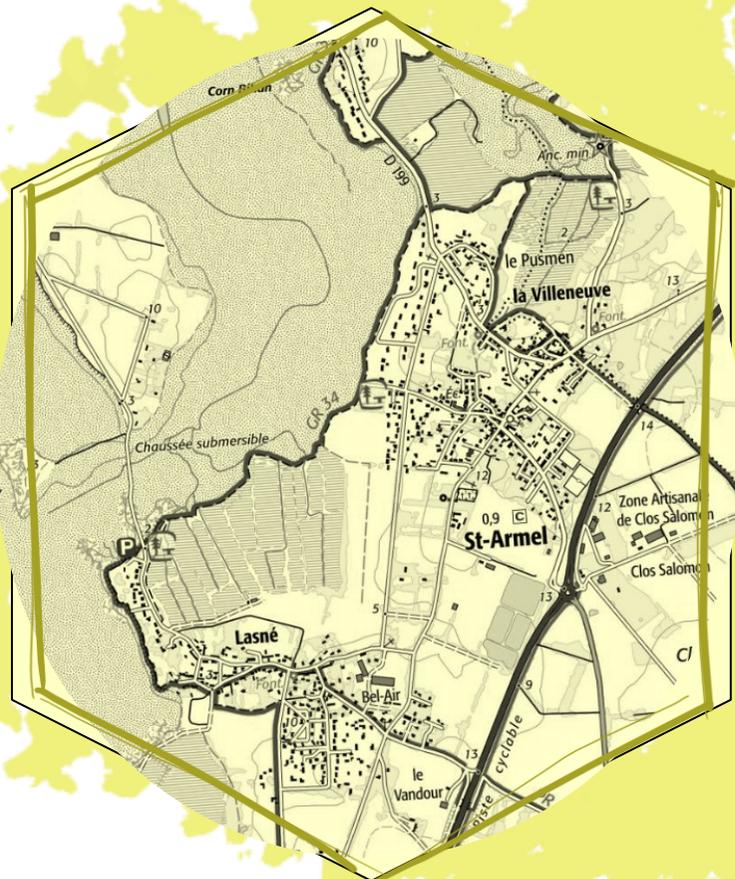




Révision du Plan Local d'Urbanisme



Réunion publique
Présentation des OAP sectorielles et
du règlement écrit avant arrêt

30 juin 2025





Qu'est-ce qu'un PLU?

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

- ➔ *Présente le diagnostic et l'état initial de l'environnement*
- ➔ *Présente les enjeux*
- ➔ *Expose le projet de PLU retenu et le justifie au regard des réglementations existantes et des enjeux*
- ➔ *Présente les conséquences prévisibles sur l'environnement*

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Définit le projet de la commune : quel développement de l'urbanisation dans les 10 prochaines années? Croissance de la population envisagée, objectif de réduction de la consommation foncière...



Le PADD se traduit dans :



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATIONS

Obligatoires

Sectorielles ou thématiques

Cohérentes avec le PADD

Opposables en terme de compatibilité

LES RÈGLEMENTS ÉCRITS ET GRAPHIQUES

Obligatoires

Cohérents avec le PADD

Opposables en terme de conformité





I. Les O.A.P.

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

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

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

IV. OAP thématique Architecture patrimoniale : contexte, orientations

V. OAP thématique Energie et Climat : contexte, orientations

V. OAP sectorielles : légende générale, puis 12 secteurs concernés

Nouveauté par rapport au précédent PLU

Elles ont été présentées lors de la précédente réunion publique.



Qu'est-ce que les O.A.P. sectorielles?

UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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

PAS D'OBLIGATION DE FAIRE

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

L'OAP FACILITATRICE DES PROJETS

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

Qu'est-ce que les O.A.P. sectorielles?

UN PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Chaque secteur devra respecter dans son programme de construction la densité et le nombre de logements à réaliser indiqués dans les OAP. Ainsi les OAP permettent de **garantir l'optimisation de chaque secteur** au regard de son emplacement, tout en garantissant **l'insertion du projet dans son environnement**. Elles permettent également de faciliter pour la commune l'atteinte de son objectif d'accueil de population et de production de logements neufs.

Les **densités** retenues dans les OAP sont variables selon les secteurs, en fonction de leur position, de la topographie et du relief du site, de la contrainte de gestion des eaux pluviales, de la possibilité d'une maîtrise foncière publique, de la proximité à la mer, ... Les densités oscillent entre 10 et 35logements à l'hectare.

DES DISPOSITIONS PLUS SPECIFIQUES

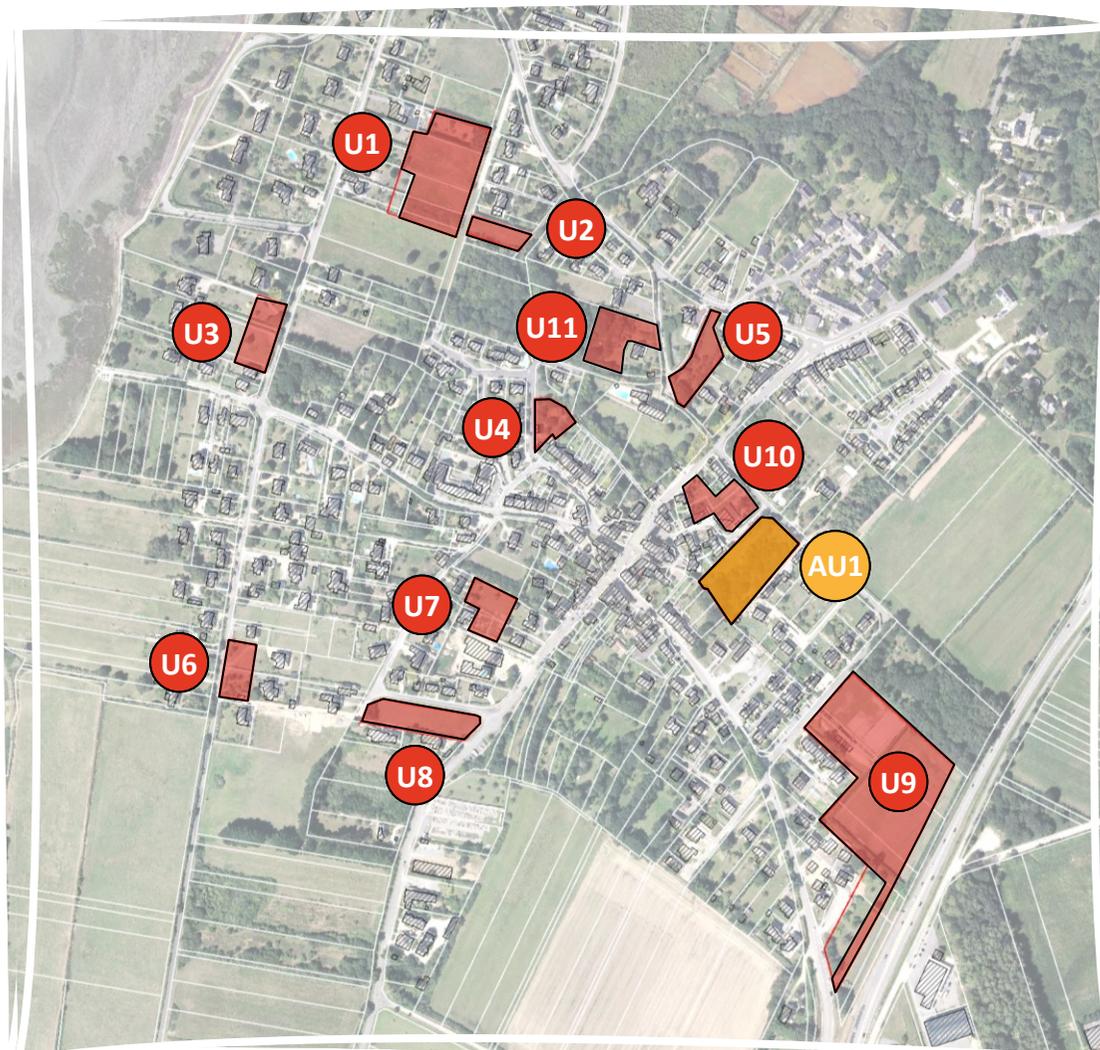
Pour tous les secteurs concernés, des **règles ont été définies a minima** concernant la gestion des accès et de la desserte. En outre les OAP prévoient que la desserte interne et l'implantation des constructions devront :

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

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

Centre-ville

Choix des secteurs couverts par une OAP : foncier urbanisable de 800m² continu et plus hors zones humides



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

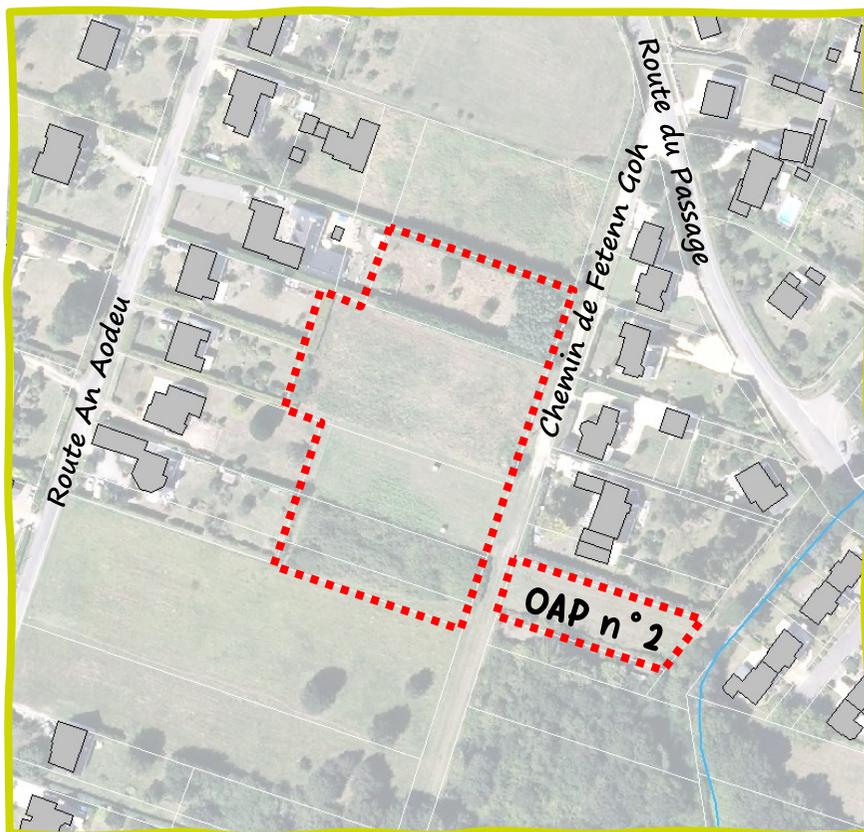
- U1** OAP n°1 – 0,65ha
- U2** OAP n°2 – 0,09ha
- U3** OAP n°3 – 0,19ha
- U4** OAP n°4 – 0,11ha
- U5** OAP n°5 – 0,18ha
- U6** OAP n°6 – 0,14ha
- U7** OAP n°7 – 0,6ha
- U8** OAP n°8 – 0,25ha
- U9** OAP n°9 – 1,7ha
- U10** OAP n°10 – 0,23ha
- U11** OAP n°11 – 0,24 ha

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

- AU1** OAP n°12 – 0,42ha



OAP n°1 – 0,65ha

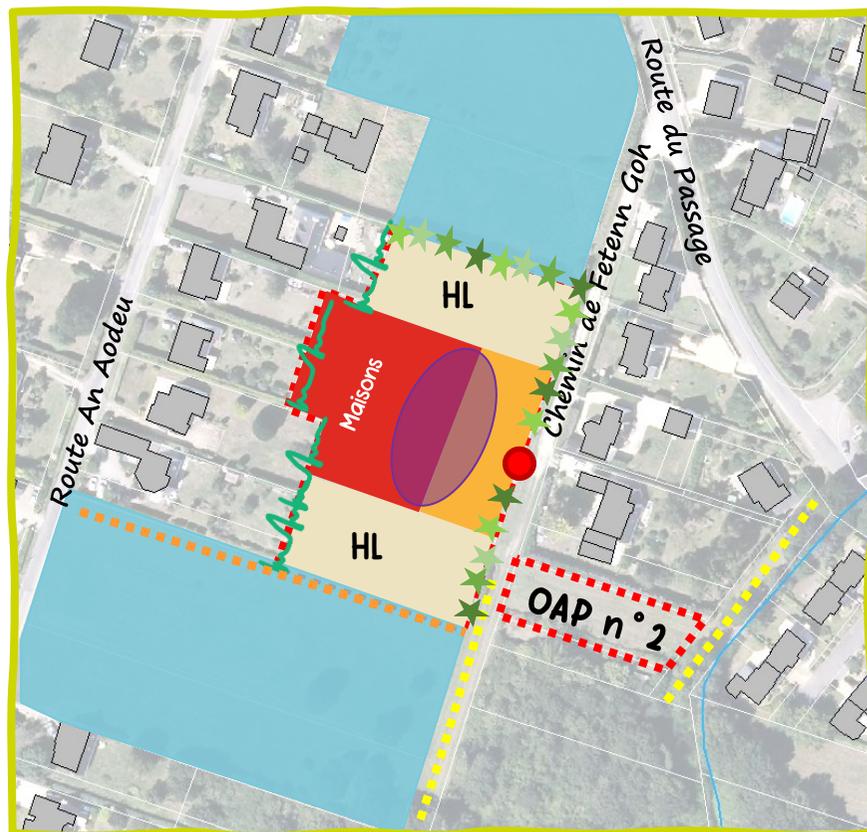


Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé à proximité de zones humides et d'un espace agro naturel, au Nord comme au Sud, mais bordé d'habitations à l'Ouest et à l'Est
- ▶ Enjeu : Densification modérée et diversification de l'habitat vers des formes légères



OAP n°1 – 0,65ha



-  Parking mutualisé – emprise indicative
-  HL Secteurs dédiés à l'accueil d'habitats légers – emprises indicatives
-  Maisons Secteur dédié à l'accueil de maisons individuelles groupées de type maisons de bourg – emprises indicatives
-  Espace partagé public ou semi-public
-  Zone humide
-  Accès véhicule obligatoire

-  Haie bocagère à créer
-  Filtre paysager à créer

-  Cheminements doux existant
-  Cheminement doux à créer

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Accès : un seul accès véhicule sera autorisé, aboutissant à un parking commun
- ▶ Un espace partagé sera aménagé à l'interface entre le parking, le secteur dédié à l'accueil des maisons de bourg, et ceux dédiés à l'accueil d'habitats légers constituant la résidence permanente de leur propriétaire.
- ▶ Une haie bocagère sera créée en lisières Nord et Est, sauf à l'emplacement de l'accès véhicule.
- ▶ Un filtre paysager sera conçu à l'Ouest, en transitions avec les jardins des habitations riveraines.
- ▶ Une continuité hydrique sera assurée entre les zones humides présentes en rives Nord et Sud, pouvant par exemple prendre la forme d'une noue.

Programme de construction :

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

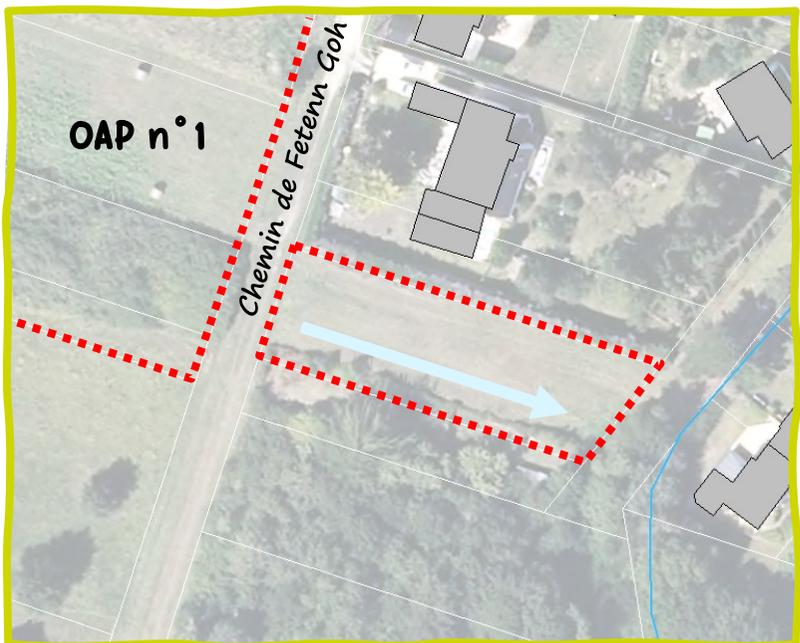
- ➔ 3 Habitats Légers (tiny house ou maisons sans fondations) constituant la résidence principale de leurs occupants en partie Nord, 3 Habitats Légers (tels que définis précédemment) en partie Sud, et 3 à 4 maisons individuelles groupée de type maisons de bourg à l'Ouest
- ➔ Tous les logements devront être des résidences principales (L151-14-1 du code de l'urbanisme)

Déplacements doux :

- ▶ L'opération devra préserver les cheminements piétons pré-existants.
- ▶ L'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.



OAP n°2 – 0,09ha

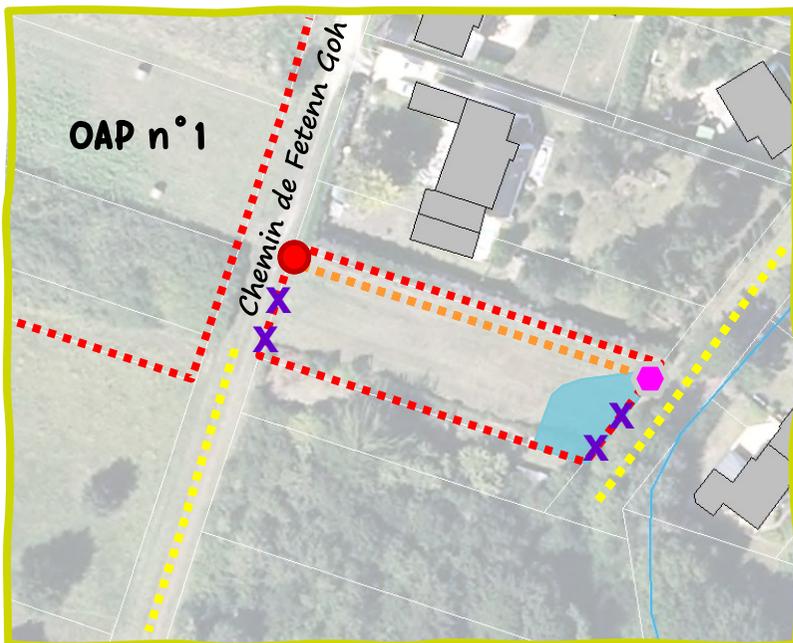


Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur en frange d'espace naturel situé en bordure de cours d'eau à l'Est, concerné à l'extrême Est par le risque de submersion marine, et accueillant en son sein un cheminement doux informel
- ▶ Enjeux : Densification mesurée minimisant le risque pour les futurs habitants et conservant la possibilité de cheminer.



OAP n°2 – 0,09ha



- Accès véhicule obligatoire
- ⬡ Accès piéton uniquement
- X Accès direct interdit
- - - Cheminements doux existant
- - - Cheminement doux à créer
- Zone humide

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Accès véhicule : un seul accès est autorisé depuis le chemin à l'Ouest. Les accès véhicules par l'Est sont interdits.
- ▶ La frange Est est non aedificandi en raison du risque de submersion marine et de la présence d'une zone humide (voir règlement graphique à cet effet).

Programme de construction :

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

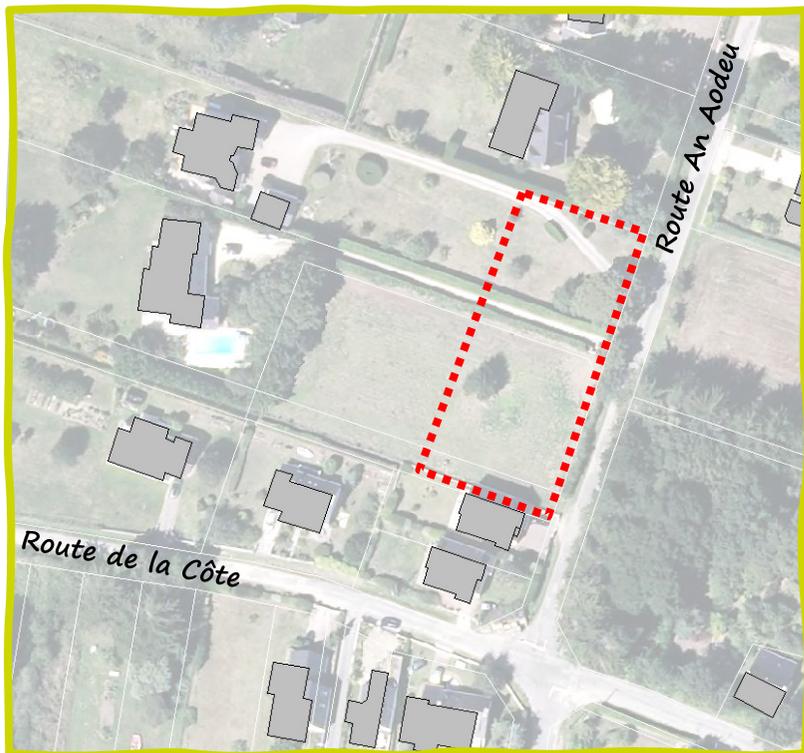
- ➔ Densité de 22 logements à l'hectare, soit 2 logements à réaliser

Déplacements doux :

- ▶ L'opération devra préserver les cheminements piétons pré-existants.
- ▶ Un cheminement piéton Ouest –Est est à créer, à mutualiser avec la voie de desserte en partie Ouest



OAP n°3 – 0,19ha

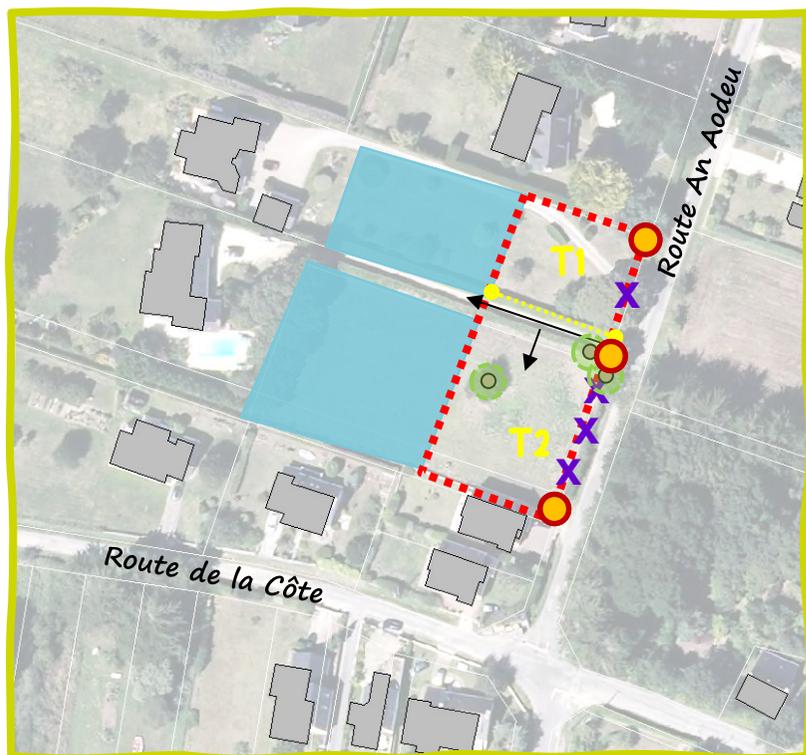


Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé en frange de rue, pour partie composé d'un jardin, bordé d'une zone humide à l'Ouest et au-delà d'habitations en second rideau
- ▶ Enjeux : Densification mesurée garantissant le maintien de la zone humide



OAP n°3 – 0,19ha



Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ L'opération pourra être réalisée en deux tranches.
- ▶ Accès : soit chaque tranche bénéficiera de son propre accès, mutualisé avec la desserte du logement préexistant à l'Ouest, soit un accès commun central sera retenu en lisière des tranches 1 et 2.

En cas de réalisation par tranche :

- Pour la Tranche 1 : un nouvel accès commun doit être créé en remplacement de l'accès existant ;
 - Pour la Tranche 2 : l'accès existant au Nord pourra être maintenu et mutualisé, ou l'accès Sud pourra être mobilisé. Aucun autre accès n'est autorisé en complément.
- ▶ 3 arbres préexistants (chênes) seront conservés, dont deux situés à proximité de l'accès à la tranche 2, et un au coeur de cette même tranche.
 - ▶ Une zone humide présente en rive Ouest (identifiée par sondage mais non délimitée) sera préservée.

