



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 2 : Pièces modifiées – avant/après

PIECE 1.1 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

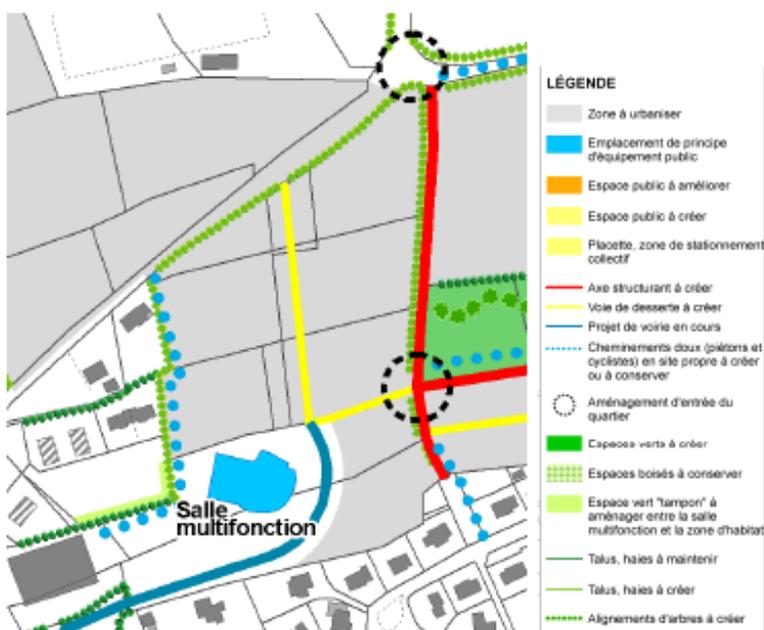
Objet n°1 : Modification des orientations d'aménagement et de programmation des zones 1AU2 (extension nord du bourg) et 1AU5 (secteur de Kervranguen)

L' extension nord du bourg (zone 1AU2) avant modification :

3.3. L'EXTENSION NORD DU BOURG (ZONE 1AU2)

Il s'agit de l'extension majeure du bourg pour les prochaines années, qui verra se créer un nouveau quartier situé à proximité des équipements existants (école, terrains et salle de sport) et à venir (salle multi-fonctions). Les élus envisagent également la création d'un commerce de proximité pour animer le quartier. Cette extension comprend :

- une zone 1AU2, à vocation d'habitat à court terme
- une zone 2AU, à vocation d'habitat à long terme.



- Situation

La zone 1AU2 se situe en extension nord-est du bourg, entre le centre ancien et le lotissement des années 80 de Kergaradec à l'Est. Elle se situe à 250 mètres de l'école, et fait quasiment face à l'entrée des terrains de sport. Elle est bordée au nord par la rue du stade et au sud par la future salle multi-fonctions.

La zone présente une superficie de 2,36 ha.

- Modalités d'aménagement :

La zone devra s'urbaniser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Programme de logements :

Un minimum de 36 logements devra être prévu sur la zone.

La mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de bourg, habitat intermédiaire, etc. et également des tailles de lots diversifiées (de 300 m² à 600 m², pour répondre à différents besoins).

