







## 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*

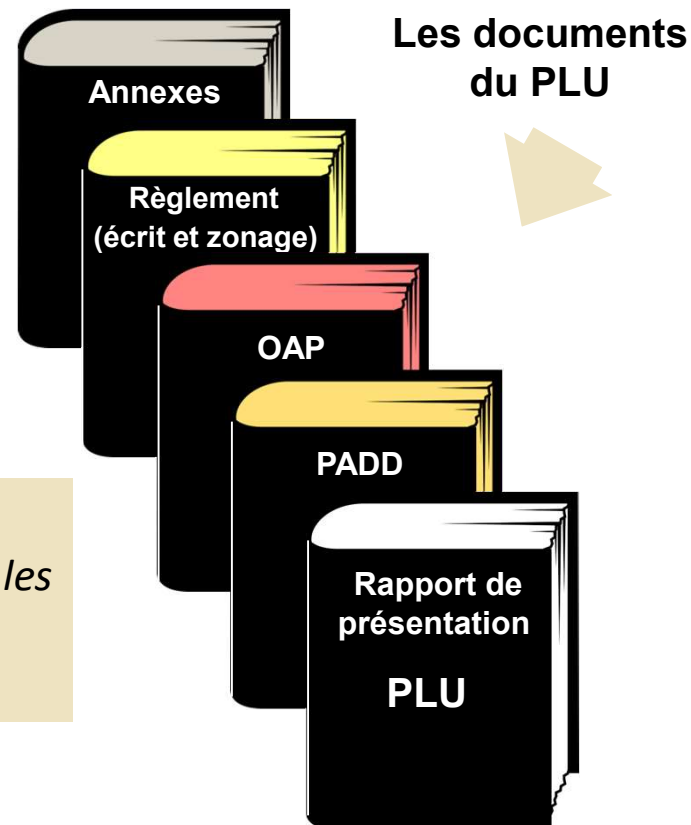
*Opposables en terme de **compatibilité***

### LES RÈGLEMENTS ÉCRITS ET GRAPHIQUES

*Obligatoires*

*Cohérents avec le PADD*

*Opposables en terme de **conformité***



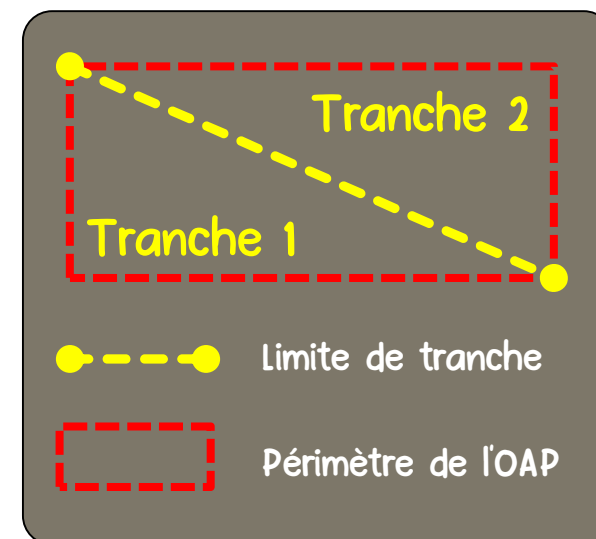


## I. Les O.A.P.

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

### 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 l'unique extension (Hent Bihan). 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.?

### 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 localisation, 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, des enjeux environnementaux, des obligations réglementaires ... Les densités oscillent entre 15 et 50 logements 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. Pour certains secteurs, des dispositions plus précises sont indiquées, comme les liaisons douces à réaliser, le positionnement des espaces verts, les haies à préserver, la desserte automobile, le type de bâtiments à réaliser, ... L'OAP la plus détaillée est celle qui porte sur le plus grand secteur, à savoir l'unique extension programmée au futur PLU : la zone 1AU de Hent Bihan



## Les O.A.P. Thématiques

**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

**VI. OAP sectorielles** : légende générale, puis 19 secteurs concernés

Nouveauté par rapport au précédent PLU

Elles ont été présentées lors de la précédente réunion publique.

## Extrait de l'OAP thématique « Qualité urbaine »

## I.2. Trame viaire, déplacements doux et stationnements

## C. Favoriser les déplacements doux

Pourquoi :

- Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine.
- Pour limiter les déplacements motorisés
- Pour créer des espaces publics de convivialité.

Les nouveaux quartiers devront prévoir des liaisons douces correctement dimensionnées pour leur usage (interne à l'opération, inter-quartier,...).

Les matériaux utilisés devront être adaptés à l'usage et à la fréquentation.

**A proscrire**

Liaison douce le long d'une rue hors d'échelle.

Absence de convivialité

**A mettre en œuvre**

Liaison douce intégrée dans un espace vert paysagé et ouvert sur la rue.

Espace public convivial

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

Les places de stationnement (stationnement mutualisé ou stationnement visiteur) devront impérativement être réalisées de manière non imperméabilisée. Le procédé est à la discrétion du maître d'ouvrage. L'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme se réserve la possibilité de refuser le procédé retenu par le maître d'ouvrage, et d'établir une proposition alternative.

**Solutions à retenir :** dalles alvéolées, stabilisés drainants et autres matériaux drainants, pavés à joints enherbés, gazon renforcé, ...

**Solutions à proscrire :** enrobé, béton, ciment, terre-pierre

Pour mémoire, les enrobés accélèrent l'effet des îlots de chaleur, mais aussi les inondations en ne permettant pas l'infiltration et en accélérant le ruissellement des eaux, ce dernier étant également à l'origine de pollution des eaux par les hydrocarbures.

Les illustrations ci-après sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer. :

*Pavés à joints enherbés :*





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

D'une manière générale, la gestion aérienne (en surface) des eaux pluviales **des voiries et espaces communs** permettant l'infiltration devra être la solution privilégiée. Ces solutions nécessitent de concevoir les aménagements en creux, avec une topographie plus basse que celle de la voirie. **La priorité doit être la recherche de l'infiltration et la gestion de l'eau au plus près du point de contact de la goutte d'eau avec le sol.**

**Solutions à retenir :** noues enherbées ou paysagées, bassins de rétentions paysagers, tranchées drainantes, ...

**Solutions à proscrire :** réseaux enterrés, chaussées réservoirs, bassins de rétentions grillagés et à forte pente, systèmes de refoulement ...

Les illustrations ci-après sont des modèles dont les réalisations chercheront à s'inspirer.

*Exemples de noues :*



*Exemples de tranchées / noues minérales drainantes :*





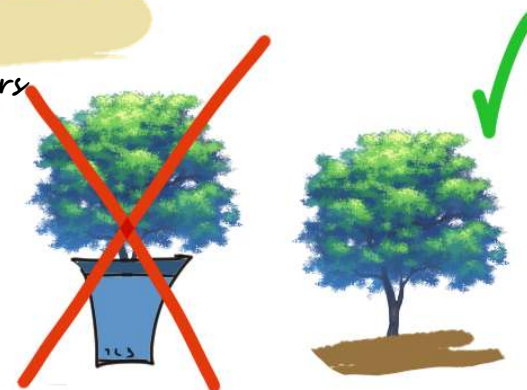
## Extrait de l'OAP thématique « Biodiversité et trame verte et bleue »

### Les orientations d'aménagement pour le renforcement de la présence du végétal dans les espaces publics

- ➔ Minimiser l'imperméabilisation des sols et utiliser des matériaux drainants ou perméables autant que possible, pour les espaces publics à dominante minérale, comme les parcs de stationnement, les rues et leurs abords, les places publiques.
- ➔ Minimiser la largeur des voiries, au profit des espaces de circulation douce, ou privilégier les voiries partagées
- ➔ Végétaliser les façades et les trottoirs par des plantations en pied de murs ou des dispositifs de type treille ou ombrière, lorsque c'est possible.
- ➔ Utiliser le végétal, en particulier des arbres de hautes tiges, pour améliorer le confort d'usage des espaces extérieurs des quartiers
- ➔ Préférer la plantation en pleine terre, plutôt qu'hors sol (jardinières...).
- ➔ Diversifier les formes de plantations dans les espaces communs : mails, alignements, végétation ponctuelle, massifs plantés...
- ➔ Faire le choix d'espèces locales dans les plantations et maintenir les milieux naturels lorsqu'ils existent.
- ➔ Valoriser la mise en scène des espaces communs à forte présence végétale, pour qu'ils jouent un rôle plus important dans l'armature verte urbaine.
- ➔ Mettre en place un entretien écologique (sans pesticide ni produit phytosanitaire) et une gestion différenciée.
- ➔ N'utiliser aucune espèce exotique envahissante dans les plantations, et limiter l'usage d'espèces allergènes
- ➔ Maintenir ou favoriser les 3 strates herbacées, arbustives et arborées dans les haies et massifs.
- ➔ Intégrer la plantation de haies fruitières, arbres fruitiers dans les projets de végétalisation.



Végétaliser façades et trottoirs



Plantations en pleine terre



Gestion différenciée



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

Dans le cadre des projets d'aménagement, une réflexion sera menée sur la réduction de la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes. En effet, la pollution lumineuse fragmente les continuités écologiques, soit par répulsion (espèces ne pouvant franchir une emprise trop éclairée), soit par absorption (espèces attirées par les points d'éclairage).

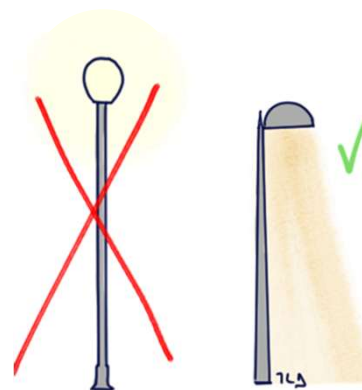
La réduction de l'éclairage urbain permettra de développer la trame noire, de limiter les consommations inutiles d'énergie et de développer le confort nocturne nécessaire aux espèces.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global, cette orientation devra être rendue compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics.

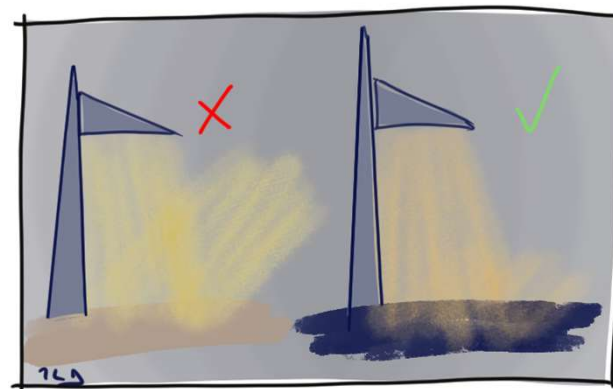
### Exemples de mise en œuvre :

- ➔ Résorber en priorité les ruptures de la trame noire intersectant la trame verte et bleue
- ➔ Privilégier les orientations de lumière vers le sol et des angles de projection limités pour réduire les diffusions inutiles.
- ➔ Privilégier une teinte d'éclairage jaune ou ambrée (spectre orangé).
- ➔ Adapter l'intensité lumineuse et la densité des points d'éclairage à la fréquence et la nature des usages reçus.
- ➔ Limiter la durée d'éclairage (minuteur, détecteur de mouvement, période non-éclairée).
- ➔ Privilégier les revêtements de sol limitant la réflexion de la lumière
- ➔ Dans les espaces privés individuels et collectifs (jardins, parkings), adopter une sobriété des éclairages (en nombre et intensité des points lumineux), dirigés vers le sol chez soi

### Choix d'un candélabre de moindre impact



### Choix de revêtement de sol peu réfléchissant





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

### 1. Bâtiments anciens existants

#### Extension et surélévation

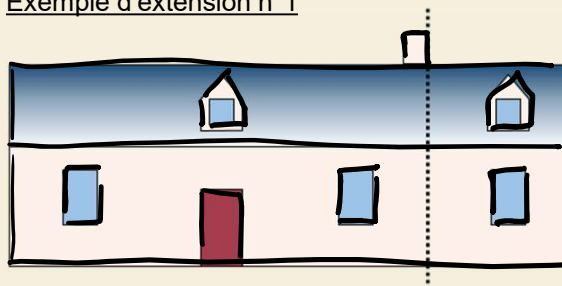
Les extensions et surélévations pourront se faire de deux manières :

➔ en continuité avec le bâtiment existant (même enduit, mêmes pierres...)

➔ ou dans des matériaux différents de manière à ce que l'extension ou la surélévation constitue une entité distincte mais complémentaire de la construction existante.

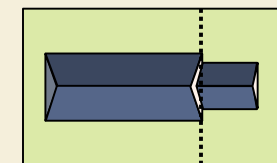
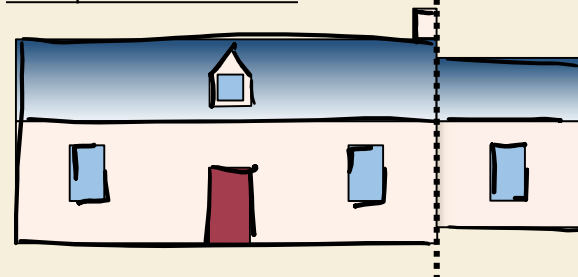
Dans tous les cas, ces extensions et surélévations devront s'intégrer à leur environnement et viendront l'enrichir.

Exemple d'extension n°1



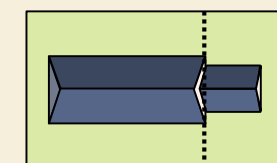
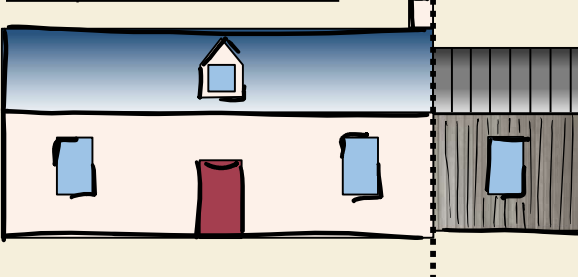
Extension réalisée dans le respect des proportions et des matériaux du bâtiment initial, en continuité du bâti, n'excédant pas 30% de l'emprise au sol

Exemple d'extension n°2



Extension réalisée en rupture de gabarit du bâtiment initial, mais avec les mêmes matériaux

Exemple d'extension n°2 bis



Extension réalisée en rupture de gabarit du bâtiment initial, avec des matériaux distincts (toit en zinc prépatiné, bardage bois)





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

### 2. Constructions neuves

#### Volumétrie

Les volumes seront simples et les gabarits de constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants (éviter les décrochements de pignons, les pans de mur biais, ...).

#### Ouvertures et ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. Les lucarnes reprendront le dessin des lucarnes locales. Les baies seront plus hautes que larges (proportion verticale). Cette verticalité pourra être créée artificiellement par un bardage ou parement créant une bande verticale en accompagnement de la baie.

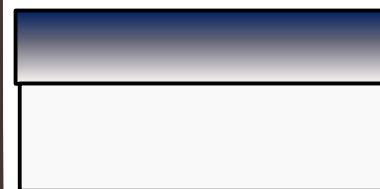
*S'inspirer du dessin des lucarnes locales*



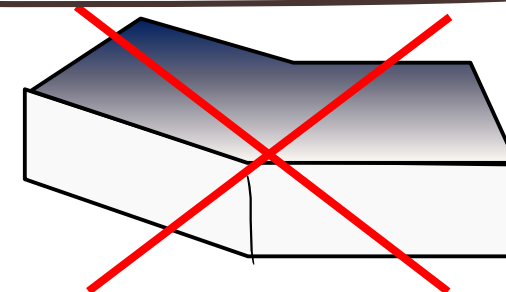
*Lucarne pendante, dite meunière ou gerbière*



*Lucarne rampante ou en chien couché*



*Edifier des volumes simples et lisibles*



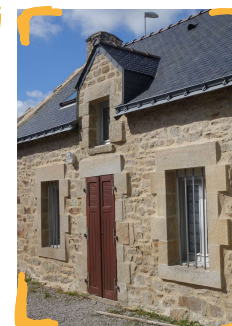
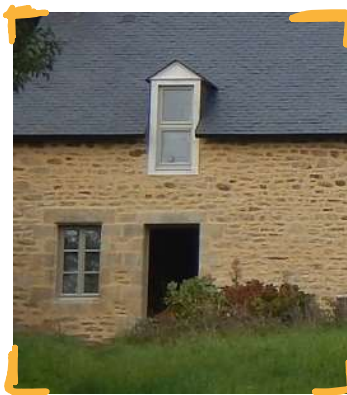
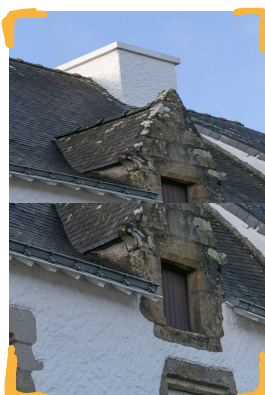
*Eviter les décrochements de pignons et murs biais*



*Préférer une façade ordonnée (respect de la symétrie, proportion, alignement)*



*Eviter une multitude d'ouvertures aux proportions anarchiques*



## Extrait de l'OAP thématique « Energie et climat »

➔ En été :

## OCCULTER



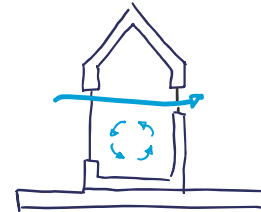
Bloquer le rayonnement solaire en façade Sud (avant toit, casquette, filtre végétal, .)

## MINIMISER



- Limiter les ouvertures au Nord
- Privilégier les teintes claires (fort albédo)
- Choisir des matériaux renvoyant la chaleur

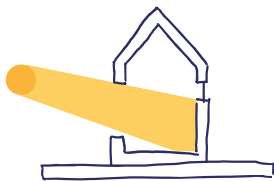
## AÉRER



- Faire circuler l'air au sein du bâtiment pour favoriser son renouvellement
- Utiliser la capacité des matériaux à emmagasiner cette fraîcheur pour la restituer le reste de la journée

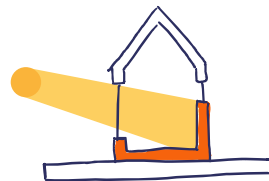
➔ En hiver :

## CAPTER



Laisser entrer les rayons du soleil

## STOCKER



Utiliser des matériaux qui emmagasinent de la chaleur, augmenter l'inertie (mur trombe, puits canadien.)

