC3 - EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS

Les « **équipements d'intérêt collectif et les services publics** » ne sont pas soumis aux règles définies dans l'article 4 de chaque zone « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » au sein des sous-secteurs de la zone urbaine (U) et des sous-secteurs de la zone à urbaniser (AU).

DC4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GENERAUX

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

HAUTEUR

La hauteur des constructions se calcule à partir du niveau du sol fini du rez-de-chaussée* qui ne doit pas être situé à plus de 0,5 mètres au-dessus du niveau moyen du terrain naturel* (avant terrassement) sous l'emprise de la construction. Le niveau est calculé par section maximale de 20 mètres.

DC5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GENERALITES

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

En vertu de l'article R.111-27 du CU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'aspect extérieur des constructions, les installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains notamment dans les secteurs à protéger.

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du CU) sont identifiés au règlement graphique (plan de zonage n°2) et sont soumis aux prescriptions réglementaires inscrites dans les fiches descriptives de ces éléments annexées au présent règlement.

TOITURE

La toiture est considérée comme la cinquième façade* de la construction. Elle doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, au même titre que les autres façades*. Le choix des matériaux ainsi que l'intégration des éléments techniques (ventilation, système de production d'énergie, garde-corps, antennes) et architecturaux (ouvertures, lucarnes*, ...) seront donc étudiés pour répondre à cet objectif.

La couleur « tuile » est interdite.

ANTENNES ET PARABOLES

- Les antennes doivent, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale*. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent...
- Antennes : les antennes d'émission ou de réception notamment radios, télévisions, radiotéléphones doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades*. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au sommet des façades*. L'installation d'antennes et de paraboles au sol est interdite.

LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel.

DC6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations existantes et talus doivent être conservés. En cas d'impossibilité, ils seront remplacés par des plantations de même essence, et le cas échéant, complétés en favorisant des mesures de protection pour assurer leur conservation. (Plantation attendue sur l'assiette du projet).
- Les plantations nouvelles devront préserver les caractéristiques paysagères et bocagères des secteurs.
- Les aires de stationnement font l'objet d'un traitement paysager et doivent être perméables aux eaux de pluie.

DC7 - STATIONNEMENT

GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques et des emprises publiques* et sur le terrain* d'assiette ou dans une unité foncière* privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Ces emplacements sont couverts ou non.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le stationnement perméable aux eaux pluviales est obligatoire.

Se référer au décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

MODALITES D'APPLICATION

- Les normes de stationnement définies sont à arrondir à l'entier supérieur.
- Tout emplacement de stationnement véhicule créé doit s'inscrire dans un rectangle minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.
- Les garages ne sont pas comptabilisés.
- En cas de stationnement en sous-sol* : ces places sont comptabilisées dans le calcul. Les places de stationnement ne doivent pas être fermées individuellement ou closes.
- Les normes s'appliquent également en cas de changement de destination*.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DC8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES*

Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès* à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage établie par acte authentique.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain* est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi dans le respect de la réglementation en vigueur en matière de sécurité et de visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

DC9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation 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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les constructions devront se conformer au zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le sol, les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas la parcelle, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain* est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit être correctement dimensionné et adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le fossé ou au milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire

du milieu récepteur, s'il est démontré, par l'étude de sol, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant. Cependant concernant les constructions neuves, la mise en place d'une surverse, positionnée en fin d'infiltration des eaux traitées, se rejetant au fossé ou au milieu hydraulique superficiel est possible sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur. Cette solution permettra en cas exceptionnel de fortes précipitations de ne pas engendrer un dysfonctionnement du système d'assainissement.

Pour l'assainissement non collectif, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, pour cela il est obligatoire de réaliser une étude de sol et de définition de filière d'assainissement non collectif en amont de tout projet de construction soit lors de certificat d'urbanisme, d'une division de parcelle ou d'un permis de lotir.

DC 10 - RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELECOMMUNICATIONS, FLUIDES DIVERS)

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

DC 11 - GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront permettre une gestion à la source, en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site.

Ces aménagements, conçus comme des espaces multi-usages, devront fonctionner de manière gravitaire, en mobilisant des surfaces d'infiltrations les plus étendues possibles et de préférence en s'appuyant sur des solutions fondées sur la nature.

Les aménagements réalisés sur le terrain* d'assiette du projet devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.

Le projet devra se conformer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales urbaines, au zonage pluvial et au règlement de gestion de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération.

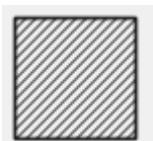
ARTICLE 10 : MARGES DE RECOL

Hors zones agglomérées, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes* et extensions* devront respecter les marges de recul identifiées au règlement graphique :

RD 767 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions (50 mètres pour les constructions à vocation économique)

RD 778, 181, 133, 767A, 778E : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions* et les annexes* sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul. Ces marges de recul sont reportées au plan de zonage n°2 (document 3_C du PLU).



ARTICLE 11 : LES PERIMETRES DE RECIPROCITE AGRICOLE

En l'application de l'article L111-3 du Code Rural : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension* de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précédés à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions* de constructions existantes.* ». ».

ARTICLE 12 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LA PRESENTATION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

La refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme, intervenue par décret du 28 décembre 2015, a permis de modifier la liste des destinations de construction pouvant être réglementées par les Plans Locaux d'Urbanisme et le Règlement National de l'Urbanisme.

L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme liste désormais **LES 5 DESTINATIONS** suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces destinations se déclinent à travers **23 SOUS-DESTINATIONS**, précisées à travers l'article R.151- 28 du Code de l'urbanisme :

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « **commerces et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Présentation détaillée des sous-destinations

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime. Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux et celles nécessaires à la

transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

La sous-destination « **logement** » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissé) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissé).

Cette sous-destination recouvre également :

- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition des biens et des marchandises proposés à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voies télématiques

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec l'accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « **commerce de gros** » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

La sous-destination « **activités de service avec accueil d'une clientèle** » s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », etc. Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas, etc.

La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « **cinéma** » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous- destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public

pour des événements sportifs privés (stade de football, etc.) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc.

La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, etc.), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction et de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production ou de réparation susceptibles de générer des nuisances : construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture... Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, etc.

La sous destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

Zone Ua

Zone Ua

La zone **Ua** est une zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de Locqueltas.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu et à l'alignement* des rues et des places. L'ensemble de la zone Ua est équipé.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

La zone Ua est concernée par des règles graphiques (exemples : orientations d'aménagement et de programmation – OAP, emplacements réservés, linéaires commerciaux, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Dispositions générales – article 8*)).

Pour la partie « 1.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS », les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

L'article 7 des dispositions générales (dispositions réglementaires applicables à certains travaux) s'applique.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES ET INTERDITES

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Ua.1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS			
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sous-destination autorisées sous condition

Concernant les sous-destinations « Activités de services avec accueil d'une clientèle », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Equipements sportifs », « Lieux de culte », « autres équipements recevant du public » et « industrie », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.

Les occupations et utilisations du sol

- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour la partie « 2.CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE», l'article DC3 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) PRINCIPES GENERAUX

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

Pour la partie « 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », l'article DC4 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

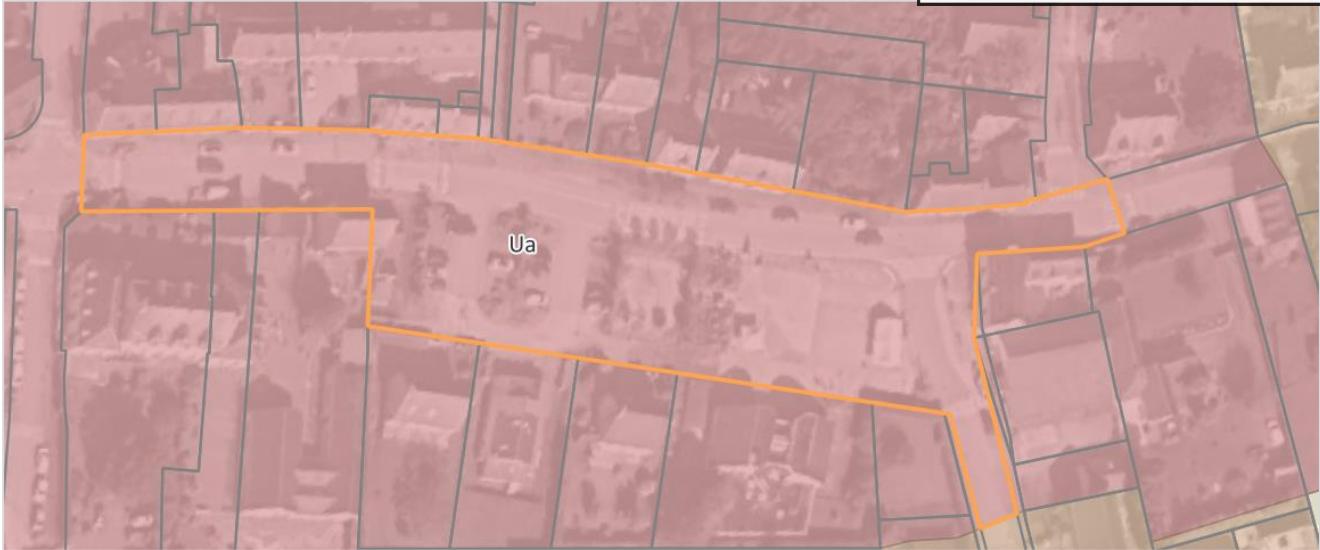
Des implantations différentes de celles définies ci-dessous pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre.

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

AU NIVEAU DE LA PLACE DE LA MAIRIE CONFORMEMENT AU PERIMETRE DEFINI PAR LE SCHEMA CI-DESSOUS

Pour les constructions principales*

Les constructions seront édifiées à l'alignement* total ou partiel des voies et places.



Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la place :

- Lorsque le projet de construction concerne l'extension* d'une construction existante* observe un retrait : dans ces cas, l'extension* est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de diminuer le retrait initial.

POUR LES AUTRES VOIES ROUTIERES PUBLIQUES OU PRIVEES

Au moins 2/3 de la façade* côté rue de la construction devra se situer dans une bande s'étalant entre l'alignement* (0 m) ou en retrait jusqu'à 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la zone :

- Lorsque les immeubles contigus* sont construits selon un alignement* différent : l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Lorsqu'un retrait est nécessaire pour améliorer la sécurité de la circulation automobile et notamment la visibilité ;
- Lorsqu'une construction est érigée en deuxième rideau ou en second rang.
- Lorsque le projet concerne une annexe* ;
- Lorsque le projet de construction concernant l'extension* d'un construction existante* observe un retrait : dans ces cas, l'extension* est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de diminuer le retrait initial.

Les extensions* des constructions existantes pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, si elles n'ont pas pour effet de réduire le retrait initial.

Pour les annexes aux constructions principales*

Les annexes* aux constructions, y compris les carports* ne devront pas être situées en alignement* par rapport à la voie, elles ne devront pas non plus se situer entre la construction principale* et la voie*.

Pour les piscines* et leur local d'entretien, un règlement est défini au sein des dispositions générales. L'article 7 des dispositions générales (dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement) en définit le principe.