Le programme devra comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

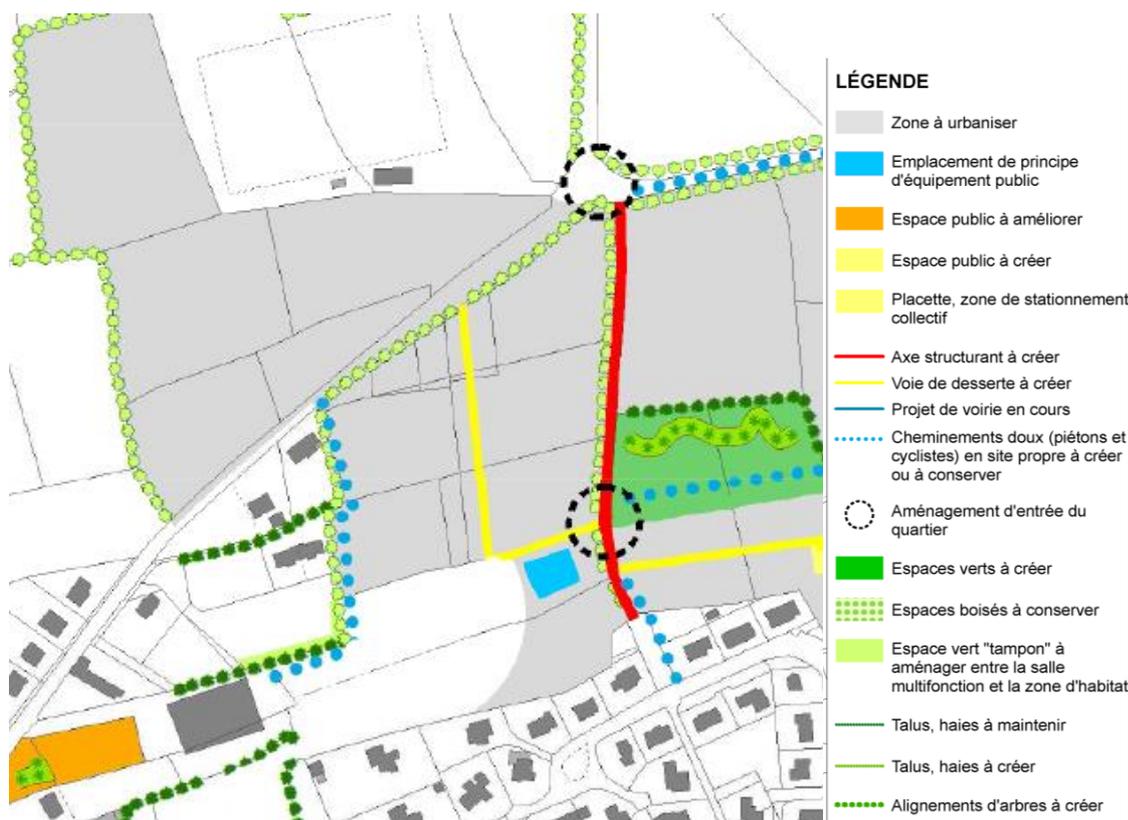
- Une voie de desserte prendra place du nord au sud, dans le prolongement de la voie qui desservira la salle multi-fonctions depuis le sud.

- Un cheminement exclusivement piéton devra également être créé dans l'ensemble de la zone, en dehors de la voirie, et se raccrocher aux chemins existants, permettant de connecter le quartier et l'équipement public avec le reste du bourg.

- Des placettes seront aménagées pour permettre du stationnement mutualisé et feront l'objet d'un traitement urbain de qualité.

- Les éléments bocagers sont à préserver au maximum, afin de permettre une pré-végétalisation du quartier, offrant un cadre de vie agréable dès les premières constructions.
Ces talus ou haies seront créés également afin de préserver les habitations des vents froids du nord (situation sur un plateau venté).

L' extension nord du bourg (zone 1AU2) après modification :



- Situation

La zone 1AU2 se situe en extension nord-est du bourg, entre le centre ancien et le lotissement des années 80 de Kergaradec à l'Est. Elle se situe à 250 mètres de l'école, et fait quasiment face à l'entrée des terrains de sport. Elle est bordée au nord par la rue du stade et au sud par la future salle multifonctions.

La zone présente une superficie de 2,36 ha.

- Modalités d'aménagement :

La zone devra s'urbaniser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Programme de logements :

Un minimum de 36 logements devra être prévu sur la zone.

- **La mixité urbaine** sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de bourg, habitats intermédiaires, etc. et également des tailles de lots diversifiées (de 300 m² à 600m², pour répondre à différents besoins). Le programme devra comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.
- **Un cheminement exclusivement piéton** devra également être créé dans l'ensemble de la zone, en dehors de la voirie et se raccrocher aux chemins existants, permettant de connecter le quartier et l'équipement public avec le reste du bourg.

- **Des placettes** seront aménagées pour permettre du stationnement mutualisé et feront l'objet d'un traitement urbain de qualité.
- **Les éléments bocagers** sont à préserver maximum, afin de permettre une pré-végétalisation du quartier, offrant un cadre de vie agréable dès les premières constructions. Ces talus ou haies seront créés également afin de préserver les habitations des vents froids du nord (situation sur un plateau venté).

La zone 1AU5 de Kervranguen avant modification :

3.5. LA ZONE 1AU5 DE KERVRANGUEN



- Situation

La zone 1AU5 se situe en entrée Est de l'agglomération, non loin du giratoire situé sur la RD786, sur des parcelles agricoles situées au nord du lotissement communal de Kervranguen datant des années 2000.