## DISTRIBUER



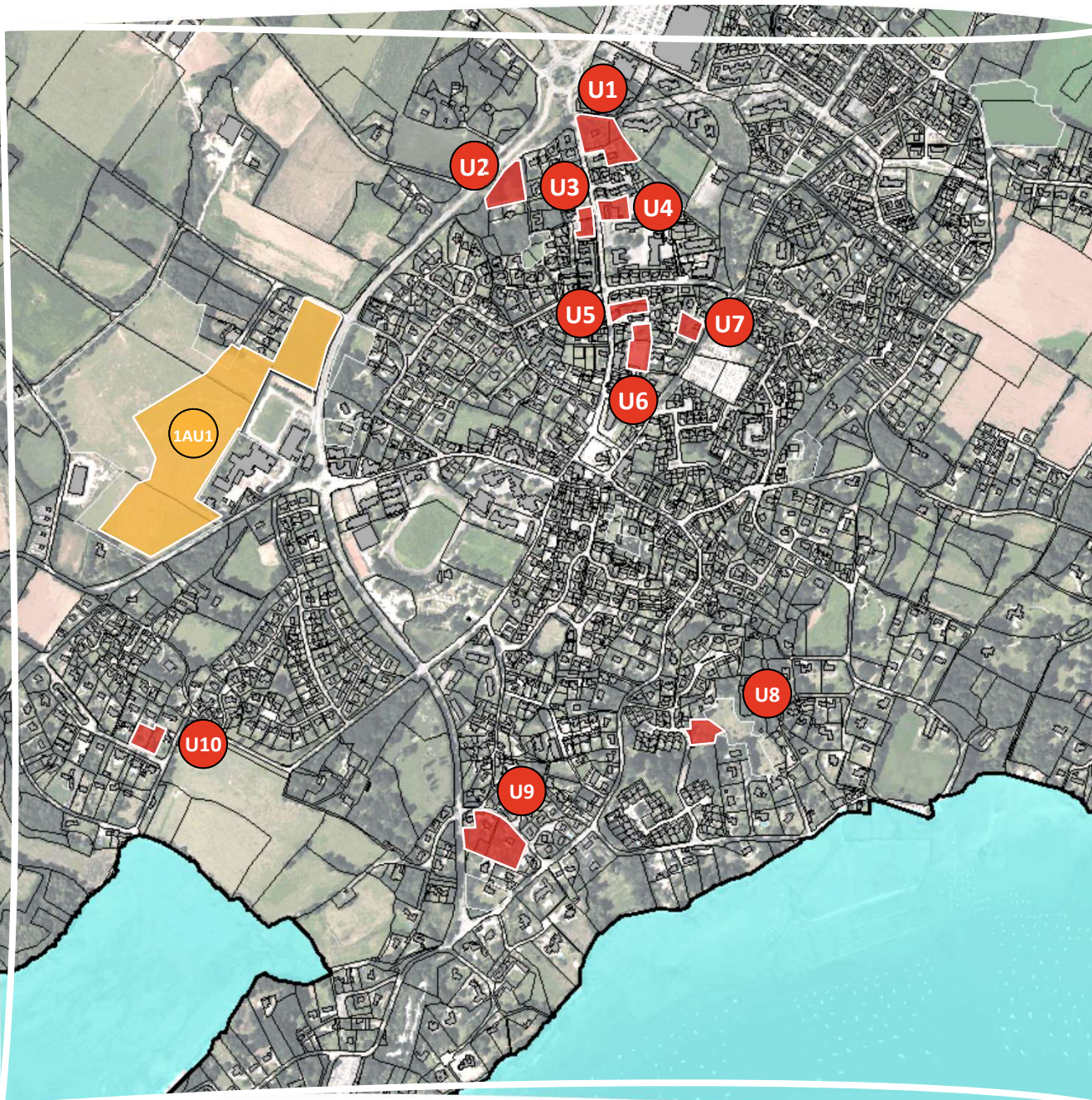
Utiliser des matériaux qui redistribuent de la chaleur durant la journée

## CONSERVER



Isoler le bâtiment pour conserver la chaleur

## Localisation des OAP sectorielles



- U1** OAP n°1 – 0,62ha
- U2** OAP n°2 – 0,36ha
- U3** OAP n°3 – 0,14ha
- U4** OAP n°4 – 0,20ha
- U5** OAP n°5 – 0,18ha
- U6** OAP n°6 – 0,29ha
- U7** OAP n°7 – 0,16ha
- U8** OAP n°8 – 0,21ha
- U9** OAP n°9 – 0,76ha
- U10** OAP n°10 – 0,25ha
  
- 1AU1** OAP n°19 – 7ha

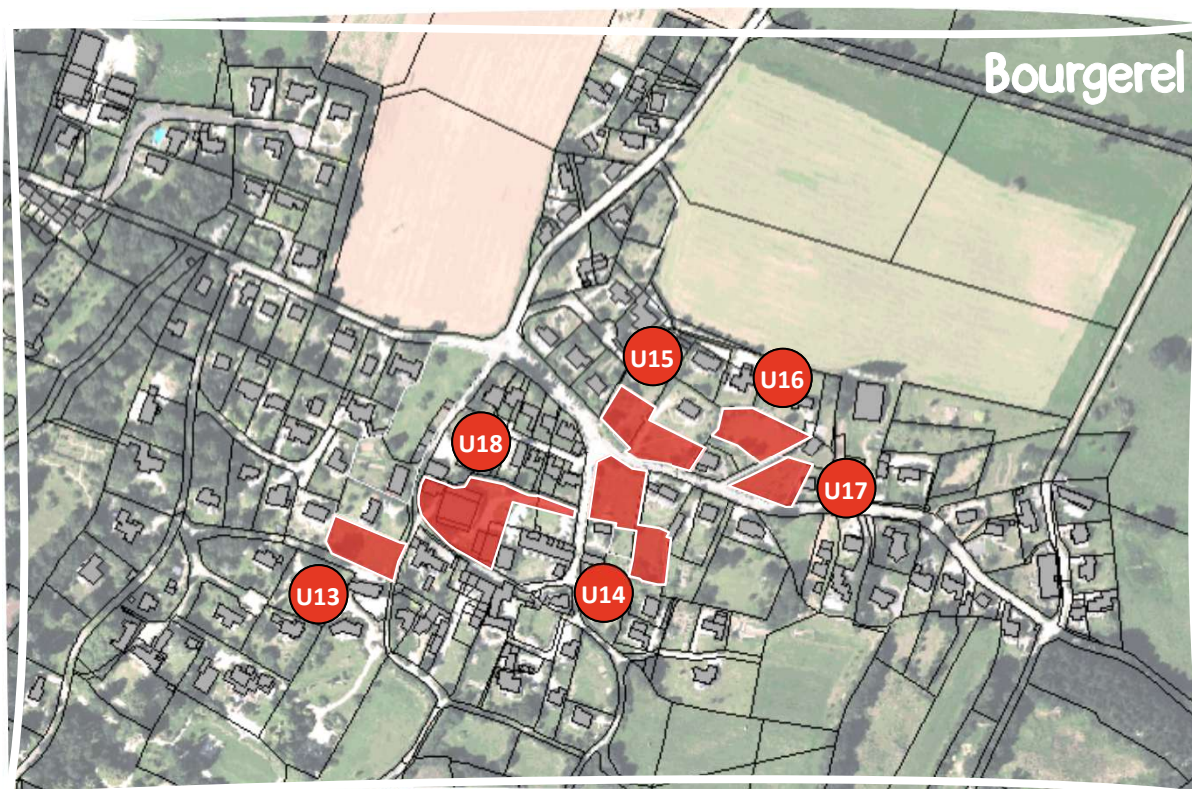


## Localisation des OAP sectorielles



**U11** OAP n°11 – 0,32ha

**U12** OAP n°12 – 0,53ha



**U13** OAP n°13 – 0,13ha

**U14** OAP n°14 – 0,24ha

**U15** OAP n°15 – 0,19ha

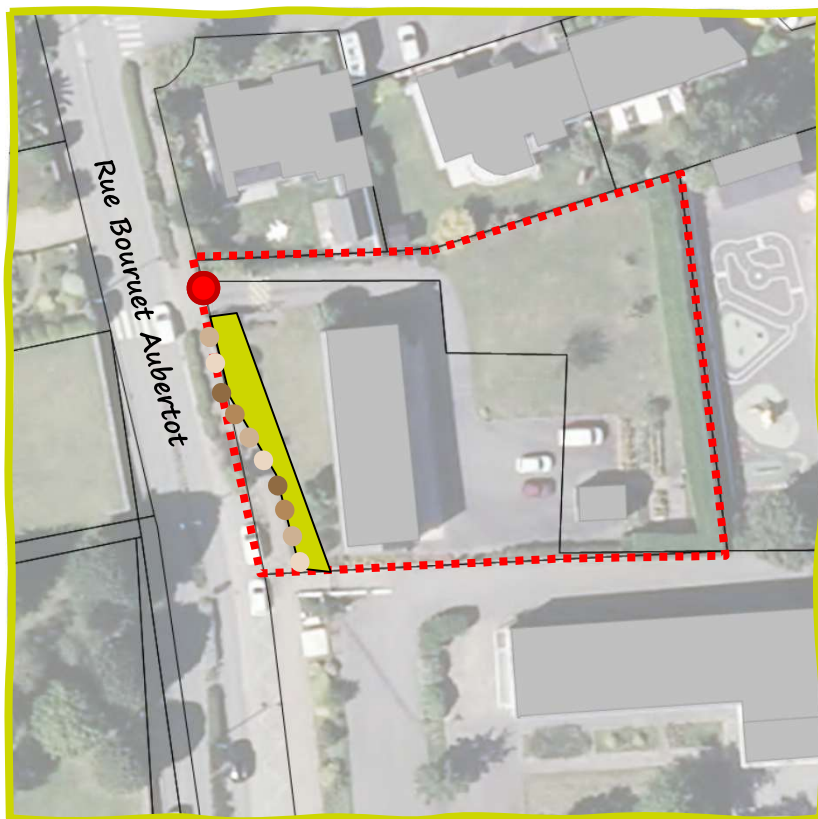
**U16** OAP n°16 – 0,15ha

**U17** OAP n°17 – 0,11ha

**U18** OAP n°18 – 0,35ha

## Exemple d'OAP sectorielle

OAP n°4 – 0,20 ha



● Accès obligatoire : accès véhicule imposé

●●●●● Talus ou mur de pierre existant à préserver

▱ Espace végétalisé à aménager

**Aménagement :**

- ▶ Un seul accès véhicule est autorisé depuis la rue Bouruet Aubertot
- ▶ Le mur de pierre situé en limite Ouest sera préservé, et un espace végétalisé de transition sera aménagé en interface entre l'espace public et l'espace privé.
- ▶ Un front bâti sera créé en limite de cet espace végétalisé.
- ▶ Par ailleurs, il est imposé un retrait de toute construction d'au moins 5m depuis la limite Nord du périmètre.

**Programme de construction :**

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

- ➔ Densité de 50 logts/ha, soit 10 logements à l'échelle du périmètre (moins si le bâtiment pré-existant est maintenu)
- ➔ Gabarit attendu en R+1+C

**Déplacements doux :**




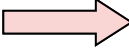


- ▶ /



## 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 Uaa, Uab, Uba1 et 2, Ubb, Ubc, Ubd, Ue, Ud, Unc, Ul, Uia, Uic, Uit, Uf, Ux
  
-  **Dispositions applicables à la zone à urbaniser (AU) :** Se traduit par une 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, Ni, Ne1 et 2, Ngv, Nl, Nh



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 Moustoir. Il comprend le **sous-secteur Uaa**, correspondant au cœur historique de l'agglomération du bourg et cumulant des fonctions d'habitat, de commerce et d'équipement, et le **sous-secteur Uab** correspondant au cœur historique de l'agglomération du Moustoir à vocation dominante d'habitat et d'équipement.



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 d'Arradon // 4. Règlement littéral // Arrêt en CM du 03 03 2026 51

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 des agglomérations du bourg, du Moustoir, de Botquelen-Petit Molac et du village de Bourgerel. Il comprend le **sous-secteur Uba1**, correspondant à la première couronne du bourg, le **sous-secteur Uba2** correspondant à la deuxième couronne du bourg et aux espaces les plus denses (hors centre ancien) du Moustoir et de Botquelen, le **sous-secteur Ubb** correspondant aux espaces résidentiels de plus faible densité des agglomérations, le **sous-secteur Ubc** correspondant au village de Botquelen, et le **sous-secteur Ubd** correspondant au secteur à fort potentiel de densification et renouvellement urbain du bourg.



Ce secteur a vocation à :

- Maintenir une vocation résidentielle préférentielle ;
- Accueillir des opérations permettant de diversifier 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 d'Arradon // 4. Règlement littéral // Arrêt en CM du 03 03 2026 57

Dispositions générales

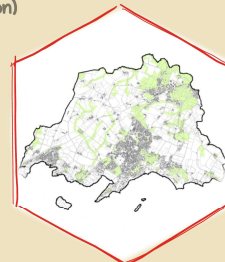
Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Dispositions applicables par zone

Na

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

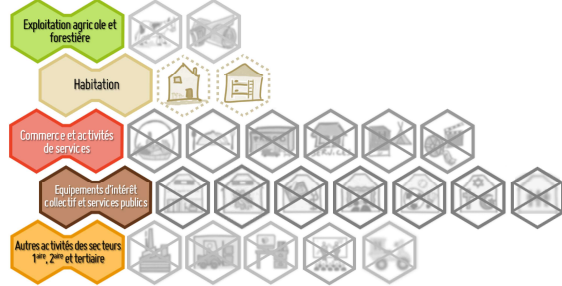
Le **secteur Na** correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.



Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

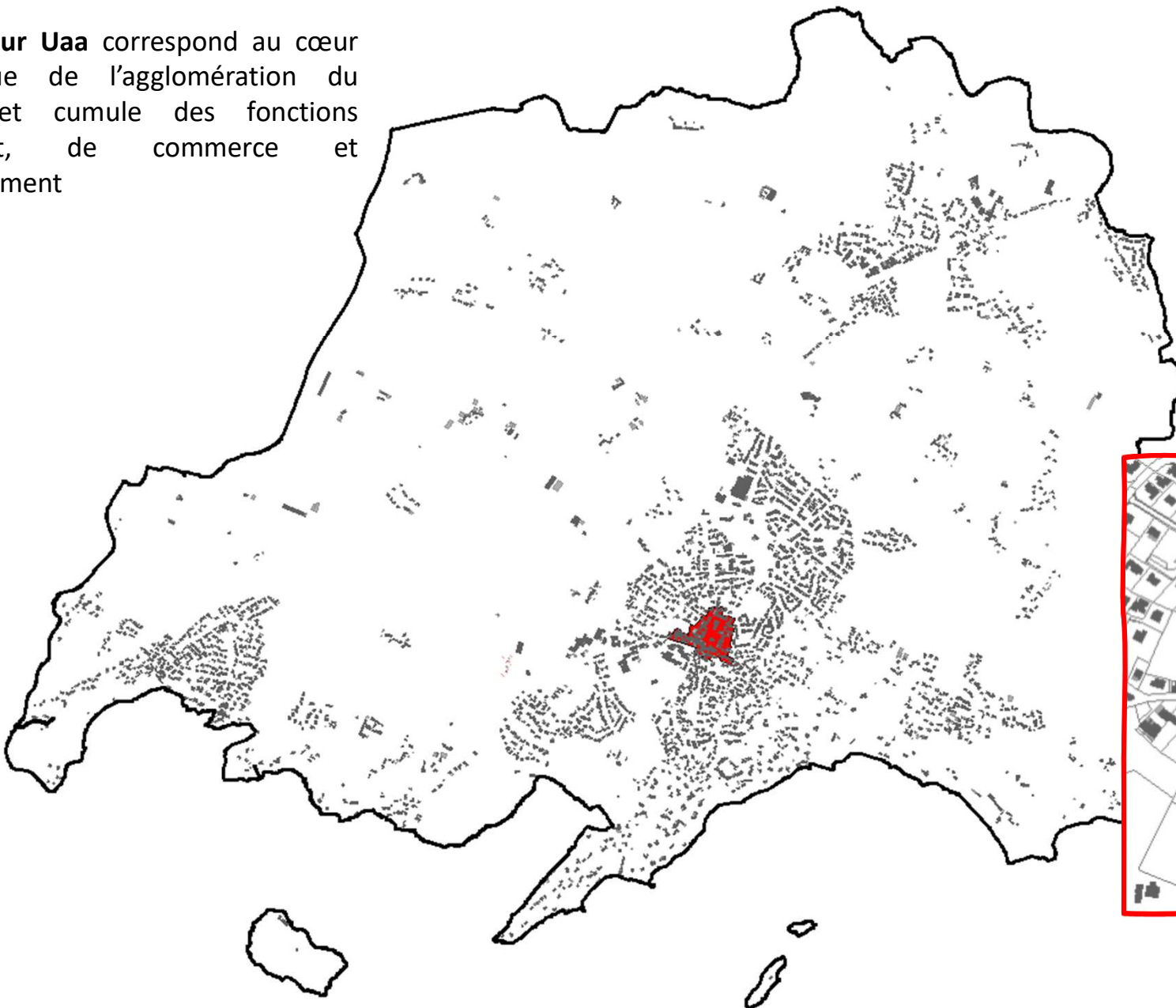
**Destinations et sous-destinations de la zone :**



PLU d'Arradon // 4. Règlement littéral // Arrêt en CM du 03 03 2026 141

### Le règlement pour chaque zone

Le secteur Uaa correspond au cœur historique de l'agglomération du bourg et cumule des fonctions d'habitat, de commerce et d'équipement

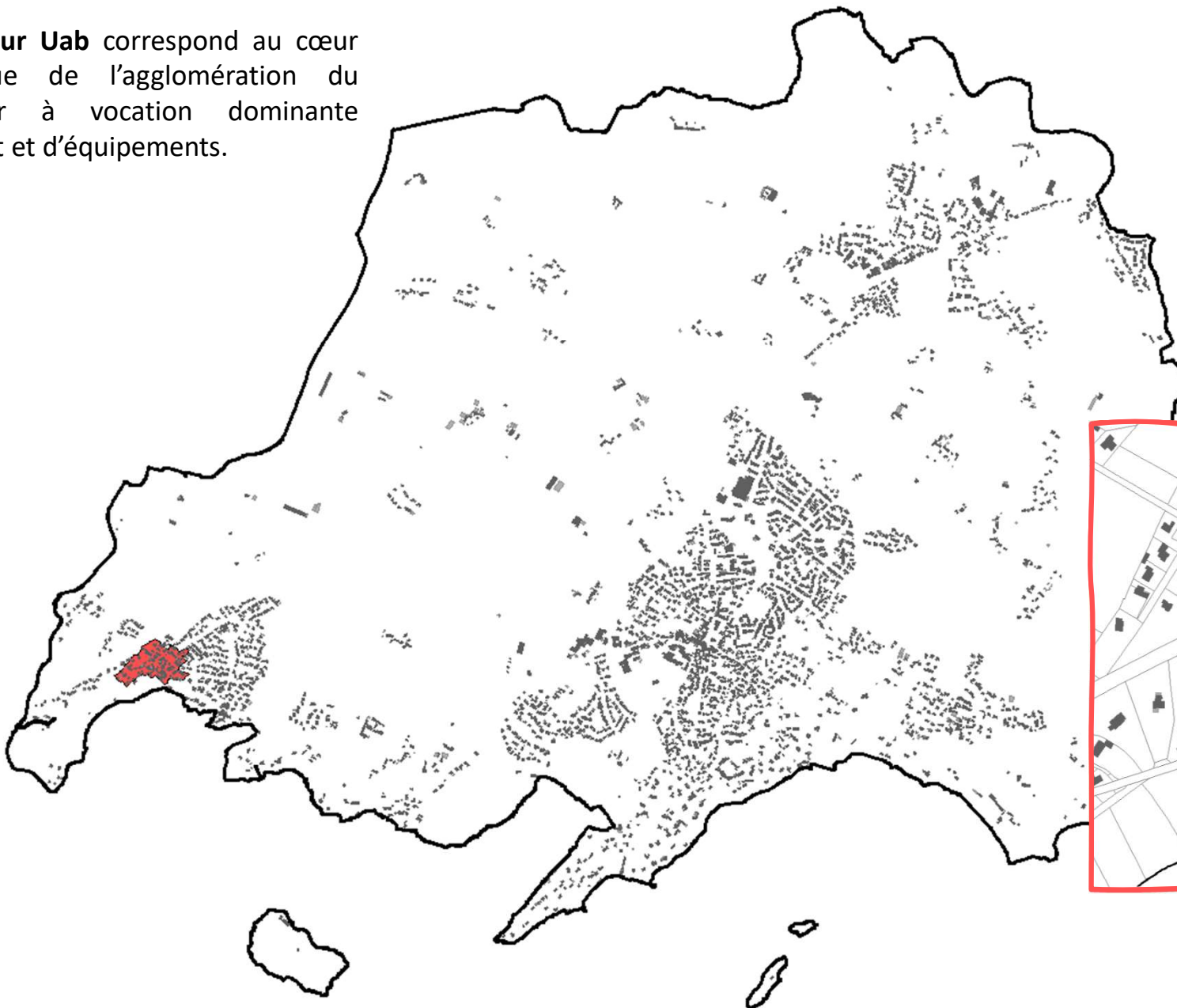


- Emprise au sol : libre
- Hauteurs : 9m au sommet de façade et 12m au point le plus haut (R+2+A/C)
- Coefficient de pleine terre minimal : 10%



### Le règlement pour chaque zone

Le secteur **Uab** correspond au cœur historique de l'agglomération du Moustoir à vocation dominante d'habitat et d'équipements.