Programme de construction :

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

- ➔ Densité de 10 logts/ha
- ➔ 1 logement en T1, 1 logement en T2
- ➔ Typologie : deux maisons individuelles

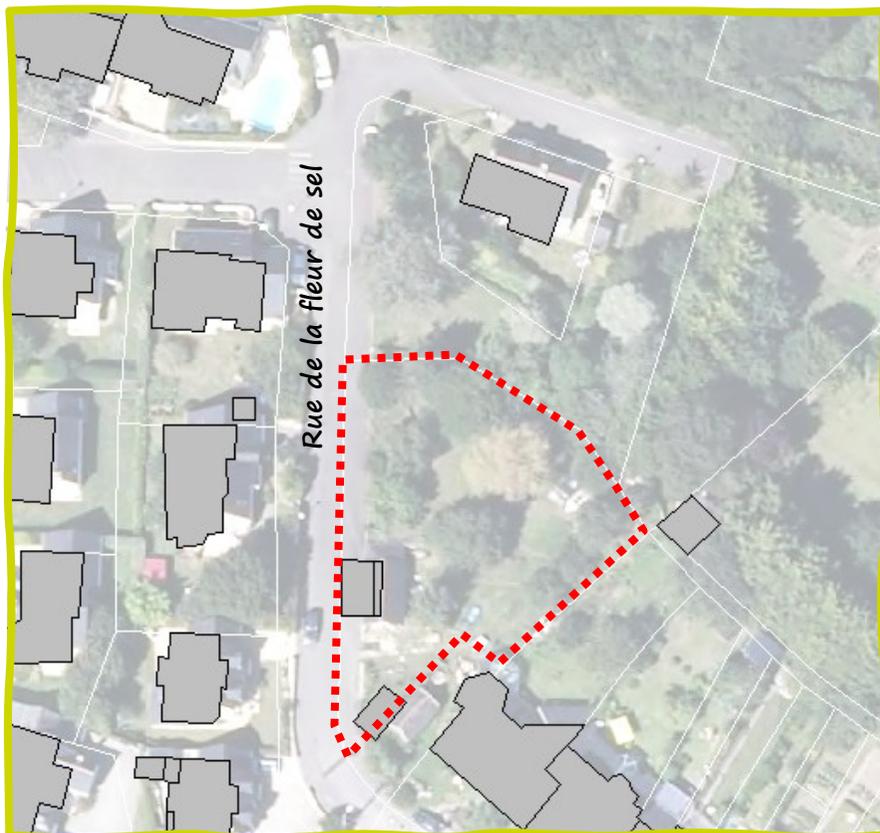
Déplacements doux :

- ▶ /

- ✕ Accès direct interdit
- Accès véhicule autorisé
- Arbre remarquable à protéger
- Zone humide



OAP n°4 – 0,11ha

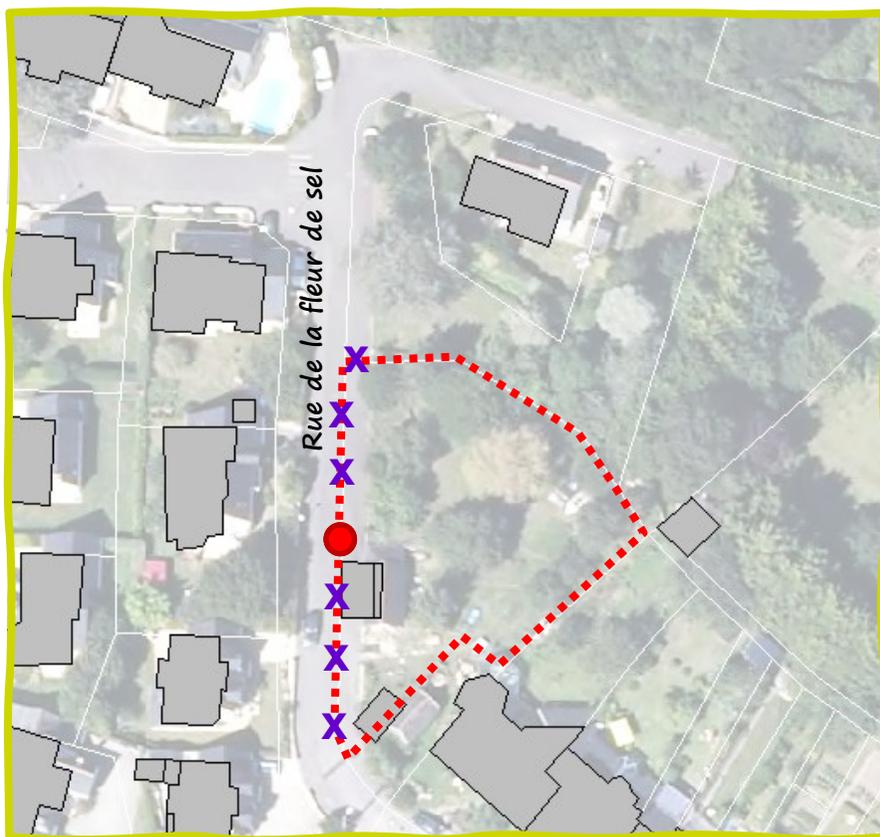


Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé en au cœur d'un lotissement résidentiel
- ▶ Enjeux : Densification mesurée



OAP n°4 – 0,11ha



Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Accès : 1 seul accès véhicule est autorisé pour desservir le secteur. Aucun autre accès véhicule n'est autorisé en complément.
- ▶ La côte de terrain qui sera retenue est la cote de la voirie bordant le périmètre à l'Ouest.

Programme de construction :

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

- Densité de 18 à 25 logts/ha, soit 2 à 3 logements
- Forme urbaine : maisons individuelles ou individuelles groupées

Déplacements doux :

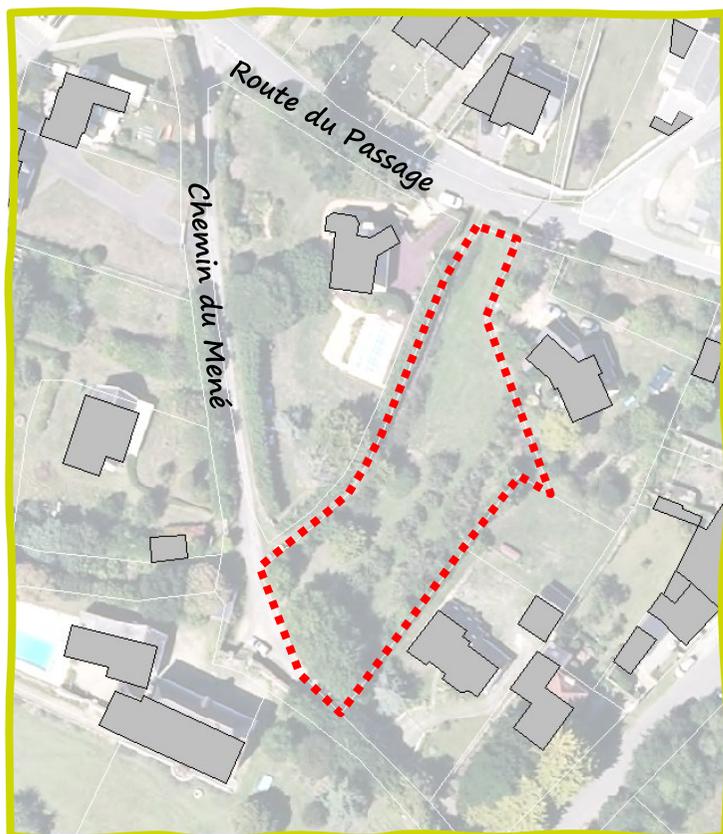
- ▶ /

X Accès direct interdit

● Accès véhicule obligatoire



OAP n°5 – 0,18ha

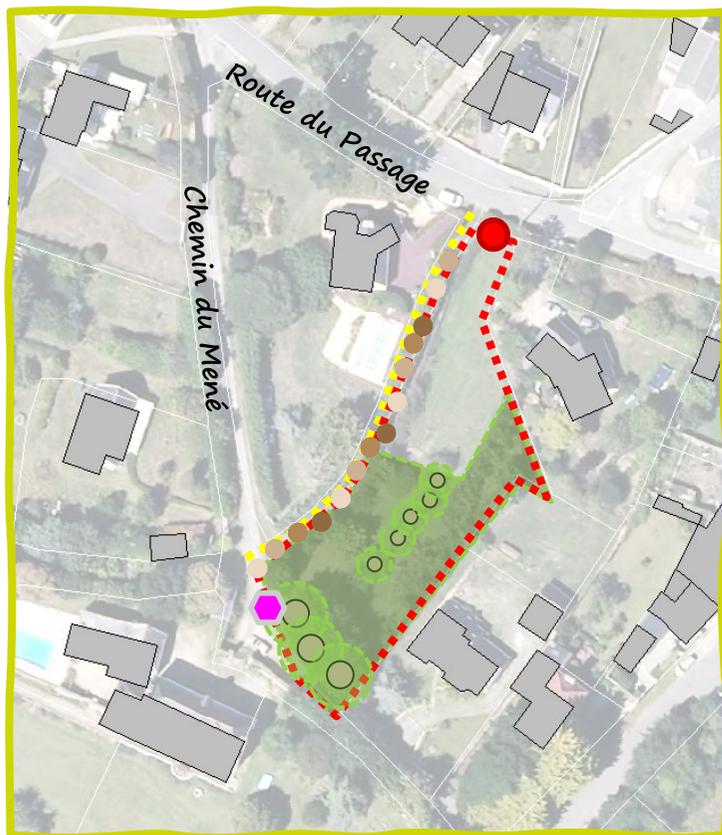


Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé en dent creuse, comportant un verger en partie Sud
- ▶ Enjeux : Densification mesurée et préservation de la biodiversité



OAP n°5 – 0,18ha



● Accès véhicule obligatoire

◆ Accès piéton uniquement

○ Arbre remarquable à protéger

⋯ Cheminements doux existant

● Talus ou mur de pierre existant à préserver

○ Boisement à préserver

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Le ou les logements créés devront être desservis par l'accès à créer au Nord
- ▶ Le muret de pierre sèche et le chemin piéton à l'Ouest seront préservés.
- ▶ Le verger couvrant l'ensemble de la partie Sud du secteur sera protégé et conservé.

Programme de construction :

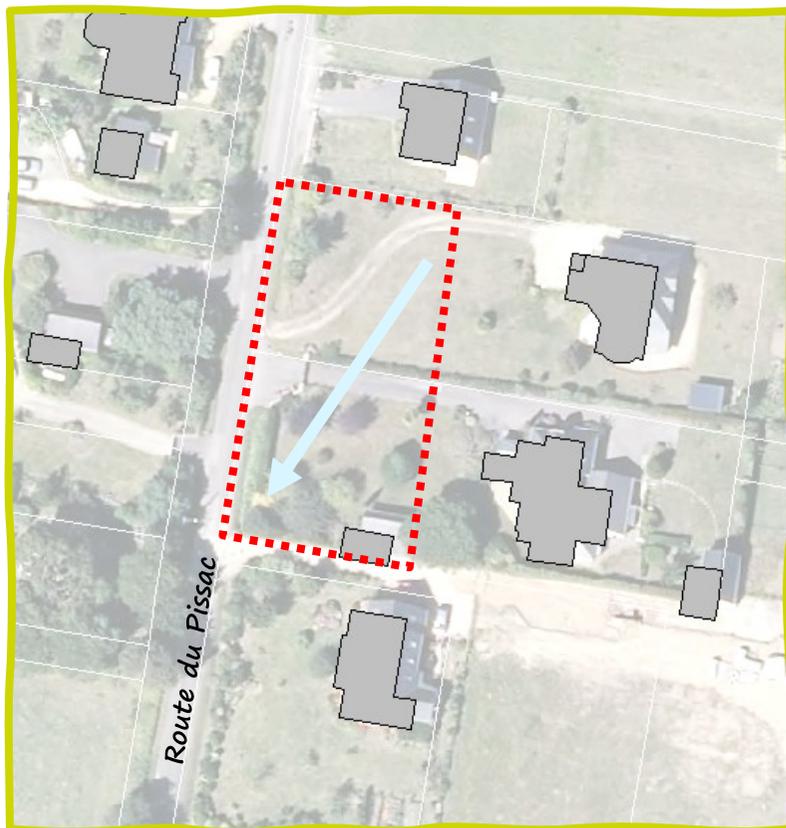
Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement intégrant de l'habitat :

- ➔ Réalisation d'un logement minimum

Déplacements doux :

- ▶ L'opération devra préserver les cheminements piétons pré-existants.
- ▶ L'opération pourra intégrer un cheminement doux complémentaire traversant Nord-Sud

OAP n°6 – 0,14ha

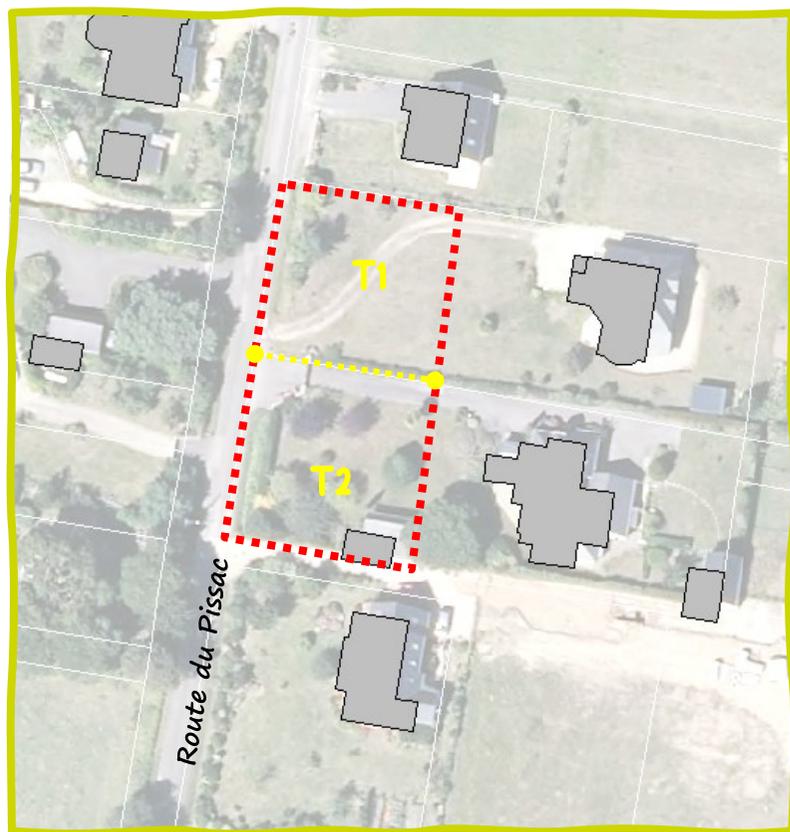


Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé alignement sur rue, constitué de grands jardins, bordé à l'Est par des habitations
- ▶ Secteur à topographie marquée
- ▶ Enjeux : Densification mesurée



OAP n°6 – 0,14ha



Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ L'opération sera impérativement réalisée en deux tranches distinctes. Au sein de chaque tranche, un seul accès est autorisé et mutualisé avec la maison située en partie Est, soit en créant un nouvel accès commun par tranche, soit en mobilisant l'accès pré-existant.
- ▶ 1 logement unique supplémentaire est attendu par tranche (ce n'est pas un minimum mais un objectif)

Programme de construction :

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

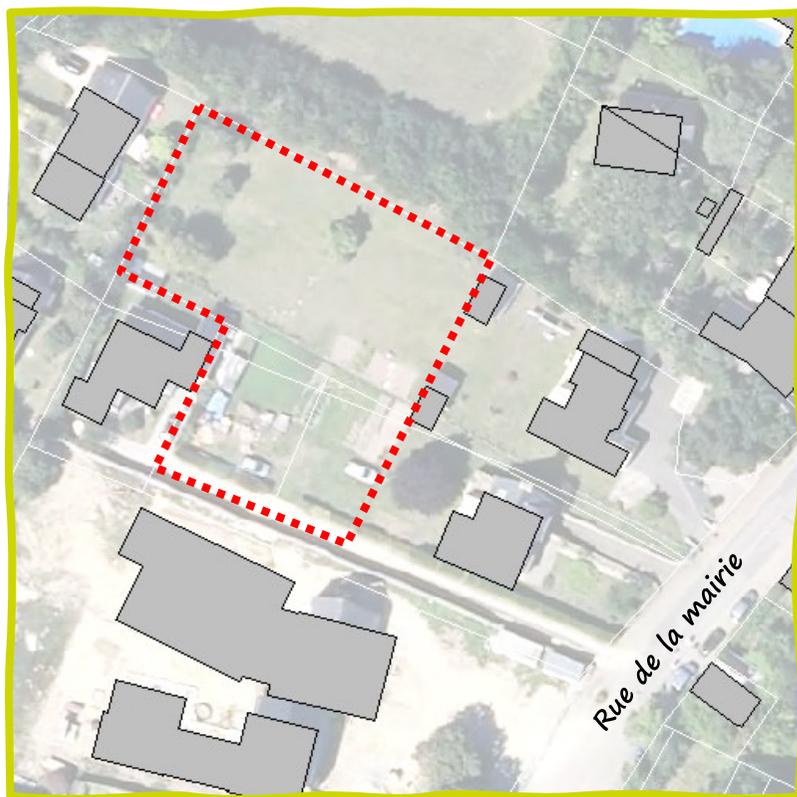
- ➔ Réalisation d'un bâtiment à usage d'habitation maximum par tranche
- ➔ Maisons en R à R+C (rez-de-chaussée à rez-de-chaussée + Combles)

Déplacements doux :

- ▶ /



OAP n°7 – 0,6ha

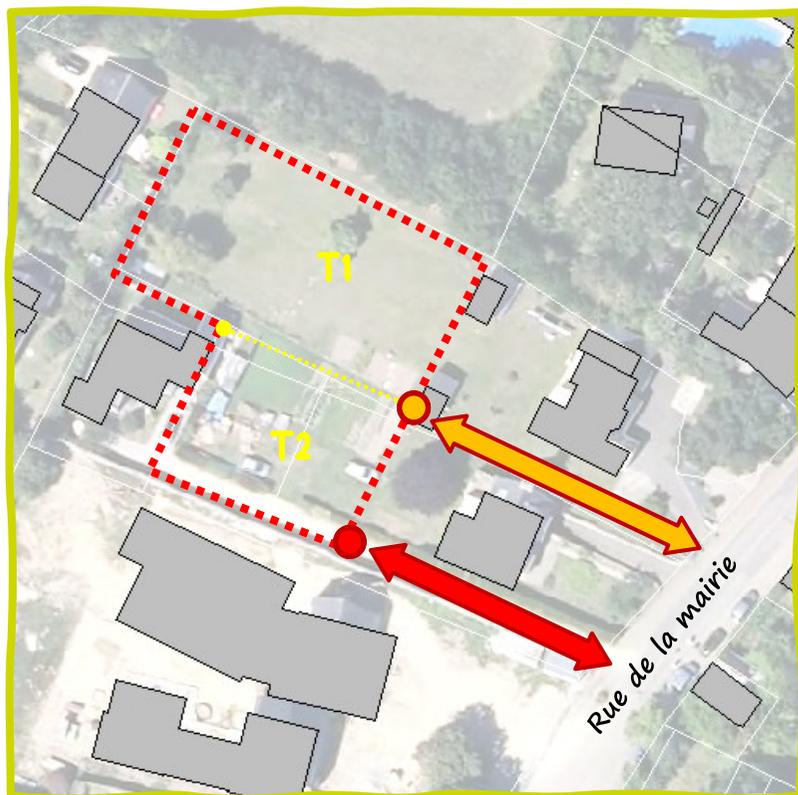


Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé en cœur d'îlot, bordé par la salle polyvalente et la mairie au Sud, composé d'un jardin et d'une prairie
- ▶ Enjeux : densification et gestion des accès



OAP n°7 – 0,6ha



-  Accès véhicule obligatoire
-  Accès véhicule autorisé

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ L'opération pourra être réalisée en deux tranches.
- ▶ Accès : un accès obligatoire est imposé au Sud-Est. En complément, un accès facultatif est autorisé en tranche 1 à son angle Sud-Est.

Programme de construction :

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

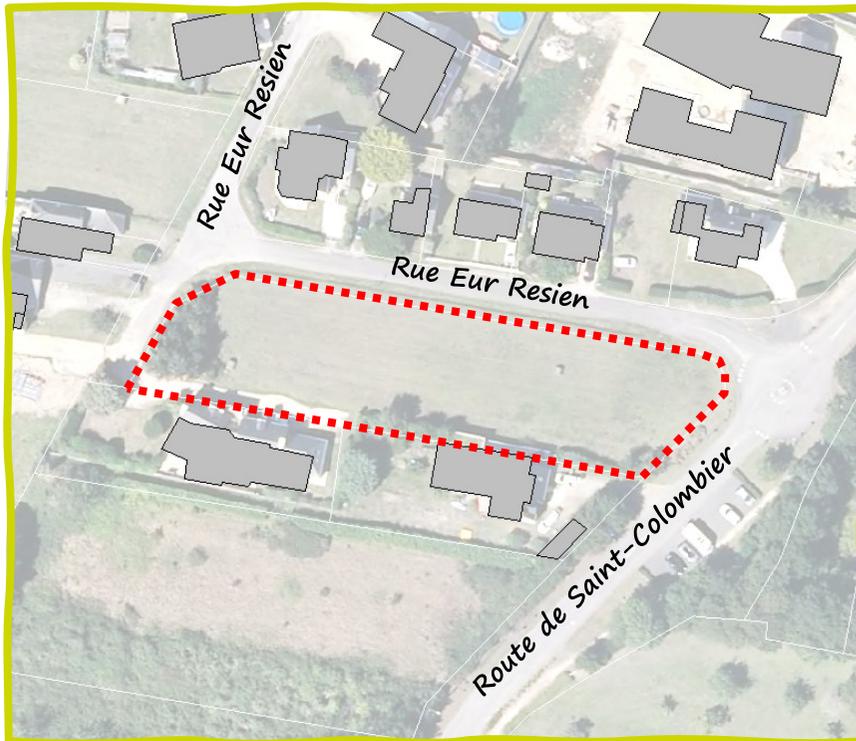
- ➔ Densité de 30 logts/ha
- ➔ L'opération devra accueillir un maximum de 50% de logements en T5 et +.

Déplacements doux :

- ▶ L'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie, ou réalisé sous forme de voie partagée.



OAP n°8 – 0,25ha

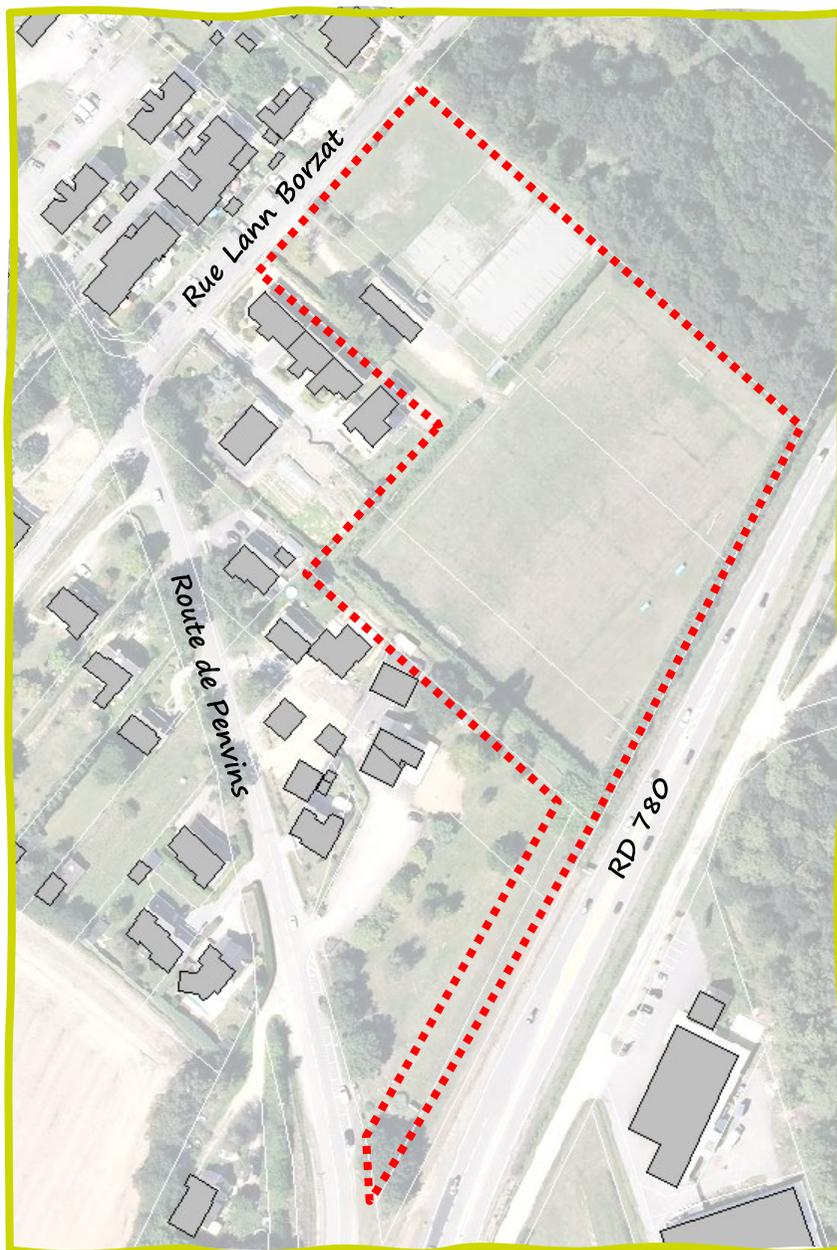


Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé en frange Sud du bourg, constitué d'une prairie
- ▶ Enjeu : Densification et gestion des accès



OAP n°9 – 1,7ha

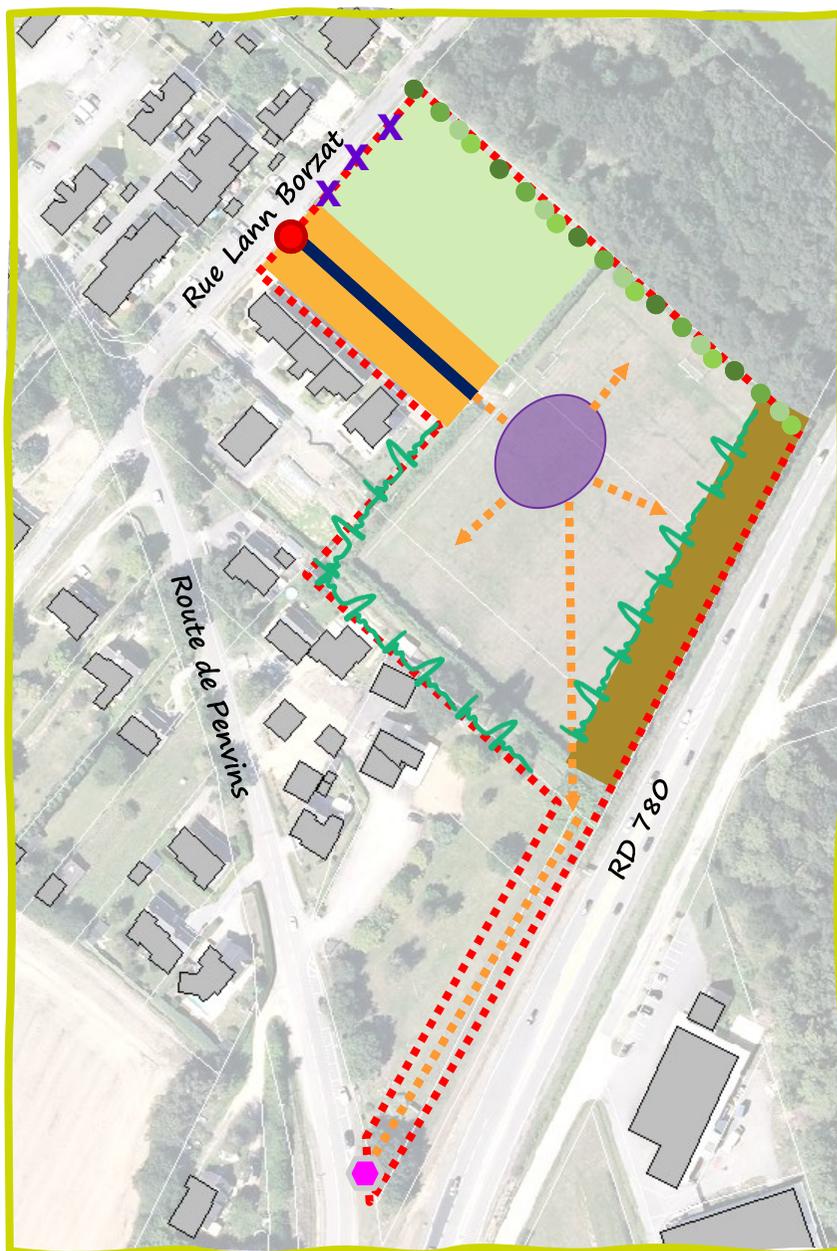


Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé en entrée Sud-Est du bourg, comprenant le plateau sportif, et bordé par la RD780 à l'Est (générant une marge de recul) et des habitations à l'Ouest et au Sud.
- ▶ Enjeux : Densification importante, qualité de l'entrée de bourg, limitation des nuisances sonores pour les futurs habitants, diversification de l'habitat (taille, forme, prix).