La zone présente une superficie de 1,16 ha.

- Modalités d'aménagement :

Au fur et à mesure de l'équipement de la zone ou par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

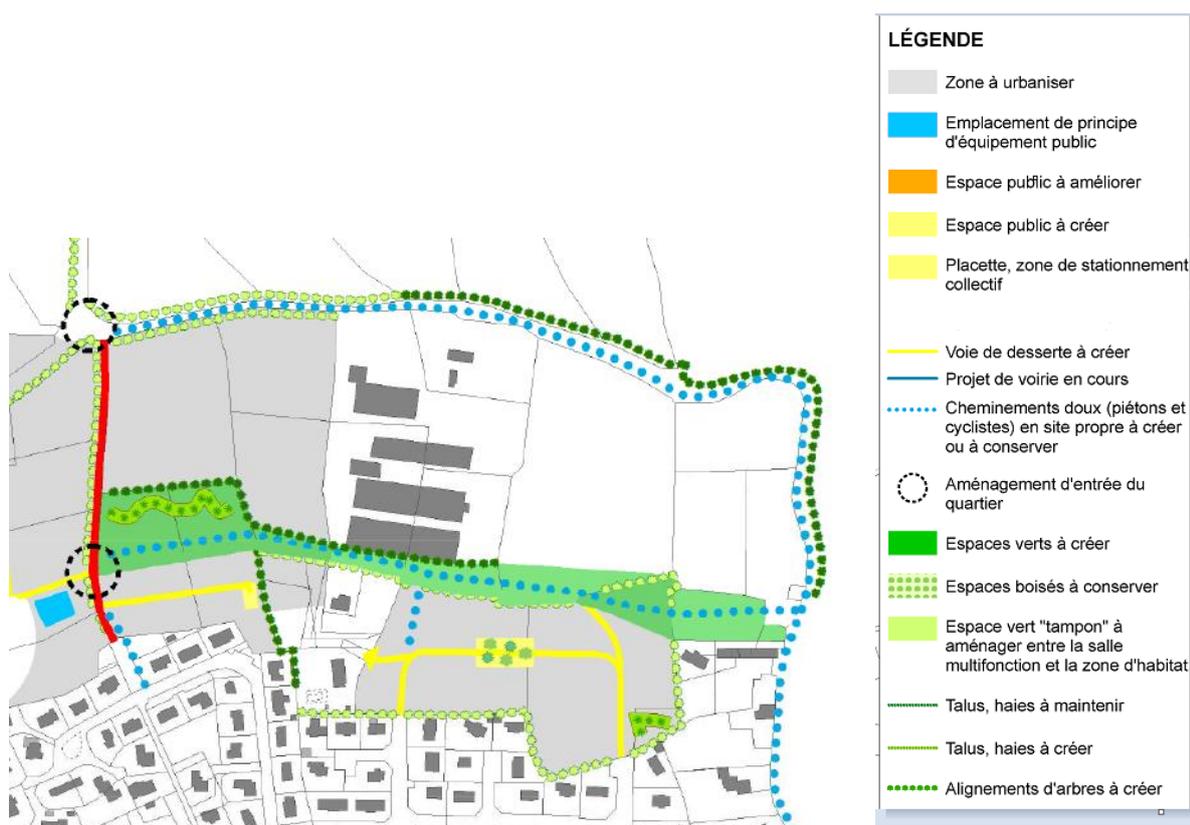
- **La mixité urbaine** sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de bourg, habitat intermédiaire, etc. **31 logements minimum** devront être proposés.

- **Une voie de desserte centrale**, permettra de desservir les futures constructions de part et d'autre. Elle prendra place depuis le lotissement de Kervranguen, et une jonction devra être réalisée avec la voie structurante bordant la zone au nord.

- **Une placette centrale** sera aménagée et pourra comprendre des jeux pour enfants, du stationnement, et aura un caractère de place de village (utilisation de pavage, stabilisé,...).

- **Des haies bocagères** seront plantées sur le pourtour de la zone, afin de composer un cadre de vie agréable. La haie plantée au nord accompagnera la voie structurante et la coulée verte, et sera également un moyen d'intégrer les anciens poulaillers situés au nord.