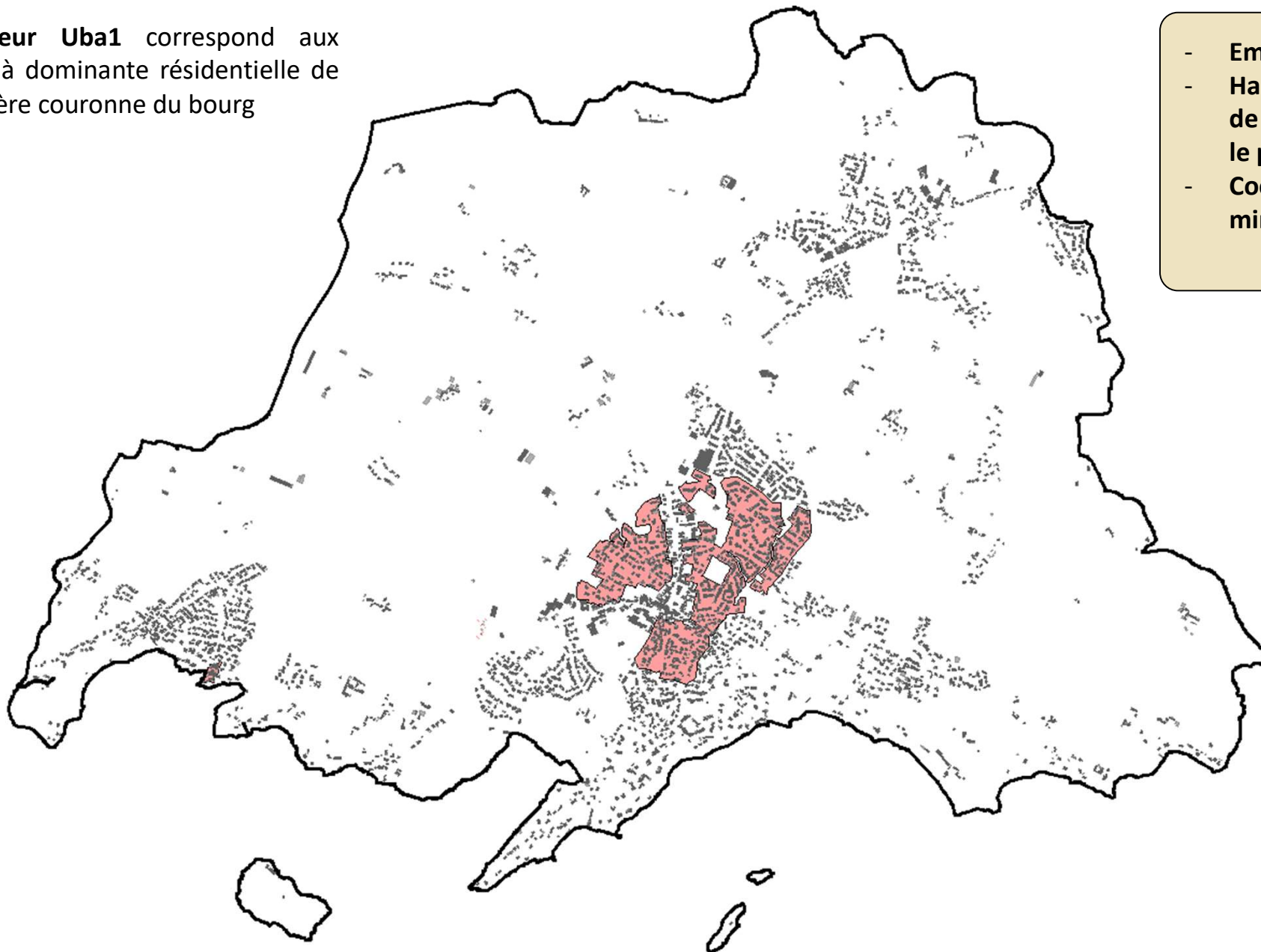


- Emprise au sol : libre
- Hauteurs : 6m au sommet de façade et 10m au point le plus haut (R+1+A/C)
- Coefficient de pleine terre minimal : 20%



### Le règlement pour chaque zone

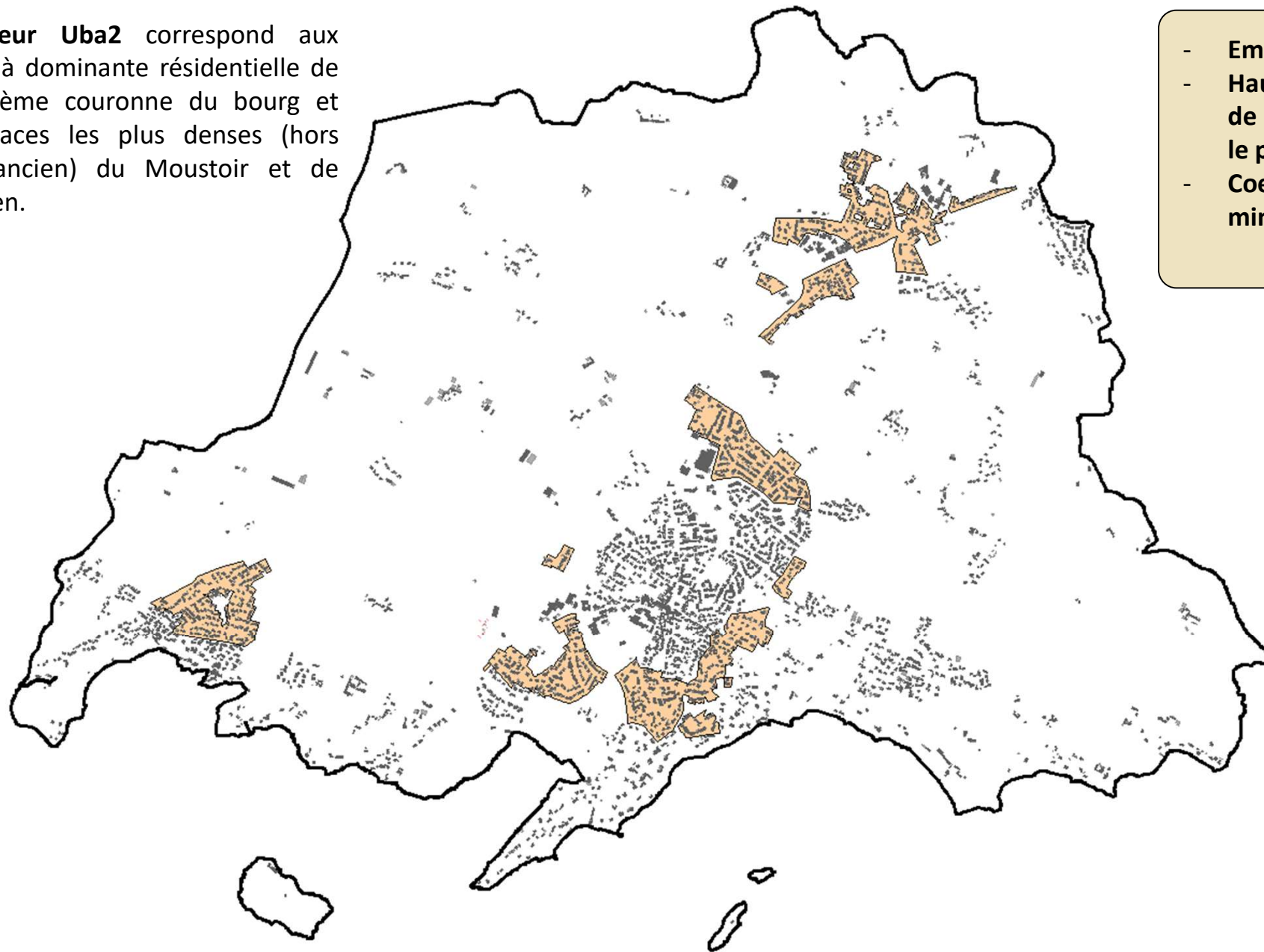
Le secteur **Uba1** correspond aux espaces à dominante résidentielle de la première couronne du bourg



- Emprise au sol : 50%
- Hauteurs : 6m au sommet de façade et 9m au point le plus haut (R+1+C/A)
- Coefficient de pleine terre minimal : 10%

### Le règlement pour chaque zone

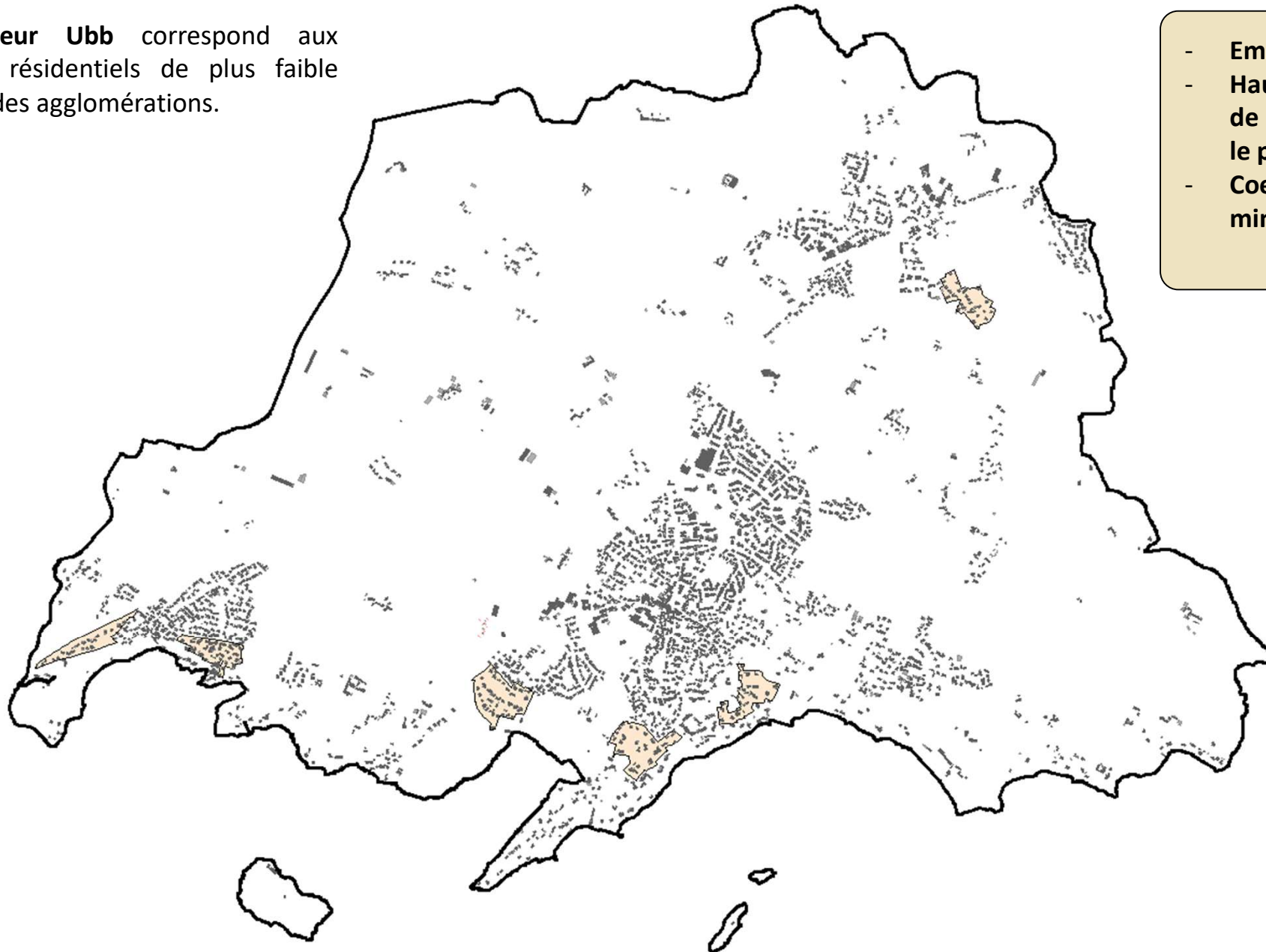
Le secteur **Uba2** correspond aux espaces à dominante résidentielle de la deuxième couronne du bourg et aux espaces les plus denses (hors centre ancien) du Moustoir et de Botquelen.



- Emprise au sol : 35%
- Hauteurs : 7m au sommet de façade et 10m au point le plus haut (R+1+C/A)
- Coefficient de pleine terre minimal : 35%

### Le règlement pour chaque zone

Le secteur **Ubb** correspond aux espaces résidentiels de plus faible densité des agglomérations.



- Emprise au sol : 30%
- Hauteurs : 6m au sommet de façade et 9m au point le plus haut (R+1+C/A)
- Coefficient de pleine terre minimal : 40%

### Le règlement pour chaque zone

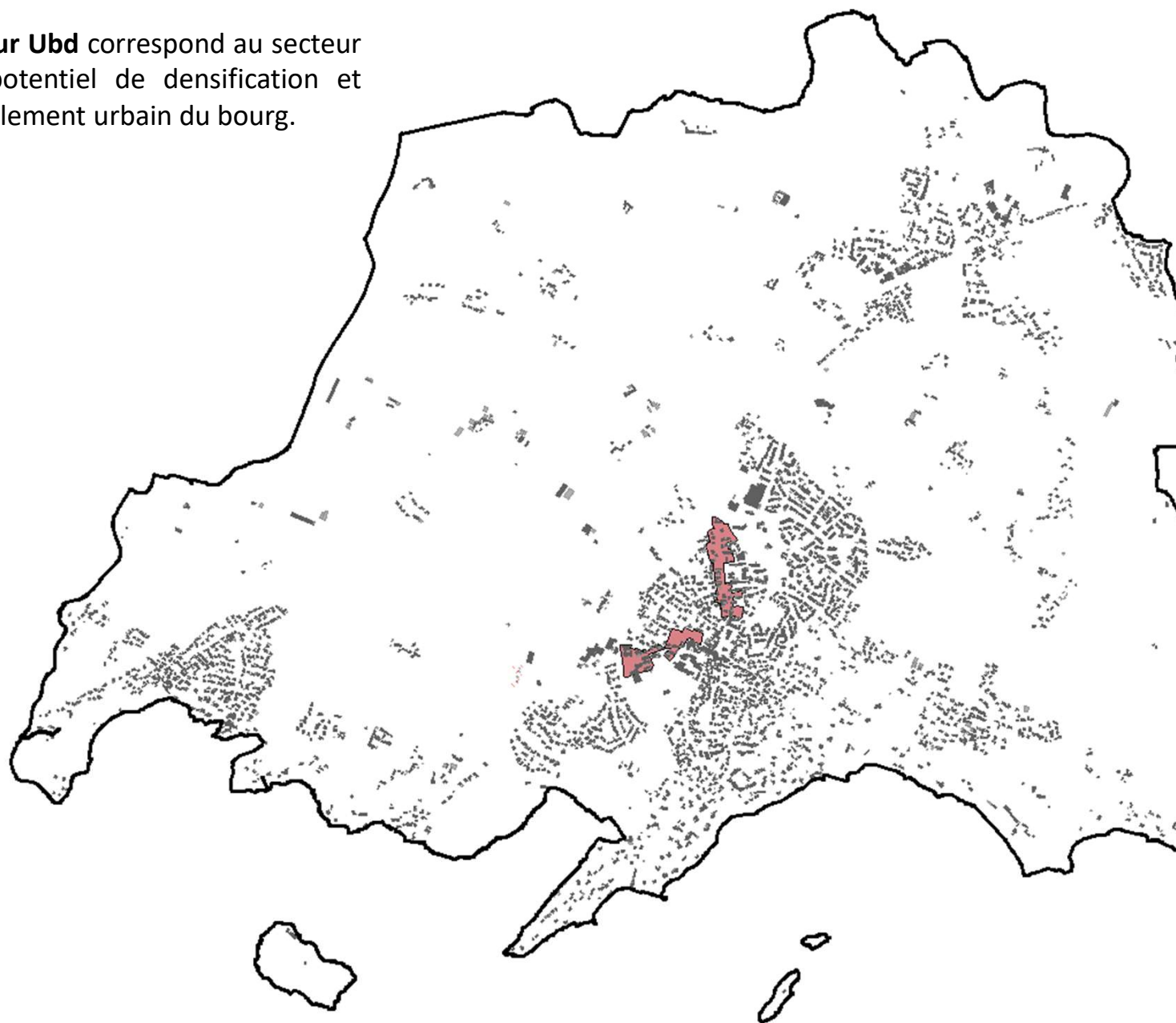
Le secteur **Ubc** correspond au village de Bourgerel.

- Emprise au sol : 30%
- Hauteurs : 6m au sommet de façade et 9m au point le plus haut (R+1+C/A)
- Coefficient de pleine terre minimal : 40%

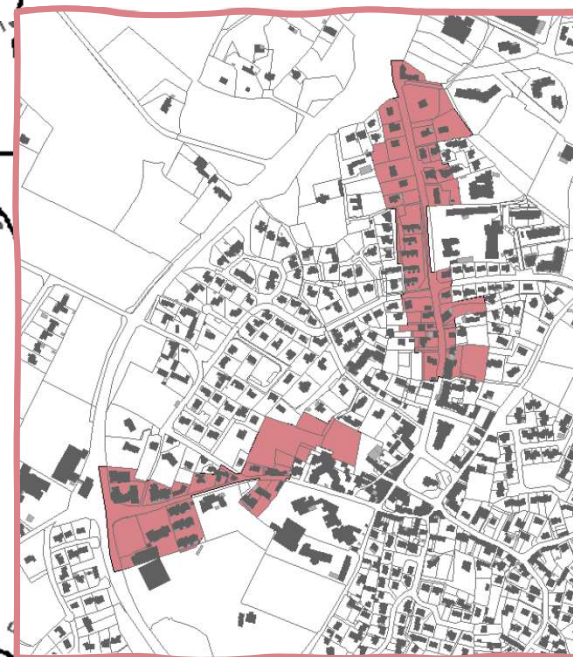


### Le règlement pour chaque zone

Le secteur **Ubd** correspond au secteur à fort potentiel de densification et renouvellement urbain du bourg.



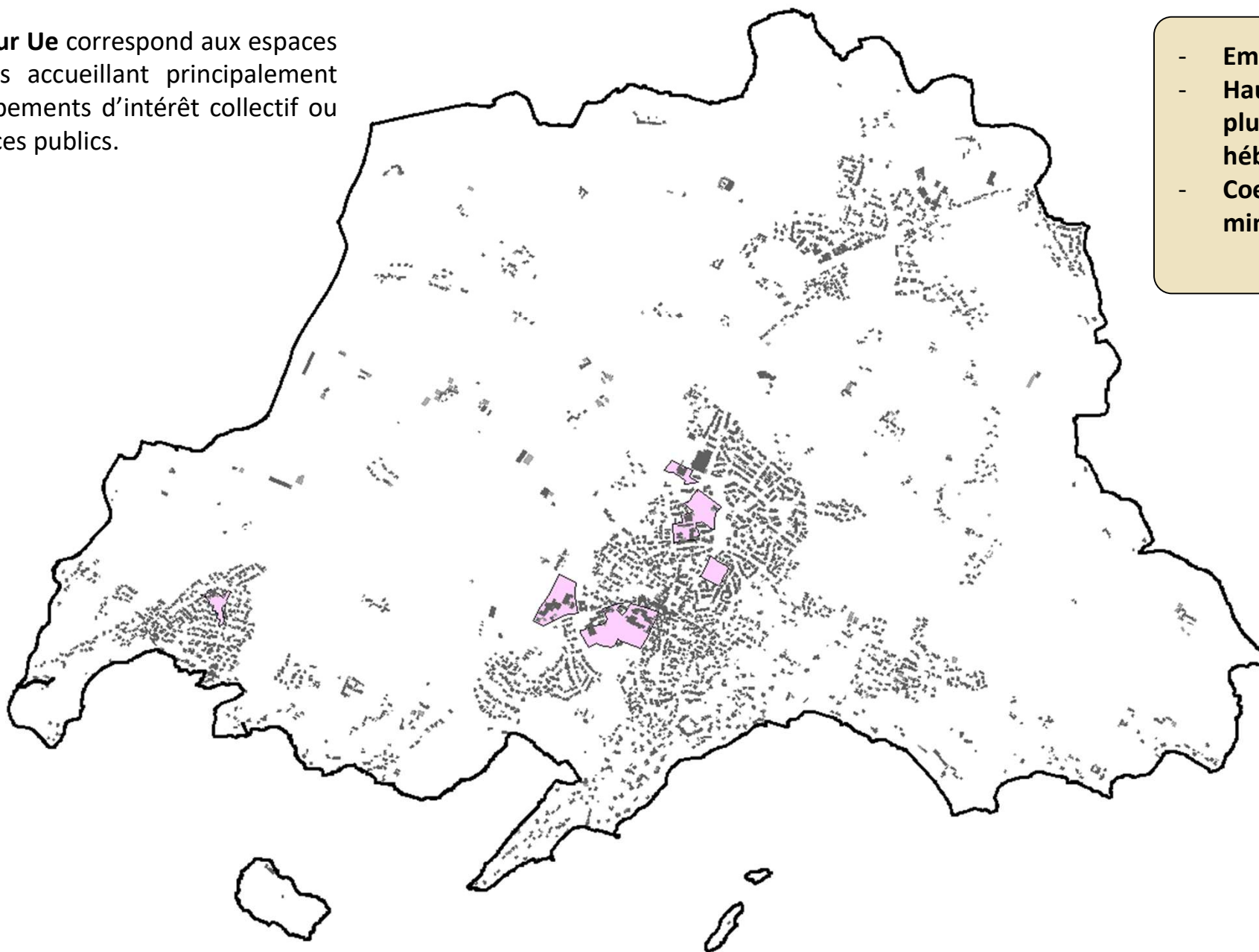
- Emprise au sol : 60%
- Hauteurs : 8m au sommet de façade et 11m au point le plus haut (R+1+C à R+2)
- Coefficient de pleine terre minimal : 10%





### Le règlement pour chaque zone

**Le secteur Ue** correspond aux espaces urbanisés accueillant principalement les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.



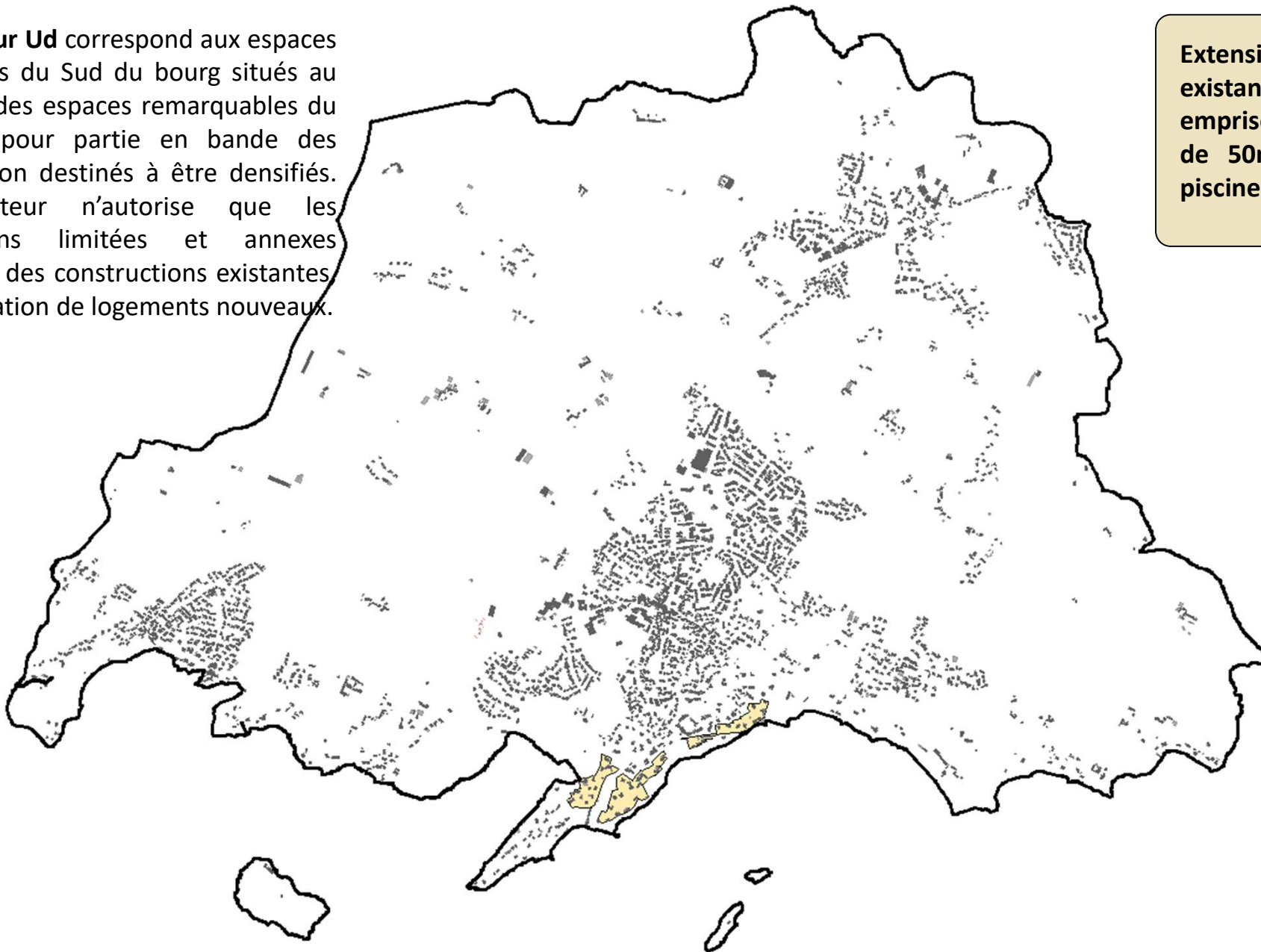
- Emprise au sol : libre
- Hauteurs : 15m au point le plus haut (sauf pour les hébergements : 9m)
- Coefficient de pleine terre minimal : 10%



### Le règlement pour chaque zone

**Le secteur Ud** correspond aux espaces urbanisés du Sud du bourg situés au contact des espaces remarquables du littoral, pour partie en bande des 100m, non destinés à être densifiés. Ce secteur n'autorise que les extensions limitées et annexes accolées des constructions existantes sans création de logements nouveaux.

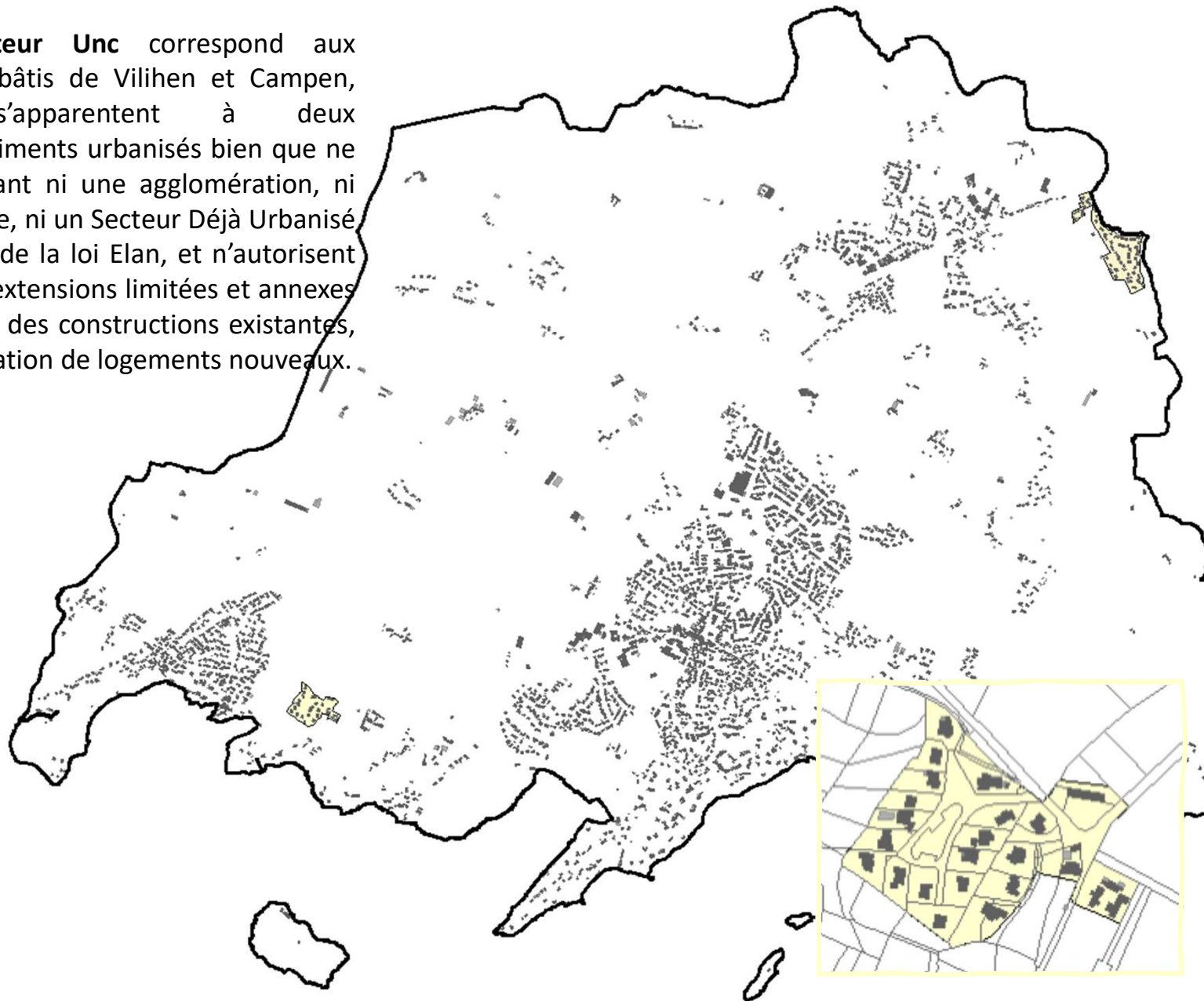
Extension des constructions existantes de 50% de leur emprise au sol dans la limite de 50m<sup>2</sup> + annexe 25m<sup>2</sup> + piscine 25m<sup>2</sup>





### Le règlement pour chaque zone

Le secteur **Unc** correspond aux noyaux bâtis de Vilihen et Campen, qui s'apparentent à deux compartiments urbanisés bien que ne constituant ni une agglomération, ni un village, ni un Secteur Déjà Urbanisé au sens de la loi Elan, et n'autorisent que les extensions limitées et annexes accolées des constructions existantes, sans création de logements nouveaux.

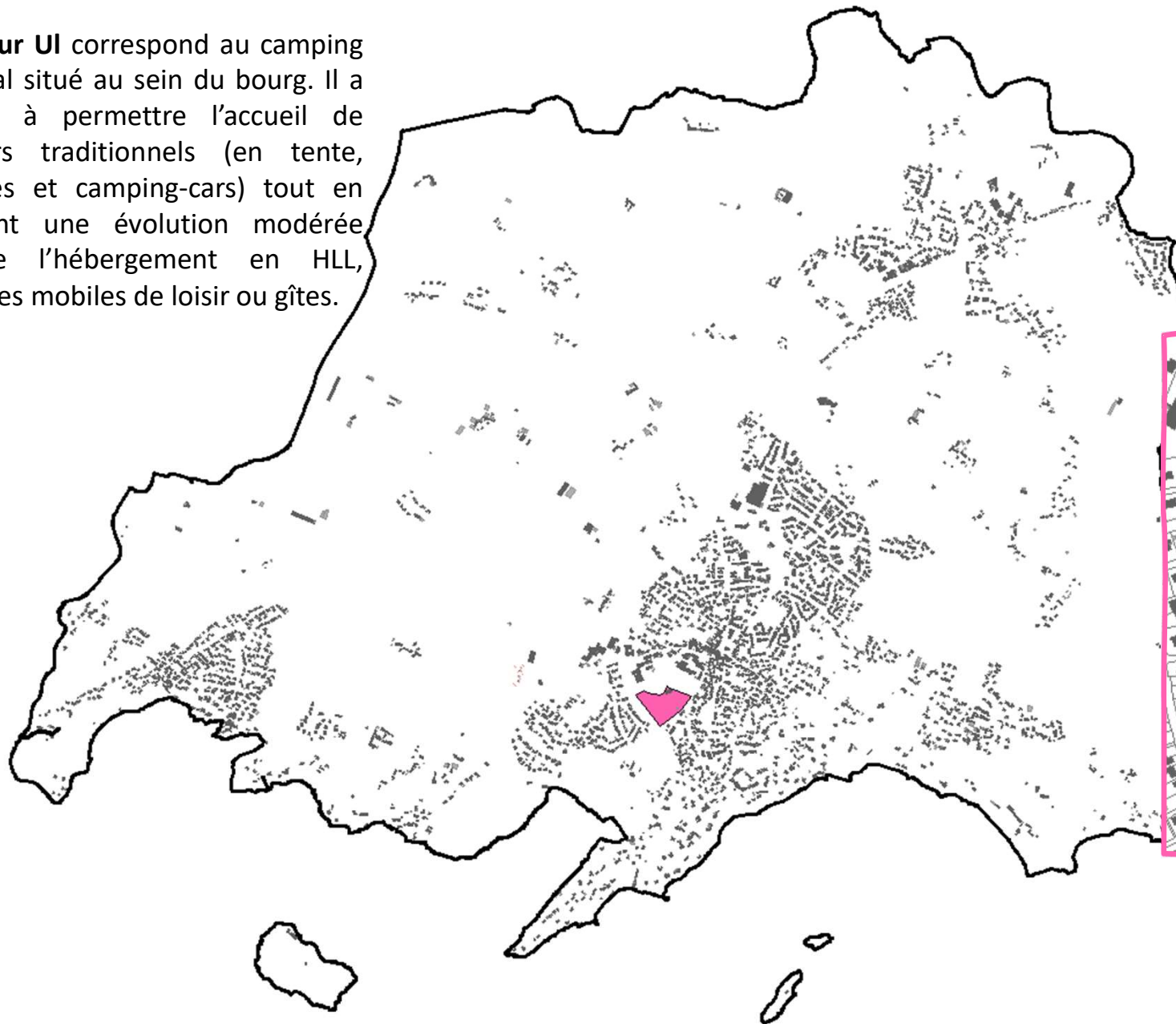


Extension des constructions existantes de 50% de leur emprise au sol dans la limite de 50m<sup>2</sup> + annexe 25m<sup>2</sup> + piscine 25m<sup>2</sup>

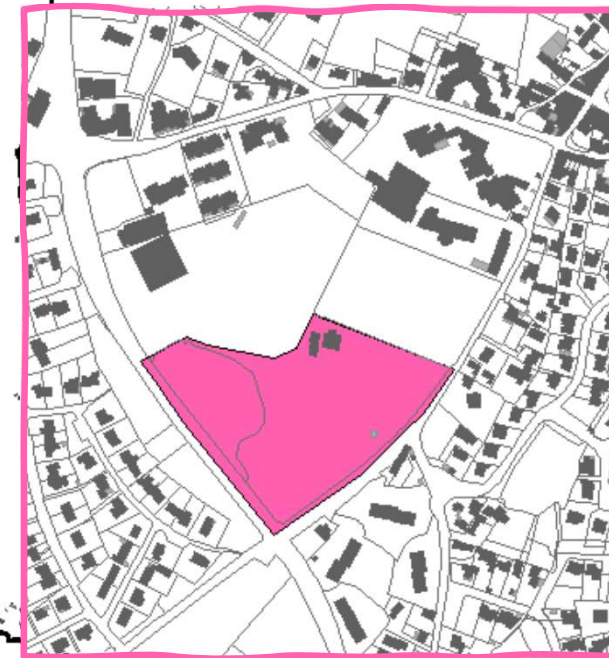


### Le règlement pour chaque zone

Le secteur UI correspond au camping municipal situé au sein du bourg. Il a vocation à permettre l'accueil de campeurs traditionnels (en tente, caravanes et camping-cars) tout en autorisant une évolution modérée vers de l'hébergement en HLL, résidences mobiles de loisir ou gîtes.

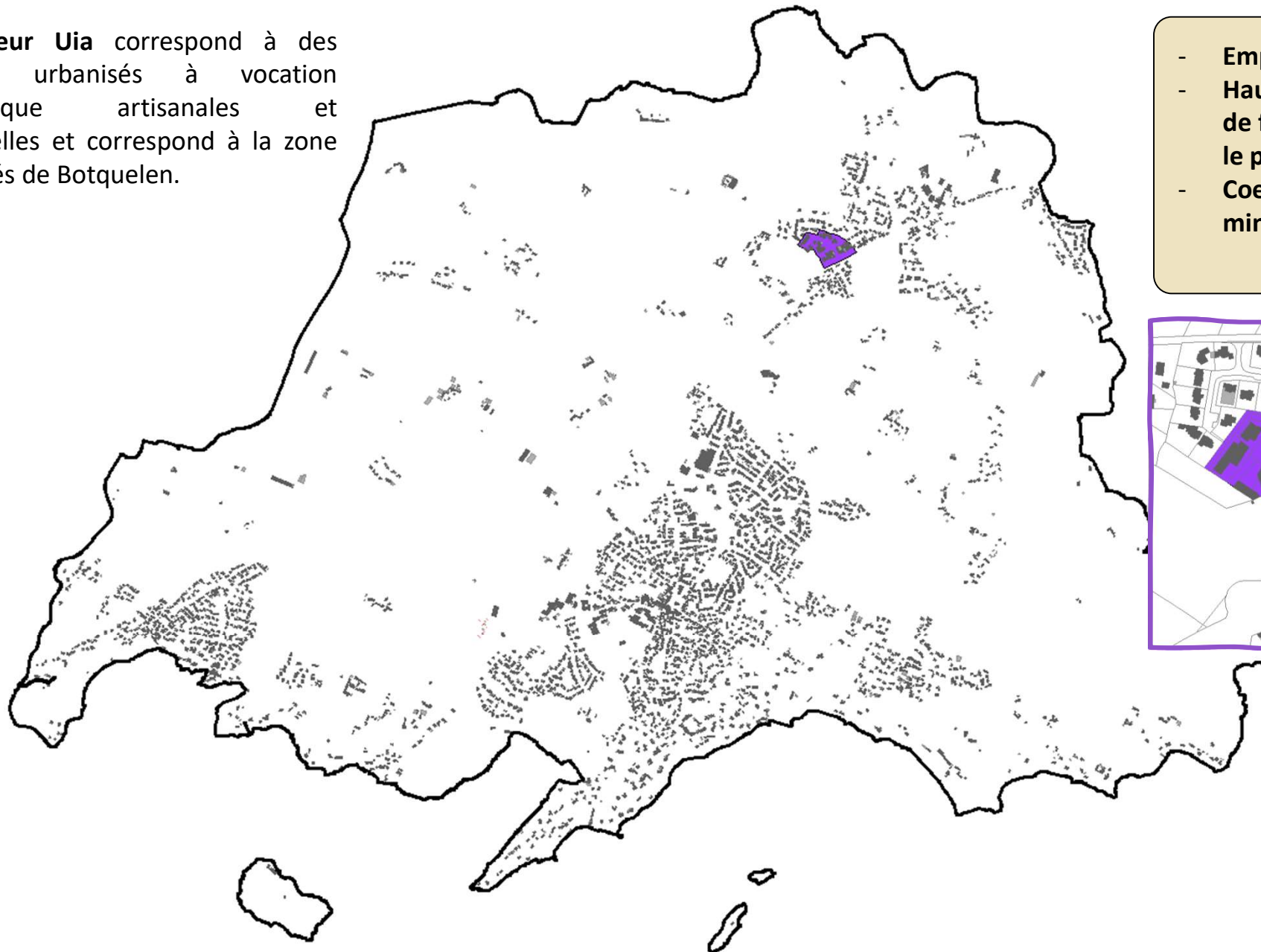


- Emprise au sol : 30%
- Hauteurs : 4m ou 9m selon le type
- Coefficient de pleine terre minimal : 50%



### Le règlement pour chaque zone

Le secteur Uia correspond à des espaces urbanisés à vocation économique artisanales et industrielles et correspond à la zone d'activités de Botquelen.



- Emprise au sol : 70%
- Hauteurs : 9m au sommet de façade ou 10m au point le plus haut
- Coefficient de pleine terre minimal : 10 %



### Le règlement pour chaque zone

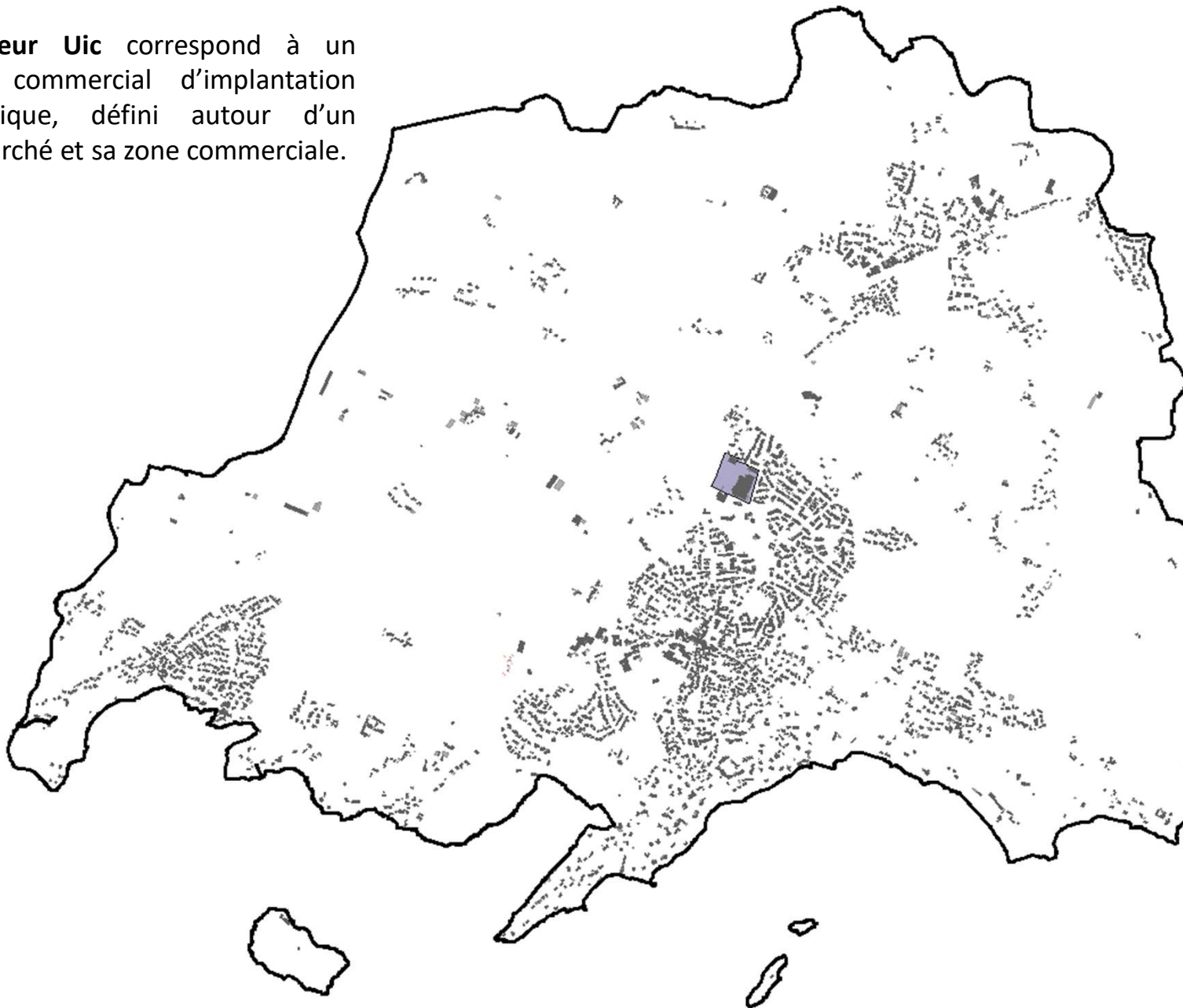
Le secteur **Uit** correspond à des espaces urbanisés à vocation économique tertiaire et comprend la zone d'activités de Doaren Molac ainsi qu'un secteur d'activités de services situé allée Jules Verne.

- Emprise au sol : 70%
- Hauteurs : 9m au sommet de façade et 13m au point le plus haut
- Coefficient de pleine terre minimal : 10%



### Le règlement pour chaque zone

Le secteur Uic correspond à un secteur commercial d'implantation périphérique, défini autour d'un supermarché et sa zone commerciale.