OAP n°9 – 1,7ha



Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Accès : Un seul accès véhicule est autorisé depuis la rue Lann Borzat. Il dessert un espace de stationnement mutualisé à l'échelle de l'opération, végétalisé.
- ▶ Ce parking mutualisé est connecté à un espace central commun aménagé pour garantir sa convivialité, et depuis celui-ci rayonnent des venelles piétonnes/cyclables mais d'un dimensionnement adapté à une fréquentation véhicule ponctuelle (secours, déménagement, dépose-minute). L'une de ces venelles permet d'aboutir à la route de Penvins au Sud-Est du périmètre.
- ▶ Au Nord du parking mutualisé, un espace ludique et sportif est aménagé, intégrant le maintien des terrains de boule et l'implantation d'un city-stade et d'une aire de jeux pour enfants, mais aussi d'un équipement de vie partagé (sanitaire, buvette, salle de réunion et de convivialité, ...).
- ▶ En lisière de la route départementale RD780, soit un merlon non arboré est aménagé, réemployant en priorité les terres excavées du site à l'occasion de son aménagement, soit un écran acoustique adapté à la topographie est déployé.
- ▶ La haie bocagère présente en lisière Nord de l'opération sera préservée.
- ▶ Les autres haies de sapin seront supprimées.
- ▶ En franges de l'opération, des filtres paysagés seront aménagés pour gérer la transition avec les habitations existantes à proximité, mais également avec le futur merlon.
- ▶ L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches sous condition d'aménager dès l'origine le parking mutualisé.

 Parking mutualisé – emprise indicative

 Merlon ou écran acoustique aménagé dans la marge de recul de la RD780

 Espace partagé public ou semi-public – emprise indicative

 Secteur dédié à l'accueil de l'espace ludique et sportif – emprise indicative

 Haie bocagère à préserver

 Cheminement doux à créer

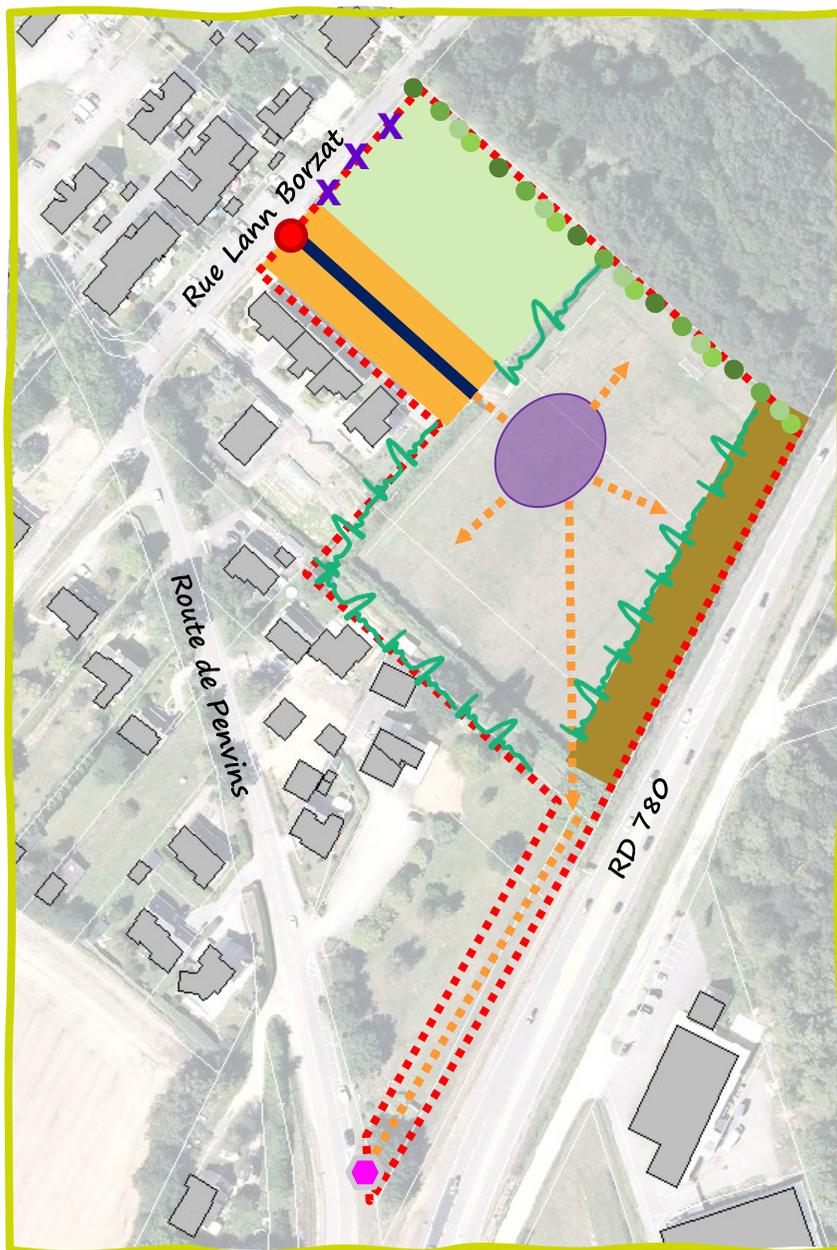
 Accès direct interdit

 Accès véhicule obligatoire

 Accès piéton uniquement

 Filtre paysager à créer

OAP n°9 – 1,7ha



Programme de construction :

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

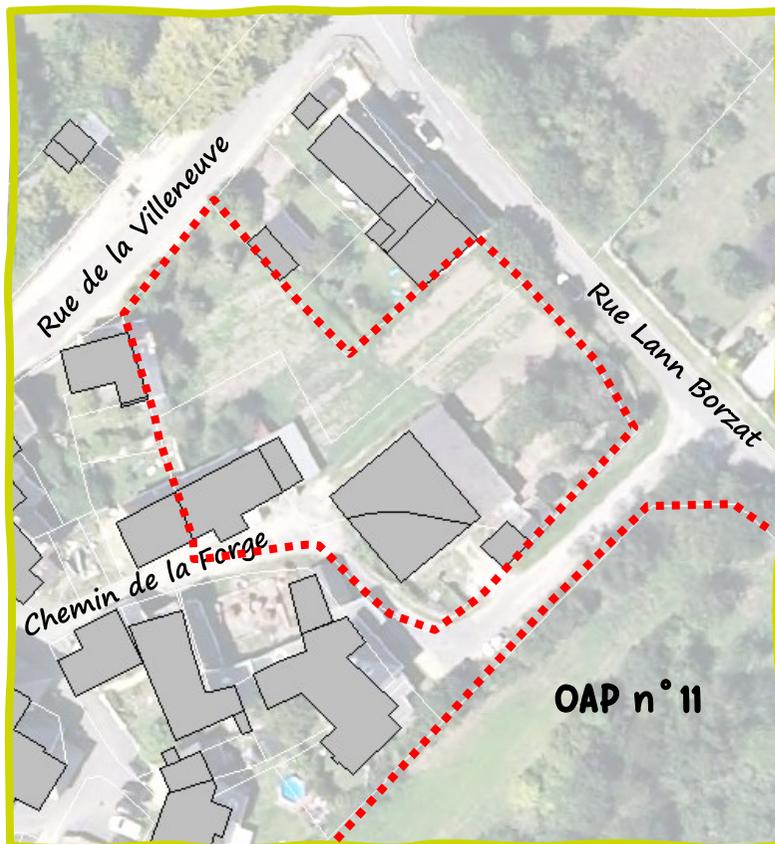
- Obligation de réaliser un minimum de 35 logements.
- Tous les logements devront être des résidences principales (L151-14-1 du code de l'urbanisme)
- Une diversité de formes urbaines est attendue, mixant logements collectifs et/ou logements intermédiaires, logements individuels groupés.
- L'opération intégrera 70 à 80% de logement en location sociale et/ou en accession aidée à la propriété de type Bail Réel Solidaire (article L302-5 du code de la construction et de l'habitation), les autres logements étant libres.
- Cette opération étant appelée à constituer un nouveau quartier, perceptible depuis l'entrée de bourg, un soin particulier sera apporté à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Les partis-pris permettront de donner une identité propre au quartier, entre diversité architecturale et harmonie d'ensemble.
- Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif d'agrément (jardin, terrasse, loggia, ...) avec un minimum de 8m² par logement.

Déplacements doux :

- ▶ L'opération intégrera un maillage de cheminements doux (piétons-vélos) permettant de desservir les futurs îlots d'habitation, et de connecter l'opération de la rue Lann Borzat à la route de Penvins.
- ▶ Ces cheminements doux, traités pour limiter leur imperméabilisation et conçus de manière à pouvoir accueillir ponctuellement une fréquentation par des véhicules motorisés (secours, déménagement, dépose-minute), s'accompagneront d'une végétalisation des abords. En revanche, la venelle à prolonger depuis le merlon jusque la route de Penvins est exclusivement piétonne, interdisant toute fréquentation même ponctuelle par des véhicules motorisés.
- ▶ Un espace de stationnement sécurisé pour les vélos sera aménagé dans le périmètre de l'opération, avec un minimum d'une place par logement.



OAP n°10 – 0,23ha

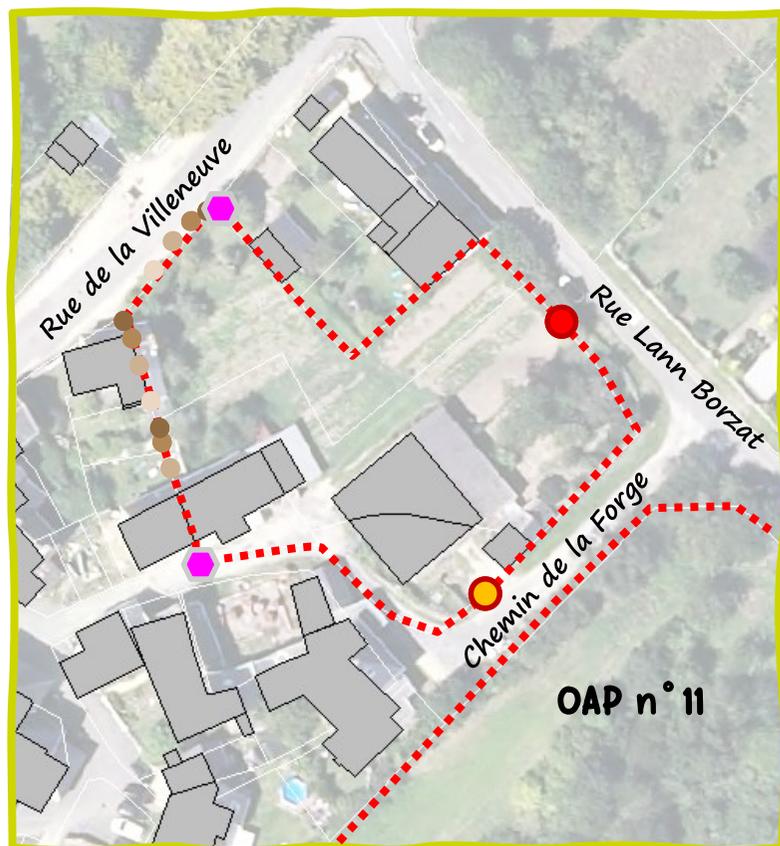


Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé à proximité immédiate du cœur de bourg et de ses équipements et services
- ▶ Secteur bordé par un mur en pierre de qualité en lisière Ouest.
- ▶ Enjeux : Renouvellement urbain avec la destruction à prévoir d'un hangar et a minima d'appentis dégradés, densification et diversification de l'habitat, gestion des accès.



OAP n°10 – 0,23ha



- Accès véhicule obligatoire
- ⬡ Accès piéton uniquement
- Accès véhicule autorisé
- Talus ou mur de pierre existant à préserver

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Accès : Desserte imposée depuis la rue Lann Borzat et autorisée depuis la partie Est du Chemin de la Forge
- ▶ Les implantations bâties en limites de voies sont à privilégier chemin de la forge et rue Lann Borzat.
- ▶ Le muret en pierre présent à l'Ouest sera préservé et valorisé par l'aménagement. Le percement ponctuel de ce muret pour aménagement de cheminement piéton est autorisé.

Programme de construction :

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

- Densité de 35 logts/ha, soit 8 logements à l'échelle du périmètre
- Tous les logements devront être des résidences principales (L151-14-1 du code de l'urbanisme)
- Forme urbaine : logements intermédiaires et/ou maisons en bande à réaliser en proportion majoritaire
- Typologie : une diversité de tailles de logements est attendue (du T2/T3 au T5)
- Gabarits : R+1+C attendus sur le secteur
- Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif d'agrément (jardin, terrasse, loggia, ... avec un minimum de 8m² par logement.

Fonctions urbaines : Au sein de l'OAP, une surface d'activité de 70 à 90m² (commerce, service, salle associative, ...) devra être réalisée en rez-de-chaussée d'une construction dédiée (de plain pied) ou en RDC d'une construction accueillant du logement à l'étage.

Déplacements doux :

- ▶ L'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.
- ▶ Un espace de stationnement sécurisé pour les vélos sera aménagé dans le périmètre de l'opération, avec un minimum d'une place par logement, et 5 places destinées à la surface d'activité.

OAP n°11 – 0,24ha

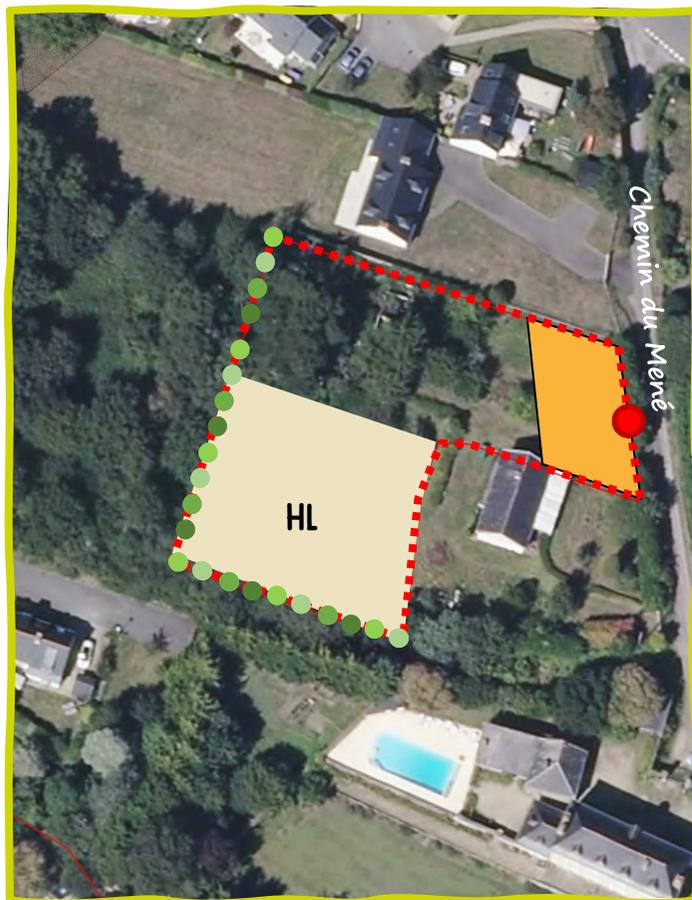


Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur récemment défriché, en lisière de boisement
- ▶ Enjeux : Densification modérée et diversification de l'habitat



OAP n°11 – 0,24ha



●●●● Haie bocagère à préserver

● Accès véhicule obligatoire

■ Parking mutualisé – emprise indicative

■ HL Secteur pouvant accueillir des habitats légers – emprise indicative

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Accès : un accès véhicule unique est imposé depuis le Chemin du Mené, débouchant sur un parking mutualisé limitant l'imperméabilisation. Aucun autre accès véhicule n'est autorisé.
- ▶ La haie présente en frange Sud sera préservée, de même que la lisière boisée en rive Ouest.

Programme de construction :

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

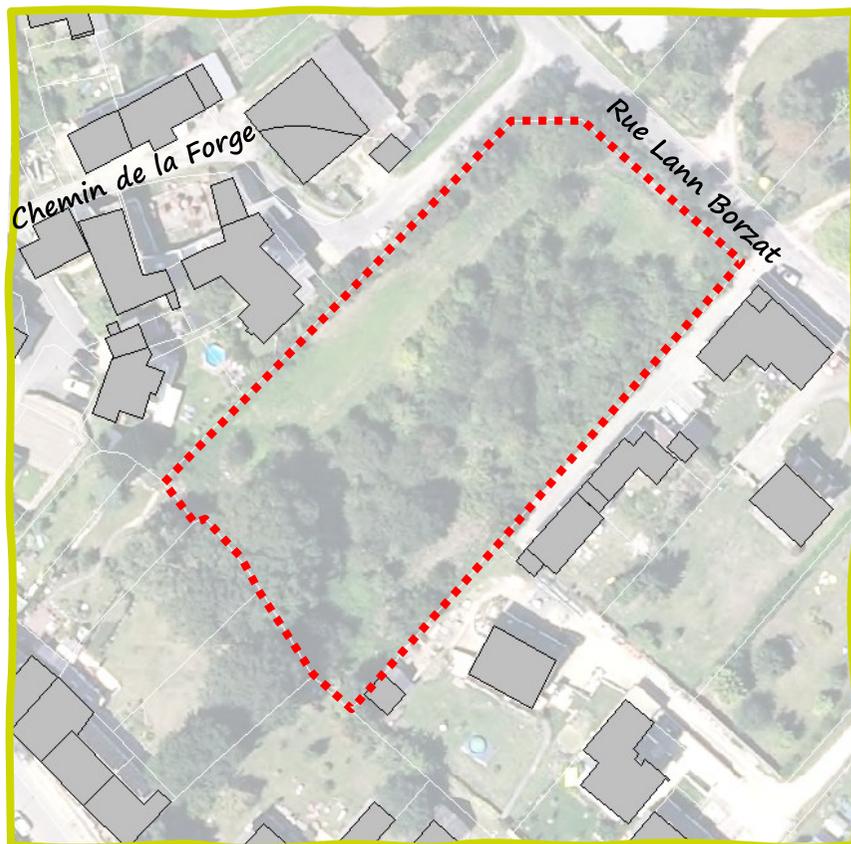
- ➔ Densité de 20 à 25logts/ha, soit 5 à 6 logements à l'échelle du périmètre. La partie Sud pourra accueillir de l'habitat léger constituant la résidence principale de son occupant, sous forme de tiny house. Dans ce cas, la densité est portée à 35 logts/ha à l'échelle de l'emprise les accueillant.

Déplacements doux :

- ▶ L'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.



OAP n°12 – 0,42ha

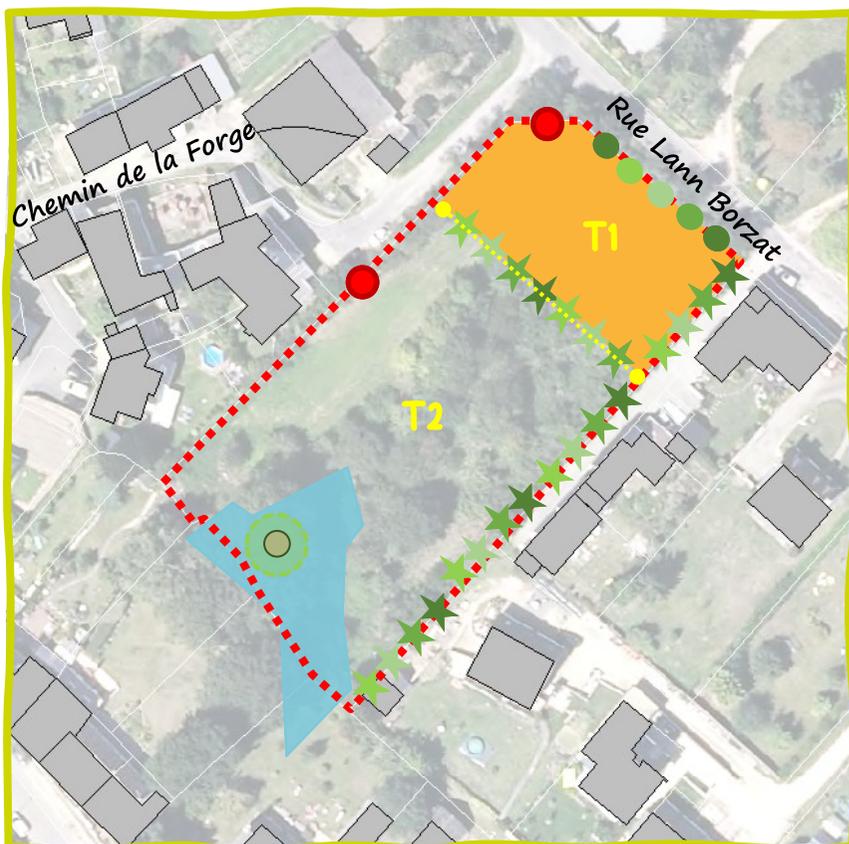


Contexte et enjeux :

- ▶ Secteur situé en extension du bourg bien qu'à proximité immédiate du cœur du bourg, présentant des fourrés et des friches, et une zone humide en lisière Sud -Ouest
- ▶ Enjeux : Densification et diversification du parc de logements, gestion du stationnement en entrée de bourg



OAP n°12 – 0,42ha



 Parking public à créer  Zone humide

 Arbre remarquable à protéger

 Haie bocagère à préserver

 Haie bocagère à créer

 Accès véhicule obligatoire

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Accès : un accès est imposé par tranche depuis le Chemin de la Forge. Aucun autre accès véhicule n'est autorisé en complément.
- ▶ La tranche 1 est destinée à l'aménagement d'une aire de stationnement publique d'une trentaine de places.
- ▶ La tranche 2 est destinée à l'accueil de logements, devant s'intégrer à un espace arboré à aménager.
- ▶ Les deux tranches devront être aménagées de manière concomitante, ou la T1 avant la T2.
- ▶ La haie bocagère présente en Tranche 1 sera préservée, et une haie bocagère (privilégiant les essences arbustives) sera créée en limite Sud-Est des Tranches 1 et 2.
- ▶ Un arbre à cavités, identifié en tranche 2, sera préservé.
- ▶ La zone humide sera strictement préservée.

Programme de construction :

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

- ➔ Densité de 35 logts/ha à l'échelle de la tranche 2 (hors zone humide), soit environ 10 logements
- ➔ Tous les logements devront être des résidences principales (L151-14-1 du code de l'urbanisme)
- ➔ Forme urbaine : logements individuels groupés (par 2 à 3 maximum) et/ou logements intermédiaires (par groupe de 4 logements maximum)
- ➔ Typologie : T2 à T4 maximum
- ➔ Gabarits : Du R+C au R+1+C, avec une diversité d'épannelage attendue

Déplacements doux :

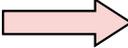
- ▶ L'opération intégrera un maillage de cheminements doux idéalement déconnectés de la voirie.



II. Le règlement



Structuration du règlement écrit

-  **Dispositions générales du règlement écrit :** Champ d'application territorial du PLU, portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, Adaptations mineures, reconstruction à l'identique, patrimoine archéologique, organisation du règlement du PLU, fonctionnement du règlement du PLU
-  **Dispositions applicables à l'ensemble des zones :** Définitions et sous-destinations, linéaires commerciaux, logements locatifs sociaux, risques et nuisances, secteurs de projets, stationnements et desserte par les voies et réseaux, protection et évolution de l'espace rural, éléments contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue
-  **Dispositions applicables à la zone urbaine (U) :** Se décline en zones Ua1, Ua2, Uba, Ubb, Ubc, Ue, Unc
-  **Dispositions applicables à la zone à urbaniser (AU) :** Se décline en zone 1AU
-  **Dispositions applicables à la zone agricole (A) :** Se décline en zones Aa, Ab, Ac, Ao
-  **Dispositions applicables à la zone naturelle (N) :** Se décline en zones Nds, Na, Ne1, Ne2, Nt



Le règlement écrit pour chaque zone

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



Articles ou paragraphes 1 à 3

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



Articles ou paragraphes 4 à 7

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



Articles ou paragraphes 8 et 9

Le règlement écrit pour chaque zone

Dispositions générales

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Dispositions applicables par zone

Ua

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur **Ua** correspond aux noyaux historiques des centralités du bourg et du village de Lasné. Il comprend le sous-secteur Ua1, correspondant au cœur historique de l'agglomération du bourg et cumulant des fonctions d'habitat, de commerce et d'équipement, ainsi qu'au manoir de la Villeneuve, et le sous-secteur Ua2 correspondant au cœur historique de l'agglomération du bourg à vocation dominante d'habitat, ainsi qu'au noyau ancien du Pusmen à vocation résidentielle en secteur soumis à plusieurs risques naturels, et qu'aux noyaux anciens de Lasné, à vocation exclusive d'accueil d'habitat.



Ce secteur a vocation à :

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

Destinations et sous-destinations de la zone :



PLU de Saint-Armel // 4. Règlement littéral // Projet 43

Dispositions générales

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Dispositions applicables par zone

Ub

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur **Ub** correspond aux espaces à dominante résidentielle de l'agglomération du bourg et du village de Lasné. Il comprend le sous-secteur Uba, à fort potentiel de densification dans le bourg, et les sous-secteurs Ubb d'urbanisation résidentielle hors espaces proches du rivage et Ubc d'urbanisation résidentielle en espaces proches du rivage dans le bourg et à Lasné.



Ce secteur a vocation à :

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

Destinations et sous-destinations de la zone :



PLU de Saint-Armel // 4. Règlement littéral // Projet 49

Dispositions générales

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Dispositions applicables par zone

Aa

Définition (extrait du rapport de présentation)

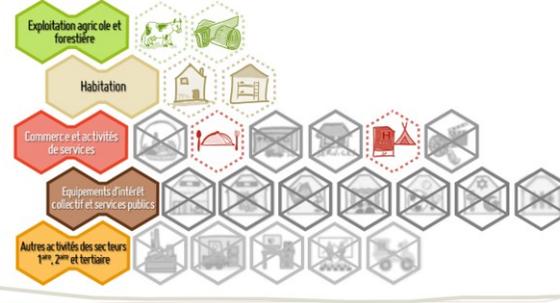
Le secteur **Aa** est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les exploitations agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification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



Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles ;
- Permettre le développement, la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

Destinations et sous-destinations de la zone :

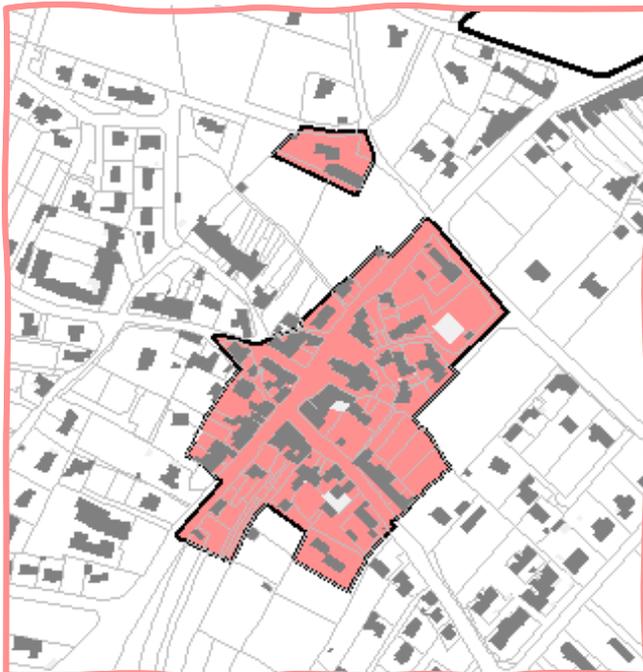


PLU de Saint-Armel // 4. Règlement littéral // Projet 73

Ua1 : Zone urbaine centrale historique

Elle correspond aux noyaux historiques de la centralité du bourg, en secteurs à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

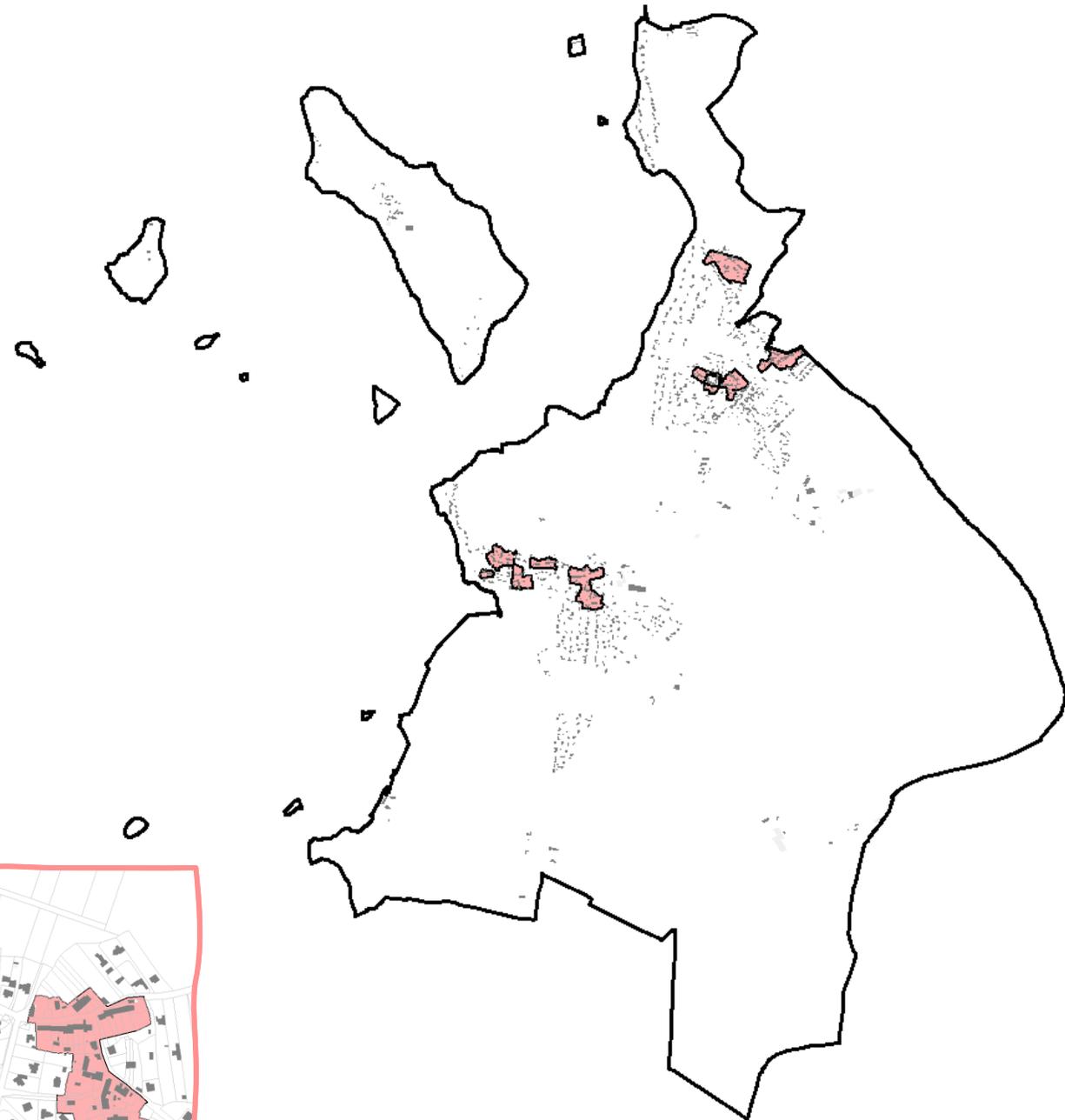
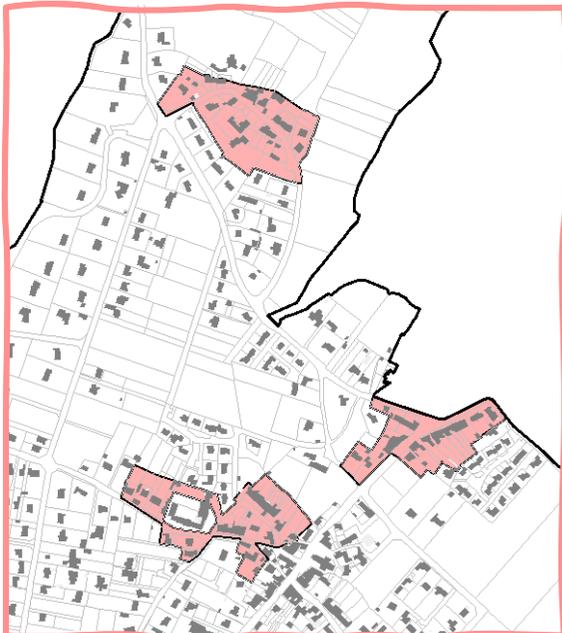
- Pas d'emprise au sol
- Hauteurs : 7m au sommet de façade et 11m au point le plus haut (R+1+C)
- Coefficient de pleine terre minimal : 10%



Ua2 : Noyaux anciens en agglomération

Elle correspond aux noyaux historiques des centralités du bourg, de la Villeneuve et du Pusmen, ainsi que de Lasné, en secteur à vocation d'habitat.

- Pas d'emprise au sol
- Hauteurs : 4m50 au sommet de façade et 8m au point le plus haut (R+C)
- Coefficient de pleine terre minimal : 10%

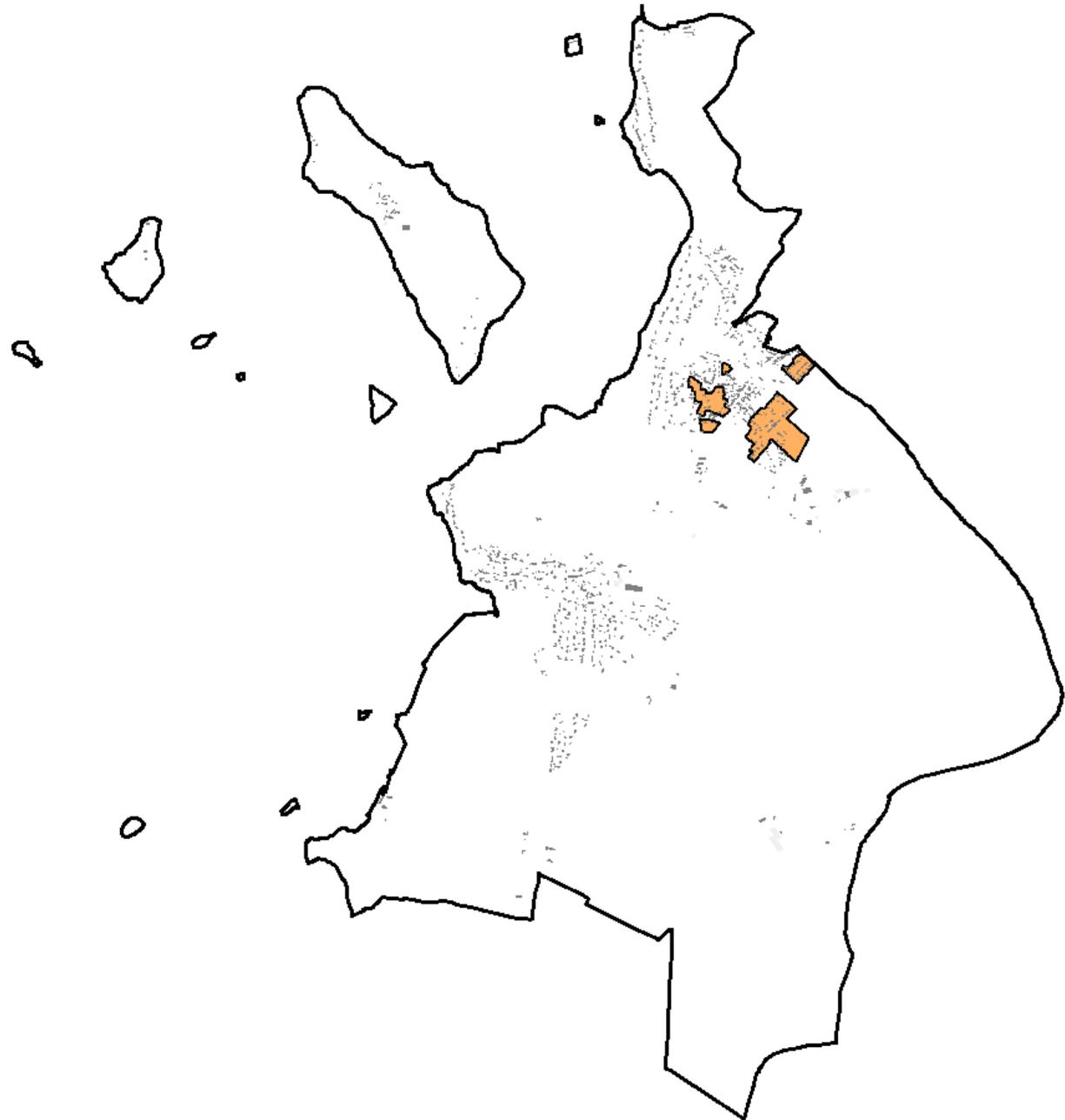
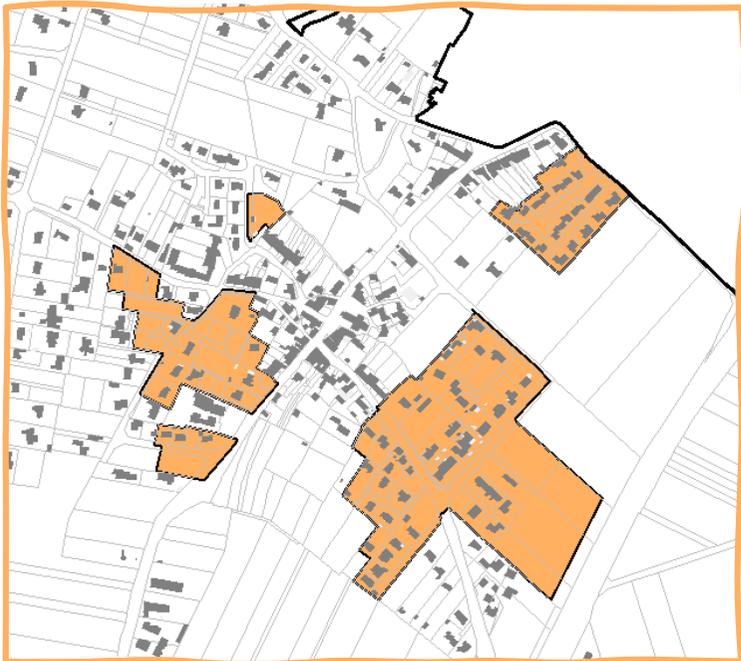




Uba : Zone urbaine résidentielle

Elle correspond aux espaces à dominante résidentielle de l'agglomération du bourg, hors EPR, prioritaire pour la densification.

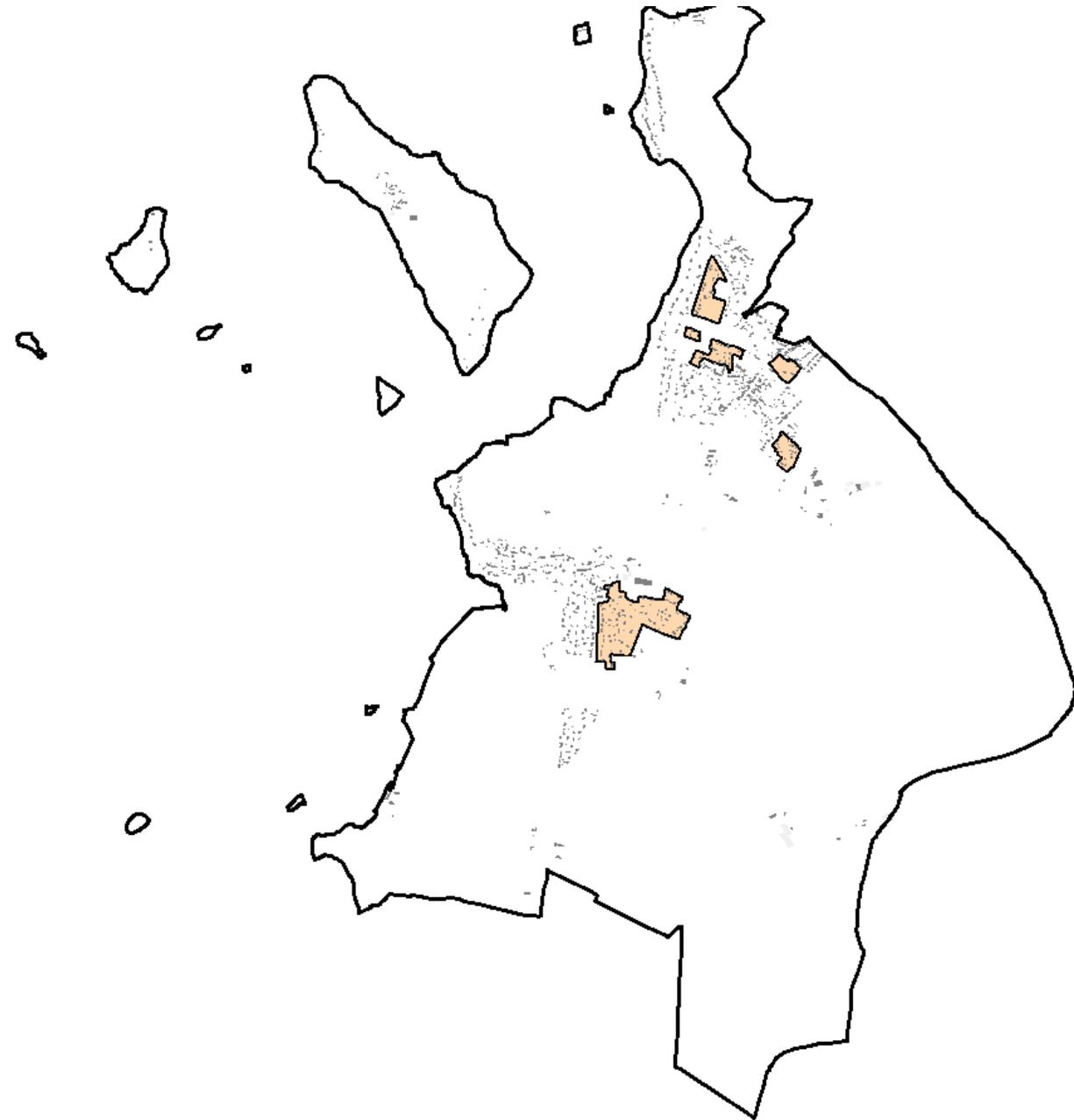
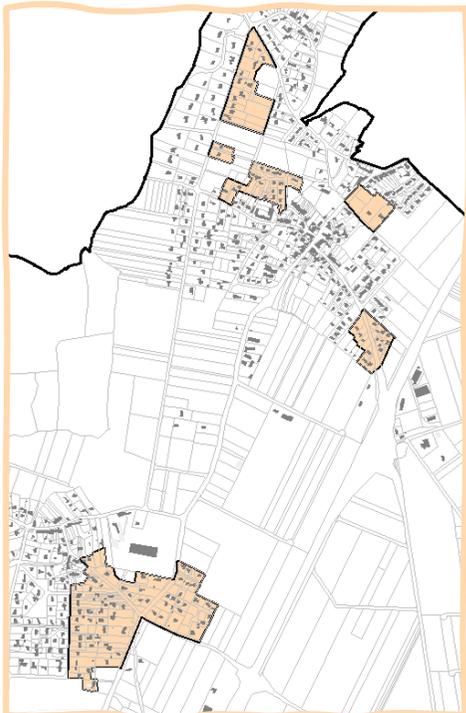
- CES : 70%
- Hauteurs : 7m au sommet de façade et 11m au point le plus haut (R+1+C)
- Coefficient de pleine terre minimal : 20%



Ubb : Zone urbaine périphérique

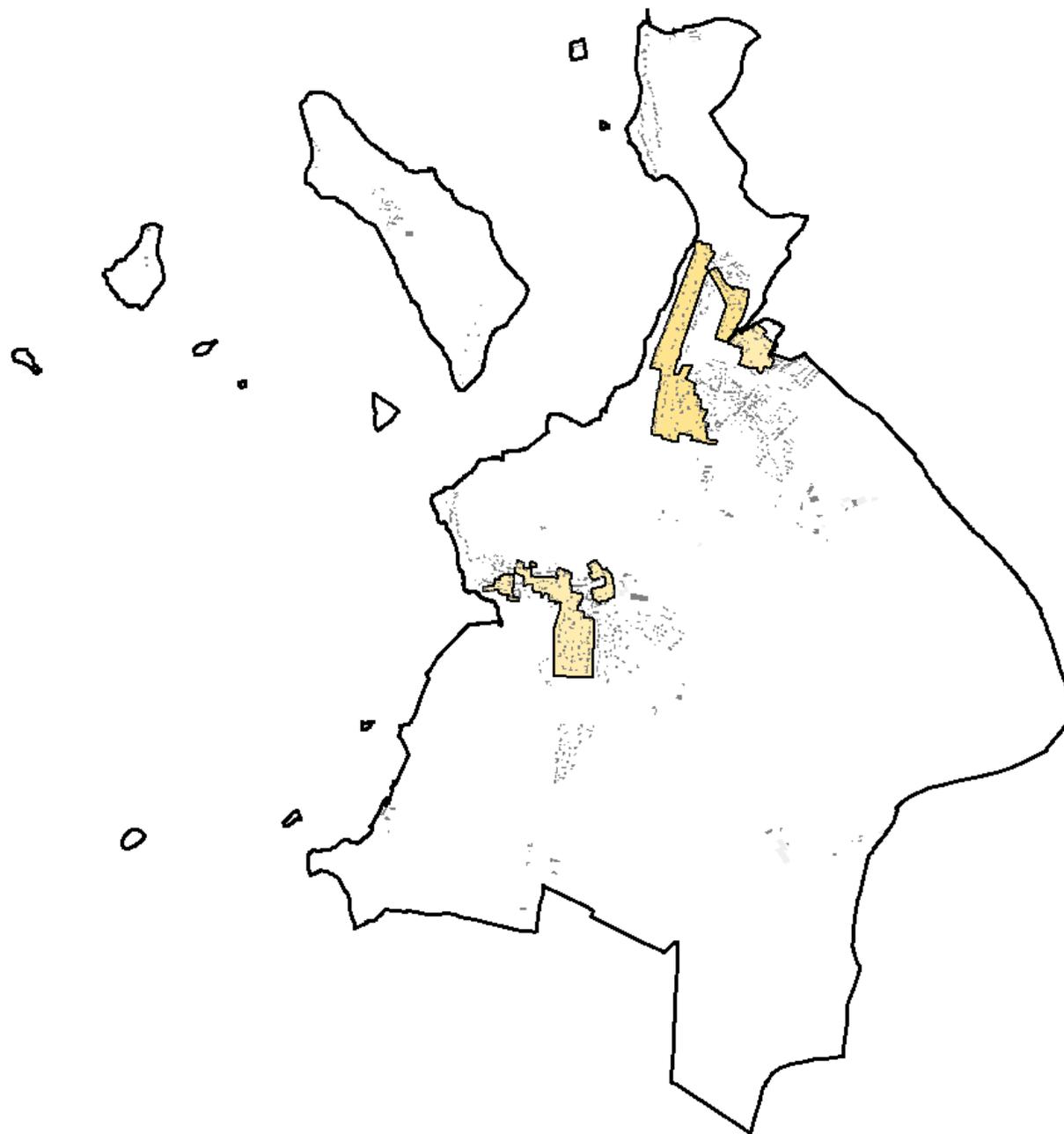
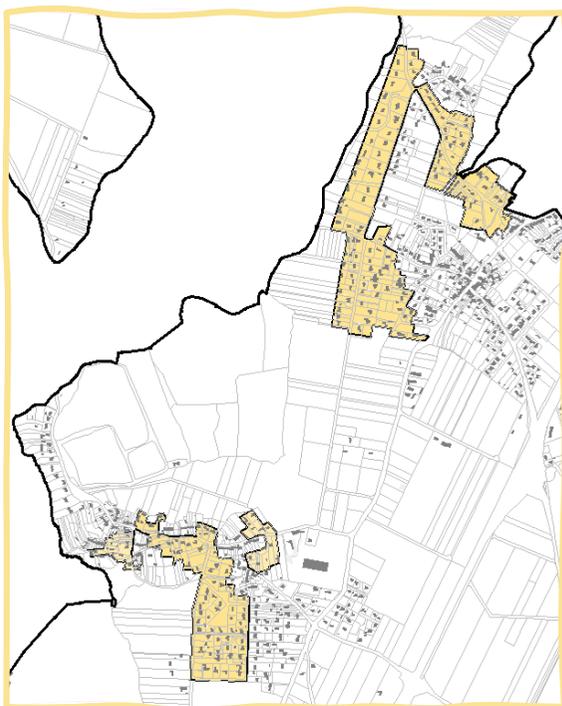
Elle correspond aux espaces à dominante résidentielle de l'agglomération du bourg et de Lasné, hors EPR, à enjeu de densification modérée.

- CES : 50%
- Hauteurs : 4m50 au sommet de façade et 8m au point le plus haut (R+C)
- Coefficient de pleine terre minimal : 30%

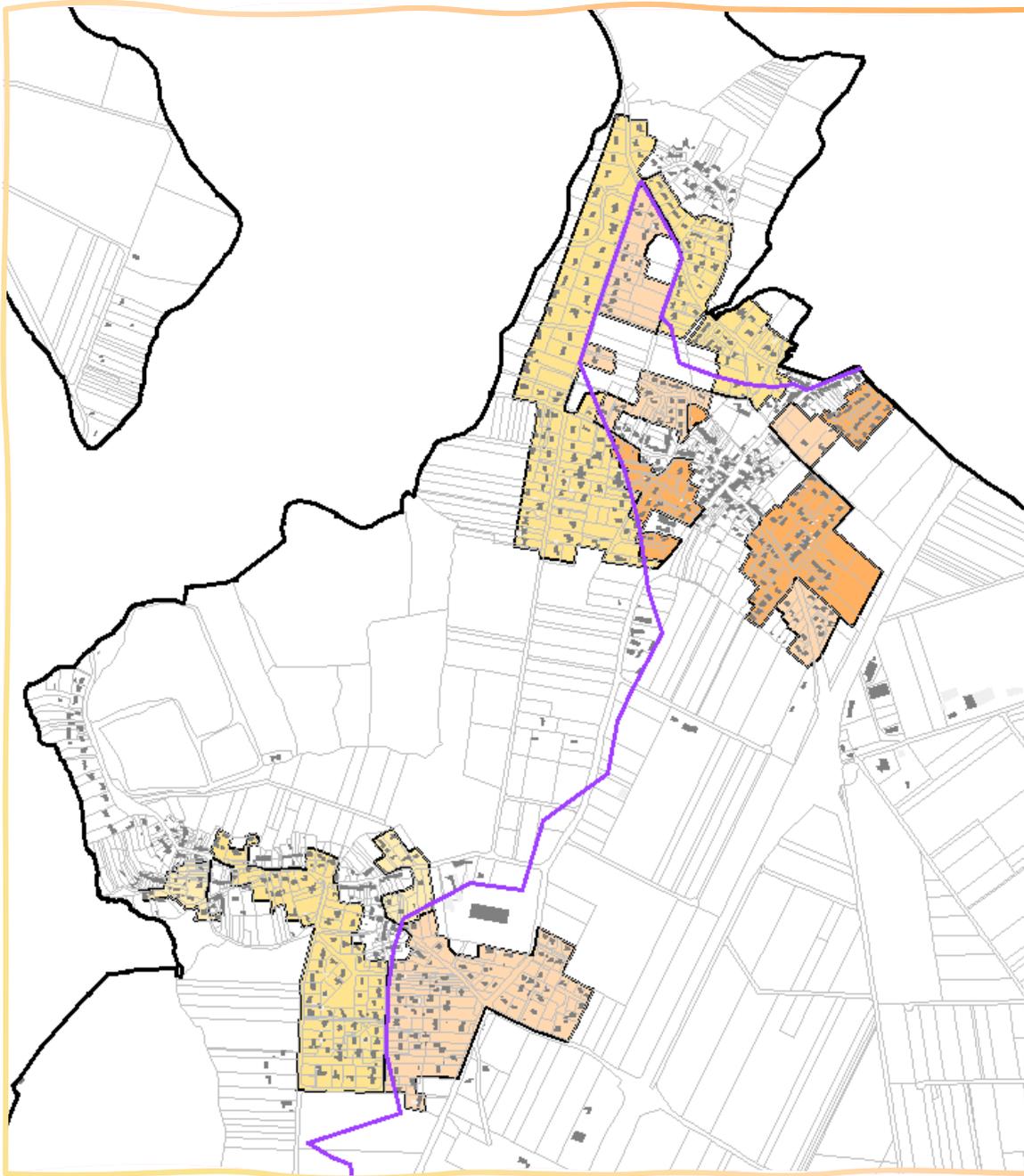


Ubc : Zone urbaine périphérique en EPR

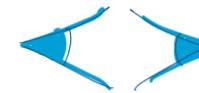
Elle correspond aux espaces à dominante résidentielle de l'agglomération du bourg et de Lasné, au sein des EPR, à faible potentiel de densification.



- CES : 40%
- Hauteurs : 4m50 au sommet de façade et 8m au point le plus haut (R+C)
- Coefficient de pleine terre minimal : 40%



EPR



Covisibilité



Distance au rivage



Nature des lieux

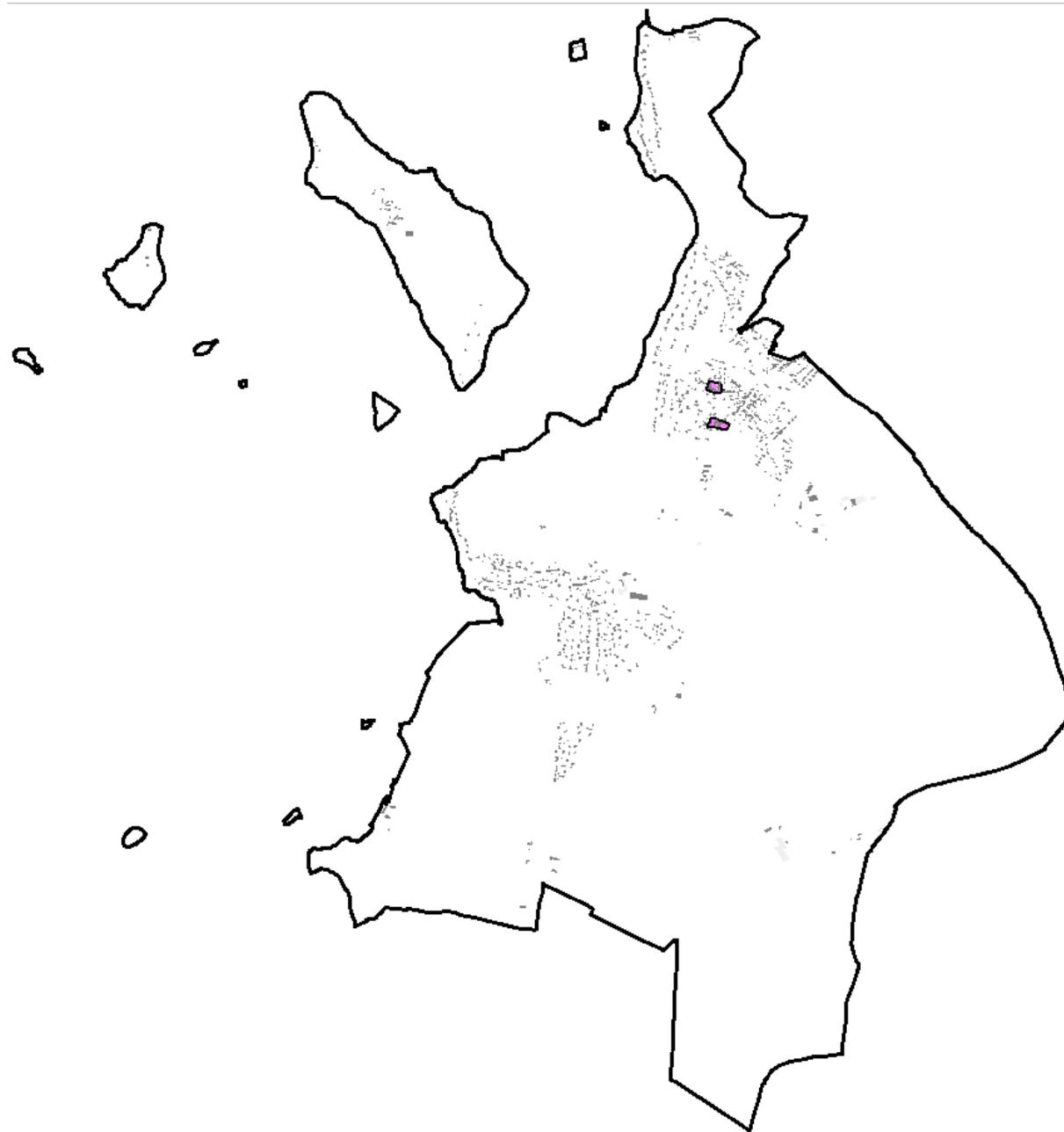
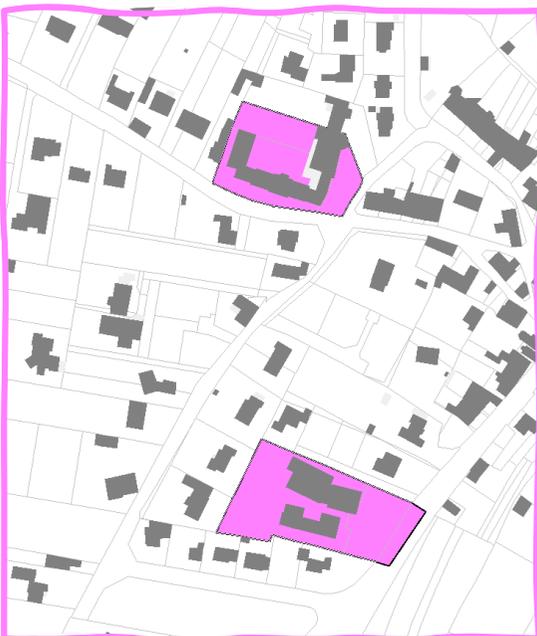


Topographie

Ue : Zone urbaine à vocation d'équipements

Elle correspond aux secteurs du bourg exclusivement destinés à l'accueil d'équipements.

- CES : 60%
- Hauteurs : 11m au point le plus haut
- Coefficient de pleine terre minimal : 10%

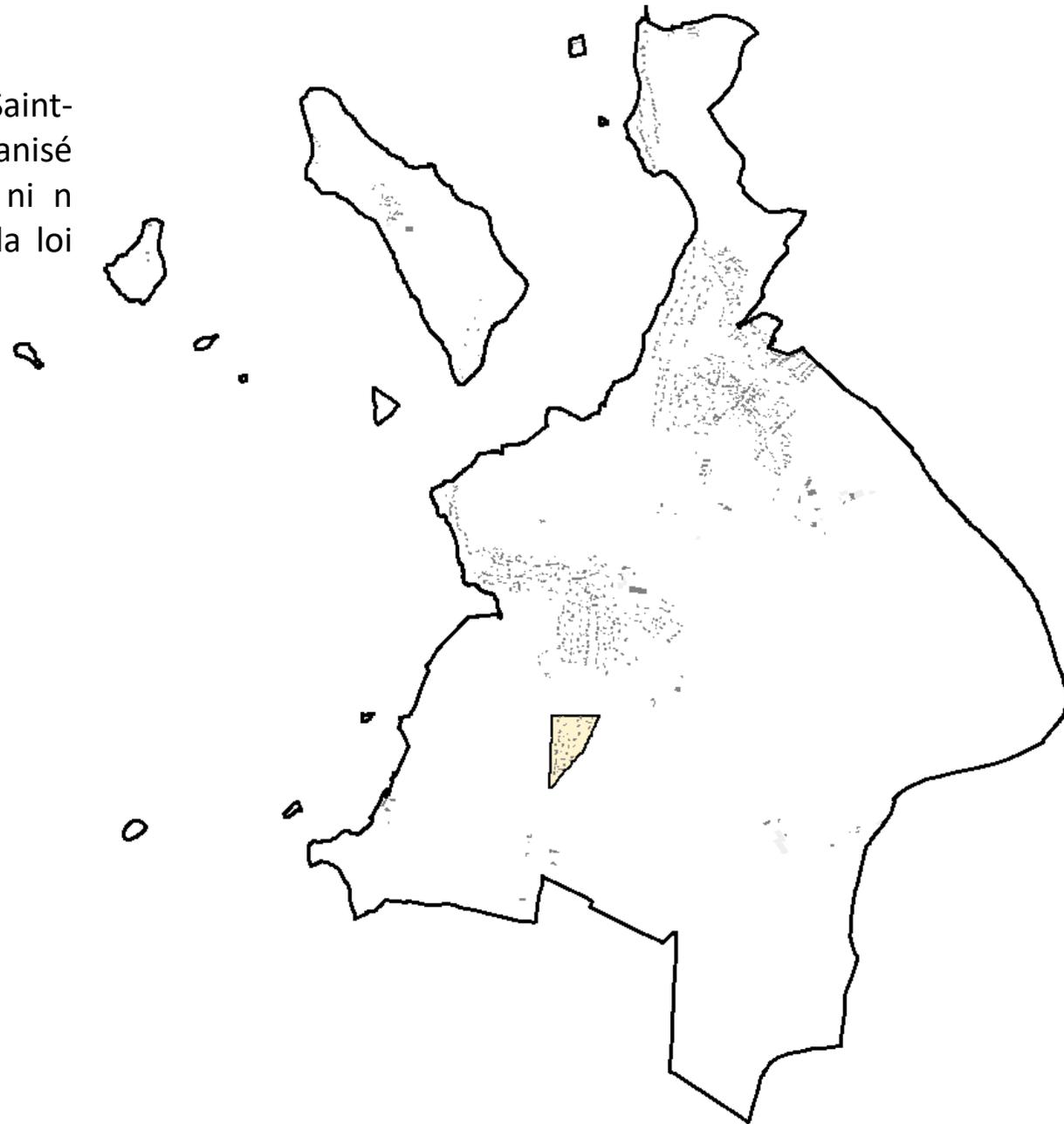


Unc : Zone urbaine non constructible

Elle correspond au noyau bâti situé route de Saint-Colombier, qui s'apparente à un compartiment urbanisé bien que ne constituant ni une agglomération, ni un village, ni un Secteur Déjà Urbanisé au sens de la loi Elan.

Pour les habitations, le règlement autorise :

- Extension dans la limite de 50% d'emprise au sol de la construction principale, sans pouvoir dépasser 50m² d'emprise au sol ;
- Une annexe accolée à la construction principale, n'excédant pas 25m² d'emprise au sol et 3,5m de hauteur.

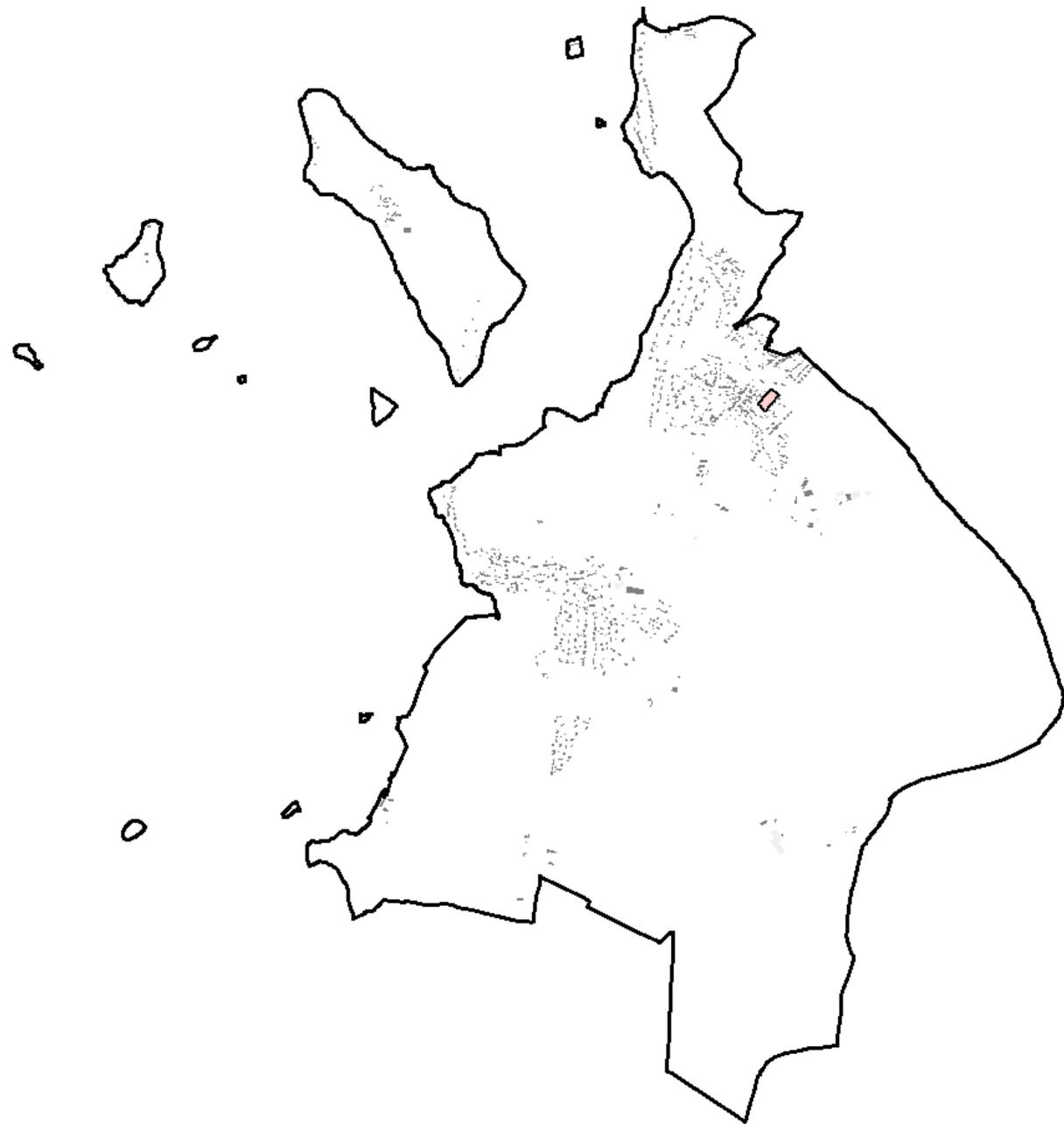
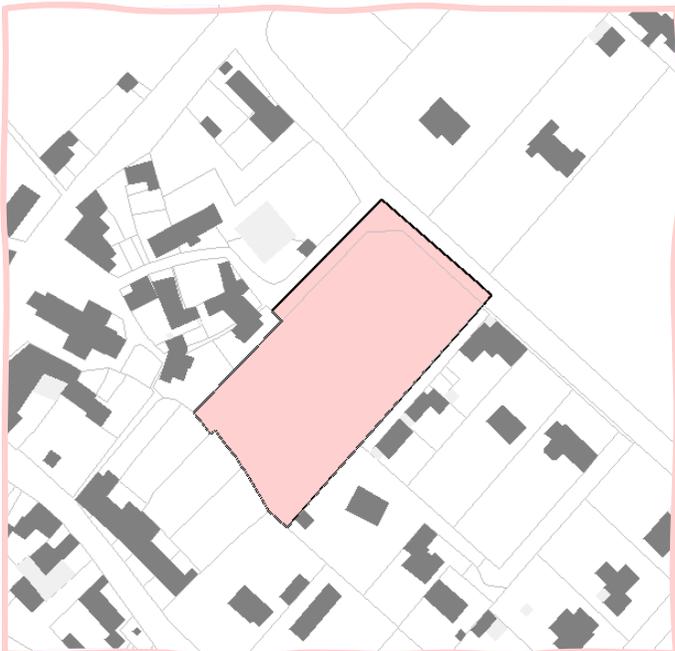




1AU : Zone A Urbaniser à court ou moyen terme

Elle correspond au secteur de développement de l'urbanisation à court ou moyen terme en extension Est du bourg.

- CES : 70%
- Hauteurs : 10m au sommet de façade et 14m50 au point le plus haut (R+2+C)
- Coefficient de pleine terre minimal : 30%

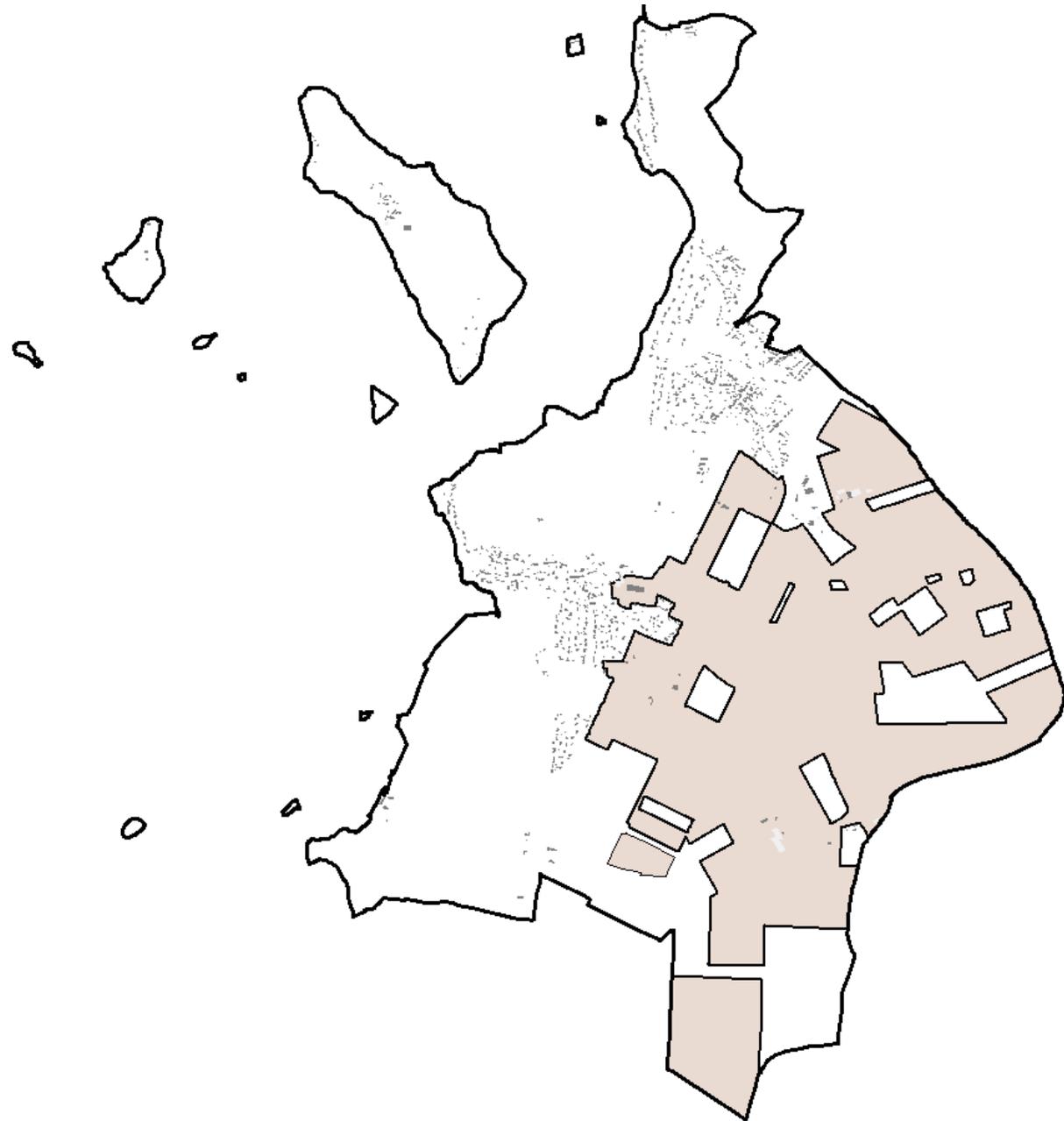


Aa : Zone agricole

Elle comprend l'ensemble des secteurs dédiés aux activités agricoles et autorisant les constructions des exploitations agricoles. Elle comporte des habitations qui ne sont situées ni en agglomération, ni en village, ni en secteurs déjà urbanisés.

Pour les habitations, le règlement autorise :

- Extension dans la limite de 50% d'emprise au sol de la construction principale, sans pouvoir dépasser 50m²² d'emprise au sol ;
- Une annexe accolée à la construction principale, n'excédant pas 25m² d'emprise au sol et 3,5m de hauteur.

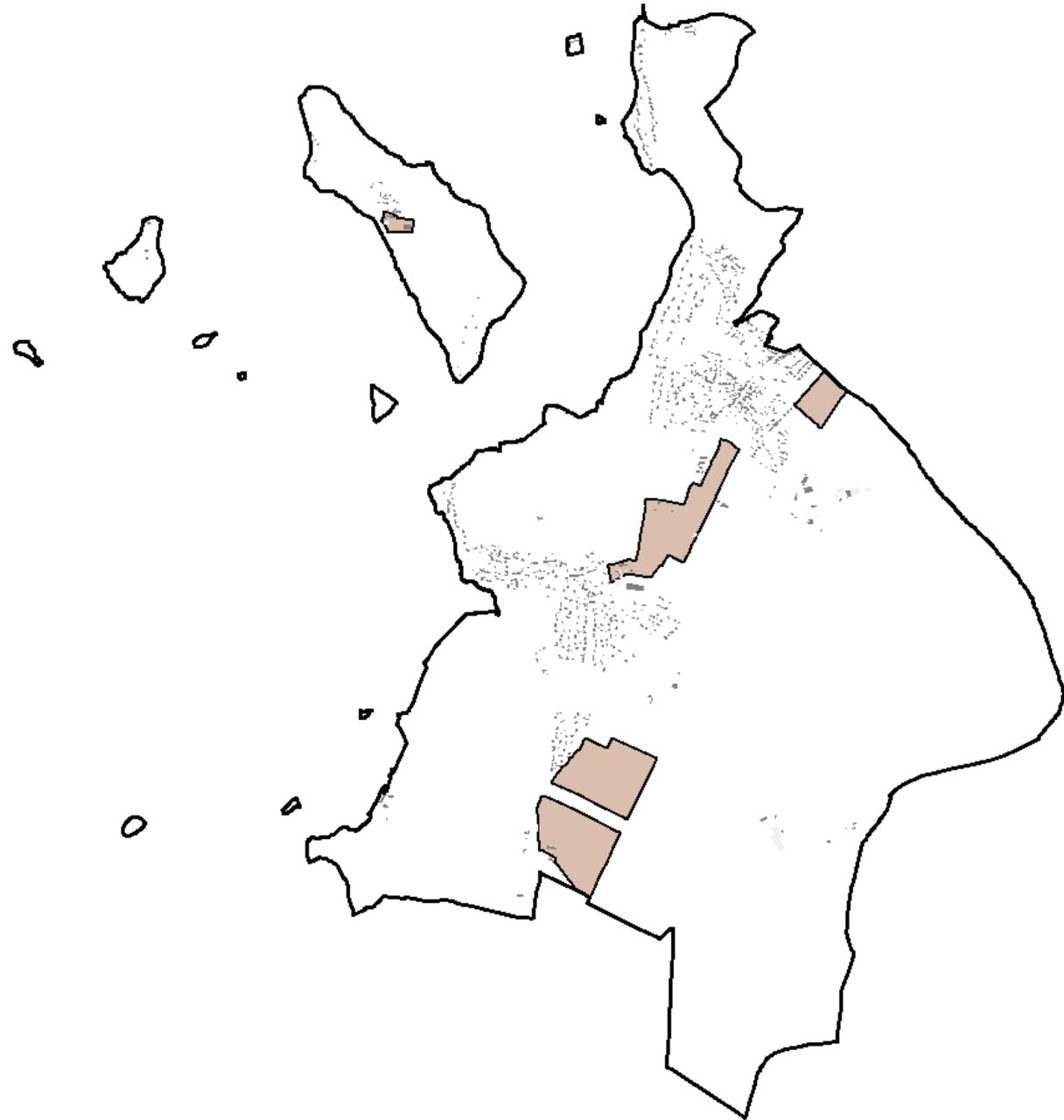


Ab : Zone agricole stricte

Elle comprend les espaces agricoles non destinés à accueillir des constructions. Elle comporte des habitations qui ne sont situées ni en agglomération, ni en village, ni en secteurs déjà urbanisés.

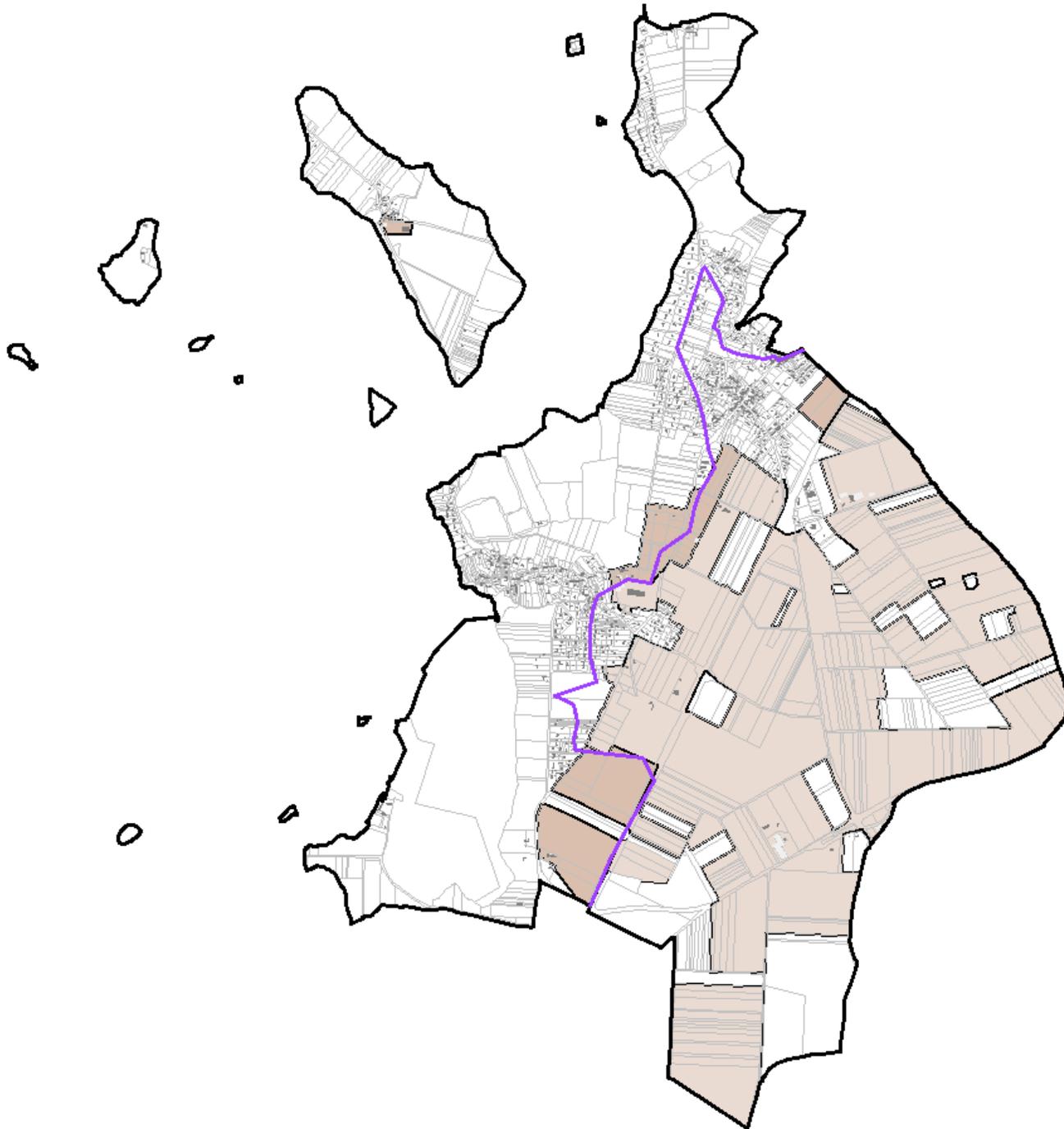
Pour les habitations, le règlement autorise :

- Extension dans la limite de 50% d'emprise au sol de la construction principale, sans pouvoir dépasser 50m²² d'emprise au sol ;
- Une annexe accolée à la construction principale, n'excédant pas 25m² d'emprise au sol et 3,5m de hauteur.



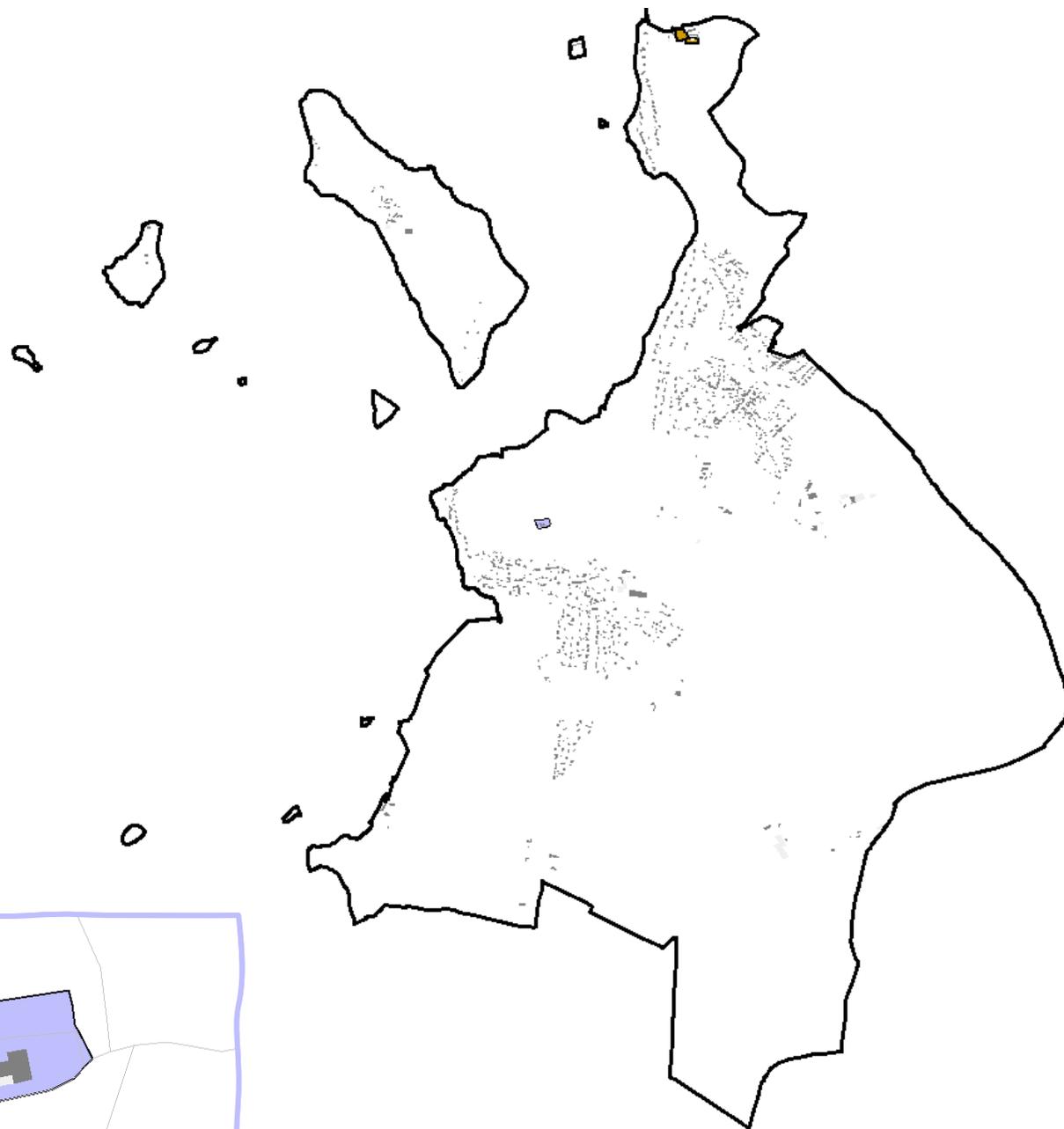
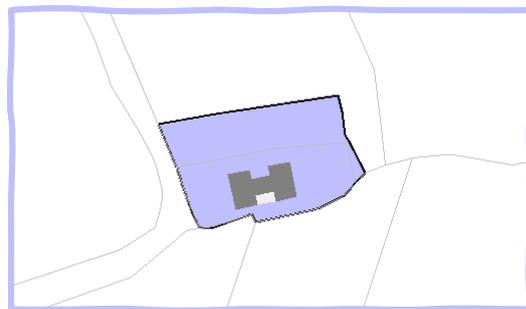
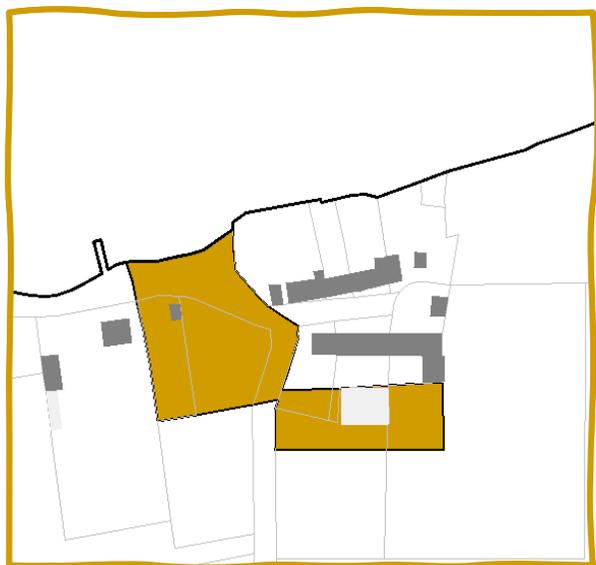


II. Le règlement



Ac/Ao : Zone aquacole terrestre / Zone aquacole sur le Domaine public maritime

Elle comprend les espaces aquacoles sur le domaine terrestre (Ac) et l'espace aquacole sur le domaine public maritime (Ao).

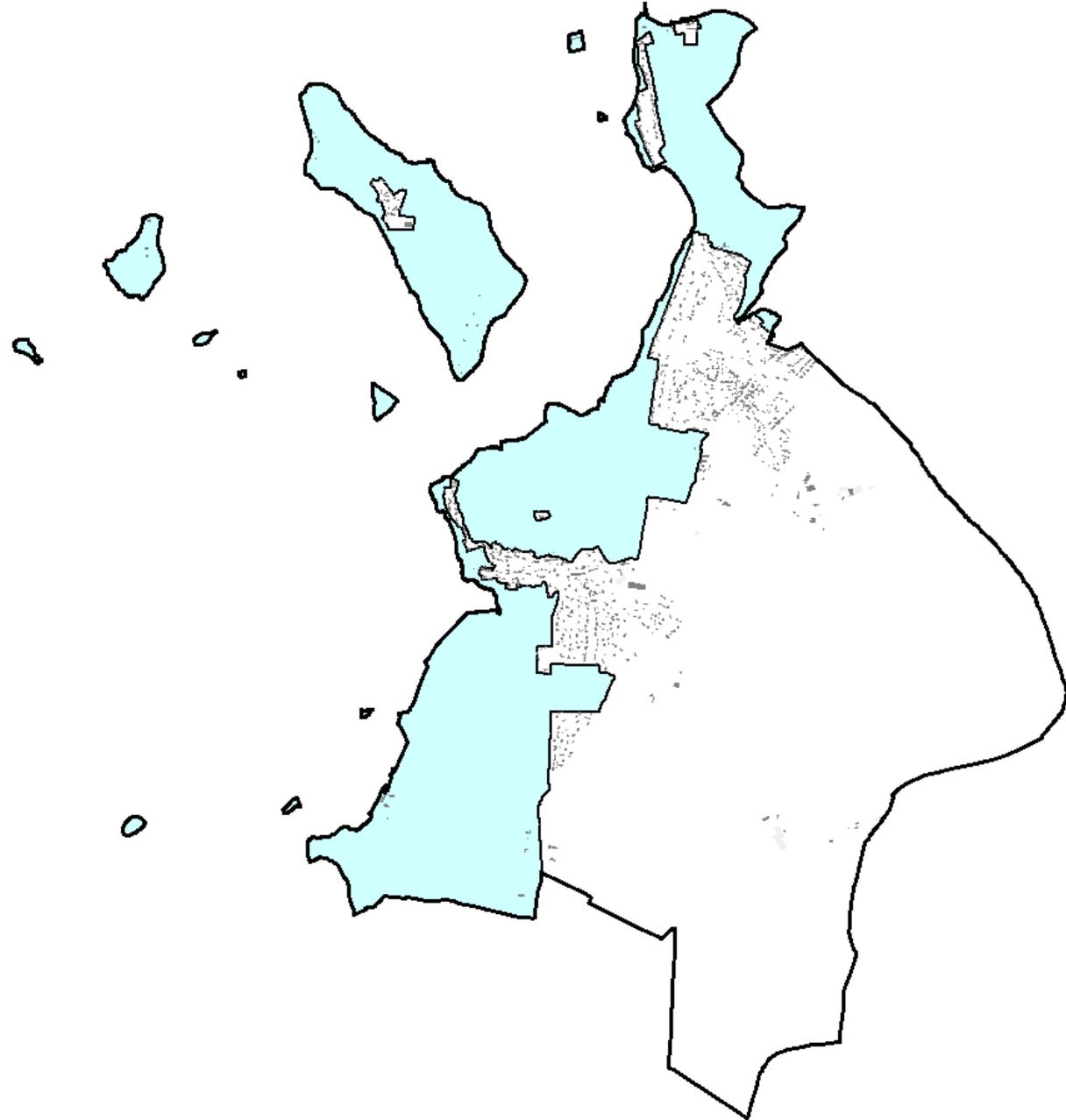




II. Le règlement

Nds : Espaces remarquables du littoral

Elle correspond aux espaces remarquables délimités en application de la loi Littoral.

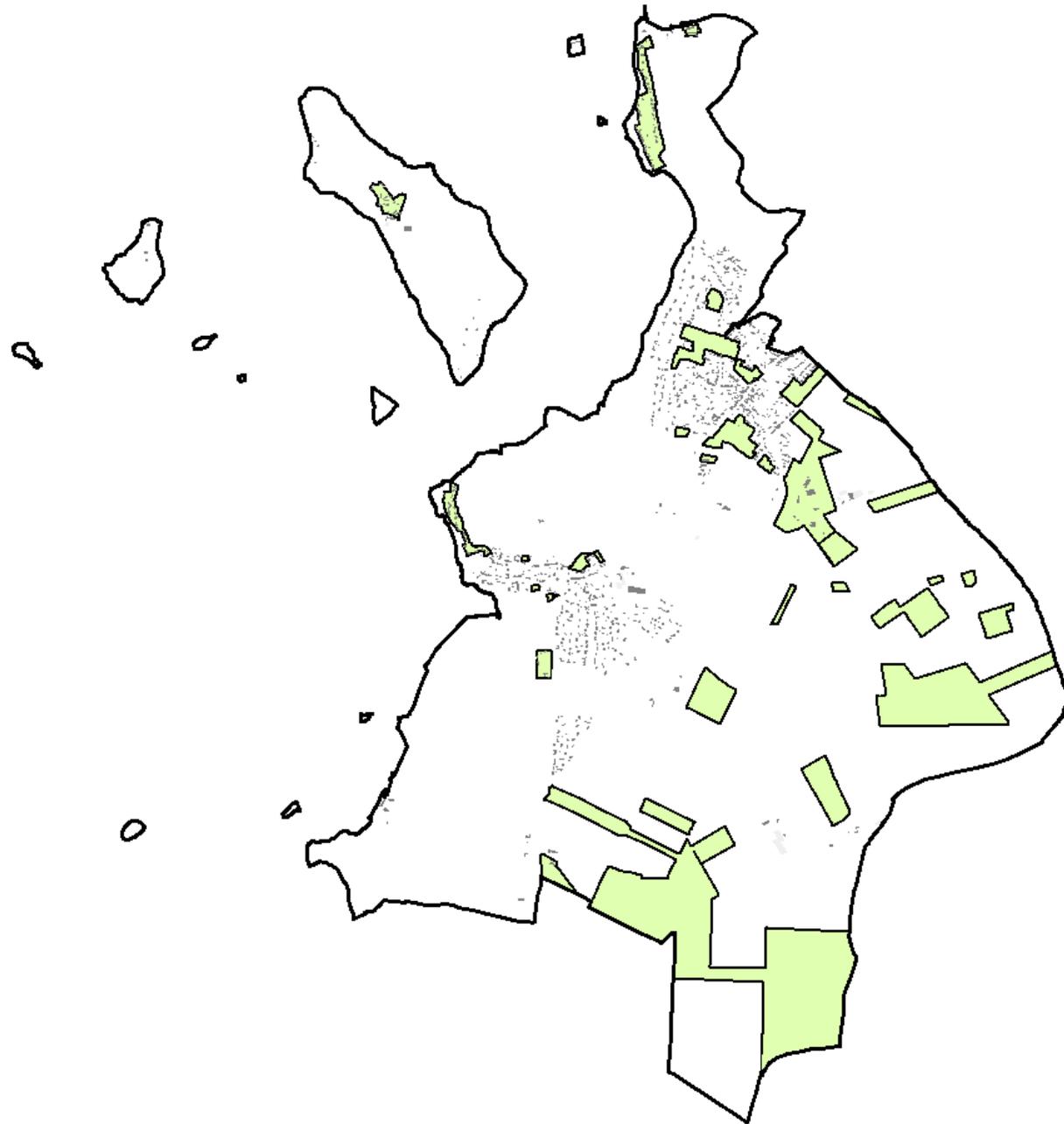


Na : Zone de protection stricte des sites, milieux naturels et paysages

Elle correspond à des espaces à dominante naturelle, bien qu'accueillant des habitations qui ne sont situées ni en agglomération, ni en village, ni en secteurs déjà urbanisés, et intègre des secteurs participant de la trame verte et bleue, protégés en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages qu'elle recouvre.

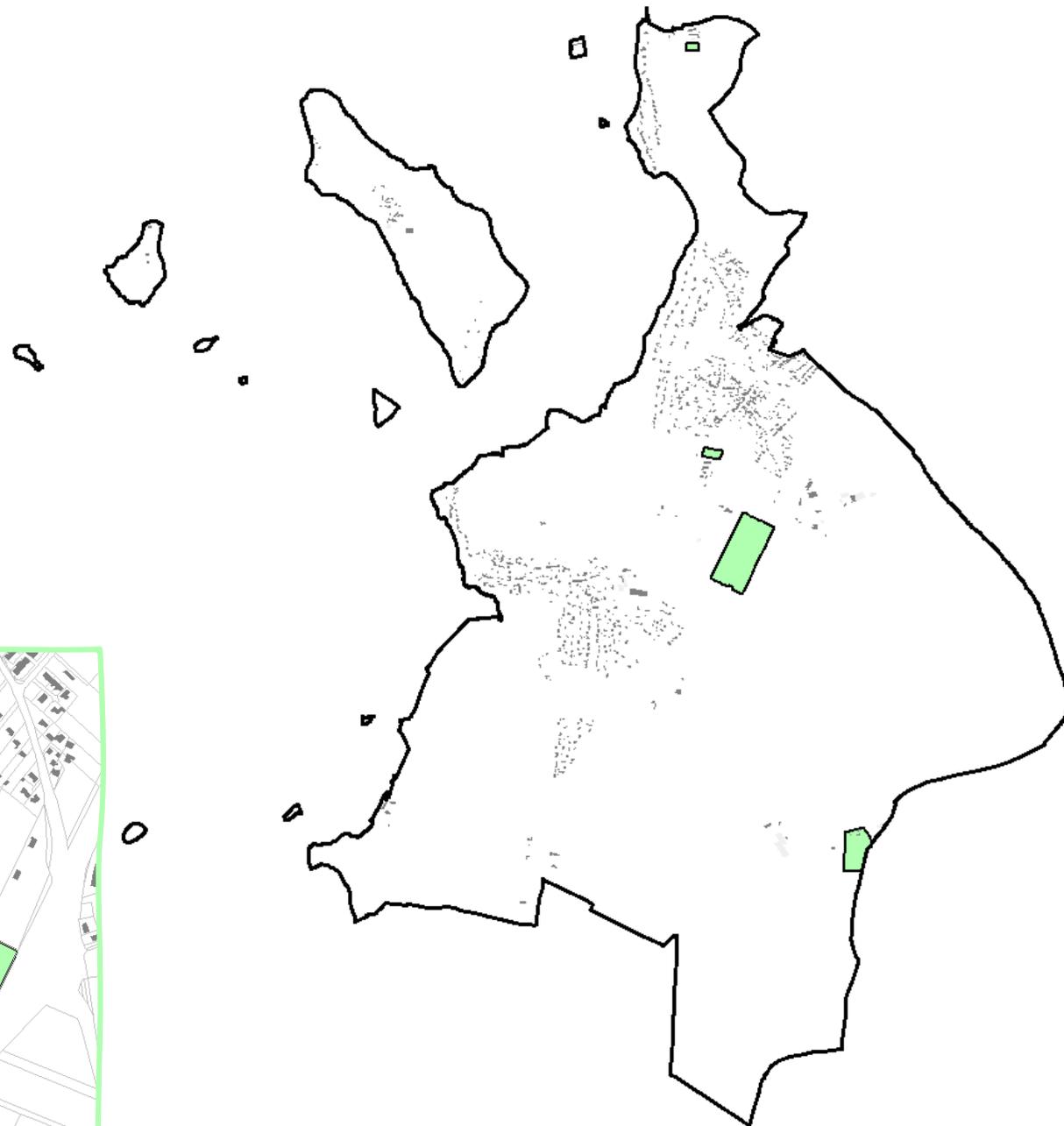
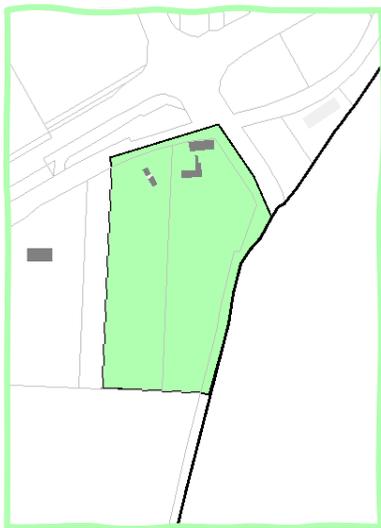
Pour les habitations, le règlement autorise :

- Extension dans la limite de 50% d'emprise au sol de la construction principale, sans pouvoir dépasser 50m² d'emprise au sol ;
- Une annexe accolée à la construction principale, n'excédant pas 25m² d'emprise au sol et 3,5m de hauteur.