EN LIMITÉ D'ESPACE VERT OU DE CHEMINEMENT DOUX

Les constructions devront s'implanter sur au moins 2/3 de la façade* de la construction soit :

- **en limite séparative (0 m),**
- **en retrait de 1 à 2 mètres** par rapport à la limite parcellaire.

En cas d'extension* de la construction principale*, un recul supérieur à 2 m pourra être autorisé.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Pour les constructions principales*

Au moins une des façades* de la construction doit être implantée sur une, au moins, des limites séparatives*.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Pour les extensions* de constructions existantes, les constructions devront se situer en alignement* en limite séparative ou en retrait de 1 m.

Pour les annexes aux constructions principales*

Les annexes* devront se situer en alignement* par rapport à la limite séparative ou en retrait de 1 m.

Pour les piscines* et leur local d'entretien, un règlement est défini au sein des dispositions générales. L'article 7 des dispositions générales (dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement) en définit le principe.

D) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

E) EMPRISE AU SOL*

Sans objet.

F) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions principales*

La hauteur maximale* des constructions principales ne doit pas excéder :

- **12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de façade*.**

- **15 mètres au point le plus haut*.**

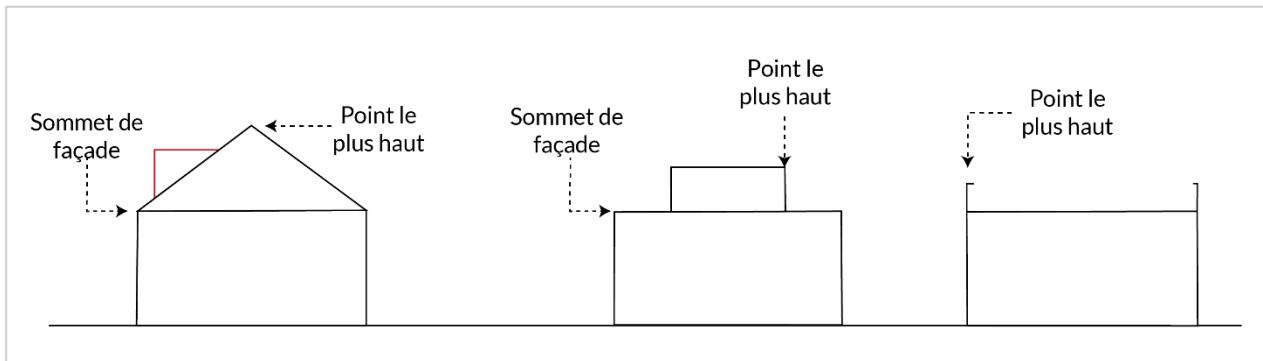
Une hauteur différente de celle imposée au sein de chaque sous-secteur peut être autorisée ou imposée :

- En cas d'**extension*** d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU révisé, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale* de la construction existante*.
- Pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout du toit, à l'acrotère* ou au faîte avec celles des constructions voisines.

Pour les annexes aux constructions principales*

La hauteur maximale* des annexes* ne doit pas excéder :

- **3,50 mètres à l'égout du toit ou sommet de façade*.**
- **5,50 mètres au point le plus haut*.**



Eoliennes

La hauteur maximale* des éoliennes **ne doit pas excéder 12m au point le plus haut***.

2.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Pour la partie « 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN », l'article DC5 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits*.

A) CLOTURES

L'édition et la modification des clôtures sont soumises à déclaration préalable, lorsqu'elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE* OU PRIVE

Les clôtures, **en front de rue**, doivent être constituées par :

- un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'une grille ouvrage ou grillage, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m (mur de soutènement compris) ;
- ou d'un grillage doublé de haies* respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue », ou de tout autre dispositif de qualité.

La préservation des clôtures végétales (haies* vives) est fortement recommandée.

LIMITES SEPARATIVES*

Les clôtures, **en limites séparatives***, doivent être constituées par :

- un grillage ou tout autre dispositif de qualité d'une hauteur de 1m80 maximum ;
- ou un mur plein d'1,80 m maximum, sous réserve qu'il soit enduit* sur ses deux faces (mur de soutènement compris) ;
- ou un mur-bahut surmonté d'une grille ouvrage ou grillage, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m (mur de soutènement compris).
- ou d'un grillage doublé de haies* respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue », ou de tout autre dispositif de qualité.

La préservation des clôtures végétales (haies* vives) est fortement recommandée.

L'emploi de matériaux nus destinés à être recouverts est interdit.

LIMITE DE ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Les clôtures, **en limite de zone agricole ou naturelle**, doivent être composées d'un grillage doublé de haies* respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue ». La hauteur n'est pas limitée.

B) ÉLÉMENT DE PAYSAGE

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5_B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour la partie « 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS », l'article DC6 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

A) RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour la partie « RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT », l'article DC7 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Logement	1 place par logement
• Hébergement • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activités de service avec accueil d'une clientèle • Hotels • Cinéma • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Bureau • Industrie • Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none">• De leur nature ;• Du taux et du rythme de fréquentation ;• Des besoins en salariés / usagers / clientèle

STATIONNEMENT VELO

Le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments fixe la réglementation concernant le nombre minimal de places suivant certaines catégories de bâtiments.

B) RÉALISATION D'AIRES D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour la partie « 3.EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX », les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 9) s'appliquent.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

Zone Ub

Zone Ub

La zone **Ub** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Elle couvre les extensions pavillonnaires du bourg de Locqueltas ainsi que les villages de Morbouleau, Parcarré et Lann Vihan.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

La zone Ub est concernée par des règles graphiques (exemples : orientations d'aménagement et de programmation – OAP, emplacements réservés, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (*Dispositions générales – article 8*).

Pour la partie « 1.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS », les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

L'article 7 des dispositions générales (dispositions générales applicables à certains travaux) s'applique.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES ET INTERDITES

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Ub.1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE PLU		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITION

Concernant les sous-destinations « Activités de services avec accueil d'une clientèle », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Equipements sportifs », « Lieux de culte », « autres équipements recevant du public » et « industrie », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour la partie « 2.CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE», l'article DC3 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) PRINCIPES GENERAUX

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

Pour la partie « 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », l'article DC4 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessous pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre.

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

POUR TOUTES LES VOIES

Pour les constructions principales*

La totalité de la façade* côté rue de la construction principale (annexe non comprise) devra se situer dans une bande s'étalant entre l'alignement* (0 m) ou en retrait jusqu'à 6 mètres par rapport à l'alignement* des voies.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la zone :

- Lorsque les immeubles contigus* sont construits selon un alignement* différent : l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Lorsqu'un retrait est nécessaire pour améliorer la sécurité de la circulation automobile et notamment la visibilité ;
- Lorsqu'une construction est érigée en deuxième rideau ou en second rang.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe* ;
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension* d'une construction existante* observe un retrait : dans ces cas, l'extension* est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de diminuer le retrait initial.

Les extensions* des constructions existantes pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, si elles n'ont pas pour effet de réduire le retrait initial.

Pour les annexes aux constructions principales*

Les annexes* aux constructions, hors carports* ne devront pas être situées en alignement* par rapport à la voie*, elles ne devront pas non plus se situer entre la construction principale* et la voie*.

Pour les piscines* et leur local d'entretien, un règlement est défini au sein des dispositions générales. L'article 7 des dispositions générales (dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement) en définit le principe.

EN LIMITÉ D'ESPACE VERT OU DE CHEMINEMENT DOUX

Les constructions devront s'implanter sur au moins 2/3 de la façade* de la construction soit :

- **en limite séparative (0 m),**
- **en retrait de 1 à 2 mètres** par rapport à la limite parcellaire.

En cas d'extension* de la construction principale*, un recul supérieur à 2 m pourra être autorisé.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Pour les constructions principales*

Les constructions devront s'implanter sur au moins 2/3 de la façade* de la construction soit :

- **en limite séparative (0 m),**
- **en retrait de 1 à 2 mètres** par rapport à une limite séparative.

En cas d'extension* de la construction principale*, un recul supérieur à 2 m pourra être autorisé.

Pour les annexes* aux constructions principales*

Les annexes* à la construction principale* doivent se situer soit :

- sur une des limites séparatives* (0 m),
- en retrait de 1 m par rapport à une limite séparative.

Pour les piscines* et leur local d'entretien, un règlement est défini au sein des dispositions générales. L'article 7 des dispositions générales (dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement) en définit le principe.

D) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

E) EMPRISE AU SOL*

Les parcelles construites devront **au minimum contenir 30% d'espace libre de pleine terre***.

F) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions principales*

La hauteur maximale* des constructions ne doit pas excéder :

- **9 mètres à l'égout du toit ou sommet de façade*.**
- **12 mètres au point le plus haut*.**

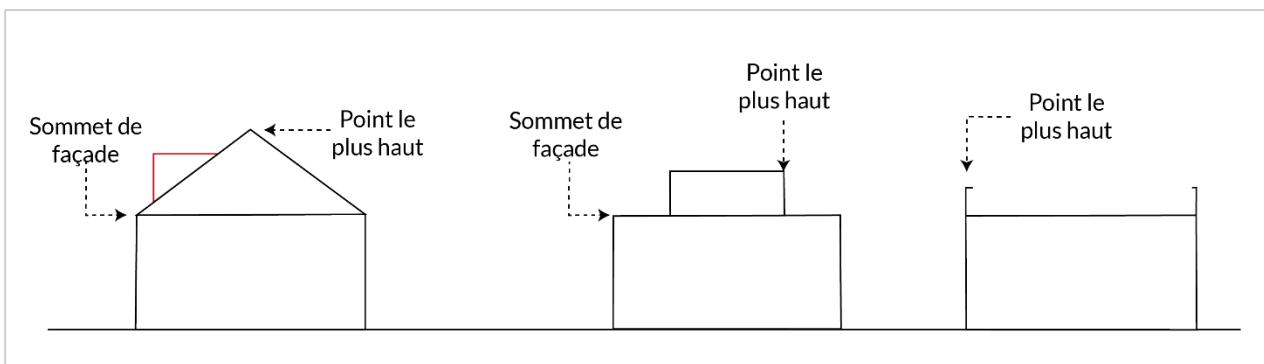
Une hauteur différente de celle imposée au sein de chaque sous-secteur peut être autorisée ou imposée :

- En cas d'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU révisé, la construction nouvellement créée pourra s'affranchir des règles générales, à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale* de la construction existante*.
- Pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout du toit, à l'acrotère* ou au faîte avec celles des constructions voisines.

Pour les annexes* aux constructions principales*

La hauteur maximale* des dépendances ne doit pas excéder :

- **3,50 mètres à l'égout du toit ou sommet de façade*.**
- **5,50 mètres au point le plus haut*.**



Eoliennes

La hauteur maximale* des éoliennes ne doit pas excéder 12m au point le plus haut*.

2.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Pour la partie « 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN », l'article DC5 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits*.

A) CLOTURES

L'édification et la modification des clôtures sont soumises à déclaration préalable, lorsqu'elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE* OU PRIVE

Les clôtures, **en front de rue**, doivent être constituées par :

- un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'une grille ouvragée ou grillage, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m (mur de soutènement compris) ;
- ou d'un grillage doublé de haies* respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue », ou de tout autre dispositif de qualité.

