



# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le 27 septembre 2022, le Conseil d'Agglomération a voté l'**arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, prescrit le 26 septembre 2017. Le PLUi a **pour vocation de remplacer les documents d'urbanisme actuels** (PLU, Carte Communale, RNU).

L'arrêt prononcé n'entraîne pas la mise en application du document. Il s'agit d'**une étape dans la procédure visant à communiquer officiellement le projet de PLUi**, aux communes et aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Suite à cet envoi, les communes peuvent émettre des remarques, observations ou demandes de modifications. C'est seulement après cet échange avec les communes et les PPA, qu'une **enquête publique** sera ouverte à l'ensemble de la population.

# P.L.U.i

## Étapes à venir

**Arrêt du PLUi**  
27 septembre 2022

**Lancement de la consultation - PPA**  
07 octobre 2022

Remarques éventuelles des services

**Fin de la consultation - PPA**  
07 janvier 2023

**Conseil Communautaire**  
24 janvier 2023

**Lancement - Enquête publique**  
février 2023

**Fin - Enquête publique**  
mars 2023

**Approbation**  
Juin 2023

**Entrée en vigueur**  
Juillet - Septembre 2023

**Amendements**  
avril - mai 2023

# P.L.U.i

## Composition du document

Le PLUi est composé de **5 pièces réglementaires**.

## 1. Le Rapport de Présentation :

Le document présente le contexte et les enjeux du territoire.

A ce titre, le document n'a **aucune portée réglementaire**, mais permet de **comprendre la démarche et les objectifs du territoire**.

6 livres composent le rapport de présentation (Présentation du document, Portrait des communes, Diagnostic du territoire, État Initial de l'Environnement, Justification des choix et les additifs futurs).

## 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD :

Il détermine les **orientations et objectifs, en termes d'aménagement**, fixés dans le PLUi.

Le PADD a fait l'objet de 2 débats au sein du Conseil Communautaire.

Les conclusions du rapport de présentation mettent en évidence des enjeux auxquels répondent **l'ensemble des OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et **dispositions réglementaires** à l'appui des orientations inscrites dans le PADD.

## 3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les OAP précisent des **intentions d'aménagement** à l'échelle d'un **centre-ville**, centre-bourg, d'une opération d'aménagement ou autour d'une thématique.

Il s'agit de **principes d'aménagement** auxquels les projets impactant un secteur concerné doivent être compatibles.

A ce titre, les projets mis en oeuvre au sein de ces secteurs peuvent présenter un nombre de constructions, une densité, une implantation de voies, ..., différents, si ceux-ci ne s'éloignent pas de l'OAP originelle.

## 4. Le Règlement :

La partie réglementaire est divisée en deux parties spécifiques : le **règlement littéral** et le **règlement graphique**.

Le **règlement littéral** comporte l'ensemble des dispositions qui s'appliquent sur le territoire. Dans ce cadre, des **dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire** et des **dispositions spécifiques à chaque zonage** précisent certains aspects.

Le **règlement graphique** permet à chacun de connaître les **dispositions réglementaires qui s'appliquent sur une parcelle** (zonage, prescriptions, ...).

Contrairement aux OAP, un projet doit être **conforme** à la règle.



## 5. Les Annexes :

Les annexes regroupent l'**ensemble des pièces complémentaires du PLUi** qui sont issues de compétences indépendantes au PLUi.

A ce titre, l'ensemble des Servitudes d'Utilités Publiques, les Sites Patrimoniaux Remarquables, les informations complémentaires, les dispositions en lien avec la taxe d'aménagement et un glossaire sont répertoriés.

# P.L.U.i

## Observations du Conseil Municipal

Les observations peuvent porter **uniquement** sur les dispositions qui concernent la commune.

Toutes demandes visant à modifier les fondamentaux du PLUi, notamment le PADD, ne pourront être prises en compte à ce stade.