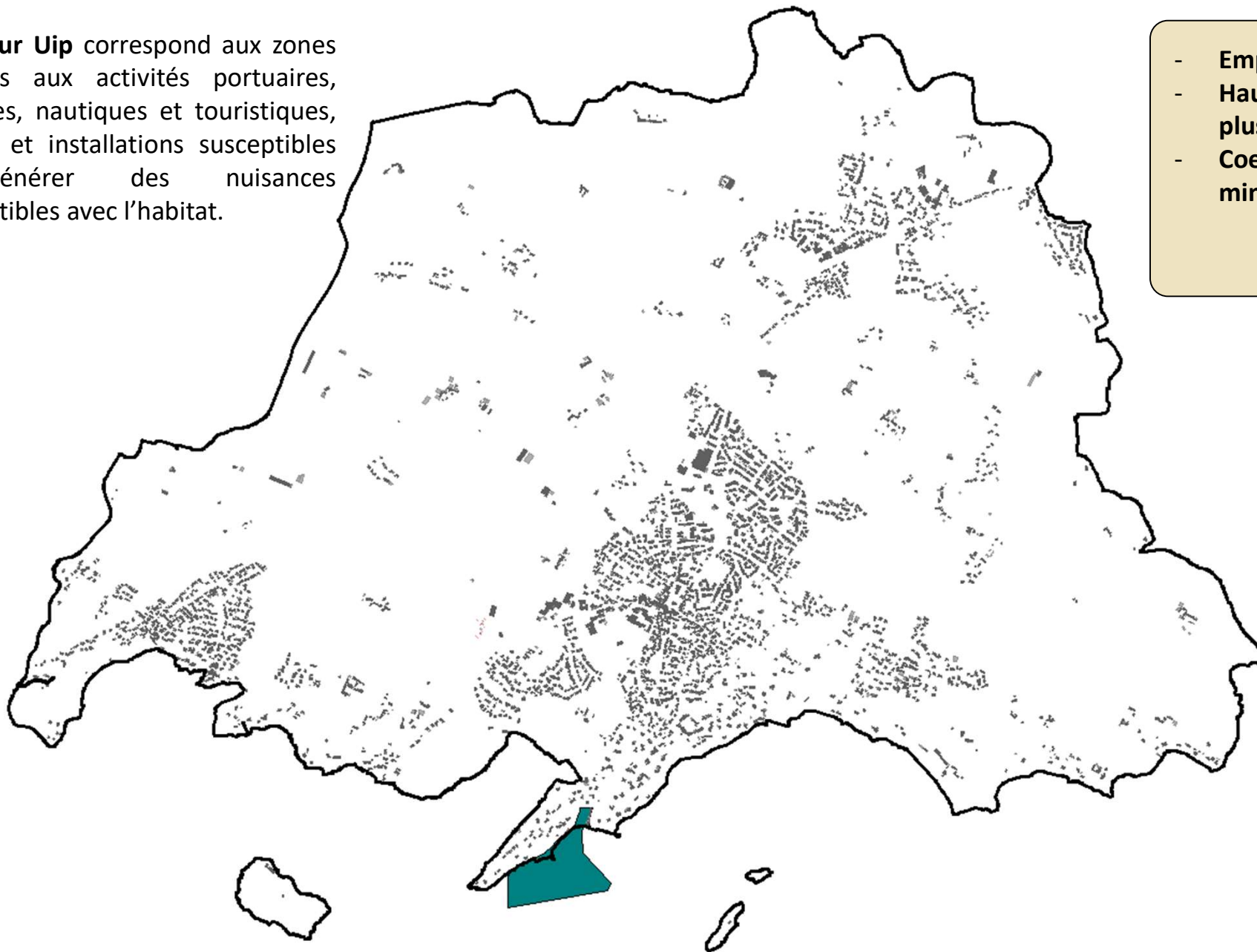


- Emprise au sol : 50%, mais extension bâtiment limitée à 20% surface de vente
- Hauteurs : 9m au point le plus haut
- Coefficient de pleine terre minimal : 10%



### Le règlement pour chaque zone

Le secteur **Uip** correspond aux zones destinées aux activités portuaires, maritimes, nautiques et touristiques, activités et installations susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'habitat.



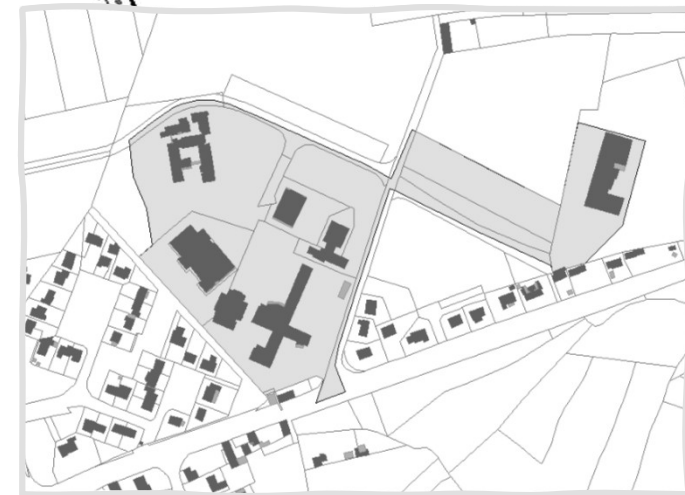
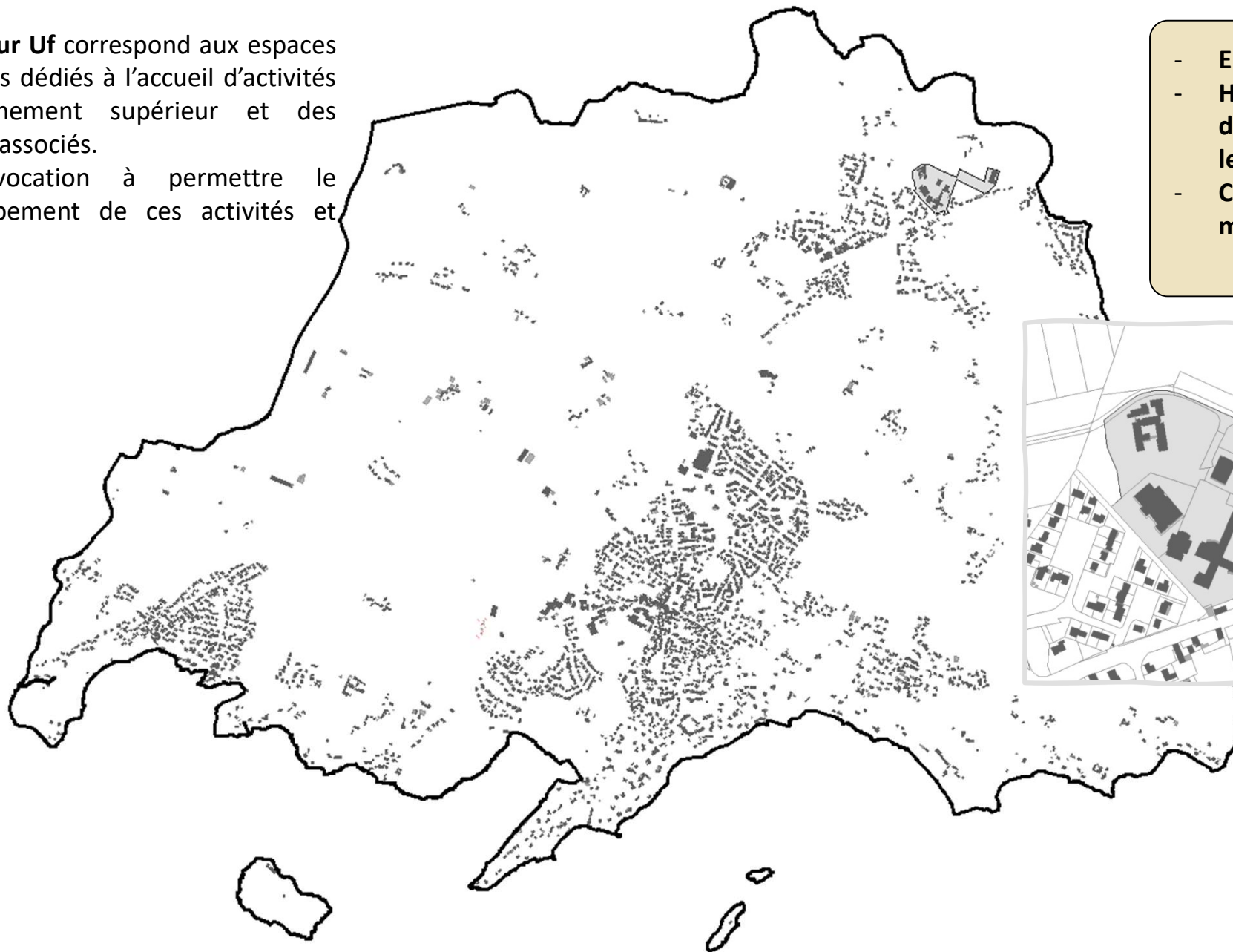
- Emprise au sol : 20%
- Hauteurs : 6m au point le plus haut
- Coefficient de pleine terre minimal : /

### Le règlement pour chaque zone

**Le secteur Uf** correspond aux espaces urbanisés dédiés à l'accueil d'activités d'enseignement supérieur et des services associés.

Il a vocation à permettre le développement de ces activités et services.

- Emprise au sol : 60%
- Hauteurs : 9m au sommet de façade et 13m au point le plus haut
- Coefficient de pleine terre minimal : 10%



### Le règlement pour chaque zone

**Le secteur Ux** correspond aux espaces urbanisés dédiés à l'accueil d'équipements de toute nature, d'hébergement et de centre de vacances.

Il a vocation à permettre le développement de ces activités et services.

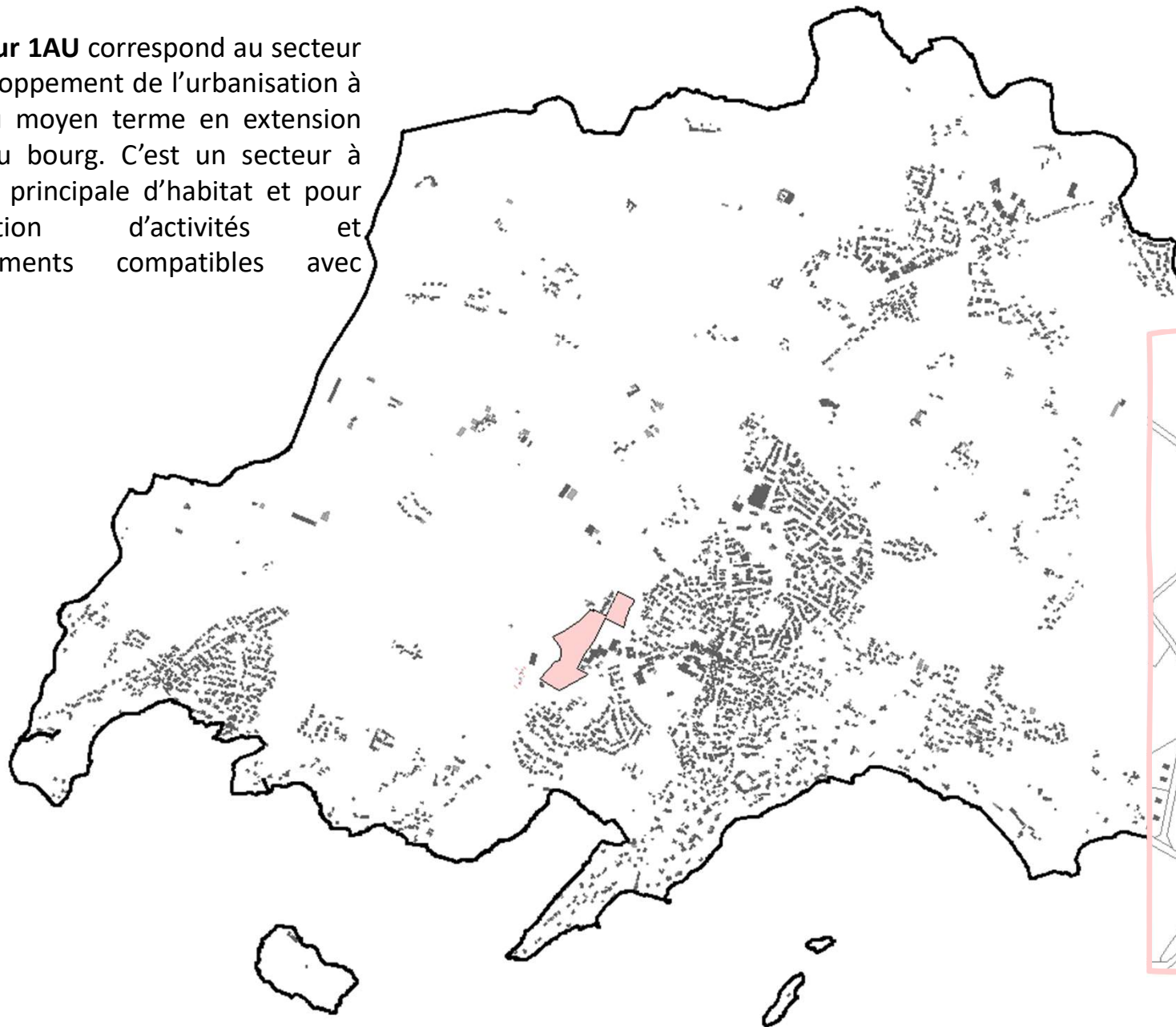
- Emprise au sol : 50%
- Hauteurs : 7m au sommet de façade et 10m au point le plus haut
- Coefficient de pleine terre minimal : 30%



### Le règlement pour chaque zone

**Le secteur 1AU** correspond au secteur de développement de l'urbanisation à court ou moyen terme en extension Ouest du bourg. C'est un secteur à vocation principale d'habitat et pour l'installation d'activités et d'équipements compatibles avec l'habitat.

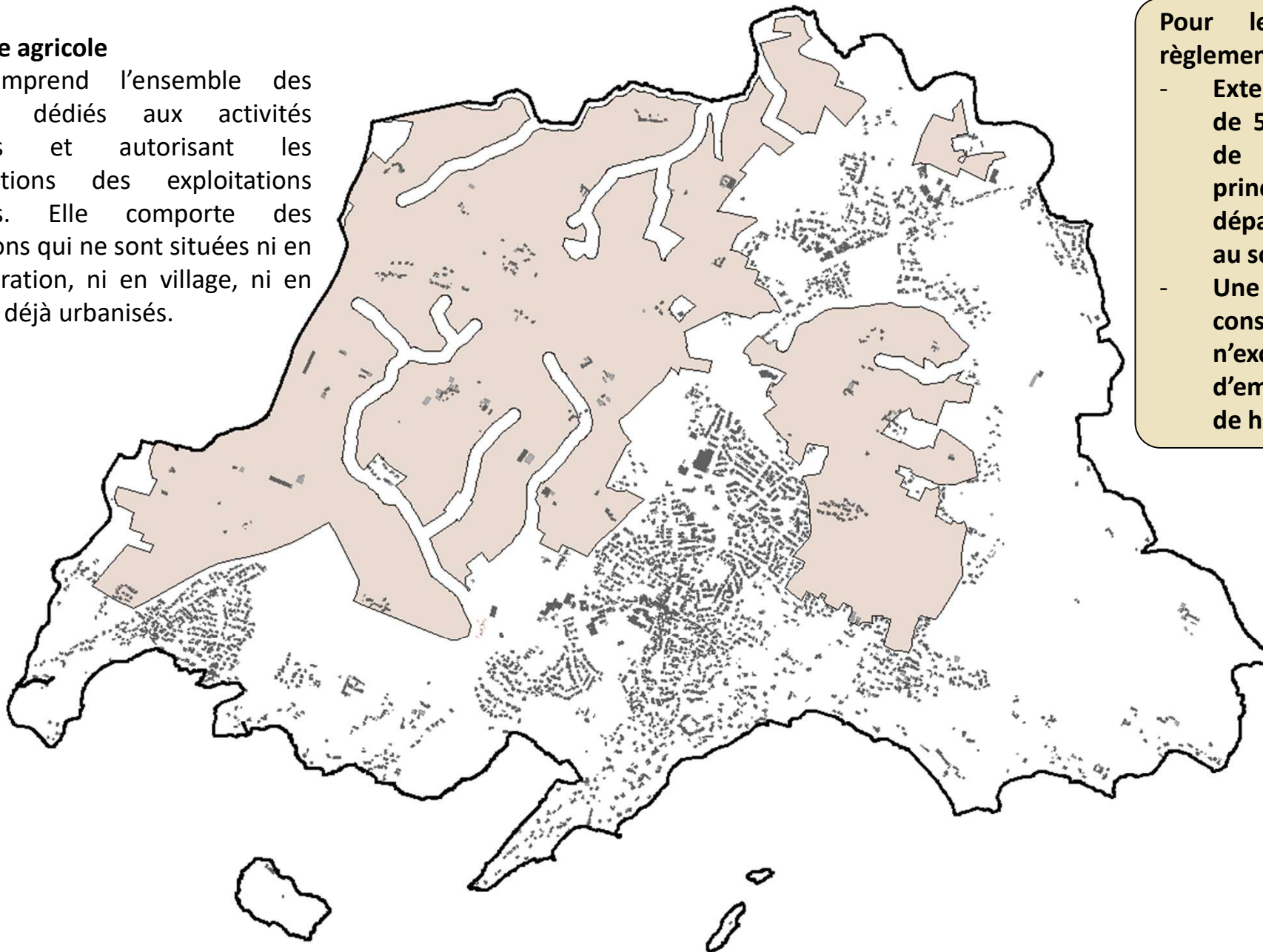
- Emprise au sol : 60%
- Hauteurs : 9m au sommet de façade et 12m au point le plus haut (R+2+C/A)
- Coefficient de pleine terre minimal : 10%



### Le règlement pour chaque zone

#### 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.



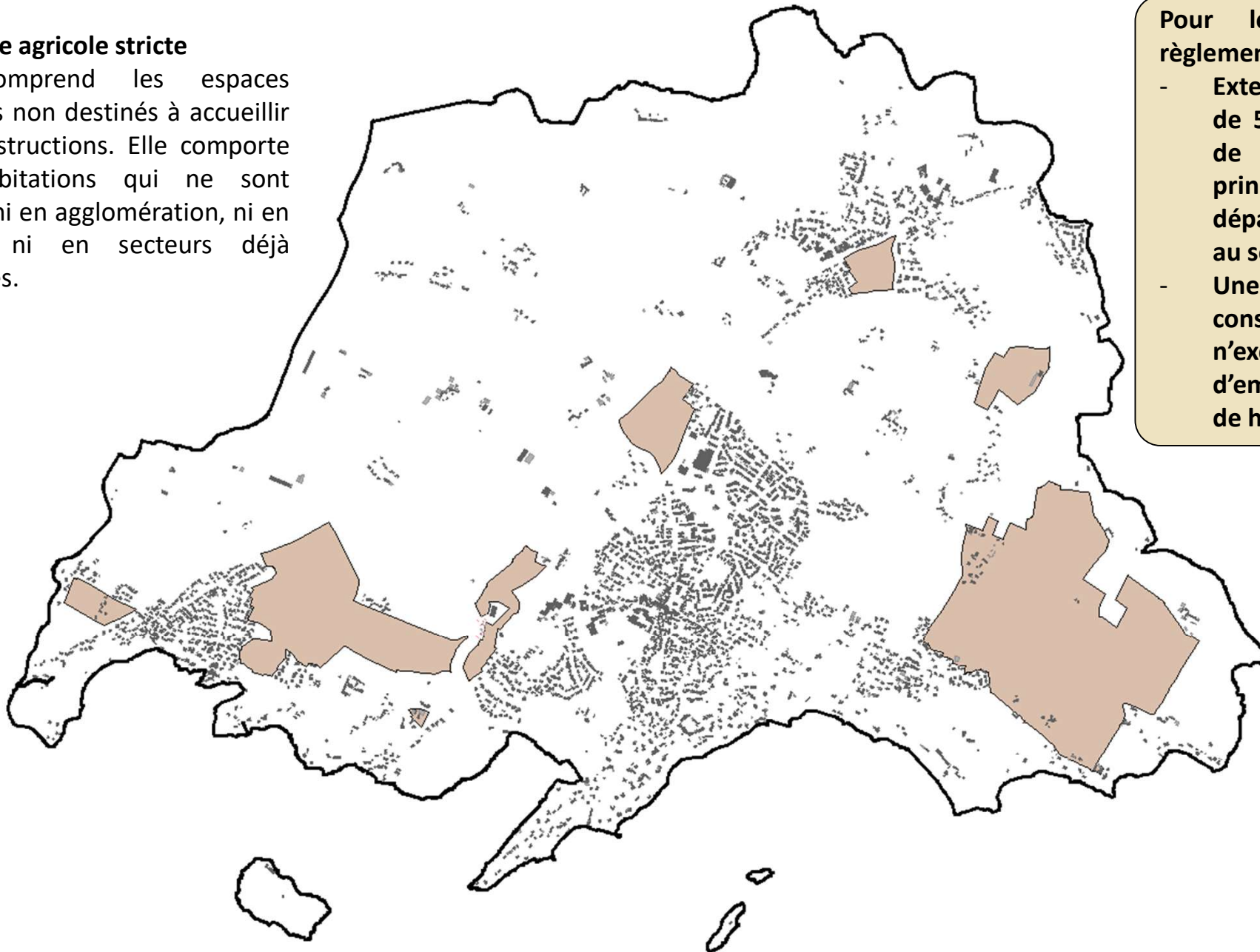
Pour les habitations, le règlement autorise :

- Extension dans la limite de 50% d'emprise au sol de la construction principale, sans pouvoir dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Une annexe accolée à la construction principale, n'excédant pas 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,5m de hauteur.