La préservation des clôtures végétales (haies* vives) est fortement recommandée.

LIMITES SEPARATIVES*

Les clôtures, **en limites séparatives***, doivent être constituées par :

- un grillage ou tout autre dispositif de qualité d'une hauteur de 1m80 maximum ;
- ou un mur plein d'1,80 m maximum, sous réserve qu'il soit enduit* sur ses deux faces (mur de soutènement compris) ;
- ou un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée ou grillage, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m (mur de soutènement compris).
- ou d'un grillage doublé de haies* respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue », ou de tout autre dispositif de qualité.

La préservation des clôtures végétales (haies* vives) est fortement recommandée.

L'emploi de matériaux nus destinés à être recouverts est interdit.

LIMITE DE ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Les clôtures, **en limite de zone agricole ou naturelle**, doivent être composées d'un grillage doublé de haies* respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue ». La hauteur n'est pas limitée.

B) ÉLÉMENT DE PAYSAGE

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5.b du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour la partie « 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS », l'article DC6 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

A) RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour la partie « RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT », l'article DC7 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
• Logement	2 places par logement (se référer à l'OAP)
• Hébergement • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activités de service avec accueil d'une clientèle • Hotels • Cinéma • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Bureau • Industrie • Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"> • De leur nature ; • Du taux et du rythme de fréquentation ; • Des besoins en salariés / usagers / clientèle

STATIONNEMENT VELO

[Le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments](#) fixe la réglementation concernant le nombre minimal de places suivant certaines catégories de bâtiments.

B) RÉALISATION D'AIRES D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour la partie « 3.EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX », les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 9) s'appliquent

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

Zone Ue

Zone Ue

La zone **Ue** est une zone du bourg de Locqueltas destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Pour la partie « 1.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS », les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

L'article 7 des dispositions générales (dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement) s'applique.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES ET INTERDITES

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Ue.1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	<i>Autorisation</i>	<i>Autorisation sous condition(s) (1.2)</i>	<i>Interdiction</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITION

Concernant la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour la partie « 2.CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE», l'article DC3 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) PRINCIPES GENERAUX

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

Pour la partie « 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », l'article DC4 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Sans objet.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Sans objet.

D) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

E) EMPRISE AU SOL*

Les parcelles construites devront au minimum contenir 10% d'espace libre de pleine terre*.

F) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Pour la partie « 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN », l'article DC5 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits*.

A) CLOTURES

Sans objet.

B) ÉLÉMENT DE PAYSAGE

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5.b du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour la partie « 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS », l'article DC6 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

A) RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour la partie « RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT », l'article DC7 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none">• Cinéma• Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none">• De leur nature ;• Du taux et du rythme de fréquentation ;• Des besoins en salariés / usagers / clientèle

STATIONNEMENT VELO

Le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments fixe la réglementation concernant le nombre minimal de places suivant certaines catégories de constructions.

B) RÉALISATION D'AIRES D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour la partie « 3.EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX », les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 9) s'appliquent.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

Zone Ui

Zone Ui

La zone **Ui** est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

La zone Ui couvre la zone d'activités de Keravel.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Pour la partie « 1.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS », les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES ET INTERDITES

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Ui.1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE UI		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>			X
	<i>Hébergement</i>			X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Restauration</i>			X
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services avec accueil d'une clientèle</i>			X
	<i>Hôtels</i>			X
	<i>Autres hébergements touristiques</i>			X
	<i>Cinéma</i>			X
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X
	<i>Equipements sportifs</i>			X
	<i>Lieux de culte</i>			X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			X
	<i>Industrie</i>	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Entrepôt</i>	X		
	<i>Bureau</i>			X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			X

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITION

Concernant la sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.

Concernant la sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** », seules sont acceptées les activités liées aux destinations autorisées (production interne).

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour la partie « 2.CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE», l'article DC3 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

Pour la partie « 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », l'article DC4 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

La zone de Kéravel étant située hors d'une zone agglomérée, elle est, par conséquent, soumise au marge de recul au titre de la Loi Barnier.

Axe routier	Marge de recul par rapport à l'axe de la voie
D767 Vannes - Pontivy	50 m pour les constructions à vocation économique

Le long des routes départementales, aucun aménagement, nouvelle construction ou aire de stockage ou de stationnement ne peut être réalisé dans les marges de recul identifiées au règlement graphique.

Hors de la marge de recul, et sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 10 mètres de la limite de l'emprise des voies pour les installations classées.
- 5 mètres de la limite de l'emprise des voies pour les autres.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas définis ci-après :

- Lorsque le projet de construction concerne l'extension* d'un bâtiment* existant implanté à une distance inférieure au retrait minimum, l'extension* est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire le retrait initial.
- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet.
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité structurant le paysage.

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit en limites séparatives* sous réserve de préserver les arbres et talus existants.
- Soit en observant un recul minimum défini par la hauteur de la construction :

Hauteur	Recul par rapport aux limites séparatives*
Inférieure ou égale à 10 m	3 m minimum
Supérieure à 10 m	5 m minimum

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

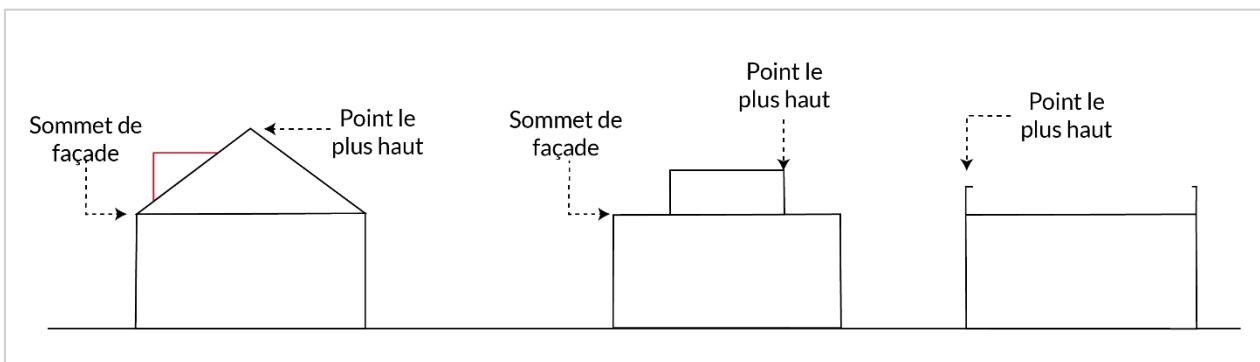
D) EMPRISE AU SOL*

Les parcelles construites devront au minimum contenir 10% d'espace libre de pleine terre*.

E) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale* des constructions ne doit pas excéder :

- **15 mètres au point le plus haut*.**



Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'activités comportant des impératifs particuliers de sécurité ou des contraintes techniques spécifiques, dûment justifiés.

2.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Pour la partie « 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN », l'article DC5 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits*.

A) CLOTURES

L'édification et la modification des clôtures sont soumises à déclaration préalable, lorsqu'elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures de la zone Ui doivent être composées d'un grillage doublé ou non de haies* respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue ».

La hauteur maximale* est de 1m80.

La préservation des clôtures végétales (haies* vives) est fortement recommandée.

B) ÉLÉMENT DE PAYSAGE

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5.b du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour la partie « 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS », l'article DC6 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

A) RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour la partie « RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT », l'article DC7 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
<ul style="list-style-type: none">Commerce de grosEquipements d'intérêt collectif et services publicsBureauIndustrieEntrepôtCuisine dédiée à la vente en ligne	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none">De leur nature ;Du taux et du rythme de leur fréquentation ;Des besoins en salariés / usagers / clientèle.

STATIONNEMENT VÉLO

Le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments fixe la réglementation concernant le nombre minimal de places suivant certaines catégories de bâtiments.

B) RÉALISATION D'AIRES D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour la partie « 3.EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX », les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 9) s'appliquent.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de zone.

Les constructions y sont autorisées :

- lors de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement
- au fur et à mesure dans le cadre de plusieurs opérations d'ensemble.

La zone AU se décompose en deux zones :

- La zone **1AU**, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés par les Opérations d'Aménagement et de Programmation (document 5.A), elle comprend un seul sous-secteur dédié au développement de l'habitat (1AUb)
- La zone **2AU** fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (*modification ou révision du PLU*), les règles applicables à ce secteur seront définies lors de la procédure d'évolution du PLU.

CARACTÈRE DES ZONES 1AU

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article 1AU.5, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les coeurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (*voies de desserte, réseaux divers...*) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U affectée du même indice, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. En effet, les orientations d'aménagement font apparaître le parti d'aménagement retenu, notamment les principes d'accès* et de desserte, de préservation / valorisation des éléments naturels, de vocation des sites, etc. Les dispositions du présent Règlement viennent compléter ces principes et ont une valeur d'opposabilité directe qui encadre également le droit à construire.

Zone 1AUb

Zone 1AUb

La zone **1AUb** a pour objet la création de nouvelles zones d'habitat sous forme d'opérations d'ensembles, permettant un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement, et une meilleure économie de l'espace.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

La zone 1AUb est concernée par des règles graphiques (exemples : orientations d'aménagement et de programmation – OAP, périmètre de centralité, emplacements réservés, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (Dispositions générales – article 8)).

Pour la partie « 1.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS », les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

L'article 7 des dispositions générales (dispositions générales applicables à certains travaux) s'applique.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES ET INTERDITES

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *1AUb.1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS			
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>	X		
	<i>Hébergement</i>	X		
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X		
	<i>Restauration</i>	X		
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services avec accueil d'une clientèle</i>	X		
	<i>Hôtels</i>	X		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	X		
	<i>Cinéma</i>	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X		
	<i>Equipements sportifs</i>	X		
	<i>Lieux de culte</i>	X		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>		X	
	<i>Entrepôt</i>			X
	<i>Bureau</i>	X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			X

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITION

Concernant les sous-destinations « **Activités de services avec accueil d'une clientèle** », « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « **Equipements sportifs** », « **Lieux de culte** », « **autres équipements recevant du public** » et « **industrie** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.

OCCUPATIONS ET USAGES DES SOLS

- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour la partie « 2.CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE», l'article DC3 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) PRINCIPES GENERAUX

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

Pour la partie « 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », l'article DC4 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessous pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre.

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

POUR TOUTES LES VOIES

Pour les constructions principales*

La totalité de la façade* côté rue de la construction devra se situer dans une bande s'étalant entre l'alignement* (0 m) ou en retrait jusqu'à 6 mètres par rapport à l'alignement* des voies.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la zone :

- Lorsque les immeubles contigus* sont construits selon un alignement* différent : l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Lorsqu'un retrait est nécessaire pour améliorer la sécurité de la circulation automobile et notamment la visibilité ;
- Lorsqu'une construction est érigée en deuxième rideau ou en second rang.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe* ;
- Lorsque le projet de construction concerne l'extension* d'une construction existante* observe un retrait : dans ces cas, l'extension* est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de diminuer le retrait initial.

Les extensions* des constructions existantes pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, si elles n'ont pas pour effet de réduire le retrait initial.

Pour les annexes* aux constructions principales*

Les annexes* aux constructions, hors carports* ne devront pas être situées en alignement* par rapport à la voie*, elles ne devront pas non plus se situer entre la construction principale* et la voie.