Ne : Secteur naturel destiné à l'implantation d'aménagements légers de plein air

Le secteur Ne correspond à des secteurs à vocation d'équipement en zones à dominante naturelle. On distingue la **zone Ne1** qui autorise outre les activités de plein air l'activité de « restauration » par changement de destination d'un bâtiment existant, et la zone Ne2 qui autorise les aménagements, sans constructions (secteur cimetière, et station d'épuration + bassin d'irrigation).



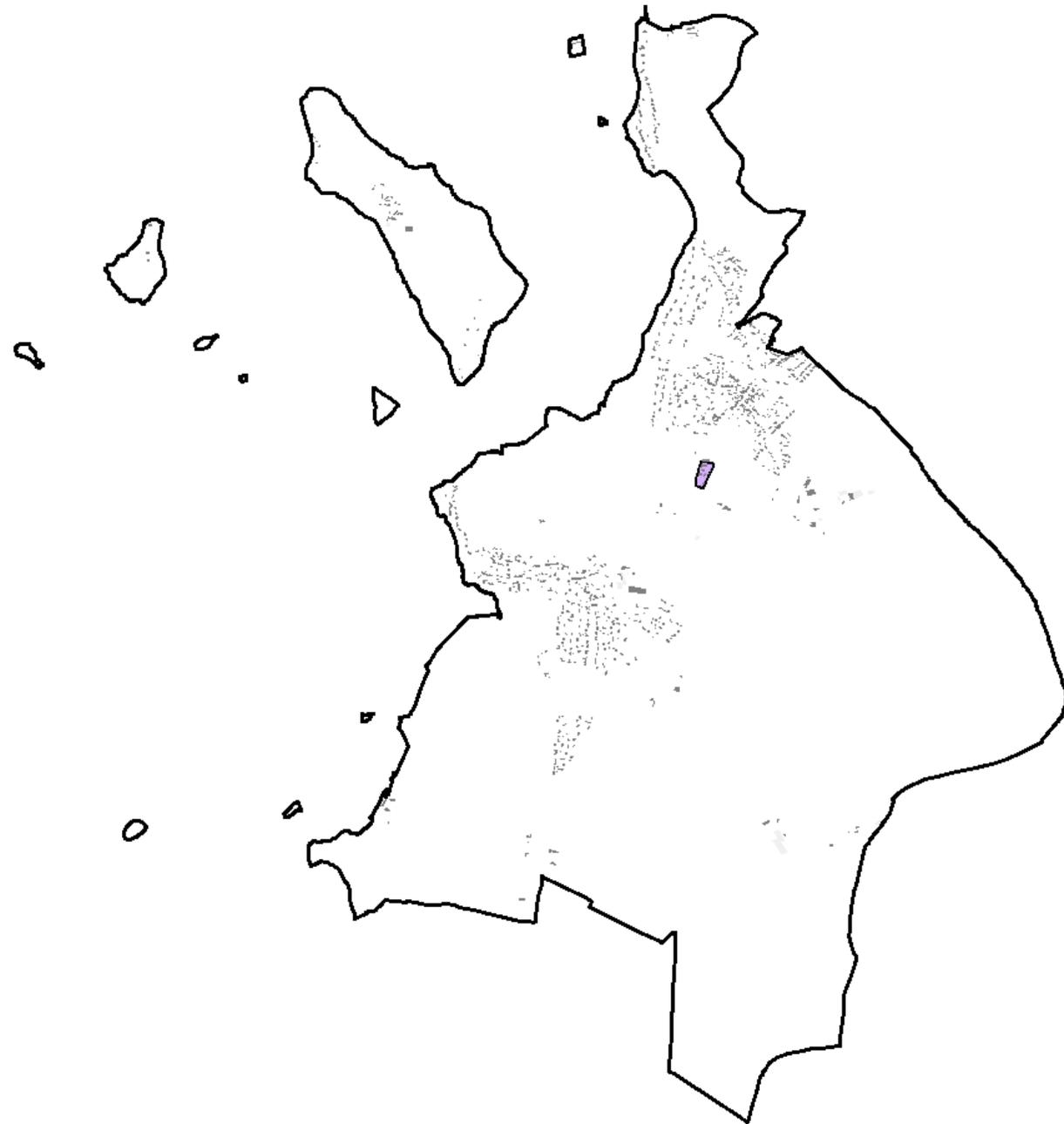
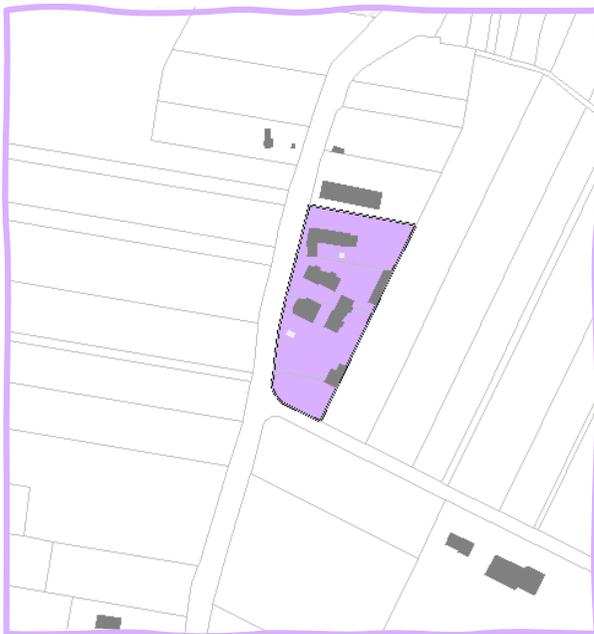


Nt : Secteur autorisant l'extension limitée des bâtiments à vocation touristique et de séminaires existants (STECAL)

Le secteur Nt (STECAL) correspond à l'emprise d'un hôtel et d'un gîte et lieu d'accueil de stages, et est destiné à permettre l'extension des bâtiments de ces entreprises

Dans le STECAL, le règlement autorise :

- L'extension des constructions d'activités dans la limite de 30% de leur emprise au sol à la date d'approbation du PLU.



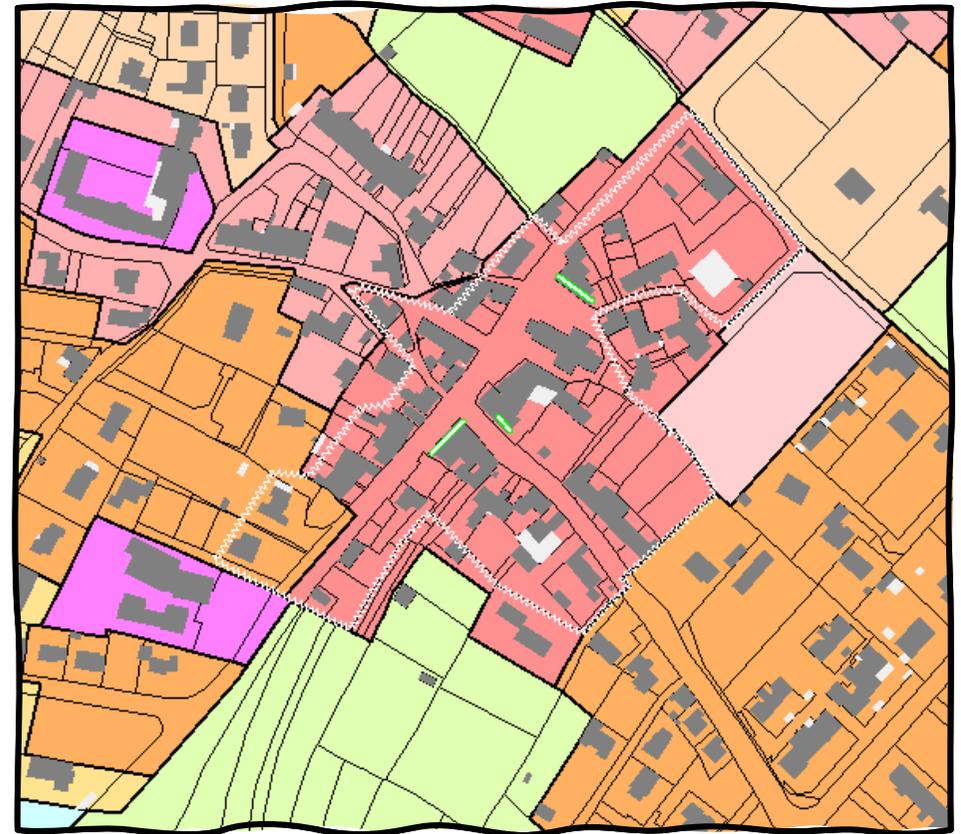
Périmètre de centralité commerciale (articles 1, 2 de chaque zone)

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

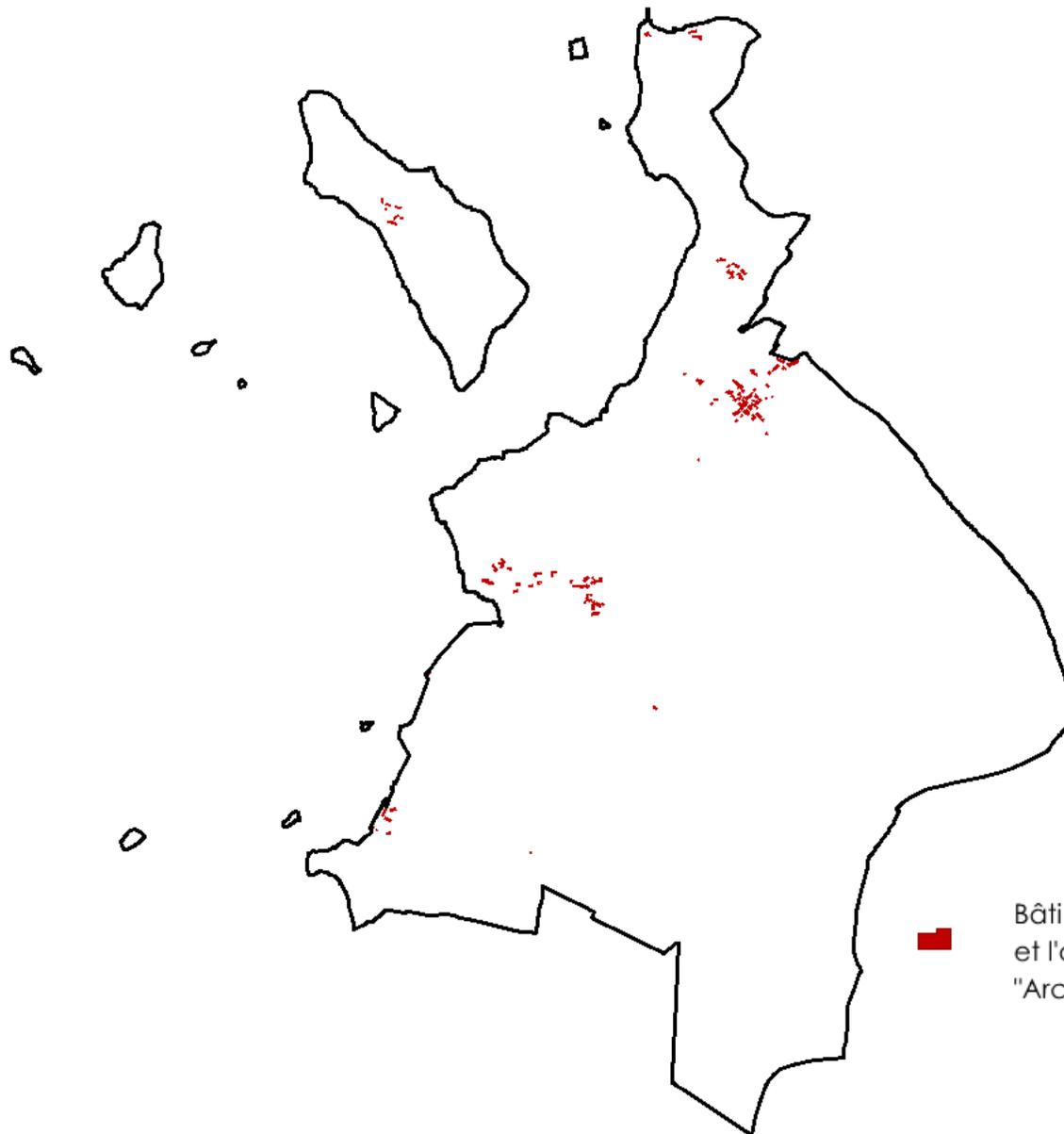
Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone)

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

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, cage d'escalier et accès aux étages, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou de gardiennage.



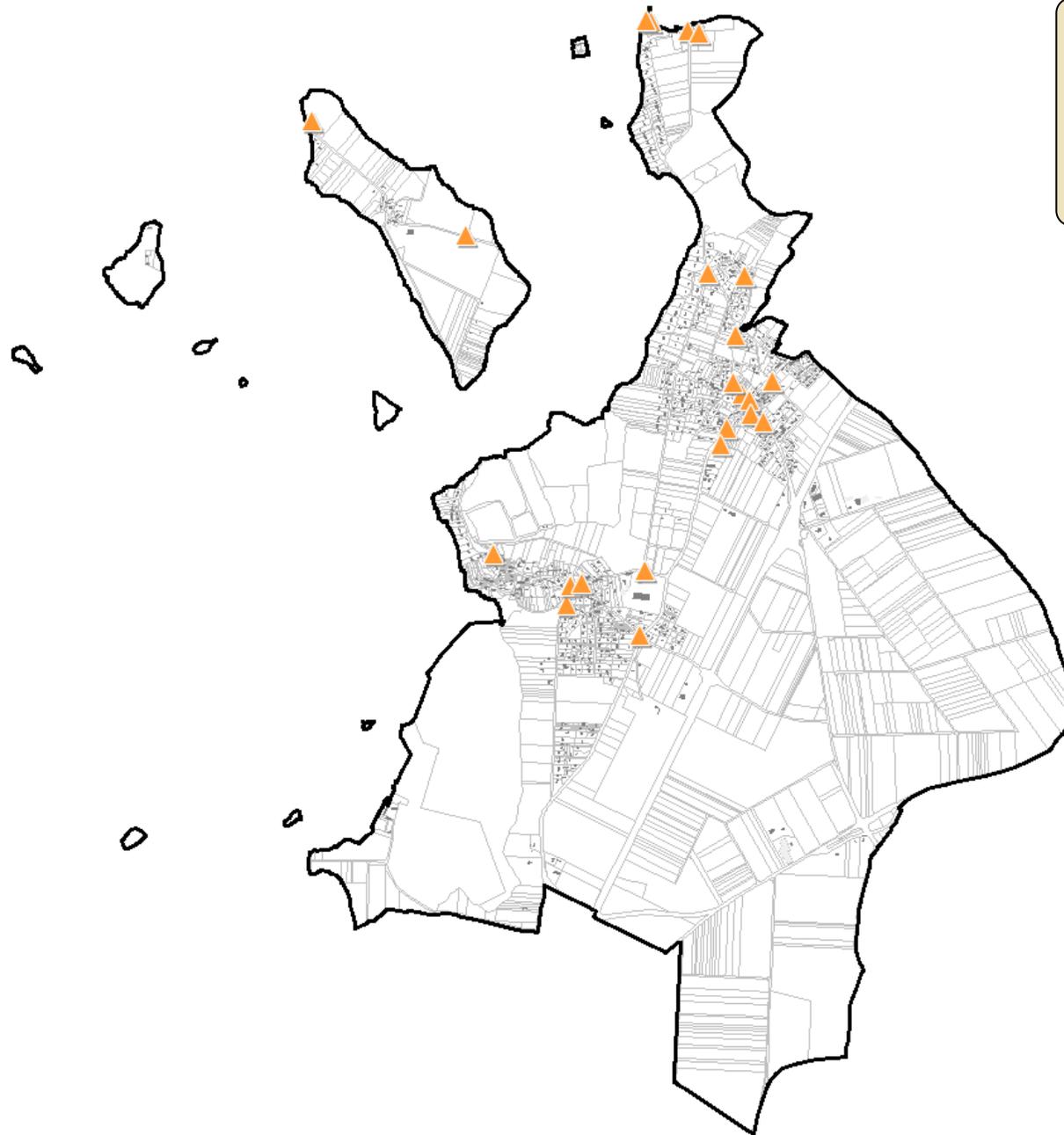
Les bâtiments patrimoniaux



206 bâtis patrimoniaux identifiés
Application de l'OAP thématique
architecture patrimoniale
Lecture en complément du cahier
patrimonial

■ Bâti patrimonial protégé au titre de l'article L151-19 du CU et dont l'évolution et l'aménagement des abords sont encadrés par l'OAP thématique "Architecture patrimoniale"

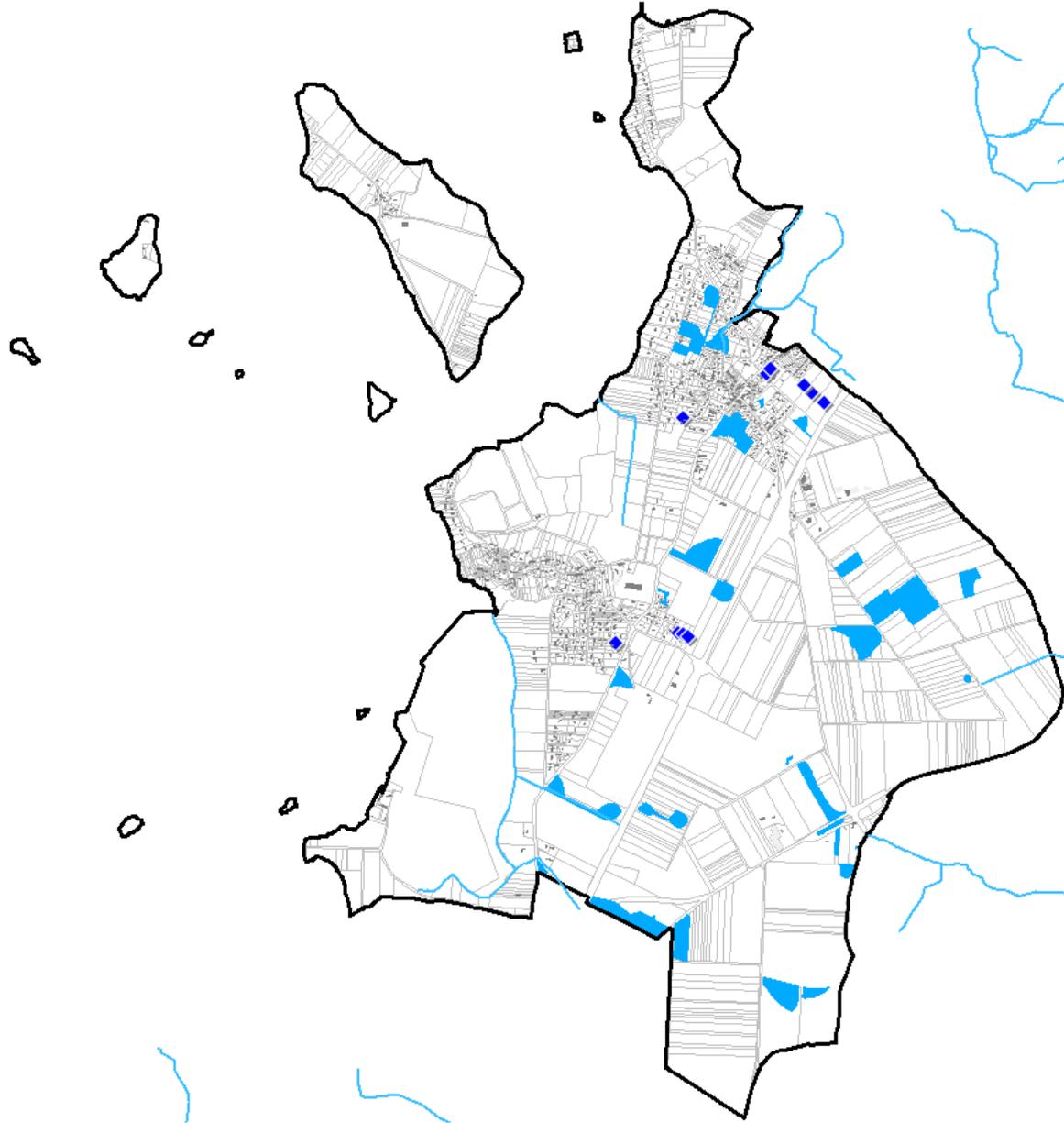
Le petit patrimoine



24 éléments de petit patrimoine identifiés (fontaines, puits, stèles et menhirs, guérite, ...)
Application de l'OAP thématique architecture patrimoniale

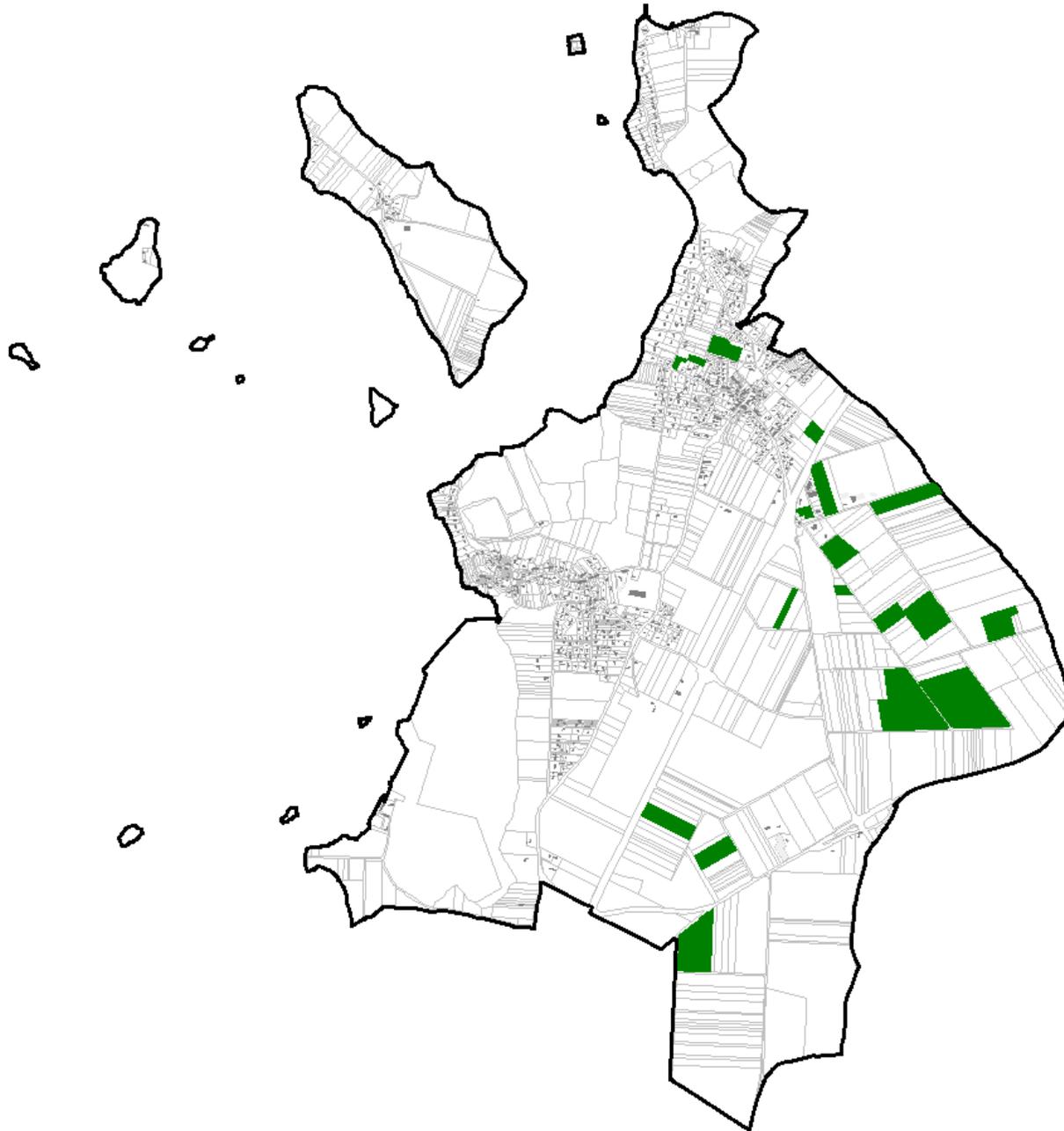


Zones humides et cours d'eau protégés



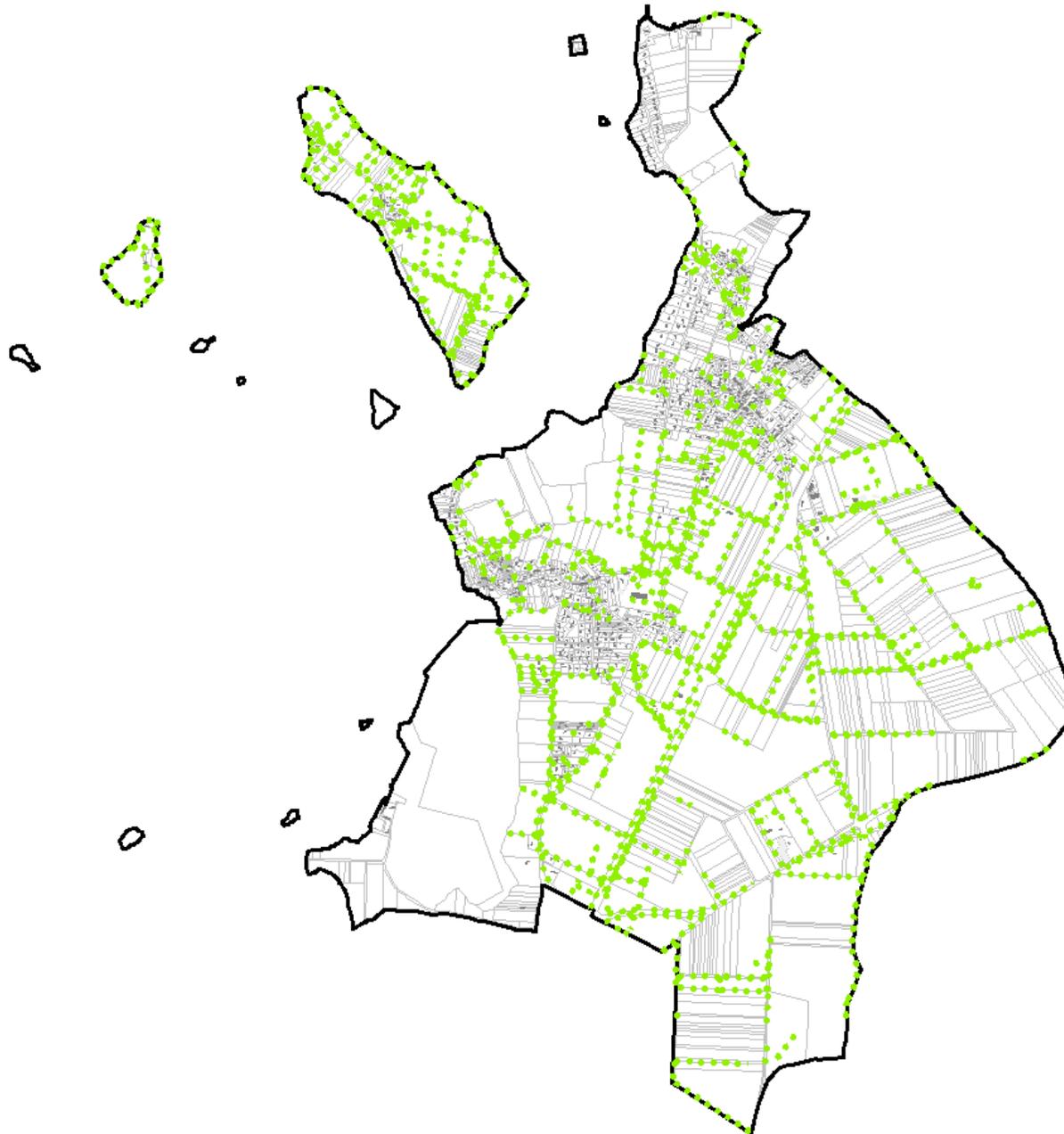


Boisements protégés – Espaces Boisés Classés

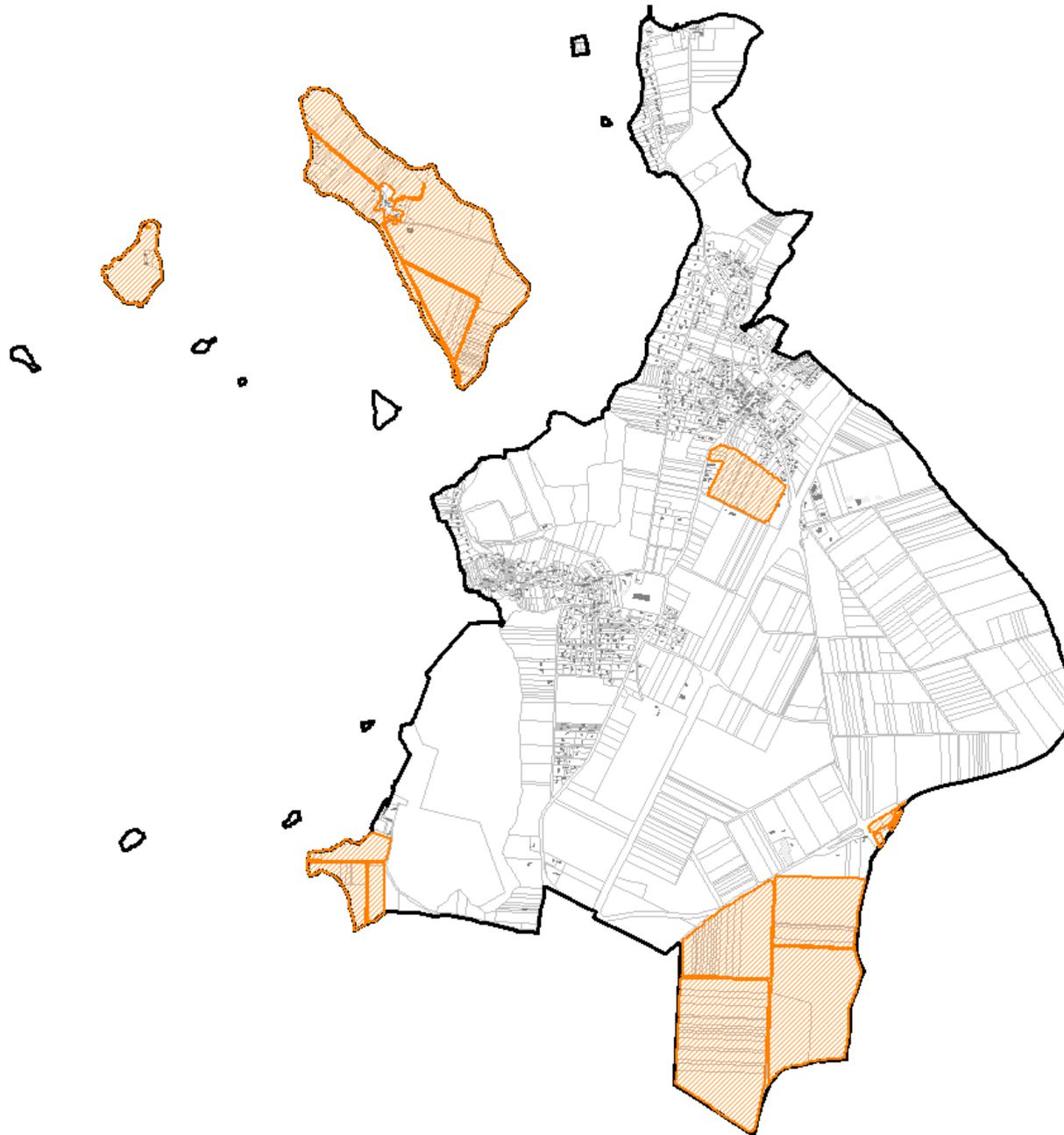




Haies protégées au titre des éléments du paysage à préserver



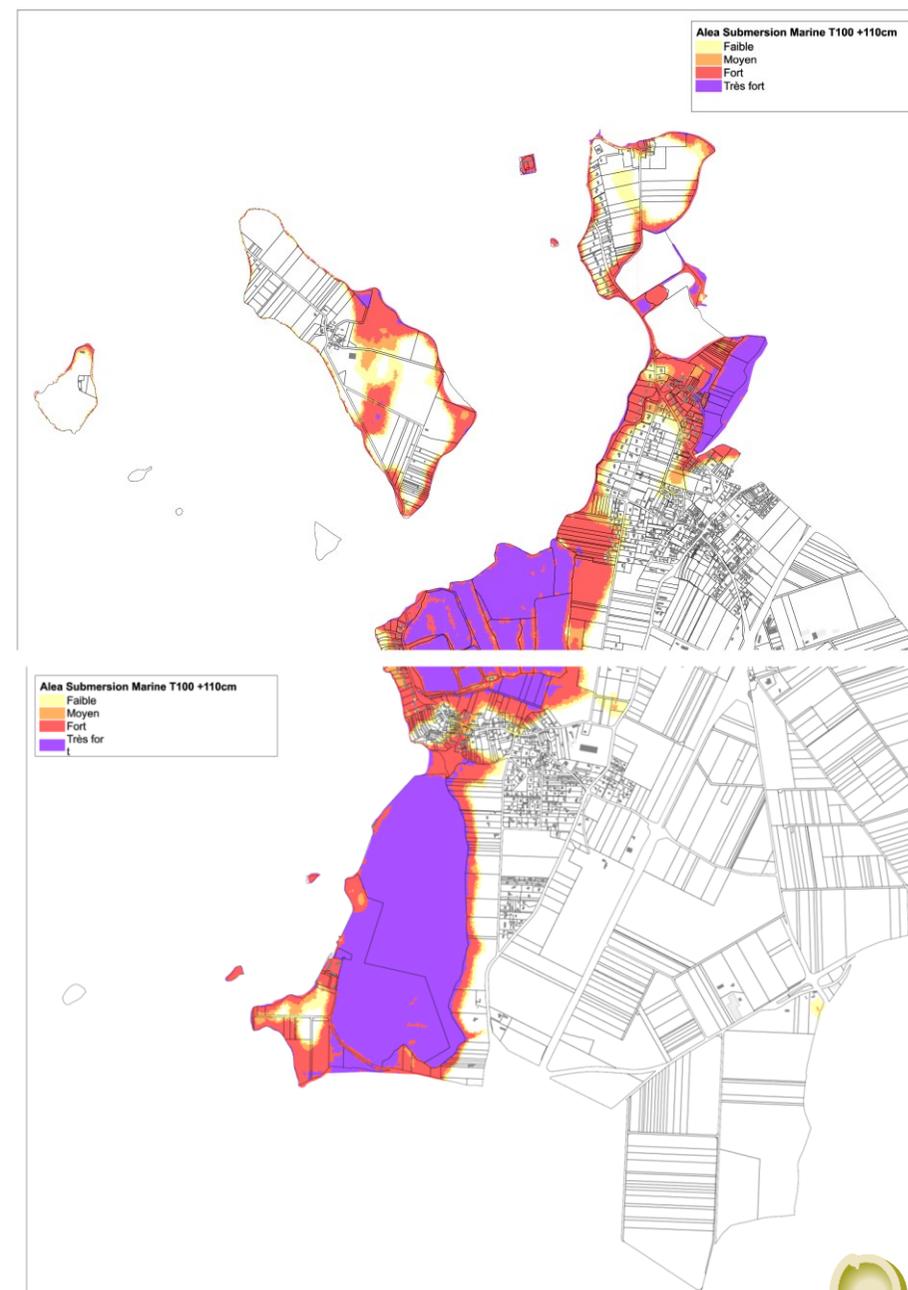
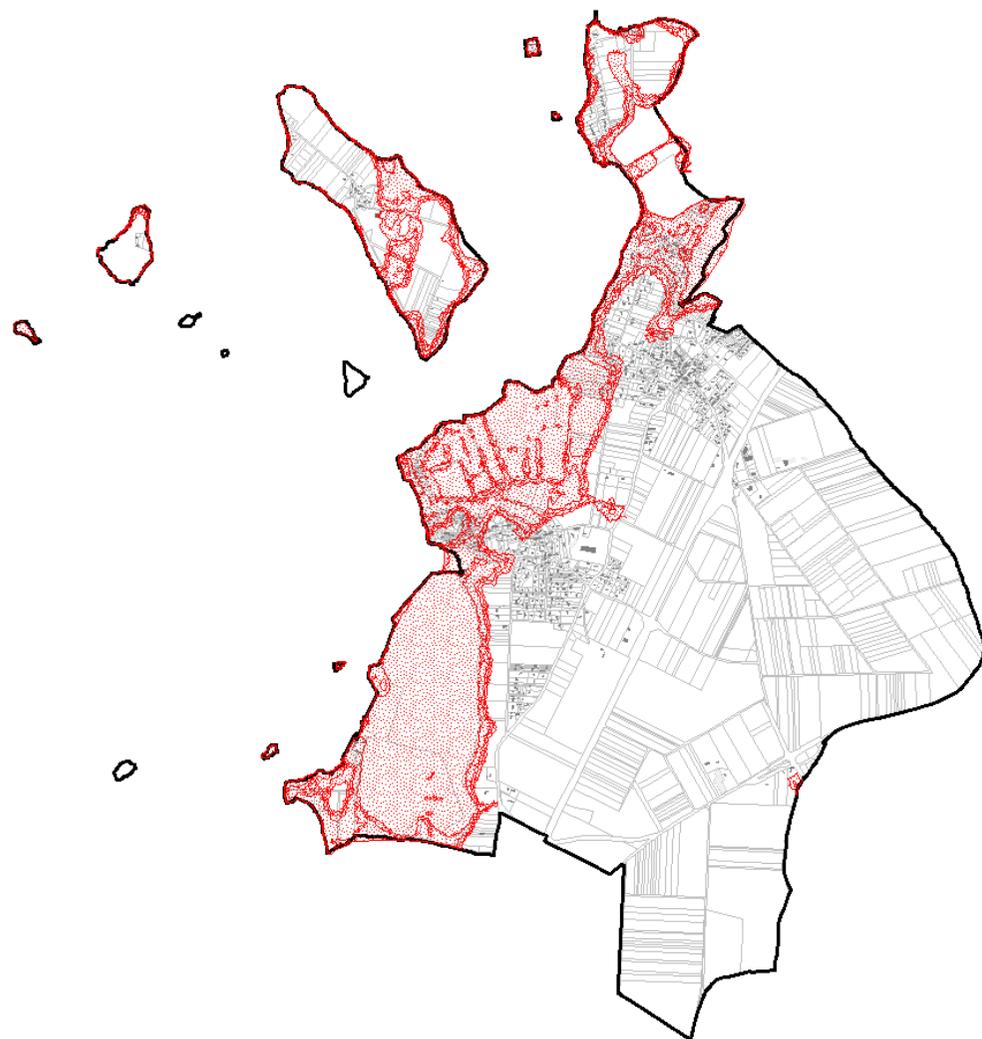
Secteurs concernés par l'archéologie préventive





II. Le règlement

Secteurs concernés par le risque de submersion marine (T100 +110cm)



Secteurs concernés par le risque de submersion marine (T100 +110cm)

ALEA	Adaptation	Reconstruction	Extension	Nouvelle construction
FAIBLE	OUI	OUI , sous réserve de respecter des prescriptions	OUI , sous réserve de respecter des prescriptions	OUI , sous réserve de respecter des prescriptions
MOYEN	OUI , sous réserve de respecter des prescriptions	OUI , sous réserve de respecter des prescriptions	OUI , sous réserve de respecter des prescriptions	OUI , sous réserve de respecter des prescriptions
FORT	OUI , sous réserve de respecter des prescriptions	OUI , sous réserve de respecter des prescriptions	OUI , sous réserve de respecter des prescriptions	NON
TRES FORT	OUI , sous réserve de respecter des prescriptions	OUI , sous réserve de respecter des prescriptions	NON	NON

Prescriptions à respecter :

- ➡ Le premier niveau de plancher de la construction et/ou de l'extension doit être situé à +60cm par rapport au niveau marin de référence.
- ➡ Les sous-sols et les cuvelages étanches sont interdits. Les projets devront permettre le libre écoulement des eaux.
- ➡ Les réseaux électriques et téléphoniques doivent être situés à +60cm par rapport au niveau marin de référence.
- ➡ Les installations permettant l'évacuation des eaux usées doivent être équipées de clapets anti-retours.
- ➡ Les pièces de sommeil aménagées sous la cote de référence sont interdites, lorsque le premier niveau de plancher n'atteint pas cette cote (+60cm par rapport au niveau marin de référence).
- ➡ Tout projet devra prévoir la création d'un niveau refuge accessible.
- ➡ La pose de volets roulants électriques est interdite à l'étage (niveau refuge).
- ➡ Au-moins une porte en rez-de-chaussée devra être équipée d'une ouverture mécanique, sans volet électrique.



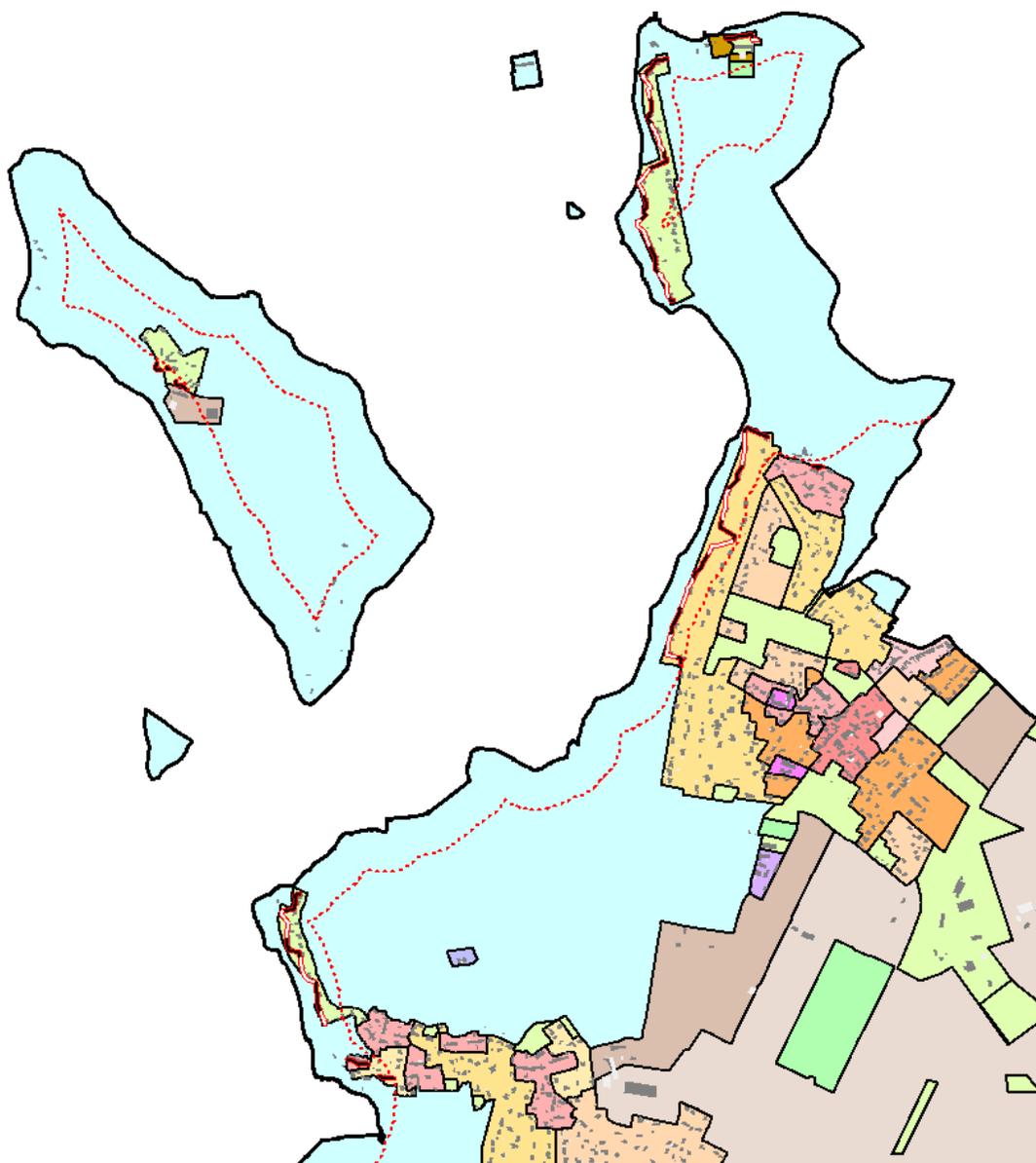
Secteurs Loi Le Meur – Production de résidences principales, qui le resteront même en cas de reventes





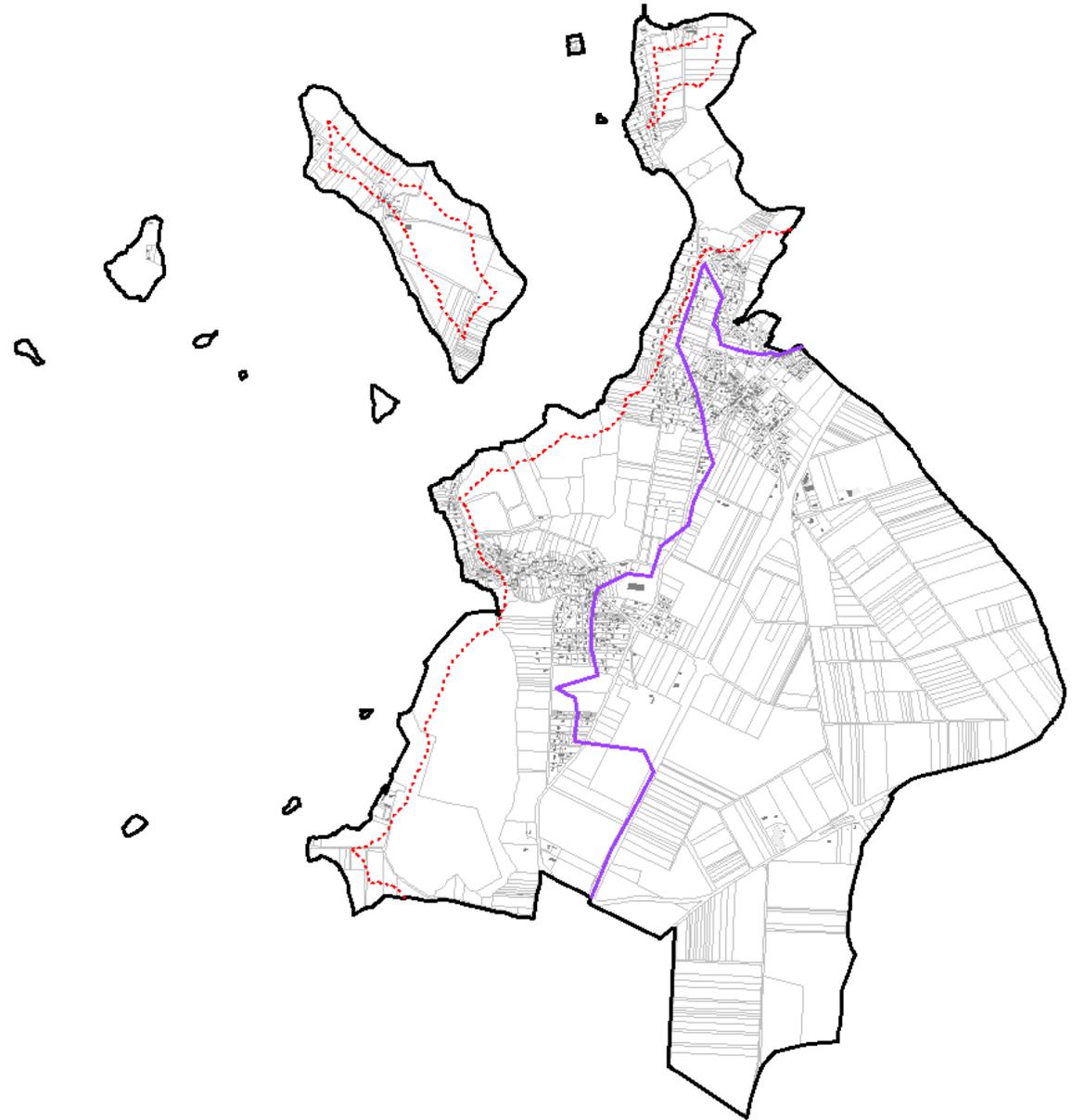
II. Le règlement

Limites d'alignement du bâti en front de mer (pas d'extension possible vers la mer, dans la bande des 100m)



EPR

Bande des 100m





III. Le calendrier



- ➔ 1^{er} septembre 2025 : **Arrêt** du PLU en Conseil municipal
- ➔ Du 5 septembre 2025 au 5 décembre 2025 : **consultation des Personnes Publiques Associées**
- ➔ Du 6 décembre 2025 au 6 janvier 2026 : **enquête publique**
- ➔ Au 8 février 2026 : obtention du rapport et **des conclusions** du commissaire enquêteur
- ➔ Fin février : **Approbation** du PLU



Merci de votre attention