### Le règlement pour chaque zone

#### **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.

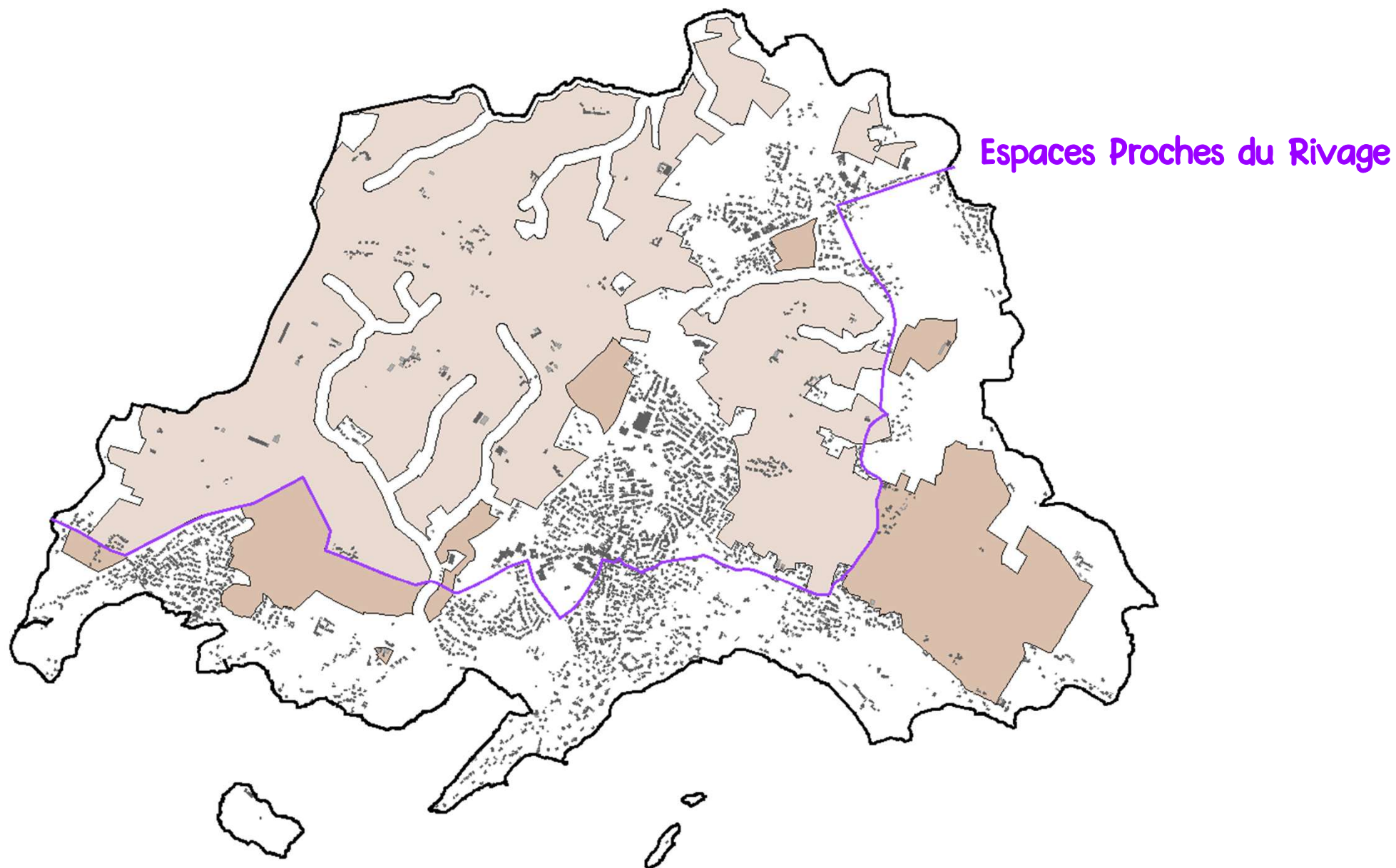


Pour les habitations, le règlement autorise :

- Extension dans la limite de 50% d'emprise au sol de la construction principale, sans pouvoir dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Une annexe accolée à la construction principale, n'excédant pas 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,5m de hauteur.



### Le règlement pour chaque zone

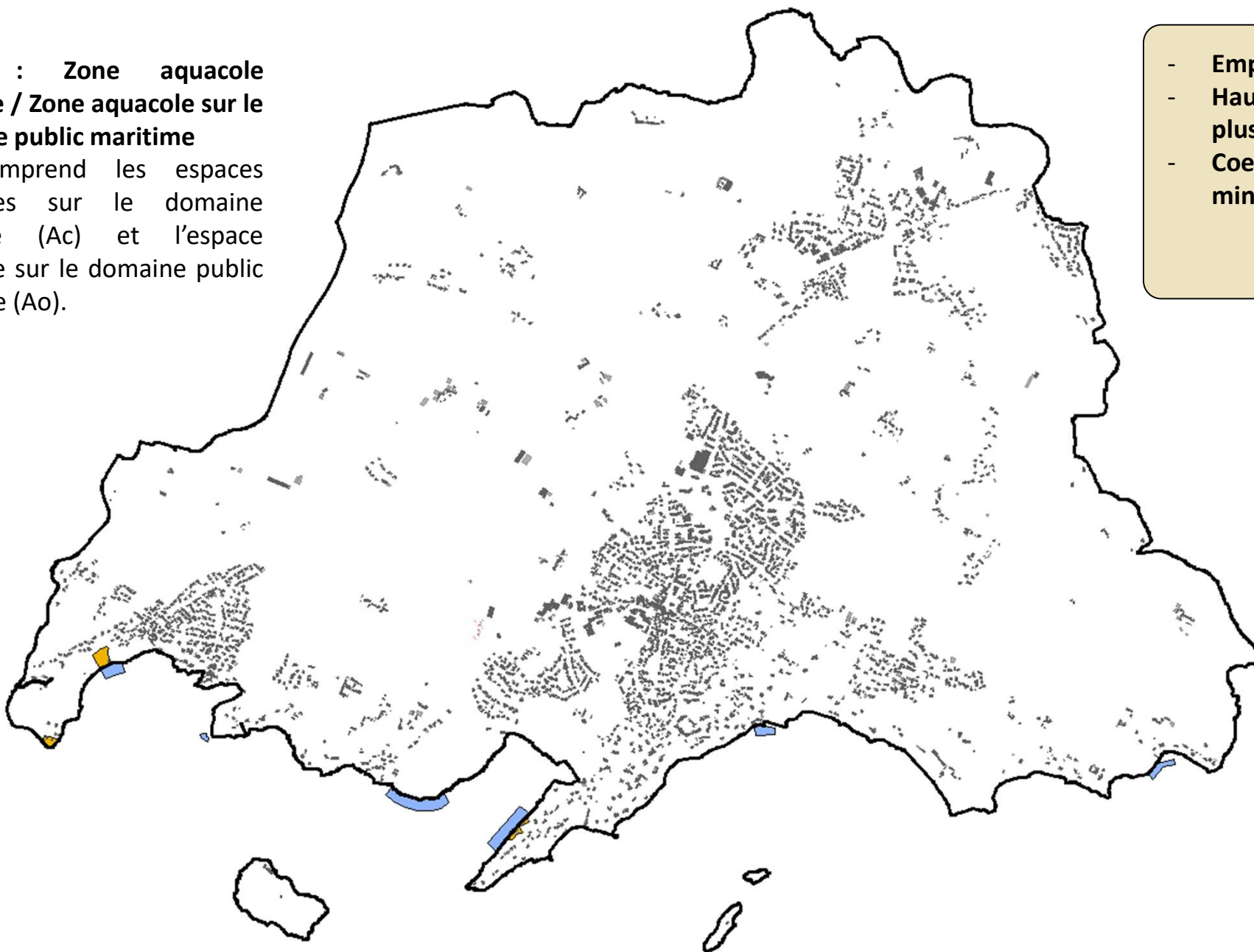




### Le règlement pour chaque zone

**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).

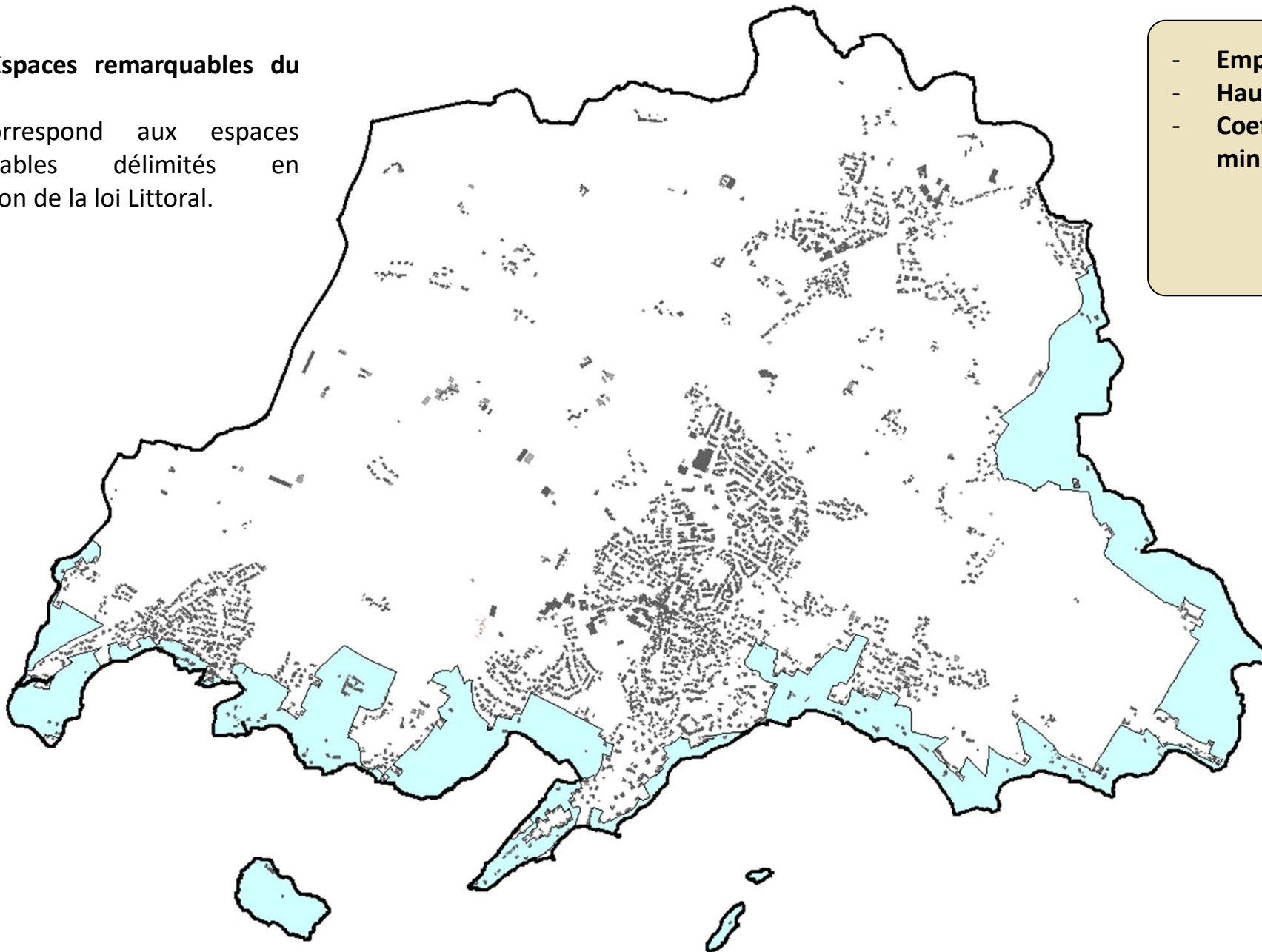


- Emprise au sol : 50%
- Hauteurs : 6m au point le plus haut
- Coefficient de pleine terre minimal : /

### Le règlement pour chaque zone

#### Nds : Espaces remarquables du littoral

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

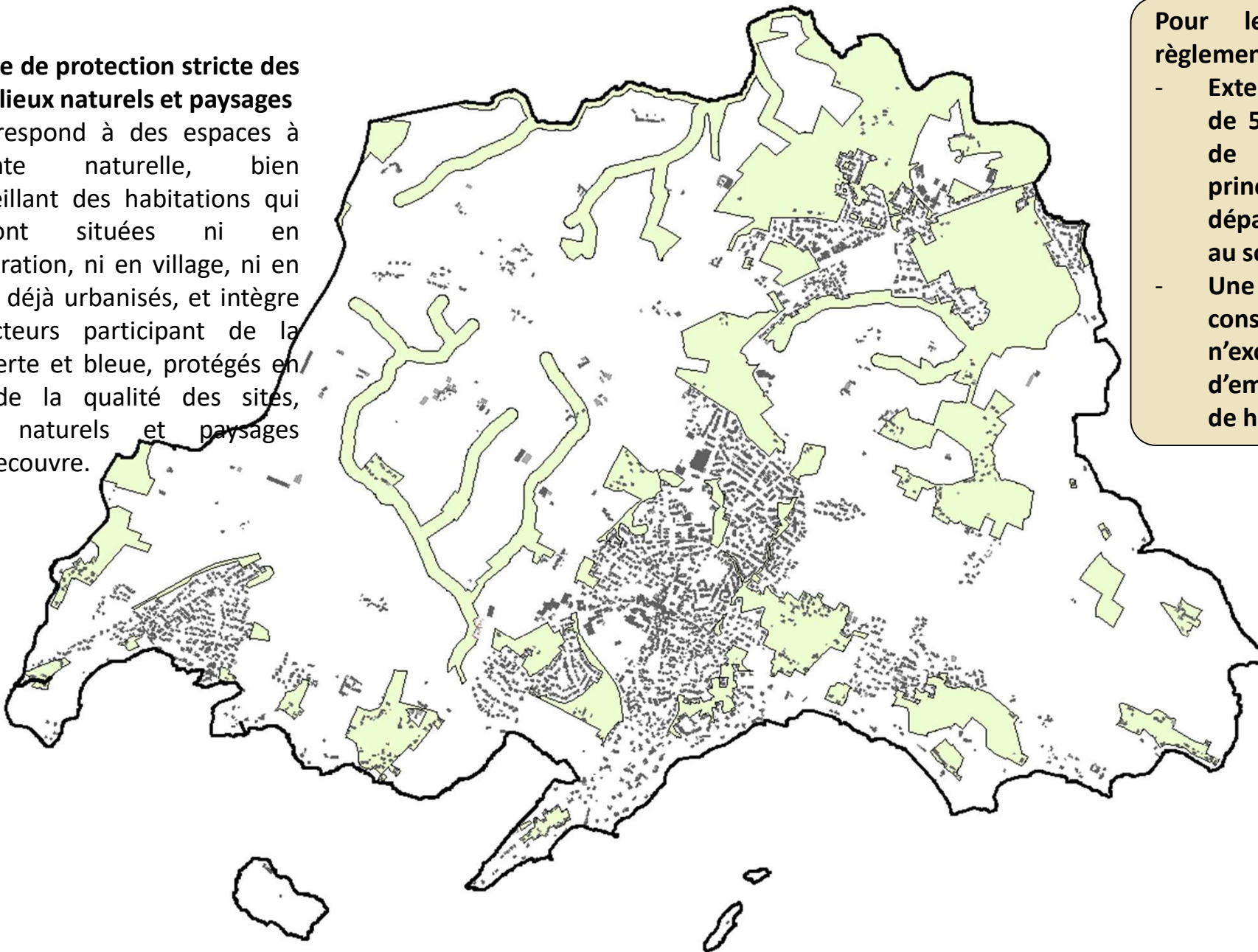


- Emprise au sol : /
- Hauteurs : /
- Coefficient de pleine terre minimal : /

### Le règlement pour chaque zone

#### **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.



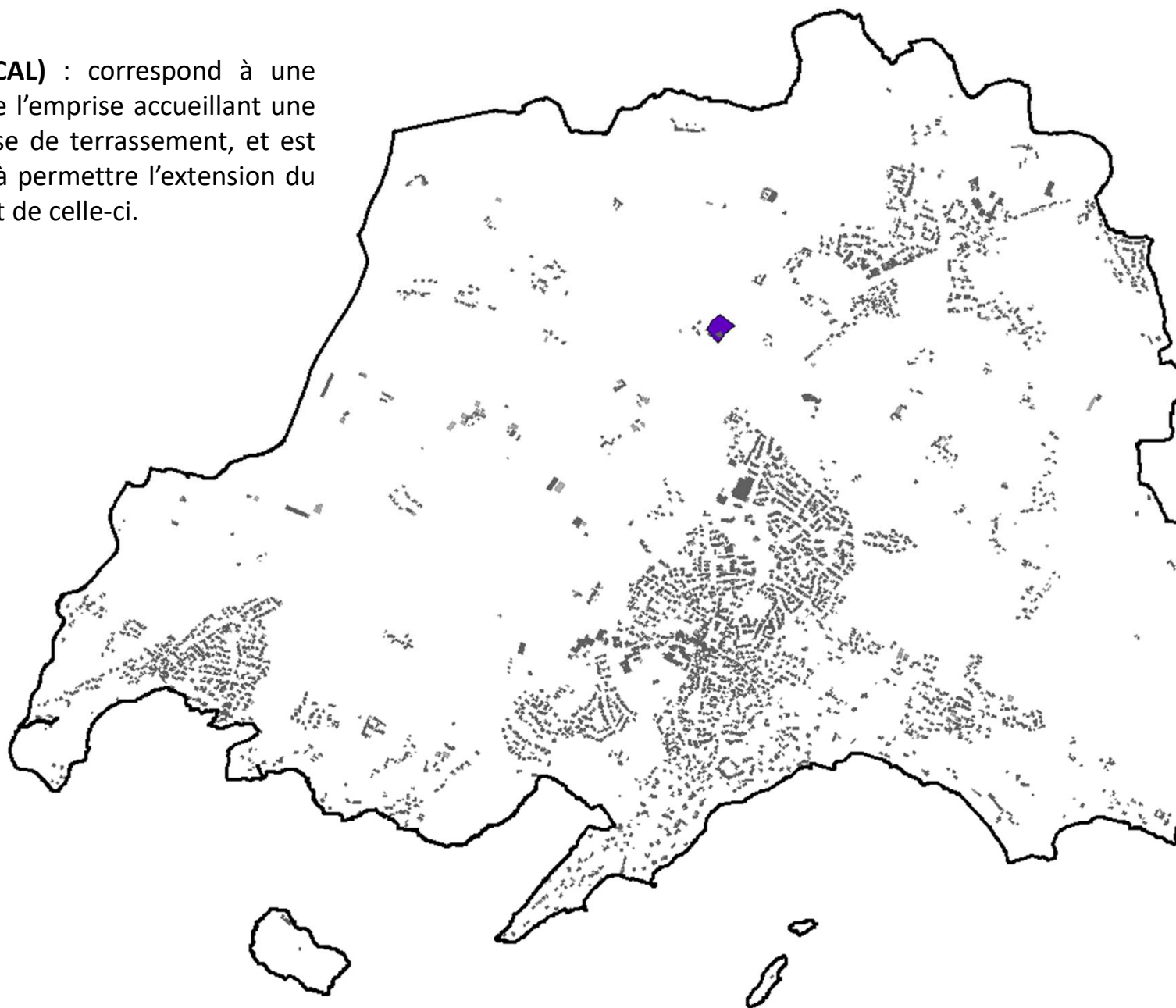
Pour les habitations, le règlement autorise :

- Extension dans la limite de 50% d'emprise au sol de la construction principale, sans pouvoir dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Une annexe accolée à la construction principale, n'excédant pas 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,5m de hauteur.



### Le règlement pour chaque zone

**Ni (STECAL)** : correspond à une partie de l'emprise accueillant une entreprise de terrassement, et est destiné à permettre l'extension du bâtiment de celle-ci.