Pour les piscines* et leur local d'entretien, un règlement est défini au sein des dispositions générales. L'article 7 des dispositions générales (dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement) en définit le principe.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

*Pour les constructions principales**

Au niveau des limites séparatives*, au moins 2/3 de la façade* de la construction côté limite séparative devra se situer soit :

- à la limite séparative (0 m),
- en retrait de 1 à 2 mètres par rapport à la limite séparative, sans être inférieur à 1 m.

En cas d'extension* de la construction principale*, un recul supérieur à 2 m pourra être autorisé.

Pour les annexes aux constructions principales**

Les annexes* à la construction principale* doivent se situer soit :

- à la limite séparative (0 m),
- en retrait de 1 m par rapport à la limite séparative.

Pour les piscines* et leur local d'entretien, un règlement est défini au sein des dispositions générales. L'article 7 des dispositions générales (dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement) en définit le principe.

D) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

E) EMPRISE AU SOL*

Les parcelles construites devront au minimum contenir 30% d'espace libre de pleine terre*.

F) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

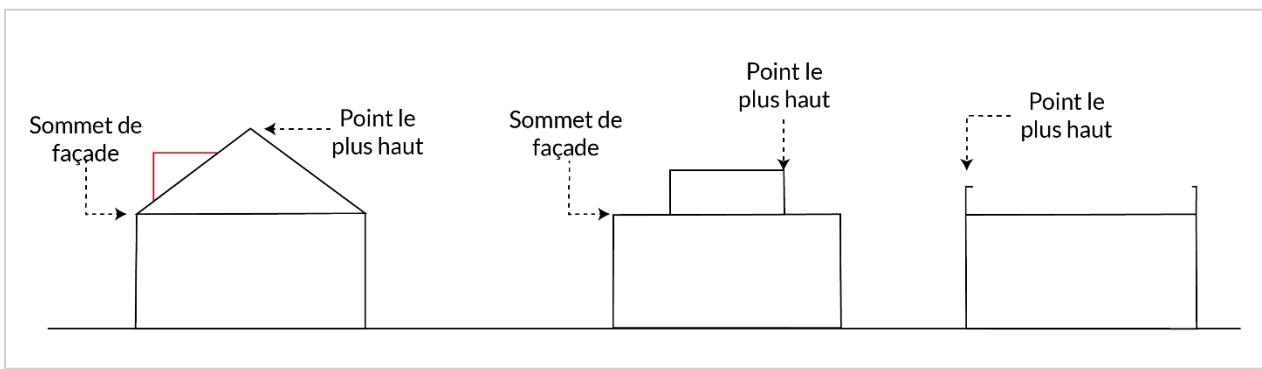
*Pour les constructions principales**

La hauteur maximale* des constructions ne doit pas excéder :

- 9 mètres à l'égout du toit ou sommet de façade*.
- 12 mètres au point le plus haut*.

La hauteur maximale* des dépendances ne doit pas excéder :

- 3,50 mètres à l'égout du toit ou sommet de façade*.
- 5,50 mètres au point le plus haut*.



Eoliennes

La hauteur maximale* des éoliennes ne doit pas excéder **12m au point le plus haut***.

2.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Pour la partie « 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN », l'article DC5 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s’applique.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits*.

A) CLOTURES

L’édification et la modification des clôtures sont soumises à déclaration préalable, lorsqu’elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d’aménager (par application de l’article R.421-12 du code de l’urbanisme).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

LIMITE D’EMPRISE PUBLIQUE* OU PRIVE

Les clôtures, **en front de rue**, doivent être constituées par :

- un mur-bahut d’une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d’une grille ouvragée ou grillage, d’un dispositif à claire-voie, l’ensemble ne dépassant pas 1,50 m (mur de soutènement compris) ;
- ou d’un grillage doublé de haies* respectant les listes d’essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l’OAP « Trame Verte et Bleue », ou de tout autre dispositif de qualité.

La préservation des clôtures végétales (haies* vives) est fortement recommandée.

LIMITES SEPARATIVES*

Les clôtures, **en limites séparatives***, doivent être constituées par :

- un grillage ou tout autre dispositif de qualité d'une hauteur de 1m80 maximum ;
- ou un mur plein d'1,80 m maximum, sous réserve qu'il soit enduit* sur ses deux faces (mur de soutènement compris) ;
- ou un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée ou grillage, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m (mur de soutènement compris).
- ou d'un grillage doublé de haies* respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue », ou de tout autre dispositif de qualité.

La préservation des clôtures végétales (haies* vives) est fortement recommandée.

L'emploi de matériaux nus destinés à être recouverts est interdit.

LIMITE DE ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Les clôtures, **en limite de zone agricole ou naturelle**, doivent être composées d'un grillage doublé de haies* respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue ». La hauteur n'est pas limitée.

B) ÉLÉMENT DE PAYSAGE

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5_B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour la partie « 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS », l'article DC6 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

A) RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour la partie « RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT », l'article DC7 des dispositions générales (article 8 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

DESTINATIONS & SOUS DESTINATIONS	NORMES DE STATIONNEMENT MINIMUM
----------------------------------	---------------------------------

• Logement	2 places par logement
• Hébergement • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activités de service avec accueil d'une clientèle • Hotels • Cinéma • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Bureau • Industrie • Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être conforme aux besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none">• De leur nature ;• Du taux et du rythme de fréquentation ;• Des besoins en salariés / usagers / clientèle

STATIONNEMENT VELO

Le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments fixe la réglementation concernant le nombre minimal de places suivant certaines catégories de constructions.

B) RÉALISATION D'AIRES D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour la partie « 3.EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX », les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 9) s'appliquent.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

Zone 2AU

Zone 2AU

La zone **2AU** est une zone destinée à l'extension future de la commune à long terme. Sa vocation sera d'accueillir, aussi bien des habitations que des commerces, des services ou des équipements. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation uniquement par le biais d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. Seules les destinations des constructions sont réglementées, les articles suivants seront définis lors de la procédure d'évolution du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES ET INTERDITES

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *2AU.1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE 2AU		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>			X
	<i>Hébergement</i>			X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>			X
	<i>Restauration</i>			X
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services avec accueil d'une clientèle</i>			X
	<i>Hôtels</i>			X
	<i>Autres hébergements touristiques</i>			X
	<i>Cinéma</i>			X
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X
	<i>Equipements sportifs</i>			X
	<i>Lieux de culte</i>			X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			X
	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Bureau</i>			X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			X

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITION

Concernant les sous-destinations « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.

LES OCCUPATIONS ET USAGES DES SOLS

- Les éoliennes non soumises à autorisation au titre des ICPE sont autorisées.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE A :

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Elles regroupent les secteurs de la commune devant être protégés en raison du potentiel biologique ou agronomique de constructions équipées, ou économique de terres agricoles. On y trouve donc des parcelles cultivées et des installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

La zone agricole comprend plusieurs secteurs :

Le secteur **A**, zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Le secteur **Ae**, zone comprenant un équipement public situé en zone agricole.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

Zone A

Zone A

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

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

La zone A est concernée par des règles graphiques (exemples : emplacements réservés, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (Dispositions générales – article 8)).

Pour la partie « 1.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS », les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES ET INTERDITES

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article A.1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	<i>Autorisation</i>	<i>Autorisation</i>	<i>Interdiction</i>
			<i>sous condition(s) (1.2)</i>	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X		
	<i>Exploitation forestière</i>	X		
Habitation	<i>Logement</i>		X	
	<i>Hébergement</i>			X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Restauration</i>		X	
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services avec accueil d'une clientèle</i>			X
	<i>Hôtels</i>			X
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		X	
	<i>Cinéma</i>			X
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		X	
	<i>Equipements sportifs</i>			X
	<i>Lieux de culte</i>			X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>			X
	<i>Industrie</i>		X	
	<i>Entrepôt</i>		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Bureau</i>		X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			X

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

REGLES GENERALES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées comme étant autorisées ou autorisées sous conditions aux articles A1.1 et A1.2.
- Toutes les destinations, constructions ou installations autorisées ou autorisées sous conditions ne doivent pas compromettre une exploitation agricole.
- En application du L.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain* sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les équipements d'intérêt général sont autorisés.

- Les bâtiments* pouvant changer de destination sont repérés au règlement graphique (plan de zonage n°1).
- « Changement de destination* », reporté en rouge au règlement graphique (plan de zonage n°1) ()
 - ⇒ Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales, des recommandations sont annexées au présent document (annexe 3).
 - ⇒ Les bâtiments concernés par un changement de destination seront examinés en CDPENAF. Par conséquent, les questions sanitaires seront examinées par cette instance.
- Sont autorisées, les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314- 36 du code de l'énergie.

SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITION

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes (se reporter au tableau présent à l'article A1) :

- Les constructions appartenant à la sous-destination « **artisanat et commerce de détail** », « **restauration** » et « **autres hébergements touristiques** » sont autorisées à condition :
 - d'être implantée au sein d'une construction identifiée comme pouvant changer de destination.
 - de ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente.
 - de s'inscrire dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole.
- Les constructions appartenant aux sous-destinations « **activités de service avec accueil d'une clientèle** », « **industrie** » et « **entrepôt** » sont autorisées à condition :
 - d'être implantées au sein d'une construction identifiée comme pouvant changer de destination.
 - de ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente.
 - de ne pas générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.
- Les constructions appartenant à la sous-destination « **bureau** » sont autorisées à condition :
 - d'être implantée au sein d'une construction identifiée comme pouvant changer de destination.
- Concernant les constructions appartenant à la sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.
- Les constructions appartenant à la sous-destination « **logement** » sont autorisées à condition :
 - D'être au sein d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU ou dans le cadre d'un changement de destination* des bâtiments existants repérés au plan de zonage
 - De réhabiliter un bâtiment existant* à la date d'approbation du PLU.

- De s'inscrire dans un contexte de nécessité due à l'activité agricole (voir condition n°1)

LOGEMENT

1. LE LOGEMENT NECESSAIRE A L'ACTIVITE AGRICOLE EN ZONE A

Les nouvelles constructions à usage de logement et leurs annexes* peuvent être autorisées si elles sont :

- Directement liées et **nécessaires** à l'activité agricole,
- Implantées soit à 100 mètres maximum des constructions existantes de l'exploitation, soit à une distance n'excédant pas 50m d'un ensemble bâti habité, hameau, village, soit dans la continuité du bâti existant situé à proximité (village le plus proche de l'activité agricole), soit être recherché en priorité, la possibilité que le logement s'implante dans une construction existante* (soit dans une construction de l'exploitation soit dans une construction du hameau proche)
- Destinées au logement de l'exploitant,
- D'une emprise au sol* maximale de 150 m².

Une seule habitation est admise par exploitant, indépendamment du nombre de sites, sous réserve d'une nécessité de proximité avec l'activité agricole.

En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.

2. LE LOGEMENT NON NECESSAIRE A L'ACTIVITE AGRICOLE EN ZONE A

Les constructions appartenant à la sous-destination « **logement** » sont autorisées à condition :

- D'être au sein d'une construction existante* à la date d'approbation du PLU ou dans le cadre d'un changement de destination* des bâtiments existants repérés au plan de zonage
- De réhabiliter un bâtiment existant* à la date d'approbation du PLU.
- De s'inscrire dans un contexte de nécessité due à l'activité agricole (voir condition n°1)

3. LES EXTENSIONS* DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A

L'extension* de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, **doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol***.

4. LES ANNEXES* DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A

Annexe*

La création d'annexes* à un logement est autorisée, sous réserve :

- D'être implantée à moins de 20 mètres de la construction principale* à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade*);
- De ne pas excéder une **hauteur de 3,5 m au sommet de façade***.
- De **respecter une surface d'emprise au sol* cumulée de 40 m² d'annexes par unité foncière**, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU.

Exemples : il est possible de créer :

- *Une seule nouvelle annexe d'une surface de 40 m².*
- *Ou plusieurs annexes, dont la surface totale ne doit pas dépasser 40 m².*

Piscine*

En plus de la création des annexes, la création d'une piscine* et son local d'entretien est autorisé.

COURS D'EAU ET LEUR RIPISYLVIE

L'implantation d'une construction (hors annexe* de moins de 20 m²) ne pourra se faire à moins de 35 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge). Les cours d'eau et la bande des inconstructibles sont repérées au plan de zonage n°2.

2. CARACTÉRISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour la partie « 2.CARACTÉRISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE», l'article DC3 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) PRINCIPES GENERAUX

Pour la partie « 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », l'article DC4 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Pour les constructions principales*

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Logement et autres destinations	Créations d'accès*
Réseau classés à grande circulation – Schéma départemental de voirie du Morbihan RD 767 – Vannes-Pontivy	75 m	Hors agglomération toute création d'accès* est interdite.
Réseau de desserte locale – <i>hors zones agglomérées</i> RD 767A – RD 181 – RD 778 – RD 133	35 m	Les créations d'accès* sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité

Autres voies (par rapport à la limite d'emprise des voies)	Les constructions doivent au moins comporter une de leurs façades* dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.	
---	--	--

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de constructions agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension* d'une construction existante* ne respectant pas ces marges, et que l'extension* ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Pour les annexes* aux constructions principales*

Les annexes* doivent être implantées **avec un recul de 5 m minimum** par rapport à limite de l'emprise.

Pour les piscines* et leur local d'entretien, un règlement est défini au sein des dispositions générales. L'article 7 des dispositions générales (dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement) en définit le principe.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Pour les constructions principales*

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un **recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative**.

Pour les annexes* aux constructions principales*

Les annexes* doivent observer un recul en fonction de la hauteur de la construction :

- En limite séparative,
- En respectant un recul minimum de 1 mètre.

Pour les piscines* et leur local d'entretien, un règlement est défini au sein des dispositions générales. L'article 7 des dispositions générales (dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement) en définit le principe.

D) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La création d'annexes* à une construction principale* est autorisée, sous réserve d'être implantée à moins de 20 mètres de la construction principale* à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade*).

Cette règle ne s'applique pas à une activité agricole ni à sa diversification.

E) EMPRISE AU SOL*

Les extensions* des constructions

L'extension* de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, **doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol***.

Les annexes* des constructions

La création d'annexes* à un logement est autorisée, sous réserve :

- De respecter une surface d'emprise au sol* cumulée de 40 m² d'annexes* par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes* existantes à compter de la date d'approbation du PLU.

Exemples : il est possible de créer :

- Une seule nouvelle annexe d'une surface de 40 m².
- Ou plusieurs annexes, dont la surface totale ne doit pas dépasser 40 m².

F) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions principales*

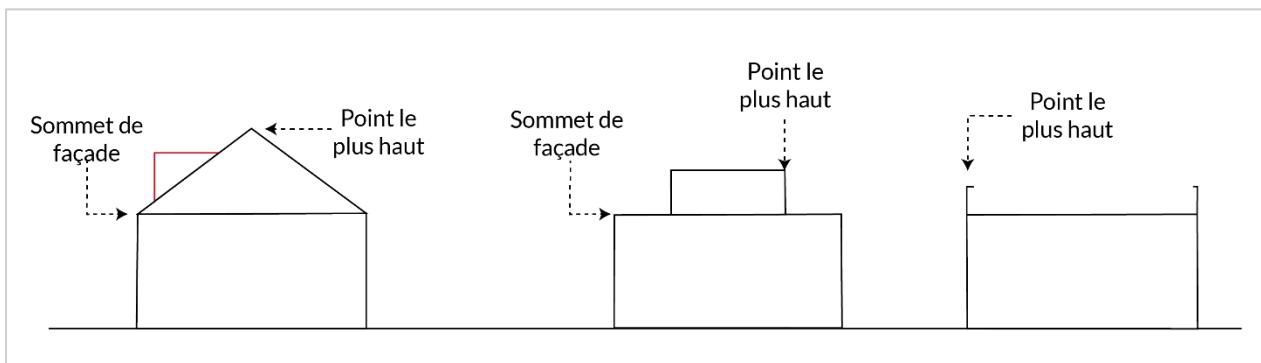
La hauteur maximale* des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit ou sommet de façade*.
- 9 mètres au point le plus haut*.

Pour les annexes* aux constructions principales*

La hauteur maximale* des annexes* ne doit pas excéder :

- 3,50 mètres au point le plus haut*.



En cas d'extension* ou de travaux apportés à une construction existante* à la date d'approbation du PLU, la hauteur de l'extension* ne peut être supérieure à la construction principale* (sauf si surélévation de la construction existante*).

La hauteur maximale* des constructions à usage d'intérêt collectif et d'exploitation agricole n'est pas limitée.

2.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Pour la partie « 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN », l'article DC5 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits*.

A) CLOTURES

L'édition et la modification des clôtures sont soumises à déclaration préalable, lorsqu'elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE* OU PRIVE

Les clôtures, **en front de rue**, doivent être constituées par :

- un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'une grille ouvragee ou grillage, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m (mur de soutènement compris) ;
- ou d'un grillage doublé de haies* respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue », ou de tout autre dispositif de qualité.

La préservation des clôtures végétales (haies* vives) est fortement recommandée.

LIMITES SEPARATIVES*

Les clôtures, **en limites séparatives***, doivent être constituées par :

- un grillage ou tout autre dispositif de qualité d'une hauteur de 1m80 maximum ;
- ou un mur plein d'1,80 m maximum, sous réserve qu'il soit enduit* sur ses deux faces (mur de soutènement compris) ;
- ou un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragee ou grillage, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m (mur de soutènement compris).
- ou d'un grillage doublé de haies* respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue », ou de tout autre dispositif de qualité.

La préservation des clôtures végétales (haies* vives) est fortement recommandée.

L'emploi de matériaux nus destinés à être recouverts est interdit.

LIMITE DE ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Les clôtures, **en limite de zone agricole ou naturelle**, doivent être composées d'un grillage doublé de haies* respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue ». La hauteur n'est pas limitée.

B) ÉLÉMENT DE PAYSAGE

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5.b du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour la partie « 3.EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX », les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 9) s'appliquent.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

Zone Ae

Zone Ae

STECAL

La zone **Ae** accueille un équipement public implanté en zone agricole. Le développement de cette activité appartenant à la commune est autorisé, il peut prendre la forme de nouvelles constructions au proportion modérée ou d'extension* mesurée des constructions existantes.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Pour la partie « 1.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS », les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES ET INTERDITES

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article Ae.1.2 *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	<i>Autorisation</i>	<i>Autorisation sous condition(s) (1.2)</i>	<i>Interdiction</i>
			<i>ZONE Ae</i>	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>			X
	<i>Hébergement</i>			X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>			X
	<i>Restauration</i>			X
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services avec accueil d'une clientèle</i>			X
	<i>Hôtels</i>			X
	<i>Autres hébergements touristiques</i>			X
	<i>Cinéma</i>			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X
	<i>Equipements sportifs</i>			X
	<i>Lieux de culte</i>			X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>			X
	<i>Bureau</i>			X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			X

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

REGLES GENERALES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées comme étant autorisées ou autorisées sous conditions aux articles Ae1.1 et Ae1.2.
- Toutes les destinations, constructions ou installations autorisées ou autorisées sous conditions ne doivent pas compromettre une exploitation agricole.
- En application du L.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain* sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les équipements d'intérêt général sont autorisés.
- Sont autorisées, les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314- 36 du code de l'énergie.
- Sont strictement interdits les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.
- Les affouillements* et exhaussements des sols en zone agricole et naturelle pour l'activité agricole sont autorisés.

SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITION

Les conditions sont les suivantes (*Nb : Les conditions sont cumulatives*) :

- Concernant les constructions appartenant à la sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » et « **autres équipements recevant du public** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec l'environnement agricole pourra être interdite. De plus, les constructions sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

COURS D'EAU ET LEUR RIPISYLVE

L'implantation d'une construction (hors annexe de moins de 20 m²) ne pourra se faire à moins de 35 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge). Les cours d'eau et la bande des inconstructibles sont repérées au plan de zonage n°2.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour la partie « 2.CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE», l'article DC3 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour la partie « 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », l'article DC4 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Destinations autorisées
Autres voies (par rapport à la limite d'emprise des voies)	Les constructions doivent au moins comporter une de leurs façades* dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de constructions agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension* d'une construction existante* ne respectant pas ces marges, et que l'extension* ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un **recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative**.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

D) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Pour la partie « 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN », l'article DC5 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits*.

A) CLOTURES

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

B) ÉLÉMENT DE PAYSAGE

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5_B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour la partie « 3.EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX », les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 9) s'appliquent.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE N (ARTICLE R. 123-8 DU CODE DE L'URBANISME) :

Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En plus du sous-secteur Na, la zone N comporte les sous-secteurs :

- Le secteur **Nm**, correspondant au camp militaire de Meucon.
- Le secteur **NI**, pouvant accueillir des activités de loisirs et de sports sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Elle couvre le site de Pont Berthois.
- Le secteur **Nf**, recouvrant les espaces boisés soumis à Plan de Gestion et/ou de plus d'un hectare.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

Zone Na

Zone Na

La zone **Na** n'admet pas de nouvelles constructions et est destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

La zone Na est concernée par des règles graphiques (exemples : emplacements réservés, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (Dispositions générales – article 8)).

Pour la partie « 1.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS », les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

1.1.DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES ET INTERDITES

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Na.1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE Na		
		Autorisation	Autorisation sous condition(s) (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

REGLES GENERALES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées comme étant autorisées ou autorisées sous conditions aux articles Na1.1 et Na1.2.
- Sont autorisés :
 - ⇒ Les travaux d'entretien, de fauche, d'abattage, de coupe des extensions naturelles de boisements.
 - ⇒ L'aménagement de sentiers, chemins, signalétiques et barrières pour limiter les accès*.

- Les équipements d'intérêt général sont autorisés.
- Sont strictement interdits les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.
- Les affouillements* et exhaussements des sols en zone agricole et naturelle pour l'activité agricole sont autorisés.
- « Changement de destination* habitat », reporté en rouge au règlement graphique (plan de zonage n°1) (■)
 - ⇒ Afin de préserver les caractéristiques patrimoniales et architecturales, des recommandations sont annexées au présent document (annexe 3).
 - ⇒ Les bâtiments concernés par un changement de destination seront examinés en CDPENAF ainsi qu'en CDNPS. Par conséquent, les questions sanitaires seront examinées par cette instance.

SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITION

Aucune nouvelle construction n'est permise, à l'exception des « **exploitations forestières** » et « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » et des annexes au logement. Seuls les changements de destination sont autorisés.

- Concernant les sous-destinations « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.
- Concernant la sous-destination « **logement** », aucune nouvelle construction n'est autorisée hormis les annexes et les extensions* (voir conditions n°1 et 2 ci-après).

LOGEMENT

1. LES EXTENSIONS* DES CONSTRUCTIONS EN ZONE NA

L'extension* de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol*.

2. LES ANNEXES* DES CONSTRUCTIONS EN ZONE NA

Annexe*

La création d'annexes* à un logement est autorisée, sous réserve :

- D'être **implantée à moins de 20 mètres de la construction principale*** à laquelle elle se rattaché (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade*);
- De ne pas excéder une **hauteur de 3,5 m au point le plus haut***.
- De **respecter une surface d'emprise au sol* cumulée de 40 m² d'annexes par unité foncière***, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU.

Exemples : il est possible de créer :

- *Une seule nouvelle annexe d'une surface de 40 m².*
- *Ou plusieurs annexes, dont la surface totale ne doit pas dépasser 40 m².*

Piscine*

En plus de la création des annexes, la création d'une piscine* et son local d'entretien est autorisé.

LES COURS D'EAU ET LEUR RIPISYLVIE

L'implantation d'une construction (hors annexe de moins de 20 m²) ne pourra se faire à moins de 35 mètres au minimum d'un cours d'eau (calculé depuis le haut de la berge). Les cours d'eau et la bande des inconstructibles sont repérées au plan de zonage n°2.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour la partie « 2.CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE», l'article DC3 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) PRINCIPES GENERAUX

Pour la partie « 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », l'article DC4 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Pour les constructions principales*

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Logement et autres destinations	Créations d'accès*
Réseau classés à grande circulation – Schéma départemental de voirie du Morbihan RD 767 – Vannes-Pontivy	75 m	Hors agglomération toute création d'accès* est interdite.
Réseau de desserte locale – hors zones agglomérées RD 767A – RD 181 – RD 778 – RD 133	35 m	Les créations d'accès* sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité
Autres voies (par rapport à la limite d'emprise des voies)	Les constructions doivent au moins comporter une de leurs façades* dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.	

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de constructions agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension* d'une construction existante* ne respectant pas ces marges, et que l'extension* ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Pour les annexes* aux constructions principales*

Les annexes* doivent être implantées **avec un recul de 5 m minimum** par rapport à limite de l'emprise.

Pour les piscines* et leur local d'entretien, un règlement est défini au sein des dispositions générales. L'article 7 des dispositions générales (dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement) en définit le principe.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Pour les constructions principales*

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un **recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative**.

Pour les annexes* aux constructions principales*

Les annexes* doivent observer un recul en fonction de la hauteur de la construction :

- En limite séparative,
- En respectant un recul minimum de 1 mètre.

Pour les piscines* et leur local d'entretien, un règlement est défini au sein des dispositions générales. L'article 7 des dispositions générales (dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement) en définit le principe.

D) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La création d'annexes* à une construction principale* est autorisée, sous réserve d'être implantée à moins de 20 mètres de la construction principale* à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade*).

Cette règle ne s'applique pas à une activité agricole ni à sa diversification.

E) EMPRISE AU SOL*

Les extensions* des constructions

L'extension* de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol*.

Les annexes* des constructions

La création d'annexes* à un logement est autorisée, sous réserve :

- De respecter une surface d'emprise au sol* cumulée de 40 m² d'annexes par unité foncière*, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU.

Exemples : il est possible de créer :

- Une seule nouvelle annexe d'une surface de 40 m².
- Ou plusieurs annexes, dont la surface totale ne doit pas dépasser 40 m²

F) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

En cas d'extension* ou de travaux apportés à une construction existante* à la date d'approbation du PLU, la hauteur de l'extension* ne peut être supérieure à la construction principale* (sauf si surélévation de la construction existante*).

La hauteur maximale* des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les constructions principales*

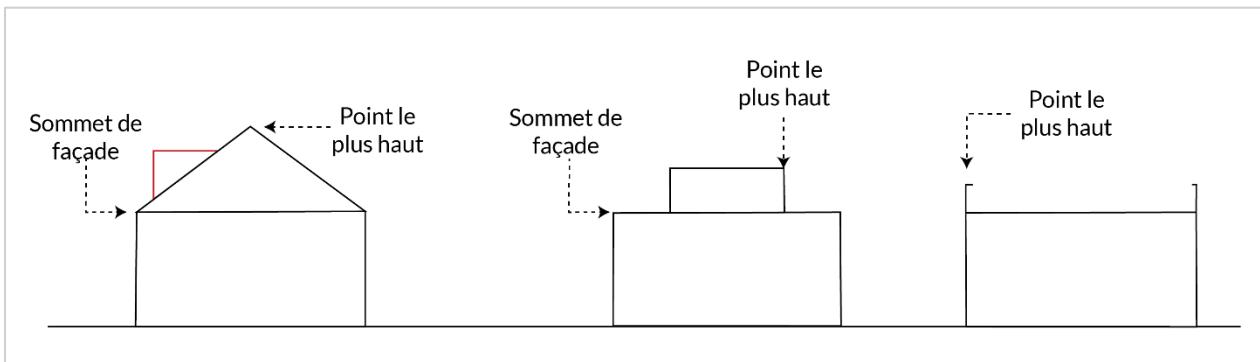
La hauteur maximale* des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit ou sommet de façade*.
- 9 mètres au point le plus haut*.

Pour les annexes* aux constructions principales*

La hauteur maximale* des annexes* ne doit pas excéder :

- 3,50 mètres au point le plus haut*.



2.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Pour la partie « 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN », l'article DC5 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits*.

A) CLOTURES

L'édification et la modification des clôtures sont soumises à déclaration préalable, lorsqu'elles ne sont pas soumises à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE* OU PRIVE

Les clôtures, **en front de rue**, doivent être constituées par :

- un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'une grille ouvragee ou grillage, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m (mur de soutènement compris) ;
- ou d'un grillage doublé de haies* respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue », ou de tout autre dispositif de qualité.

La préservation des clôtures végétales (haies* vives) est fortement recommandée.

LIMITES SEPARATIVES*

Les clôtures, **en limites séparatives***, doivent être constituées par :

- un grillage ou tout autre dispositif de qualité d'une hauteur de 1m80 maximum ;
- ou un mur plein d'1,80 m maximum, sous réserve qu'il soit enduit* sur ses deux faces (mur de soutènement compris) ;
- ou un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragee ou grillage, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m (mur de soutènement compris).
- ou d'un grillage doublé de haies* respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue », ou de tout autre dispositif de qualité.

La préservation des clôtures végétales (haies* vives) est fortement recommandée.

L'emploi de matériaux nus destinés à être recouverts est interdit.

LIMITE DE ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Les clôtures, **en limite de zone agricole ou naturelle**, doivent être composées d'un grillage doublé de haies* respectant les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Trame Verte et Bleue ». La hauteur n'est pas limitée.

B) ÉLÉMENT DE PAYSAGE

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5_B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour la partie « 3.EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX », les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 9) s'appliquent.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

Zone NI

Zone NI

STECAL

La zone **NI** est une zone pouvant accueillir des activités de loisirs et de sports sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Elle couvre le site de Pont Berthois.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Pour la partie « 1.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS », les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

1.1.DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES ET INTERDITES

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *NI.1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	<i>Autorisation</i>	<i>Autorisation sous condition(s) (1.2)</i>	<i>Interdiction</i>
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>			X
	<i>Hébergement</i>			X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>			X
	<i>Restauration</i>		X	
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services avec accueil d'une clientèle</i>			X
	<i>Hôtels</i>			X
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		X	
	<i>Cinéma</i>			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			X
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			X
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>			X
	<i>Equipements sportifs</i>			X
	<i>Lieux de culte</i>			X
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>			X
	<i>Bureau</i>			X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			X

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

REGLES GENERALES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées comme étant autorisées ou autorisées sous conditions aux articles NI1.1 et NI1.2.
- Sont autorisés :
 - ⇒ Les travaux d'entretien, de fauche, d'abattage, de coupe des extensions naturelles de boisements.
 - ⇒ L'aménagement de sentiers, chemins, signalétiques et barrières pour limiter les accès*.
- Les équipements d'intérêt général sont autorisés.
- Sont strictement interdits les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES SOUS CONDITION

- Concernant les sous-destinations « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.
- Concernant les sous-destinations « **restauration** », « **autres hébergements touristiques** » et « **autres équipements recevant du public** », sont autorisés :
 - ⇒ Les constructions démontables, modulables et sans fondation sont autorisées.
 - ⇒ Toute activité pouvant générer des nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel au regard des nuisances sonores, olfactives, visuelles pourra être interdite.
 - ⇒ Les constructions doivent s'intégrer au sein de l'environnement naturel.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour la partie « 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », l'article DC4 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Destinations autorisées	Créations d'accès*
Réseau de desserte locale – <i>hors zones agglomérées</i> RD 767A	35 m	Les créations d'accès* sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité
Autres voies (par rapport à la limite d'emprise des voies)	Les constructions et installations admises peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques*.	

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en alignement* aux limites séparatives*.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

D) EMPRISE AU SOL*

Sans objet.

E) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale* des constructions n'est pas limitée.

2.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Pour la partie « 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN », l'article DC5 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits*.

A) CLÔTURES

Sans objet.

B) ÉLÉMENT DE PAYSAGE

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5_B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour la partie « 3.EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX », les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 9) s'appliquent.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

Zone Nm

STECAL

La zone **Nm** correspond au camp militaire de Meucon.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

La zone Nm est concernée par des règles graphiques (exemples : emplacements réservés, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (Dispositions générales – article 8)).

Pour la partie « 1.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS », les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

1.1.DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES ET INTERDITES

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Nm.1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisation	condition(s)	Interdiction
			(1.2) sous	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

REGLES GENERALES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées comme étant autorisées ou autorisées sous conditions aux articles Nm1.1 et Nm1.2.
- Sont autorisés :
 - ⇒ Les travaux d'entretien, de fauche, d'abattage, de coupe des extensions naturelles de boisements.
 - ⇒ L'aménagement de sentiers, chemins, signalétiques et barrières pour limiter les accès*.
- Les équipements d'intérêt général sont autorisés.
- Sont strictement interdits les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

2. CARACTÉRISTIQUES URBaine, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour la partie « 2.CARACTÉRISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE», l'article DC3 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour la partie « 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », l'article DC4 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Destinations autorisées	Créations d'accès*
Réseau classés à grande circulation – Schéma départemental de voirie du Morbihan RD 767 – Vannes-Pontivy	75 m	Hors agglomération toute création d'accès* est interdite.
Réseau de desserte locale – hors zones agglomérées RD 778	35 m	Les créations d'accès* sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité
Autres voies (par rapport à la limite d'emprise des voies)	Les constructions et installations admises peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques*.	

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un **recul minimum de 3 mètres**.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

D) EMPRISE AU SOL*

Sans objet.

E) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale* des constructions n'est pas limitée.

2.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Pour la partie « 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN », l'article DC5 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits*.

A) CLÔTURES

Sans objet.

B) ÉLÉMENT DE PAYSAGE

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5_B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour la partie « 3.EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX », les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 9) s'appliquent.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

Zone Nf

La zone **Nf** correspond à la zone naturelle forestière. La zone Nf rassemble les boisements soumis à un Plan de Gestion Simplifié (PSG) et/ou les boisements de plus de 1 ha.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

La zone Nf est concernée par des règles graphiques (exemples : emplacements réservés, etc.), il convient de se référer aux dispositions générales (Dispositions générales – article 8)).

Pour la partie « 1.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS », les articles DC1 et DC2 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'appliquent.

1.1.DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES ET INTERDITES

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone urbaine sont indiquées dans le tableau suivant. Les destinations et sous-destinations autorisées sous condition(s) devront respecter les règles définies à l'article *Nf.1.2 Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	<i>Autorisation</i>	<i>sous</i>	<i>Interdiction</i>
			<i>condition(s)</i> (1.2)	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

REGLES GENERALES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées comme étant autorisées ou autorisées sous conditions aux articles Nf1.1 et Nf1.2.
- Sont autorisés :
 - ⇒ Les travaux d'entretien, de fauche, d'abattage, de coupe des extensions naturelles de boisements.
 - ⇒ L'aménagement de sentiers, chemins, signalétiques et barrières pour limiter les accès*.
- Les équipements d'intérêt général sont autorisés.
- Sont strictement interdits les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

2. CARACTÉRISTIQUES URBaine, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour la partie « 2.CARACTÉRISTIQUES URBaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE», l'article DC3 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour la partie « 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS », l'article DC4 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Destinations autorisées	Créations d'accès*
Réseau classés à grande circulation – Schéma départemental de voirie du Morbihan RD 767 – Vannes-Pontivy	75 m	Hors agglomération toute création d'accès* est interdite.
Réseau de desserte locale – hors zones agglomérées RD 778	35 m	Les créations d'accès* sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité
Autres voies (par rapport à la limite d'emprise des voies)	Les constructions et installations admises peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques*.	

D) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un **recul minimum de 3 mètres**.

E) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

F) EMPRISE AU SOL*

Sans objet.

G) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale* des constructions n'est pas limitée.

2.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Pour la partie « 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN », l'article DC5 des dispositions générales (article 9 – dispositions réglementaires communes) s'applique.

Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits*.

A) CLÔTURES

Sans objet.

B) ÉLÉMENT DE PAYSAGE

Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue » (document 5_B du PLU) qui en définit les règles de protection. Tous travaux sur les éléments remarquables du paysage sont soumis à autorisation.

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour la partie « 3.EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX », les articles DC8, DC9, DC10 et DC11 de la section 3 des dispositions réglementaires communes (article 9) s'appliquent.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

ANNEXES

ANNEXE 1 : LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE (ERP)

LA METHODOLOGIE DE RECENSEMENT

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les 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 culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Ces éléments bâtis ou naturels sont repérés en tant qu'**éléments remarquables du paysage (ERP)** à travers le plan de zonage. Il peut s'agir d'éléments bâtis remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve. On recense, par ailleurs, des éléments non bâtis, ponctuels ou d'ensemble qui permettent de valoriser le paysage naturel de la commune.

Les éléments remarquables ont été recensés au travers de visites avec les élus de Locqueltas et éventuellement complétés par une analyse paysagère et patrimoniale réalisée en parallèle.

Afin de faciliter la lecture, les éléments recensés et protégés sont identifiés par catégorie et par leur numéro.

Exemple : C-1 – Manoir de Trédec

LES ELEMENTS RECENSES

Code	Catégorie de l'élément <i>Se référer à la fiche correspondante</i>	Type d'élément	Numéro de parcelle
A-1	Patrimoine religieux	Croix de la Madeleine	ZI50
A-2	Patrimoine religieux	Eglise Saint-Gildas	AA14
A-3	Patrimoine religieux	Calvaire du cimetière	AA13
A-4	Patrimoine religieux	Croix du chemin de Coëtcandec (ABF)	ZP32
A-5	Patrimoine religieux	Chapelle de l'Ermitage	ZA26
A-6	Patrimoine religieux	Croix de Lennion	Public
A-7	Patrimoine religieux	Croix monolithique du Clio	Public
A-8	Patrimoine religieux	Calvaire de Morbouleau	ZH5
B-1	Patrimoine lié à l'eau	Chateau d'eau de Lann Vihan	ZI160
B-2	Patrimoine lié à l'eau	Lavoir de la route du Pont	ZE123
B-3	Patrimoine lié à l'eau	Lavoir de la rue de la Fontaine	ZO1
B-4	Patrimoine lié à l'eau	Fontaine de la rue de la Fontaine	ZO138
B-5	Patrimoine lié à l'eau	Château d'eau américain	Public
B-6	Patrimoine lié à l'eau	Fontaine de la Prad Saint-Gildas	Public
B-7	Patrimoine lié à l'eau	Fontaine de la Prad Saint-Gildas	Public
B-8	Patrimoine lié à l'eau	Fontaine Saint-Jacques	ZB12
B-9	Patrimoine lié à l'eau	Château d'eau - Crayaric	ZN32

Code	Catégorie de l'élément <i>Se référer à la fiche correspondante</i>	Type d'élément	
B-10	Patrimoine lié à l'eau	Château d'eau - Tredec	ZI134
C-1	Manoirs et châteaux	Manoir de Trédec	ZI124
C-2	Manoirs et châteaux	Manoir du Guerno	ZH11
C-3	Manoirs et châteaux	Château de Camzon	ZR53
C-4	Manoirs et châteaux	Manoir de Bodalic	ZN60
D-1	Patrimoine bâti traditionnel	Chaumière – Le Grand Kergourio	ZD30
D-2	Patrimoine bâti traditionnel	Chaumière - Kerizac	ZE85
D-3	Patrimoine bâti traditionnel	Chaumière - Kerizac	ZE84
D-4	Patrimoine bâti traditionnel	Chaumière - Boterbo	ZI34
D-5	Patrimoine bâti traditionnel	Pigeonnier - Camzon	ZR54
E-1	Petit patrimoine vernaculaire	Four - Trémérian	ZN30
E-2	Petit patrimoine vernaculaire	Four - Crayaric	ZN22
E-3	Petit patrimoine vernaculaire	Monument aux morts - Bourg	Public

A - Le patrimoine religieux**Descriptif**

Le patrimoine religieux concerne tous les éléments de culte ayant une valeur historique ou culturelle sur le territoire. On y retrouve notamment une église, des calvaires ou des croix, ...

Ce patrimoine ancien est très souvent à l'origine des villages et de leur organisation. Il s'agit d'éléments du paysage du quotidien, souvent marqueur d'une identité locale.

Parfois privé, souvent public, le patrimoine religieux apporte de nombreux éléments au patrimoine remarquable de la commune de Locqueltas.

Prescriptions

Les prescriptions pouvant être liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est interdite,
- Le déplacement des petits éléments (croix, calvaires, statues...,) est déconseillé mais autorisé,
- Préserver les proportions d'origine des édifices,
- Respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.),
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est déconseillée. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est recommandé,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est déconseillée,
- Le percement de nouvelles ouvertures est déconseillé en façade* comme en toiture,
- Lorsque c'est possible, revenir aux matériaux initiaux de couverture : tuile en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clochers.

Quelques éléments identifiés

Calvaire – D767A



Croix – Chemin du calvaire

B - Le patrimoine lié à l'eau

Descriptif

Au-delà du patrimoine industriel lié à l'eau, il existe plusieurs éléments remarquables en lien avec les cours d'eau. Il s'agit tout particulièrement de lavoirs et de puits qui sont encore nombreux sur le territoire.

Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- La remise en état ou la restauration de ces éléments est fortement encouragée,
- L'entretien des espaces naturels aux abords est essentiel pour la mise en valeur du patrimoine,
- La modification des lavoirs est permise si elle est nécessaire au rétablissement des continuités écologiques. L'aspect extérieur (volume, matériaux, modénatures, etc.) doit être au maximum préservé.
- Préserver les proportions d'origine des structures,
- Respecter les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.),
- En cas de rénovation, l'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des structures est interdit. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est conseillé pour les lavoirs.

Quelques éléments identifiés



Lavoir – D767A



Puits – Prad Saint-Gildas

C – Les manoirs et châteaux

Descriptif

Le patrimoine de la commune est riche de ses belles demeures et de son architecture monumentale que l'on retrouve au travers de quelques manoirs et châteaux. La commune accueille de nombreux édifices d'intérêt patrimonial et historique.

Les caractéristiques des matériaux sont sensiblement les mêmes pour les manoirs et châteaux que pour les maisons de maître : brique, pierre de taille, silex, ardoise, tuile, etc.

Les volumes, quant à eux, diffèrent évidemment. Les modénatures également.

La caractéristique de ces édifices se joue aussi sur leur implantation au cœur de parcs souvent arborés et clôturés par des murs maçonnés traditionnels ou de belles grilles. Outre les constructions principales, la protection concerne également certains bâtis d'accompagnement : colombiers, pigeonniers, tourelles, etc.

Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- Préserver les proportions des constructions,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est recommandé,
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdit. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est conseillé,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- En cas de nouvelle ouverture, celle-ci doit respecter au maximum le rythme des ouvertures existantes,
- Préserver les parcs arborés et pelouses autour des édifices,
- Conserver les murs accompagnant les domaines. Toute consolidation ou réparation pourra utiliser des matériaux traditionnels ou en présentant l'aspect. Les détails en brique devront être maintenus au maximum. Les nouveaux percements sont interdits.

Quelques éléments identifiés



Manoir du Guerno



Manoir de Camzon

D – Le patrimoine bâti traditionnel**Descriptif**

L'image du patrimoine passe avant tout par l'architecture de son habitat.

Les éléments protégés ici sont en majorité des belles demeures, possédant des façades* remarquables. La commune accueille de nombreux édifices d'intérêt patrimonial et historique.

Les caractéristiques des matériaux sont sensiblement les mêmes que pour les manoirs et châteaux : brique, pierre de taille, silex, ardoise, tuile, etc.

Les volumes, quant à eux, diffèrent évidemment.

Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La démolition partielle ou la suppression totale est strictement interdite,
- Préserver les proportions des bâtiments,
- Le respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, briques, pierres, etc.) est primordial,
- L'isolation par l'extérieur est interdite,
- Pour les constructions en brique, la peinture de ces dernières est interdite.
- L'utilisation de matériaux nouveaux pouvant mettre en péril l'authenticité et l'intégrité des édifices est interdite. On veillera particulièrement à ne pas utiliser les matériaux suivants : fausses pierres, ciment, ciment-chaux, peinture moderne, tuiles métalliques, etc.,
- Le respect des matériaux d'origine des charpentes est recommandé,
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite,
- La pose de sous-toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- En cas de nouvelle ouverture, celle-ci doit respecter le rythme des ouvertures existantes.

Quelques éléments identifiés

Bâti remarquable - Boterbo



Pigeonnier - Camzon

E – Le petit patrimoine vernaculaire**Descriptif**

Le patrimoine n'est pas lié uniquement aux édifices et grands ensembles du paysage. De nombreux « petits » éléments viennent compléter le caractère patrimonial du territoire de la commune de Locqueltas.

On retrouve notamment plusieurs porches, stèles, monuments commémoratifs, tombes isolées, fours à pain, etc. Plus ou moins récents, les époques d'implantation sont variées.

Prescriptions

Les prescriptions liées à ces éléments identifiés sont les suivantes :

- La suppression totale est interdite,
- Le déplacement de ces éléments est conseillé s'il permet la valorisation de ce petit patrimoine,
- L'entretien et la restauration, le cas échéant, sont recommandés.

Quelques éléments identifiés

Stèle – Monument aux morts - Bourg

ANNEXE 2 : LES EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE 1.

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au PLU donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au PLU.

ARTICLE 2.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 151-41, L. 152-2, R. 151- 34, R. 151-38, R. 151-43, R. 151-48 et R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

- La construction y est interdite.
- Le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.

ARTICLE 3.

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu, ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité (Loi 62-933 du 8 Août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières (Loi 67- 1253 du 30 Décembre 1967, article 22.1).

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Bénéficiaire	Motif	Parcelles concernées (section et numéro)	Surface de l'emplacement réservé (en m ²)
1	Commune de Locqueltas	Extension du cimetière	ZP237	3 002 m ²
2	Commune de Locqueltas	Création de chemin	Z0239 ; Z056 ; Z055 ; Z066 ; Z0238 ; Z0143 ; Z060 ; Z059 ; Z058 ; Z057 ; Z061 ; Z062 ; Z0102 ; Z0103	919 m ²
3	Commune de Locqueltas	Création de chemin	ZS16 ; ZS15 ; ZS20 ; ZS18 ; ZS12 ; ZS19	1 067 m ²
4	Commune de Locqueltas	Création de chemin	ZT9 ; ZT8	570 m ²
5	Commune de Locqueltas	Création de chemin	ZB46 ; ZB45	661 m ²

Numéro	Bénéficiaire	Motif	Parcelles concernées (section)	
6	Commune de Locqueltas	Création de chemin	ZB47 ; ZB15 ; ZB48	1 808 m ²
7	Commune de Locqueltas	Création de chemin	ZC115 ; ZC19 ; ZC17	779 m ²
8	Commune de Locqueltas	Création de chemin	ZC65 ; ZR19 ; ZR18 ; ZR17	1 320 m ²
9	Commune de Locqueltas	Création de chemin	ZP4 ; ZP3 ; ZP2 ; ZR43 ; ZR39 ; ZR38 ; ZR48 ; ZR31 ; ZR33 ; ZR32 ; ZR29 ; ZR40 ; ZR34 ; ZR30 ; ZR35 ; ZR36 ; ZR44 ; ZR51	5 264 m ²
10	Commune de Locqueltas	Création de chemin	ZP16 ; ZP228 ; ZP227 ; ZR24	3 586 m ²
11	Commune de Locqueltas	Création de chemin	ZP20	937 m ²
12	Commune de Locqueltas	Création de chemin	ZO95 ; ZO377 ; ZO94 ; ZO36	2 290 m ²
13	Commune de Locqueltas	Création de chemin	ZP120 ; ZP118 ; ZP34	98 m ²
14	Commune de Locqueltas	Création de chemin	C708 ; C592 ; C1404 ; C1092 ; C404 ; C594 ; C634 ; C593 ; C1415 ; C1416 ; ZI53 ; ZI55 ; ZK1 ; ZL289 ; ZL54 ; ZL112 ; ZL204 ; ZL62 ; ZL205 ; ZL196 ; ZL198 ; ZL197 ; ZL113 ; ZL194 ; ZL193 ; ZL98 ; ZL100 ; ZL189	7 525 m ²
15	Commune de Locqueltas	Création de chemin	C640 ; C652 ; C680 ; C681 ; C651 ; C1402 ; C404 ; ZK1 ; ZL289 ; ZL3 ; ZL169 ; ZL253 ; ZL171 ; ZL251 ; ZL252 ; ZL74 ; ZL266 ; ZL258 ; ZM3	4 024 m ²
16	Commune de Locqueltas	Création de chemin	ZN59 ; ZN58	965 m ²
17	Commune de Locqueltas	Création de chemin	ZI10 ; ZI67 ; ZI9 ; ZO40 ; ZO44 ; ZO46 ; ZO48 ; ZO228 ; ZO43 ; ZO42 ; ZO45 ; ZO47 ; ZO226	4 422 m ²
18	Commune de Locqueltas	Création de chemin	ZI120 ; ZI119 ; ZI121 ; ZI148	1 024 m ²
19	Commune de Locqueltas	Création de chemin	ZI64	1 109 m ²
20	Commune de Locqueltas	Création de chemin	ZI10 ; ZI9 ; ZI3 ; ZI93 ; ZI17 ; ZI113 ; ZI115	2 121 m ²
21	Commune de Locqueltas	Création de chemin	ZI9 ; ZI141 ; ZI140 ; ZI4 ; ZI139	2 853 m ²
22	Commune de Locqueltas	Création de chemin	ZB45 ; ZB40	1 280 m ²

ANNEXE 3 : LES DISPOSITIONS RELATIVES AU CHANGEMENT DE DESTINATION*

Recommandations pour les changements de destination

VOLUME :

- Limiter les démolitions et garder la lisibilité de la construction,
- Adapter le projet au bâtiment* et non l'inverse,
- Conserver les dispositions d'origine des façades*.

ORNEMENTS ARCHITECTURAUX :

- Préserver les ornements architecturaux (exemple : encadrement de baie* en pierre ou brique en arc cintré, chaînage d'angle, encadrement des ouvertures en pierre, tourelle, etc.).

OUVERTURES :

- Respecter la proportion initiale des percements et des ouvertures,
- Préserver le rythme des ouvertures,
- Conserver les grands percements d'origine,
- Afin d'éclairer les bâtiments*, percer éventuellement une grande ouverture notamment sur la façade* arrière ou sur le pignon*, qui ne présente pas de caractéristique architecturale particulière.

MATERIAUX :

- Restaurer en gardant les matériaux d'origine et utiliser un nombre de matériaux limité,
- Traiter de manière uniforme l'ensemble des bâtiments* afin d'éviter des façades* trop hétérogènes,
- Privilégier des matériaux « nobles » comme le bois, la pierre, la brique, la tuile, l'ardoise, le zinc,
- Utiliser si possible des matériaux de récupération dudit bâtiment* pour les reprises de maçonnerie notamment.

ANNEXE 4 : LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES

Liste régionale des essences utilisables pour les haies* ou alignements d'arbres*

Statut des essences. Essences Principales

NOM COMMUN	NOM BOTANIQUE
AULNE GLUTINEUX	ALNUS GLUTINOSA
CHATAIGNIER	CASTANEA SATIVA
CHÈNE PEDONCULE	QUERCUS ROBUR
CHÈNE SESSILE	QUERCUS PETRAEA
FRENE COMMUN	FRAXINUS EXCELSIOR
HETRE	FAGUS SYLVATICA
MERISIER	PRUNUS AVIUM
NOYER COMMUN	JUGLANS REGIA
ROBINIER FAUX ACACIA	ROBINIA PSEUDACACIA
SAULE BLANC	SALIX ALBA
TILLEUL A PETITES FEUILLES	TLILIA CORDATA

Essences Associées

NOM COMMUN	NOM BOTANIQUE
AJONC D'EUROPE	ULEX EUROPAEUS
ALISIER TORMINAL	SORBUS TORMINALIS
BOULEAU PUBESCENT	BETULA PUBESCENS
BOULEAU VERRUQUEUX	BETULA VERRUCOSA
BOURDAINE	RHAMNUS FRANGULA
BUIS	BUXUS SEMPERVIRENS
CHARME	CARPINUS BETULUS
CORMIER	SORBUS DOMESTICA
CORNOUILLER SANGUIN	CORNUS SANGUINEA
ÉRABLE CHAMPETRE	ACER CAMPESTRE
FUSAIN D'EUROPE	EUONYMUS EUROPAEUS
GENEVRIER COMMUN	JUNIPERUS COMMUNIS
HOUX	ILEX AQUIFOLIUM
IF	TAXUS BACCATA
NEFLIER COMMUN	MESPILUS GERMANICA
NERPRUN PURGATIF	RHAMNUS CATHARTICUS
NOisetier SAUVAGE	CORYLUS AVELLANA
POIRIER COMMUN	PYRUS PYRASTER
POIRIER A FEUILLE EN COEUR	PYRUS CORDATA
POMMIER SAUVAGE	MALUS SYLVESTRIS
PRUNELLIER	PRUNUS SPINOSA
SAULE OSIER	SALIX ALBA ssp VITELLINA
SAULE ROUX	SALIX ATROCINerea
SUREAU NOIR	SAMBucus NIGRA
TROÈNE SAUVAGE	LIGustrum VULGARE
VIORNE OBIER	VIBURNUM OPULUS

NOM COMMUN

NOM BOTANIQU

ALISIER TORMINAL	<i>SORBUS TORMINALIS</i>
AULNE GLUTINEUX	<i>ALNUS GLUTINOSA</i>
BOULEAU PUBESCENT	<i>BETULA PUBESCENS</i>
BOULEAU VERRUQUEUX	<i>BETULA VERRUCOSA</i>
CHARME	<i>CARPINUS BETULUS</i>
CHATAIGNIER	<i>CASTANEA SATIVA</i>
CHENE PEDONCULE	<i>QUERCUS ROBUR</i>
CHENE SESSILE	<i>QUERCUS PETRAEA</i>
CORMIER	<i>SORBUS DOMESTICA</i>
CORNOUILLER SANGUIN	<i>CORNUS SANGUINEA</i>
ERABLE CHAMPETRE	<i>ACER CAMPESTRE</i>
FRENE COMMUN	<i>FRAXINUS EXCELSIOR</i>
FUSAIN D'EUROPE	<i>EUONYMUS EUROPAEUS</i>
GENEVRIER COMMUN	<i>JUNIPERUS COMMUNIS</i>
HETRE	<i>FAGUS SYLVATICA</i>
HOUX	<i>ILEX AQUIFOLIUM</i>
IF	<i>TAXUS BACCATA</i>
MERISIER	<i>PRUNUS AVIUM</i>
NEFLIER COMMUN	<i>MESPILUS GERMANICA</i>
NOisetier	<i>SAUVAGE CORYLUS AVELLANA</i>
POIRIER A FEUILLE EN COEUR	<i>PYRUS CORDATA</i>
POIRIER COMMUN	<i>PYRUS PYRASTER</i>
POMMIER SAUVAGE	<i>MALUS SYLVESTRIS</i>
SAULE MARSAUT	<i>SALIX CAPREA</i>
SAULE ROUX	<i>SALIX ATROCINEREA</i>
SUREAU NOIR	<i>SAMBucus NIGRA</i>
TILLEUL A PETITES FEUILLES	<i>TILIA CORDATA</i>
TROENE SAUVAGE	<i>LIGustrum VULGARE</i>
VIORNE OBIER	<i>VIBURNUM OPULUS</i>

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le

ID : 056-215601204-20250519-DE01_190525D-DE