La zone 1AU5 de Kervranguen après modification :



- Situation

La zone 1AU5 se situe en entrée Est de l'agglomération, non loin du giratoire situé sur la RD786, sur des parcelles agricoles situées au nord du lotissement communal de Kervranguen datant des années 2000.

La zone présente une superficie de 1,16 ha.

- Modalités d'aménagement :

La zone devra s'urbaniser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Programme de logements :

Un minimum de 31 logements devra être prévu sur la zone.

- **La mixité urbaine** sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, maisons de bourg, habitats intermédiaires, etc.
31 logements minimum devront être proposés.
- **Un cheminement exclusivement piéton** devra également être créé dans l'ensemble de la zone, en dehors de la voirie et se raccrocher aux chemins existants, permettant de connecter le quartier et l'équipement public avec le reste du bourg.
- **Des placettes** seront aménagées et pourra comprendre des jeux pour enfants, du stationnement, et aura un caractère de place de village (utilisation de pavage, stabilisé...).

Des haies bocagères seront plantées sur le pourtour de la zone, afin de composer un cadre de vie agréable. La haie plantée au nord accompagnera la voie structurante et la coulée verte, et sera également un moyen d'intégrer les anciens poulaillers au nord.

PIÈCE 1.2 : RÈGLEMENT ÉCRIT

Objet n°2 : Modification des articles U.7 et AU.7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article U.7 avant modification

Article U.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. En secteur UA, les constructions devront s'implanter sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à un mètre.

2. En secteur UB, les constructions pourront s'implanter, dans une bande de 15mètres pris à partir de la voie :

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- sur les deux limites séparatives latérales.

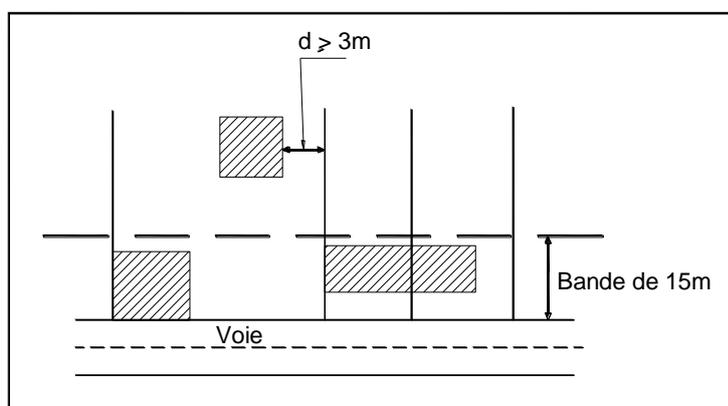
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à un mètre.

3. En secteur UC, les constructions pourront s'implanter, dans une bande de 15mètres pris à partir de la voie :

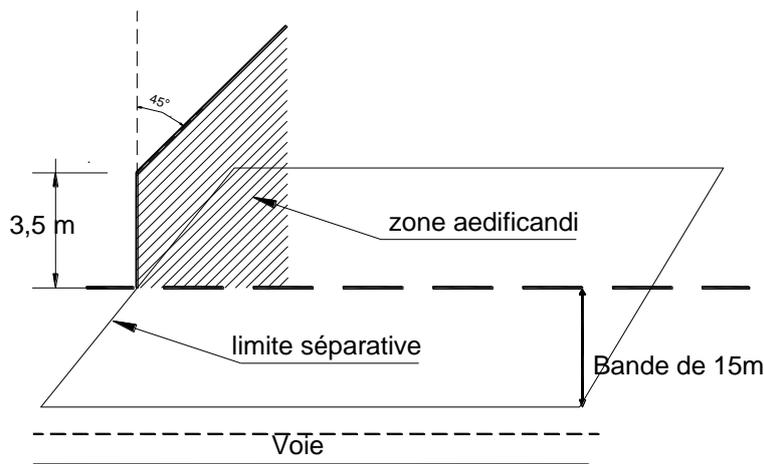
- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

4. Pour les 2 secteurs UB et UC :



Au-delà de la bande de 15 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongée par un plan oblique à 45°.



5. Pour les 3 secteurs :

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- pour des constructions mitoyennes s'harmonisant en volume,
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant.