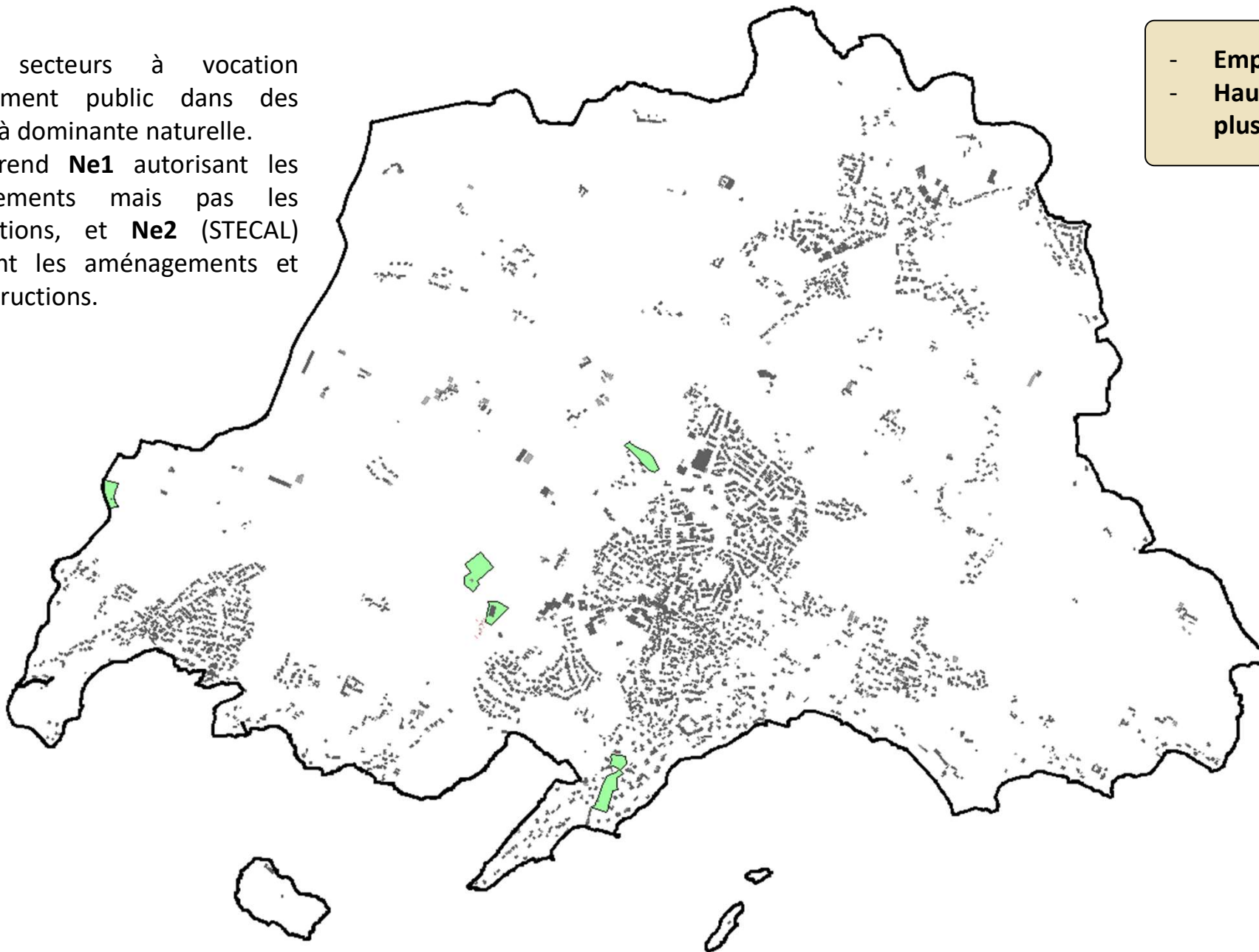


- Emprise au sol : extension de 30% du bâtiment
- Coefficient de pleine terre minimal : 20%



### Le règlement pour chaque zone

**Ne** : secteurs à vocation d'équipement public dans des espaces à dominante naturelle. Il comprend **Ne1** autorisant les aménagements mais pas les constructions, et **Ne2** (STECAL) autorisant les aménagements et les constructions.

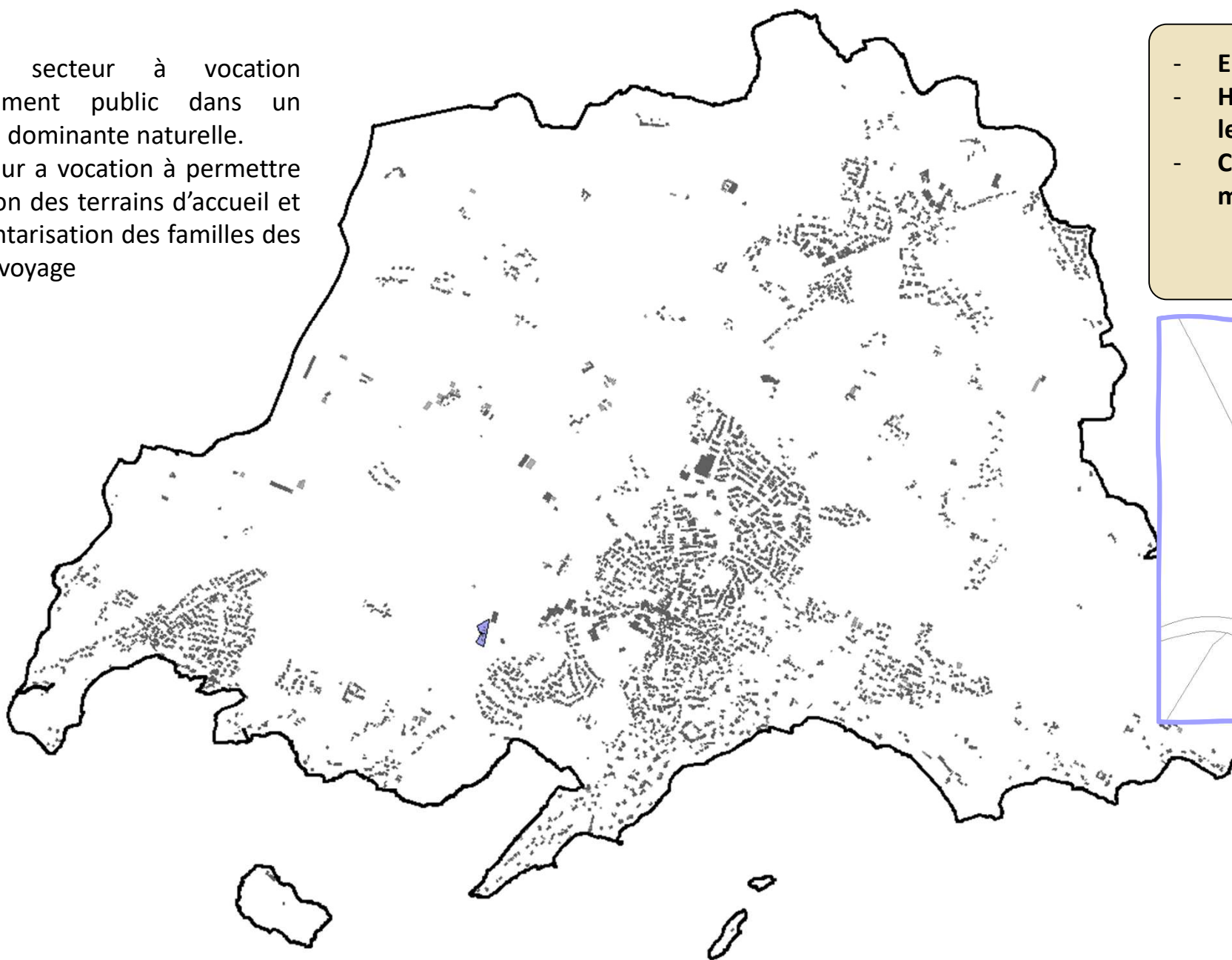


- Emprise au sol : 50%
- Hauteurs : 9m au point le plus haut



### Le règlement pour chaque zone

**Ngv** : secteur à vocation d'équipement public dans un espace à dominante naturelle. Ce secteur a vocation à permettre l'évolution des terrains d'accueil et de sédentarisation des familles des gens du voyage



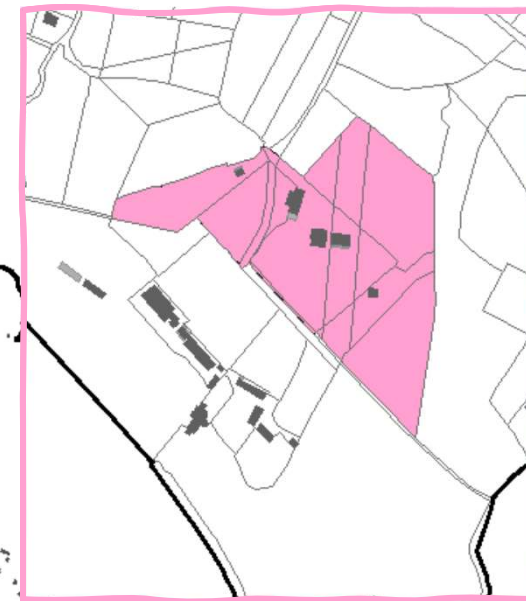
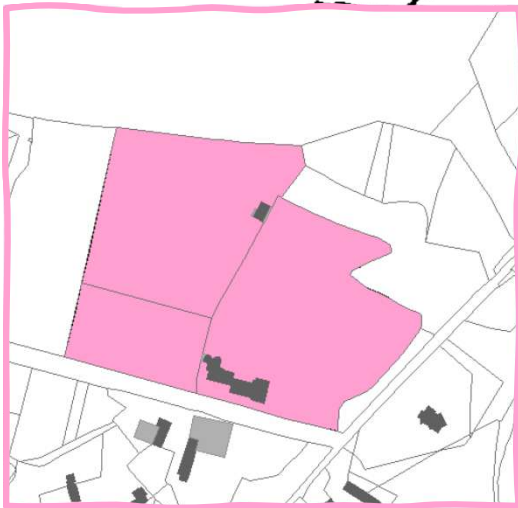
- Emprise au sol : 40%
- Hauteurs : 3m50 au point le plus haut
- Coefficient de pleine terre minimal : /



### Le règlement pour chaque zone

**NI** : secteur à vocation d'hébergement hôtelier de plein air dans des espaces à dominante naturelle. Ce secteur a vocation à permettre l'évolution des campings existants dans le cadre des autorisations accordées et des périmètres autorisés.

- Emprise au sol : 30%
- Hauteurs : 6m ou 9m selon le type
- Coefficient de pleine terre minimal : /

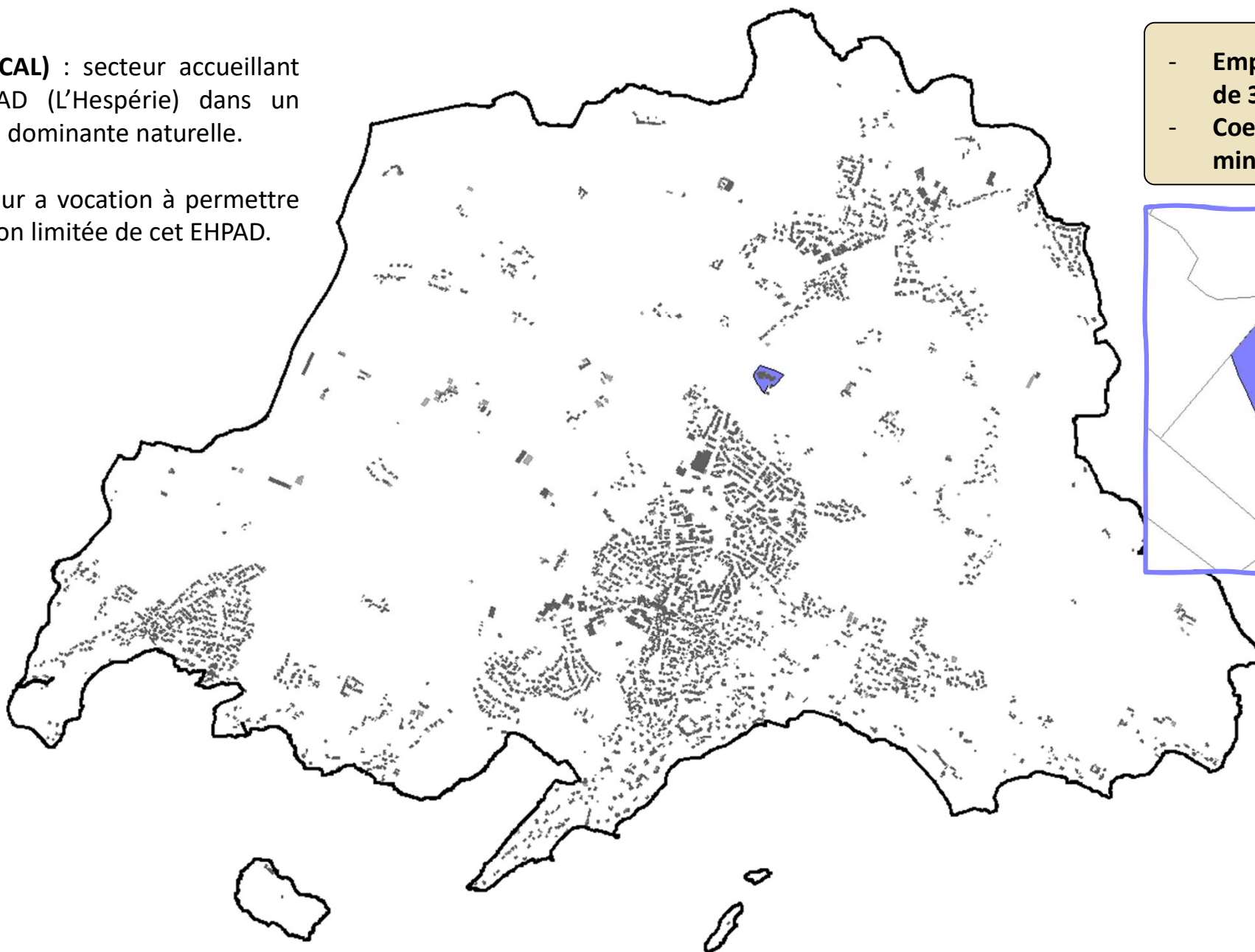




### Le règlement pour chaque zone

**Nh (STECAL)** : secteur accueillant un EHPAD (L'Hespérie) dans un espace à dominante naturelle.

Ce secteur a vocation à permettre l'extension limitée de cet EHPAD.












- Emprise au sol : extension de 30% du bâtiment
- Coefficient de pleine terre minimal : 20%





## Les Prescriptions se superposant au zonage

### Secteurs de projet :







-  Secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle
-  Emplacements réservés
-  Secteur soumis à l'application des procédures d'archéologie préventive  
Zone de saisine du Préfet de Région
-  Secteur de centralité et diversité commerciale
-  Servitude de linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16
-  Zone de submersion marine (+110cm)
-  Secteur de construction nouvelle à usage exclusif de résidence principale (article L151-14-1 du code de l'urbanisme)
-  Zone exposée au recul du trait de côte à 30 ans
-  Zone exposée au recul du trait de côte entre 30 et 100 ans

### Espaces et éléments contribuant aux continuités écologiques de la trame verte et bleue :





#### Sous-trame aquatique :

-  Cours d'eau protégés (L151-23 du CU)
-  Zones humides protégées (L151-23 du CU)

#### Sous-trame forestière et bocagère

-  Boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés
-  Boisements protégés au titre des éléments du paysage à préserver  
Landes potentielles - (L151-23 du CU)
-  Landes protégées au titre des éléments du paysage à préserver (L151-23 du CU)
-  Arbres isolés protégés au titre des éléments du paysage à préserver (L151-23 du CU)
-  Arbres isolés protégés au titre des Espaces Boisés Classés
-  Haies protégées au titre des éléments du paysage à préserver (L151-23 du CU)

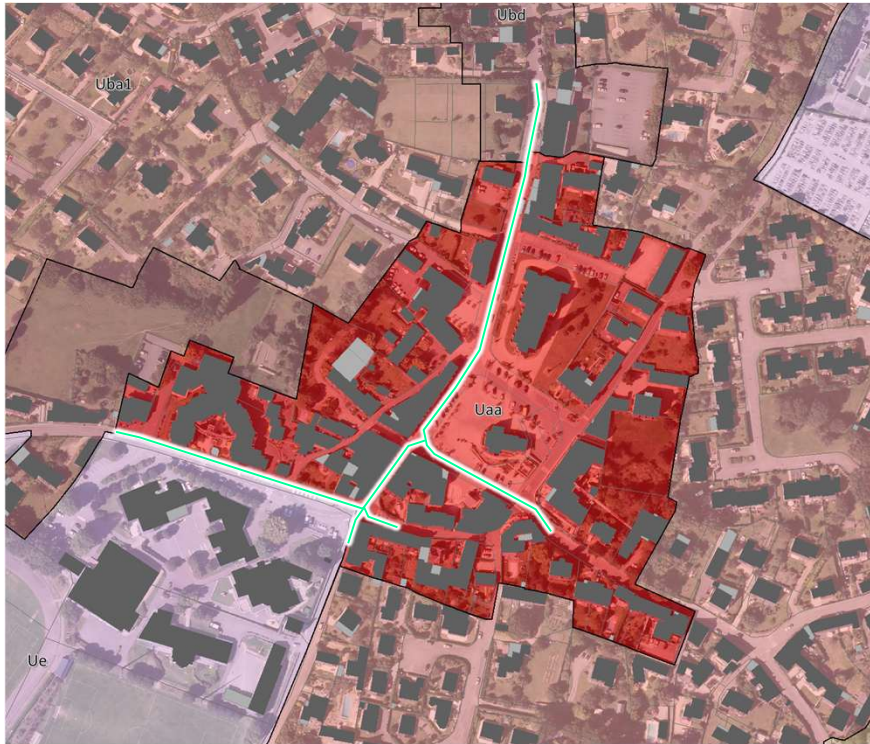
### Protection et évolution de l'espace rural :

-  Eléments de petit patrimoine protégés au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19)
-  Bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination (L151-11) après avis conforme :
  - de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et des Forêts) en zone A
  - de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites) en zone N
-  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"
-  Marges de recul des principales voies de circulation

### Tableau des emplacements réservés

| Numéro | Objet   | Bénéficiaire | Surface_en_m² |
|--------|---|--------------|---------------|
| 1      | Extension de la station d'épuration   | GMVA         | 11 012        |
| 2      | Liaison douce à créer - Kerlann   | Commune      | 459           |
| 3      | Liaison douce à aménager - Le Grand Pré   | Commune      | 258           |
| 4      | Liaison douce à pérenniser - Impasse Louis Quilleré                                 | Commune      | 179           |
| 5      | Liaison douce à créer - Le Moustoir   | Commune      | 2 130         |
| 6      | Liaison douce à pérenniser - Pen Er Men   | Commune      | 964           |
| 7      | Liaison douce à créer - De l'Allée à la rue de Kerbellec                            | Commune      | 3 055         |
| 8      | Aménagement d'un parking collectif et d'une plaine ludique - Hent Bihan             | Commune      | 4 815         |
| 9      | Aménagement d'un terrain multi-activités - Hent Bihan                               | Commune      | 3 951         |
| 10     | Servitude de mixité sociale   | Commune      | 1 938         |
| 11     | Liaison douce à créer - De Sainte-Barbe à Prad Pont Nizer                           | Commune      | 626           |
| 12     | Liaison douce à pérenniser - De l'Impasse du Génois à la rue Pont Er Ver            | Commune      | 265           |
| 13     | Liaison douce à créer - Parc Neuf   | Commune      | 565           |
| 14     | Liaison douce à créer - Campen  | Commune      | 1 217         |
| 15     | Liaison douce à pérenniser - Keranna  | Commune      | 6 048         |
| 16     | Liaison douce à pérenniser - Bois du Vincin   | Commune      | 7 578         |
| 17     | Restauration d'une continuité écologique par reméandrage de cours d'eau - Rosclédan | GMVA         | 8 734         |
| 18     | Aménagement d'une aire de stationnement relais                                      | Commune      | 5 655         |
| 19     | Aménagement d'un nouveau cimetière  | Commune      | 9 922         |

### Les Prescriptions se superposant au zonage



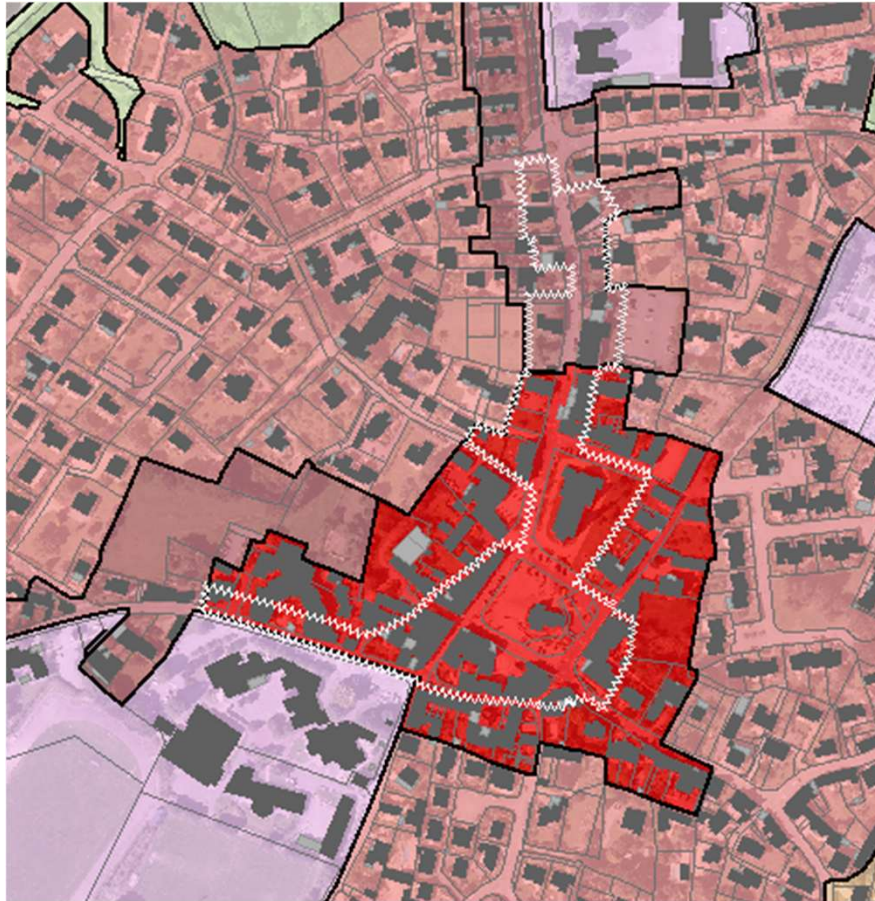
#### Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone)

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 Prescriptions se superposant au zonage

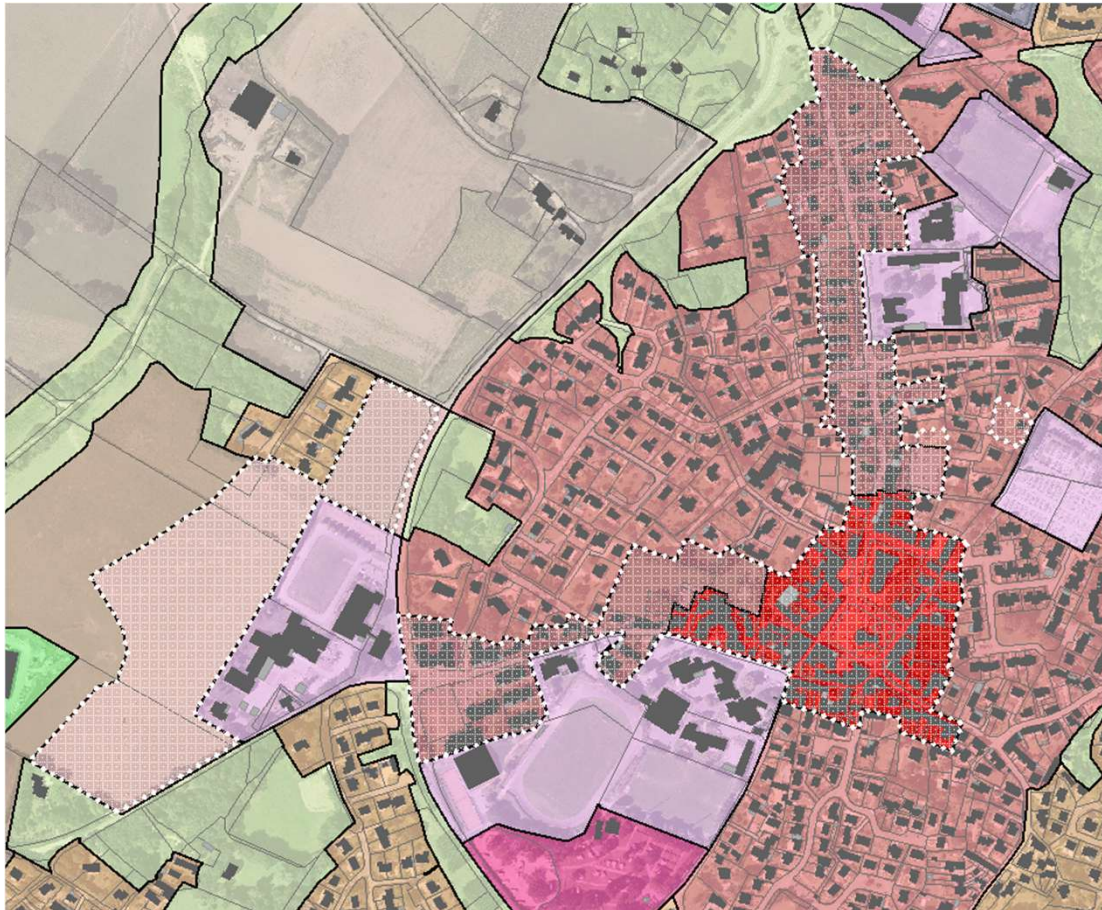


#### Périmètre de centralité commerciale (articles 1, 2 de chaque zone)



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.

### Les Prescriptions se superposant au zonage



### Secteurs destinés à la construction de résidences principales (articles 1, 2 de chaque zone)







Au sein des secteurs identifiés à cet effet en application de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

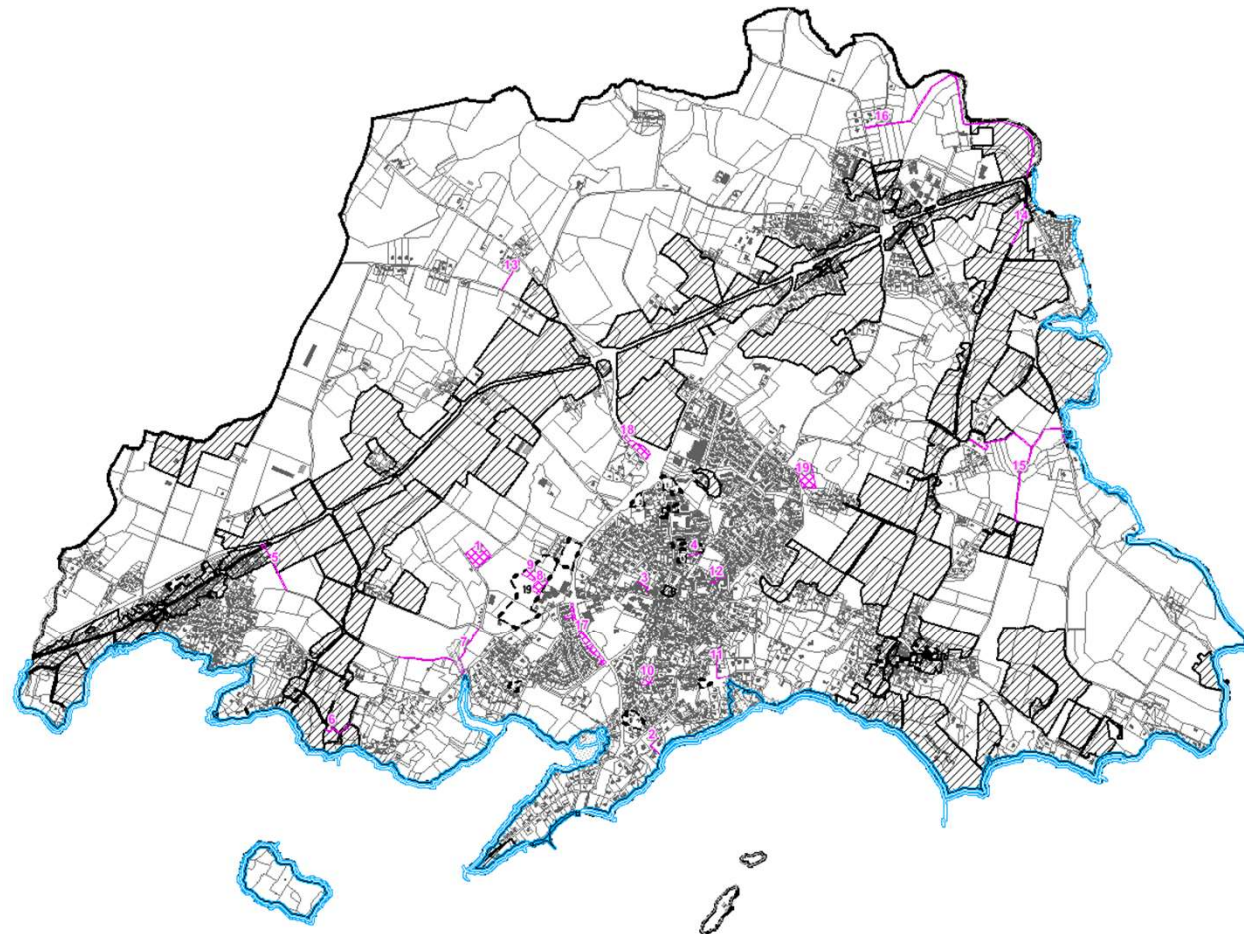
A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

## Les Prescriptions se superposant au zonage

### Secteurs de projet :

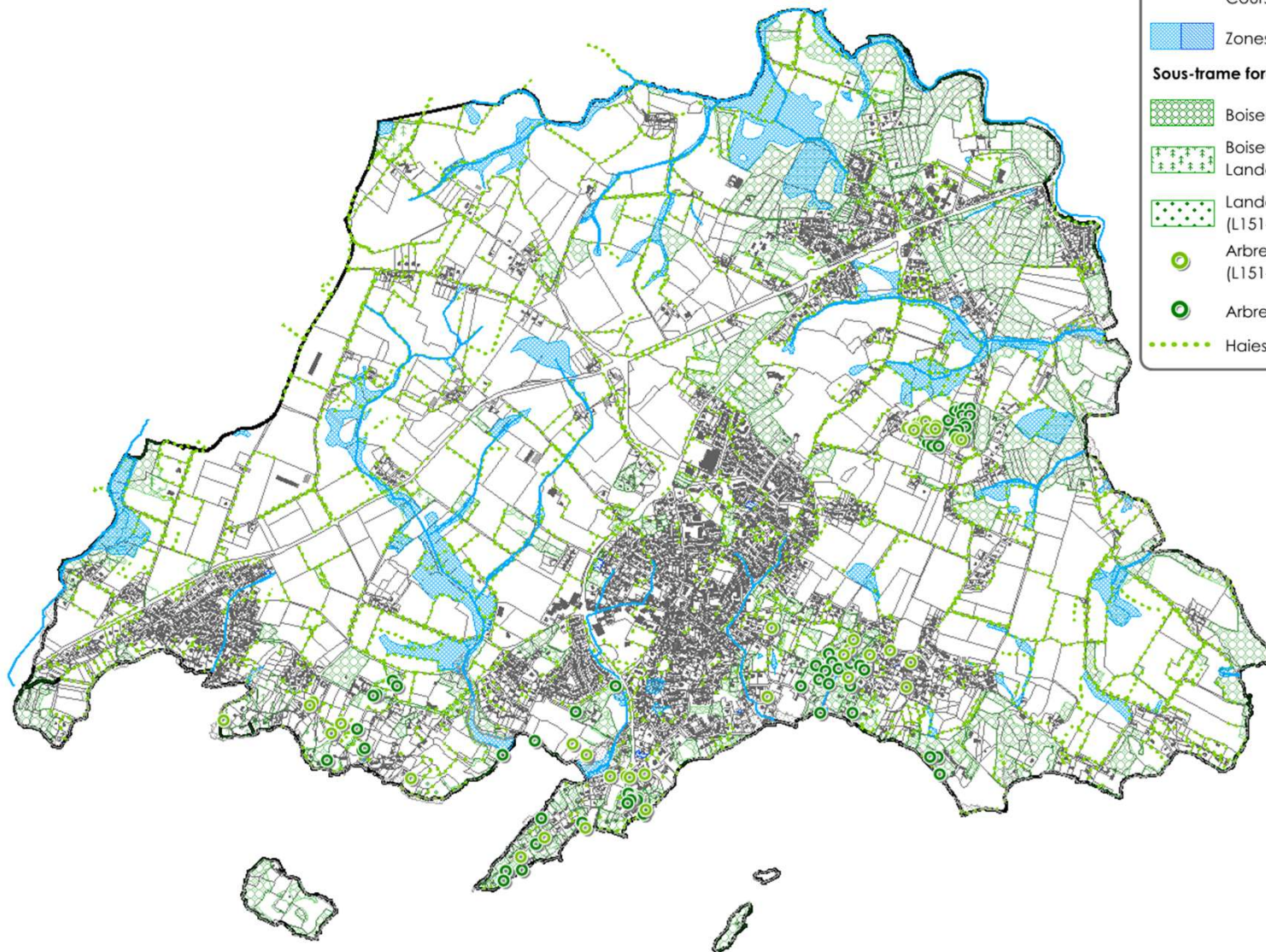
-  Secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle
-  Emplacements réservés
-  Secteur soumis à l'application des procédures d'archéologie préventive  
Zone de saisine du Préfet de Région
-  Zone de submersion marine (+110cm)
-  Zone exposée au recul du trait de côte à 30 ans
-  Zone exposée au recul du trait de côte entre 30 et 100 ans



### Tableau des emplacements réservés



| Numéro | Objet   | Bénéficiaire | Surface_en_m² |
|--------|---|--------------|---------------|
| 1      | Extension de la station d'épuration   | GMVA         | 11 012        |
| 2      | Liaison douce à créer - Kerlann   | Commune      | 459           |
| 3      | Liaison douce à aménager - Le Grand Pré   | Commune      | 258           |
| 4      | Liaison douce à pérenniser - Impasse Louis Quilleré                                 | Commune      | 179           |
| 5      | Liaison douce à créer - Le Moustoir   | Commune      | 2 130         |
| 6      | Liaison douce à pérenniser - Pen Er Men   | Commune      | 964           |
| 7      | Liaison douce à créer - De l'Allée à la rue de Kerbellec                            | Commune      | 3 055         |
| 8      | Aménagement d'un parking collectif et d'une plaine ludique - Hent Bihan             | Commune      | 4 815         |
| 9      | Aménagement d'un terrain multi-activités - Hent Bihan                               | Commune      | 3 951         |
| 10     | Servitude de mixité sociale   | Commune      | 1 938         |
| 11     | Liaison douce à créer - De Sainte-Barbe à Prad Pont Nizer                           | Commune      | 626           |
| 12     | Liaison douce à pérenniser - De l'impasse du Géniois à la rue Pont Er Ver           | Commune      | 265           |
| 13     | Liaison douce à créer - Parc Neuf   | Commune      | 565           |
| 14     | Liaison douce à créer - Campen  | Commune      | 1 217         |
| 15     | Liaison douce à pérenniser - Keranna  | Commune      | 6 048         |
| 16     | Liaison douce à pérenniser - Bois du Vincin   | Commune      | 7 578         |
| 17     | Restauration d'une continuité écologique par reméandrage de cours d'eau - Rosclédan | GMVA         | 8 734         |
| 18     | Aménagement d'une aire de stationnement relais                                      | Commune      | 5 655         |
| 19     | Aménagement d'un nouveau cimetière  | Commune      | 9 922         |

## Les Prescriptions se superposant au zonage









### Espaces et éléments contribuant aux continuités écologiques de la trame verte et bleue :

#### Sous-trame aquatique :





-  Cours d'eau protégés (L151-23 du CU)
-  Zones humides protégées (L151-23 du CU)

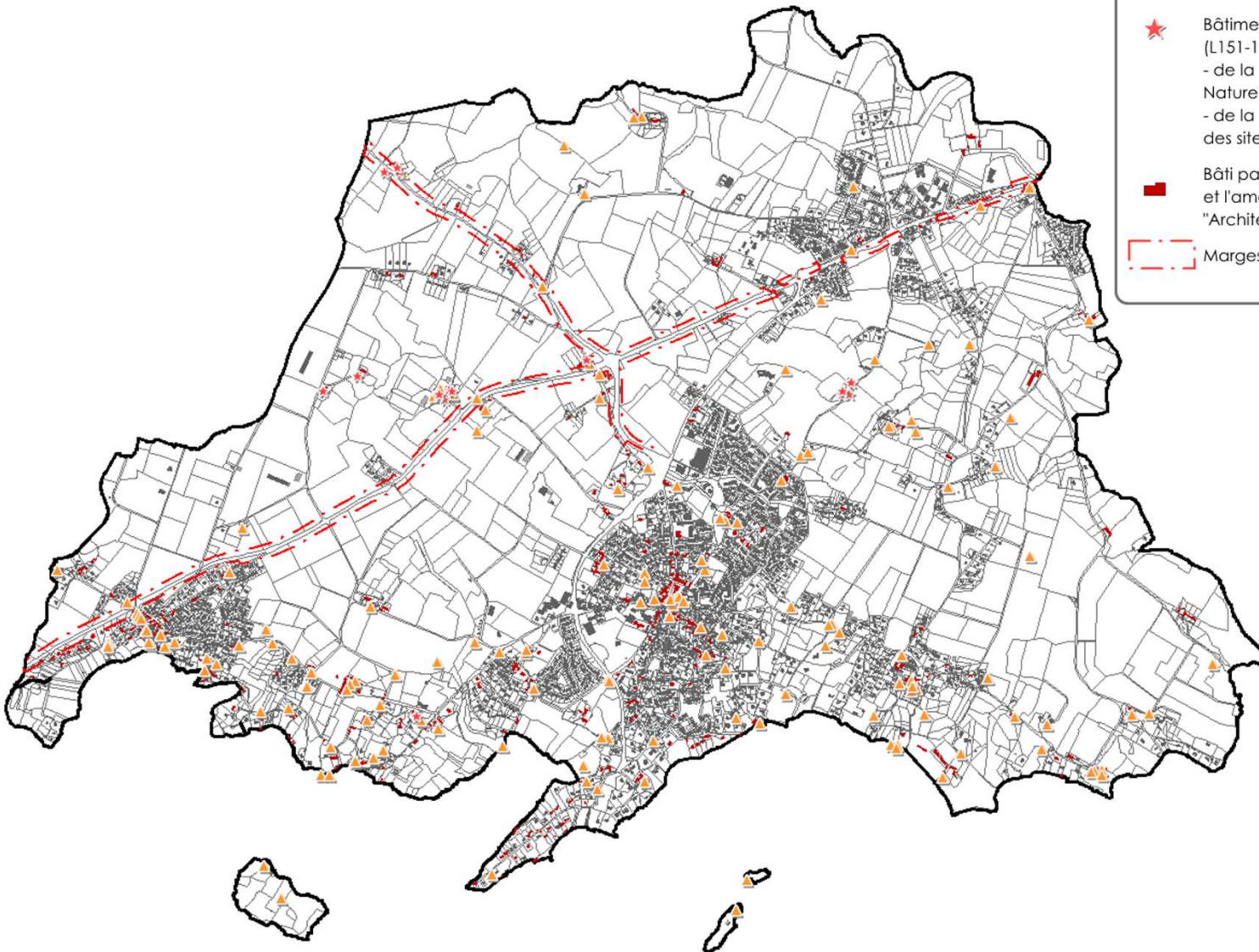
#### Sous-trame forestière et bocagère

-  Boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés
-  Boisements protégés au titre des éléments du paysage à préserver  
Landes potentielles - (L151-23 du CU)
-  Landes protégées au titre des éléments du paysage à préserver  
(L151-23 du CU)
-  Arbres isolés protégés au titre des éléments du paysage à préserver  
(L151-23 du CU)
-  Arbres isolés protégés au titre des Espaces Boisés Classés
-  Haies protégées au titre des éléments du paysage à préserver (L151-23 du CU)

### Les Prescriptions se superposant au zonage

#### Protection et évolution de l'espace rural :

-  Éléments de petit patrimoine protégés au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19)
-  Bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination (L151-11) après avis conforme :
  - de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et des Forêts) en zone A
  - de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites) en zone N
-  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"
-  Marges de recul des principales voies de circulation





Et la suite



- Deux permanences techniciens / élus assurées au Bureau Information Tourisme le 09/02/2026 de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Arrêt du PLU en Conseil Municipal du 3 mars 2026
- Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) durant 3 mois, de mi-mars à mi-juin
- Enquête publique à l'issue (période à fixer selon souhaits de l'équipe municipale qui sera en place)
- Ajustements du projet suite à l'obtention du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, puis approbation du PLU en Conseil Municipal



Merci de votre attention



|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>A.L.U.R., loi :</b> | Accès au Logement et Urbanisme Rénové   |
| <b>C.D.N.P.S. :</b>    | Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites                     |
| <b>C.D.P.E.N.A.F.</b>  | Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et des Forêts |
| <b>C.E.S. :</b>        | Coefficient d'Emprise au Sol  |
| <b>E.B.C. :</b>        | Espace Boisé Classé   |
| <b>E.I.E. :</b>        | Etat Initial de l'Environnement   |
| <b>E.P.C.I. :</b>      | Établissement Public de Coopération Intercommunale                                    |
| <b>LV :</b>            | Logements vacants   |
| <b>O.A.P. :</b>        | Orientations d'Aménagement et de Programmation  |
| <b>P.A.D.D. :</b>      | Projet d'Aménagement et de Développement Durables                                     |
| <b>P.L.H. :</b>        | Programme Local de l'Habitat  |
| <b>P.L.U. :</b>        | Plan Local d'Urbanisme  |
| <b>P.P.A. :</b>        | Personnes Publiques Associées   |
| <b>RP :</b>            | Résidences Principales  |
| <b>RS :</b>            | Résidences secondaires  |
| <b>S.A.G.E. :</b>      | Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux   |
| <b>S.CO.T. :</b>       | Schéma de COhérence Territoriale  |
| <b>S.D.A.G.E. :</b>    | Schéma Directeur d'Assainissement et de Gestion des Eaux                              |
| <b>S.D.A.P. :</b>      | Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales                                  |
| <b>S.I.G. :</b>        | Système d'Information Géographique  |
| <b>S.R.U., loi :</b>   | Solidarité et Renouvellement Urbain   |
| <b>STECAL :</b>        | Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées                                   |
| <b>T.A. :</b>          | Tribunal Administratif  |
| <b>T.C.A.M. :</b>      | Taux de Croissance Annuelle Moyen   |
| <b>T.V.B. :</b>        | Trame Verte et Bleue  |