Les **remarques** doivent être **compatibles avec les objectifs du PADD** et visent à réviser ou améliorer les OAP ou le règlement (graphique ou littéral).

La somme des remarques formulées par les PPA et les communes feront l'objet d'un examen et d'un arbitrage de l'Agglomération.

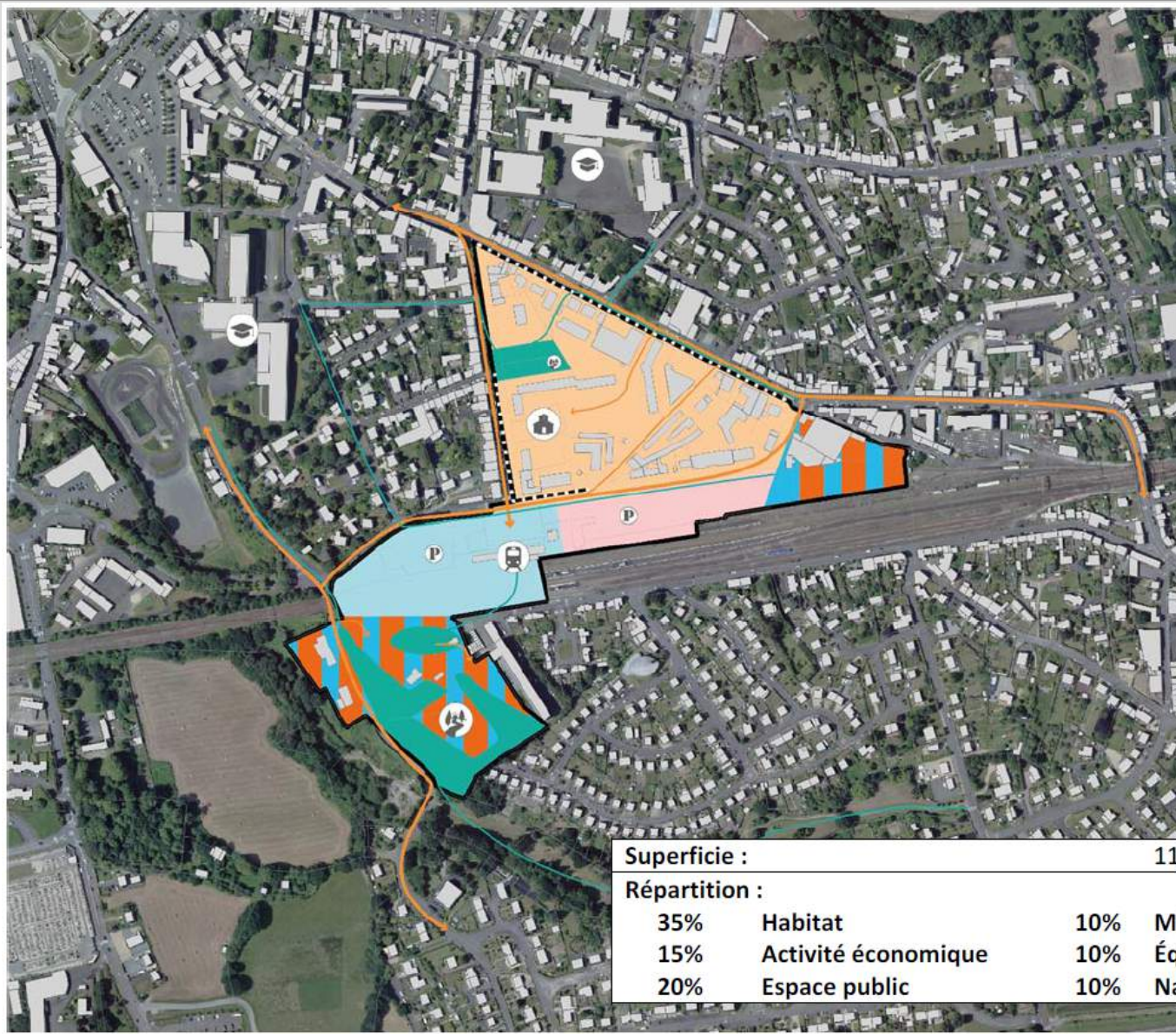
L'ensemble de ces remarques seront jointes au dossier d'enquête publique et visent à permettre une évolution du document après l'enquête publique.

# P.L.U.i

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Secteur 1 : La Gare
- Secteur 2 : Rue François LUZEL
- Secteur 3 : Maison Fournis
- Secteur 4 : Montbareil
- Secteur 5 : Route de Callac

- Secteur 1 : La Gare



0 25 50 m



- Aménagement et voirie**
- Principe de voirie
  - Principe de desserte future
  - Principe de cheminement doux
- Construction**
- Rez-de-chaussée commercial
- Occupation du sol**
- Logement
  - Mixité d'activité
  - Espace public
  - Économie
  - Équipement public
  - Espace naturel
- Équipement et service public**
- Éducation
- Transport et stationnement**
- Stationnement
  - Gare / halte ferroviaire
- Patrimoine**
- Cadre architectural remarquable
  - Cadre paysager remarquable

<b>Superficie :</b>		11,72 hectares	
<b>Répartition :</b>			
35%	Habitat	10%	Mixité de fonction
15%	Activité économique	10%	Équipement
20%	Espace public	10%	Naturel

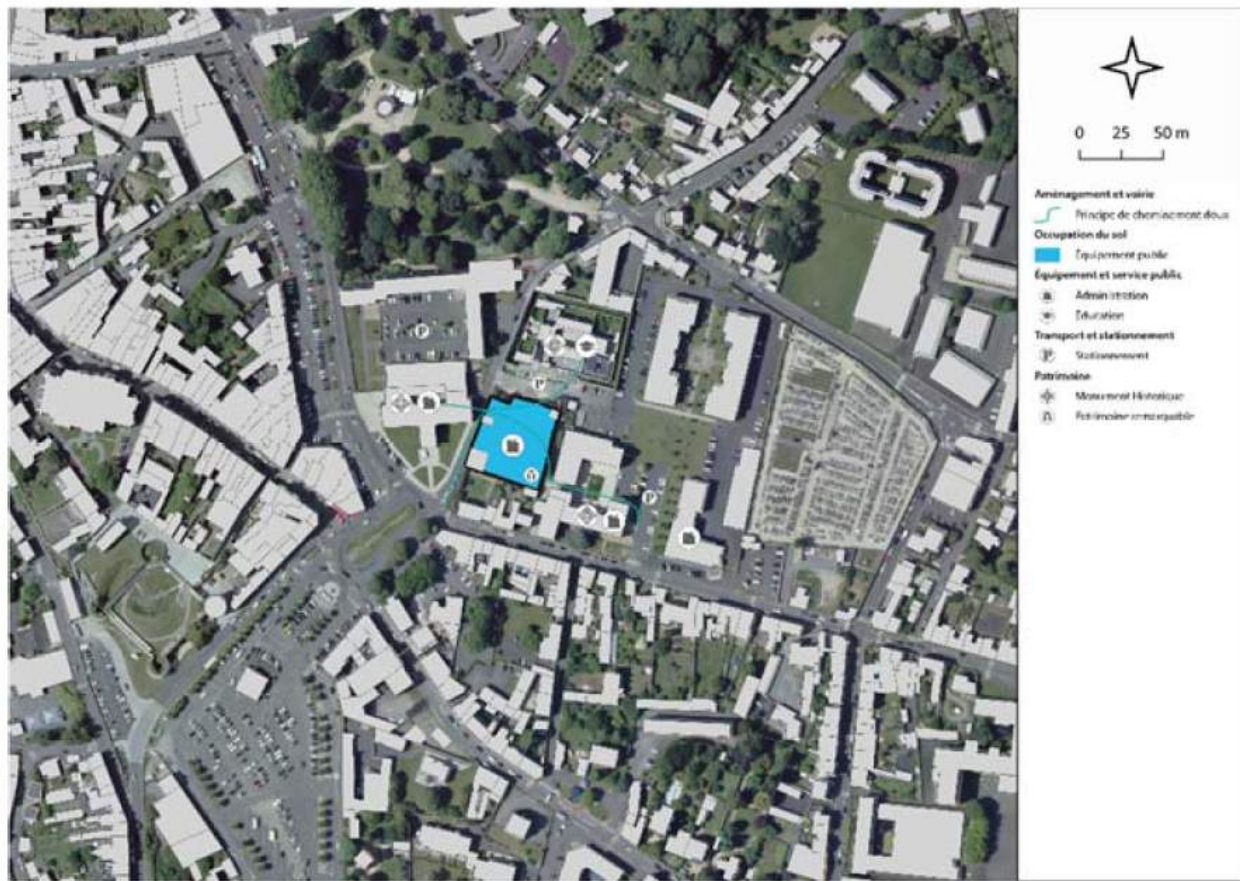
- Secteur 2 : Rue François LUZEL



<b>Superficie :</b>	0,57 hectare			
<b>Répartition :</b>	0%	Habitat	0%	Mixité de fonction
	0%	Activité économique	<b>100%</b>	<b>Équipement</b>
	0%	Espace public	0%	Naturel

- Secteur 3 : Maison Fournis





**Superficie :** 0,21 hectare

**Répartition :**

0%	Habitat	0%	Mixité de fonction
0%	Activité économique	<b>100%</b>	<b>Équipement</b>
0%	Espace public	0%	Naturel

- Secteur 4 : Montbareil



<b>Superficie :</b>	1,55 hectare		
<b>Répartition :</b>			
100%	<b>Habitat</b>	0%	Mixité de fonction
0%	Activité économique	0%	Équipement
0%	Espace public	0%	Naturel
<b>Densité :</b>	26 logements / hectare		
<b>Nombre de logement (min) :</b>	40		
<b>Nombre de logements sociaux (min) :</b>	7		
<b>Système assainissement privilégié :</b>	Collectif		
<b>Programmation estimée :</b>	2023-2027		

- Secteur 5 : Route de Callac



<b>Superficie :</b>	0,62 hectare		
<b>Répartition :</b>			
100%	<b>Habitat</b>	0%	Mixité de fonction
0%	Activité économique	0%	Équipement
0%	Espace public	0%	Naturel
<b>Densité :</b>	19 logements / hectare		
<b>Nombre de logement (min) :</b>	12		
<b>Nombre de logements sociaux (min) :</b>	2		
<b>Système assainissement privilégié :</b>	Collectif		
<b>Programmation estimée :</b>	2027-2030		

# P.L.U.i

## Périmètre de protection de la centralité

Des règles spécifiques sont régies afin de préserver ou développer la diversité commerciale, afin d'assurer la mise en oeuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle au sein des périmètres de centralités.

**En dehors des périmètres de protection de la centralité, toute nouvelle construction ou implantation, à destination commerciale, ou d'activités de service, dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup> est proscrite.**

En complément, les conditions d'autorisation de certaines destinations et sous-destinations, pourront être précisées dans les dispositions spécifiques à chaque zone.

# P.L.U.i

## Périmètre de protection de la centralité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Périmètre de protection de la centralité	Périmètre de préservation de la centralité
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sont autorisées sous réserve que l'activité soit compatible avec l'environnement proche.	
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	Sont autorisés, en dehors des linéaires de protection commerciaux identifiés.	
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sont autorisés.	
	Restauration	Sont autorisés uniquement les extensions des constructions existantes, dans la limite de 1000m <sup>2</sup> de surface totale.	
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sont autorisés.	
	Hôtels	Sont autorisés.	
	Autres hébergements touristiques	Sont autorisés.	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	Sont autorisés.	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sont autorisés, en dehors des linéaires de protection commerciaux identifiés.	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sont autorisés uniquement les extensions des constructions existantes.	Sont autorisés uniquement dans les zones Ue.
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sont autorisés, en dehors des linéaires de protection commerciaux identifiés.	
	Salles d'arts et de spectacles		
	Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sont autorisés uniquement les extensions des constructions existantes, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'environnement proche.	
	Entrepôt	Sont autorisés, en dehors des linéaires de protection commerciaux identifiés.	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	Sont autorisés.	

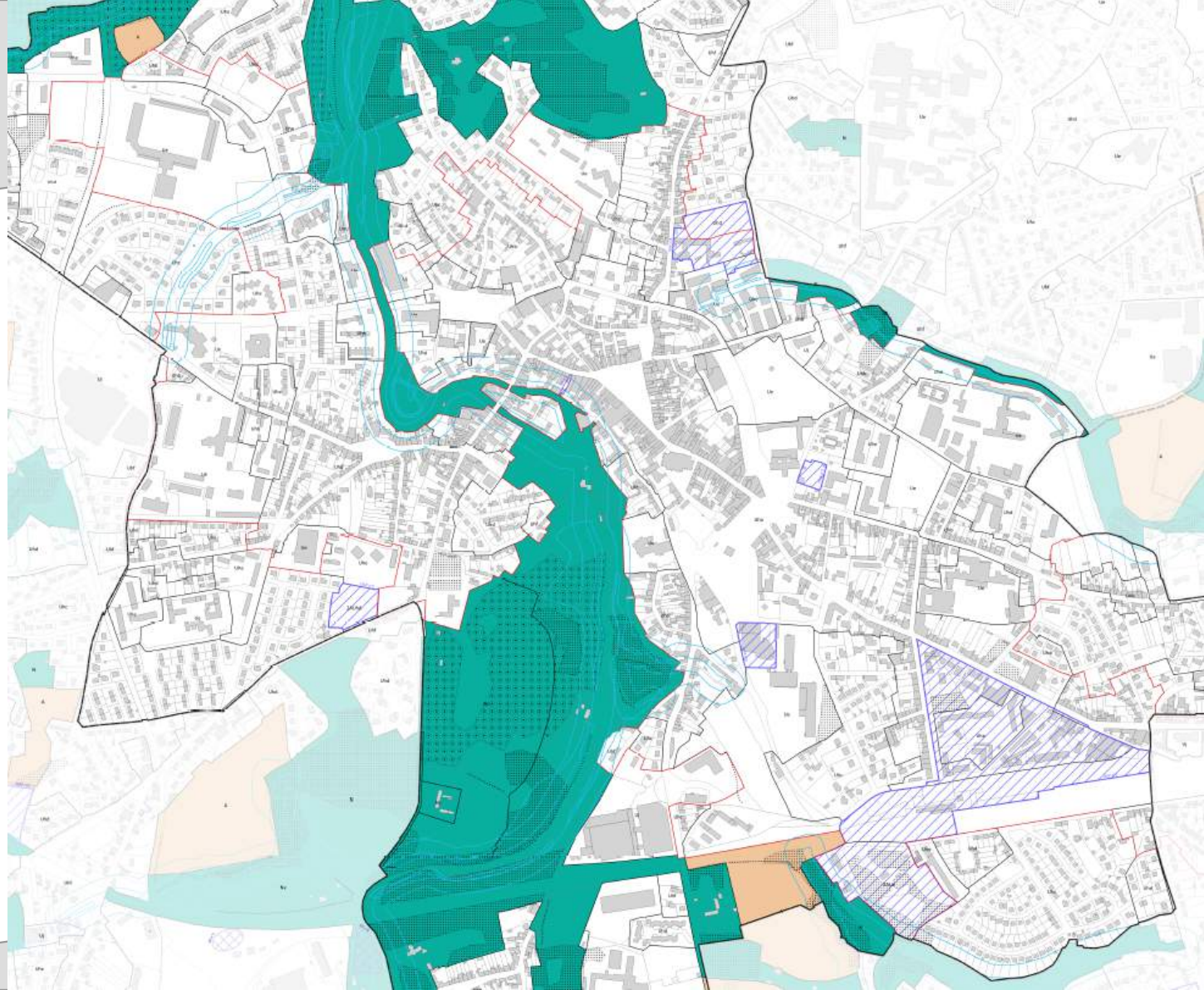
# P.L.U.i



Périmètre de protection de la centralité



O.A.P.





# P.L.U.i

## Périmètre de protection de la centralité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Périmètre de protection de la centralité	Périmètre de préservation de la centralité
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sont autorisées sous réserve que l'activité soit compatible avec l'environnement proche.	
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	Sont autorisés, en dehors des linéaires de protection commerciaux identifiés.	
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sont autorisés.	
	Restauration	Sont autorisés uniquement les extensions des constructions existantes, dans la limite de 1000m <sup>2</sup> de surface totale.	
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sont autorisés.	
	Hôtels	Sont autorisés.	
	Autres hébergements touristiques	Sont autorisés.	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	Sont autorisés.	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sont autorisés, en dehors des linéaires de protection commerciaux identifiés.	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sont autorisés uniquement les extensions des constructions existantes.	Sont autorisés uniquement dans les zones Ue.
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sont autorisés, en dehors des linéaires de protection commerciaux identifiés.	
	Salles d'arts et de spectacles		
	Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sont autorisés uniquement les extensions des constructions existantes, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'environnement proche.	
	Entrepôt	Sont autorisés, en dehors des linéaires de protection commerciaux identifiés.	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	Sont autorisés.	

### Table des matières

CHAMP D'APPLICATION .....	3
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS.....	3
DEROGATIONS MINEURES .....	3
PERMIS DE DEMOLIR .....	3
PRECISIONS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE .....	4
LES DIFFERENTES ZONES DU PLUi.....	4
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	4
<b>DISPOSITION GÉNÉRALES .....</b>	<b>7</b>
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA SALUBRITE ET LA SECURITE PUBLIQUE .....	8
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX MILIEUX NATURELS .....	8
LA CREATION DE NOUVEAUX OBSTACLES A L'ECOULEMENT ET A LA CIRCULATION DES POISSONS MIGRATEURS SONT INTERDITS, HORS EXCEPTIONS. ....	9
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA QUALITE ARCHITECTURALE, CULTURELLE ET HISTORIQUE .....	10
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A L'OCCUPATION DU SOL.....	10
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX COMMUNES LITTORALES OU ESTUARIENNES.....	13
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS ET EXTRACTION DE MATERIAUX .....	13
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES CONSTRUCTIONS .....	13
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX TRAITEMENTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	19
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU STATIONNEMENT .....	20
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX VOIES ET ACCES.....	24
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU RACCORDEMENT AUX RESEAUX .....	24

<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES .....</b>	<b>27</b>
UHA .....	28
UHB .....	32
UHC .....	36
UHD .....	40
UHE .....	44
UHF .....	48
UE .....	52
UJ .....	56
Uyp .....	60
Uyi .....	65
Uyj .....	66
Uyl .....	67
Uym .....	68
Uyk .....	69
1AU.....	73
2AU.....	73
A .....	74
Ac .....	79
Ae.....	83
Agv .....	87
An .....	91
As.....	95
At.....	99
Av .....	103
Ay.....	108
N .....	112
NA.....	117
NC .....	121
NE .....	126
NF .....	131
NM .....	135
NM .....	137
NR .....	143
Ns .....	147
Nt .....	152
Ny .....	156

# P.L.U.i

## Zonage

- Uha : centralité historique**
- Uhb : tissu traditionnel**
- Uhc : hameau ancien**
- Uhd : « néo-breton »**
- Uhe : grands ensembles**
- Uhf : péri-urbain**
- Ue : équipement**
- Uj : dominante économique**





“

”

30

05/12/22