L'implantation des annexes de moins de 15 m² est autorisée entre 0 et 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article U.7 après modification :

[Article U.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives](#)

[Pour les secteurs UA, UB et UC :](#)

[Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées, à une distance minimale d'1mètre 90 par rapport à la limite séparative.](#)

[Un recul différent pourra être autorisé ou imposé :](#)

- [Pour des constructions mitoyennes s'harmonisant en volume,](#)
- [Pour des opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant](#)

[L'implantation d'annexes de moins de 15m² pourra être autorisée entre 0 mètre et 1 mètre](#)

[Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :](#)

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, château d'eau, écostations, abri de transport collectif ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article AU.7 avant modification

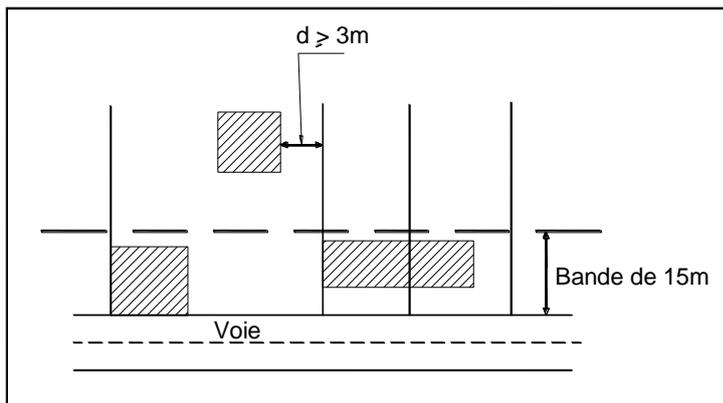
Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Pour le secteur 1AU :

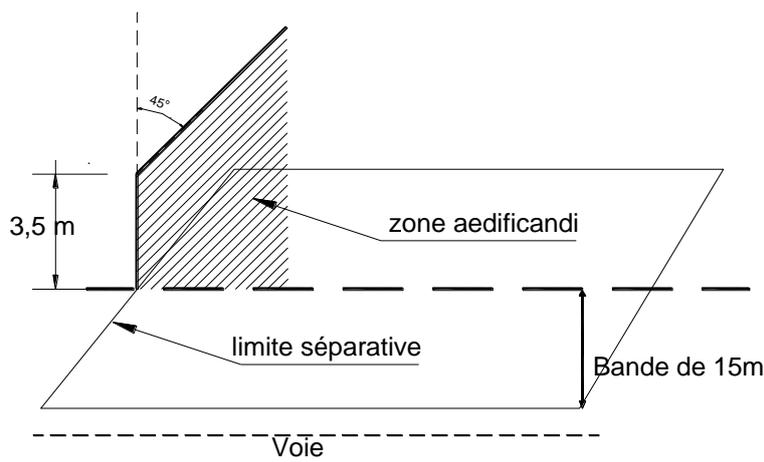
Les constructions pourront s'implanter, dans une bande de 15 m pris à partir de la voie :

- sur l'une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 1 mètre.



Au-delà de la bande de 15 mètres, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3,5 mètres de hauteur maximale, prolongée par un plan oblique à 45°.



2. Pour les secteurs 1AUH et 1AUY :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 mètres, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

3. Pour tous les secteurs :

L'implantation des annexes de moins de 15 m² est autorisée entre 0 et 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article AU.7 après modification

Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour le secteur AU :

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées, à une distance minimale d'1mètre 90 par rapport à la limite séparative.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé :

- Pour des constructions mitoyennes s'harmonisant en volume,
- Pour des opérations d'aménagement d'ensemble avec un projet architectural le justifiant

L'implantation d'annexes de moins de 15m² pourra être autorisée entre 0 mètre et 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, château d'eau, écostations, abri de transport collectif ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Pour les secteurs 1AUH et 1AUY :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 mètres, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 3 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

1. Pour tous les secteurs :

L'implantation des annexes de moins de 15 m² est autorisée entre 0 et 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Objet n°3 : Modification et retrait de l'article 8 relatif aux implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique au sein des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

Article U.8 avant modification :

Article U.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article U.8 après modification :

Article U.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé

Article U.8 avant modification :

Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article AU.8 après modification :

Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non règlementé

Article A.8 avant modification :

Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article A.8 après modification :

Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Non réglementé

Article N.8 avant modification :

Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article N.8 après modification :

Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé