



Commune de  
**Plumergat (56)**



## Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Notice de présentation

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 8  
novembre 2021.

Le Maire,

**PLUMERGAT**  
mériadec

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE



# Notice de présentation

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE



## Préambule



La présente notice intègre **en bleu** les évolutions consécutives de la notification aux PPA et de la mise à disposition du public.



# Notice de présentation

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE



## Sommaire



<b>I. Compatibilité de la procédure</b>	<b>7</b>
I.1. Historique du document d'urbanisme et nature des modifications envisagées	8
I.2. Respect des orientations du PADD	9
I.3. Compatibilité de la procédure de Modification du PLU	12
I.4. Evaluation environnementale de la modification simplifiée – contexte réglementaire	16
<b>II. Intégration du volet commercial du SCoT</b>	<b>18</b>
Introduction	19
II.1. Champ d'application du volet commercial du SCoT	20
II.2. Définition des périmètres de centralité commerciale	22
II.3. Réglementation du commerce hors périmètre de centralité	25
II.4. Instauration du linéaire commercial	26
II.5. Evolutions du règlement écrit en conséquence de l'intégration du volet commercial	29
<b>III. Evolutions du règlement en matière de calcul des hauteurs</b>	<b>31</b>
III.1. Contexte	32
III.2. Solution réglementaire retenue	33
<b>IV. Evolution du règlement en matière de clôtures</b>	<b>37</b>
IV.1. Contexte	38
IV.2. Solution réglementaire	39
<b>V. Autres évolutions réglementaires</b>	<b>41</b>
V.1. Extensions dans les marges de recul en zones Ue, Ui, A et N	42
V.2. Implantation des annexes en zones Ua, Ub et 1AU	43
V.3. Annexes des habitations en zones A et N	44
V.4. Rectification d'erreurs matérielles au règlement graphique	45
V.5. Ajout d'un emplacement réservé	48
V.6. Bardage d'aspect ardoise en zones Aa, Ap, N, Nh, Np	49
V.7. Plantation des espaces libres en zones Ub et Ue	50
<b>VI. Modification des pièces composant le Plan Local d'Urbanisme</b>	<b>51</b>
VI.1. Les évolutions nécessaires	52
VI.2. Changements apportés au règlement graphique	53
VI.3. Changements apportés au règlement écrit	62



# Notice de présentation

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE



## I. Compatibilité de la procédure



## I. Compatibilité de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 10/11/2021  
Reçu en préfecture le 10/11/2021  
Affiché le  
ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### I.1. Historique du document d'urbanisme et nature des modifications envisagées

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal du 25 février 2019.

Il a fait l'objet :

- de la modification simplifiée n°1 approuvée le 4 novembre 2019,
- et de mises à jour approuvées le 4 décembre 2019, le 11 août 2020

Par arrêté 2020/088 en date du 3 décembre 2020, Mme. le maire a prescrit la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme, pour :

- Apporter des évolutions règlementaires mineures de nature à améliorer l'instruction
- Mettre le PLU en compatibilité avec la modification du volet commercial du SCoT du Pays d'Auray



# I. Compatibilité de la modification simplifiée

Envoyé en préfecture le 10/11/2021  
Reçu en préfecture le 10/11/2021  
Affiché le  
ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

## I.2. Respect des orientations du PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ce chapitre a pour objet d'analyser la compatibilité de la modification **simplifiée** du PLU avec l'économie générale du PADD.

### AXE 1 - RECONNAITRE LE ROLE STRUCTURANT DES TROIS POLARITES DU BOURG, DE MERIADEC ET DES ABORDS DE SAINTE-ANNE D'AURAY

#### **Habitat et équilibre social : favoriser la diversité et la mixité de l'habitat**

- La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur cet objectif du PADD.

#### **Aménagement de l'espace : promouvoir une gestion durable du territoire**

- La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur cet objectif du PADD.

#### **Equipements et services : satisfaire les besoins actuels et futurs en équipements et services**

- La présente modification simplifiée du PLU, en déployant des mesures en faveur du maintien des commerces dans la centralité, contribue à la mixité urbaine et renforce l'atteinte de cet objectif du PADD.



# I. Compatibilité de l'aménagement

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

## I.2. Respect des orientations du PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### AXE 2 - CONFORTER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

#### **L'activité commerciale : conforter le rôle commercial des centralités**

En définissant des périmètres de centralité commerciale et en interdisant la création de nouveaux commerces en dehors, et en définissant des linéaires commerciaux à préserver, la présente modification simplifiée du PLU contribue pleinement à atteindre cet objectif du PADD.

#### **L'activité économique : densifier et développer les activités économiques existantes et en projet**

La présente modification simplifiée du PLU permet d'améliorer la lisibilité des zones d'activités, en rappelant leur caractère artisanal et industriel (non commercial).

#### **L'activité agricole : pérenniser et préserver l'activité agricole**

La présente modification simplifiée du PLU autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Cette possibilité nouvelle contribue à la diversification des activités agricoles et offre la possibilité d'une valorisation de la production agricole sur le territoire communal. Elle contribue bien à améliorer l'atteinte de cet objectif du PADD.



# I. Compatibilité de la modification

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

## I.2. Respect des orientations du PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### AXE 3 - AMELIORER LES DEPLACEMENTS DANS LA COMMUNE ET VERS LES COMMUNES LIMITROPHES

#### **L'accessibilité et la mobilité : améliorer les déplacements**

-  Si la présente modification simplifiée du PLU n'a pas d'incidence directe sur l'atteinte de cet objectif du PADD, elle contribue à favoriser les déplacements doux dans les usages quotidiens, notamment la fréquentation des commerces, en déployant des mesures favorables à la concentration de ces derniers.

### AXE 4 - PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES PAYSAGES

#### **Les espaces naturels et ruraux : conforter le rôle écologique des milieux**

-  La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence directe sur l'atteinte de cet objectif du PADD. Indirectement, l'interdiction des haies monospécifiques ou comprenant des espèces exotiques envahissantes est une mesure en faveur de la biodiversité.
-  En outre l'interdiction des claustres et clôtures supérieures à 1,80 mètres en limite d'emprise agricole ou naturelle contribue à éviter la banalisation des paysages.

### AXE 5 - VALORISER L'IMAGE DE LA COMMUNE TOUT EN TENANT COMPTE DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

#### **Maintenir un cadre de vie agréable : renforcer l'attractivité de la commune**

-  La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur cet objectif du PADD.

#### **Les risques et l'environnement : atténuer la vulnérabilité du territoire, préserver les ressources et lutter contre le changement climatique**

-  La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur cet objectif du PADD.



# I. Compatibilité de la procédure de modification simplifiée du PLU

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

## I.3. Compatibilité de la procédure de modification simplifiée du PLU

**Art. L153-31 du code de l'urbanisme :** Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

**Art. L153-36 du code de l'urbanisme :** Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

**Art L153-41 du code de l'urbanisme :** Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

**Art. L153-45 du code de l'urbanisme :** La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.



# I. Compatibilité de la procédure de modification simplifiée du PLU

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

## I.3. Compatibilité de la procédure de modification simplifiée du PLU

Autrement dit, pour rester dans le champ de la modification simplifiée sans empiéter sur le champ de la modification de droit commun, les évolutions autorisées peuvent viser :

- La rectification d'erreurs matérielles
- La progression des droits à construire de 20% au maximum
- La définition de secteurs, en zone U, autorisant un dépassement de 20% au maximum des règles permettant une progression de la surface de plancher de 20% au maximum pour la construction ou l'extension de bâtiments d'habitation
- La définition de secteurs autorisant une majoration de 50% des droits à construire pour la production de logements locatifs sociaux
- En zones U et AU, un dépassement au maximum de 30% des règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, environnementale, ou à énergie positive.
- Et d'une manière générale, toute évolution qui ne rentre ni dans le champ de la modification de droit commun, ni dans celui de la révision.

Autorisé

Interdit

La modification simplifiée ne peut pas

- Changer les orientations du PADD : il est donc nécessaire de s'assurer de la compatibilité des objets de la modification simplifiée du PLU avec le PADD
- Augmenter les droits à construire de plus de 20%
- Réduire les droits à construire
- Réduire une zone U, une zone AU, une zone A ou une zone N (donc elle ne peut réduire aucun type de zone)
- Réduire un Espace Boisé Classé
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.



## I. Compatibilité de la procédure de modification du PLU

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### I.3. Compatibilité de la procédure de modification du PLU

Les modifications envisagées du PLU :

- Ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Conformément aux articles L153-31, L153-36, L153-41 et L153-45 du code de l'urbanisme, **la procédure de modification (simplifiée) est bien adaptée au projet.**



## I. Compatibilité de la procédure de modification du PLU

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### I.3. Compatibilité de la procédure de modification du PLU

**Art. L153-41 du code de l'urbanisme :** Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code



La présente modification n'entrant dans aucun des cas précités, le dossier sera exonéré d'enquête publique mais fera l'objet d'une mise à disposition du public. Il s'agit de la procédure dite de **modification simplifiée**.



# I. Compatibilité de l'aménagement

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

## I.4. Evaluation environnementale de la modification du PLU – Contexte réglementaire

**Abrogé - R104-2 du CU :** L'évaluation environnementale effectuée à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée.

**Abrogé - R104-8 du CU :** Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

[ ]

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet **la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000** ;

**Abrogé - Article R104-9 du CU :** Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

**Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017, Art. 1 :** Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.



# I. Compatibilité de l'aménagement

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

## I.4. Evaluation environnementale de la modification du PLU – Contexte réglementaire

### Conséquence de la décision du Conseil d'Etat pour la Modification simplifiée n°2 du PLU de Plumergat

Dès lors qu'elles peuvent être susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, toutes les procédures de modification des plans locaux d'urbanisme doivent être soumises à la procédure d'évaluation environnementale, en faisant au moins l'objet de l'examen au cas par cas.

Ainsi, a minima, il sera nécessaire lorsque le projet sera suffisamment abouti de saisir l'Autorité Environnementale dans le cas de l'évaluation environnementale au cas par cas. C'est elle qui décidera si la modification simplifiée du PLU doit ou non faire l'objet d'une évaluation environnementale.

#### Modalités : Dossier à adresser à

DREAL Bretagne  
Service d'appui à la MRAe (CoPrEv)  
L'Armorique  
10, rue Maurice Fabre  
CS 96515  
35065 Rennes cedex

- La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. L'extrémité du site natura 2000 le plus proche ( ZSC Golfe du Morbihan, Côte Est de Rhuys) est située à 2km de la limite communale Sud.
- Le PLU de la commune a fait l'objet d'une évaluation environnementale.
- Dès lors **l'évaluation environnementale systématique n'est pas requise** à l'occasion de cette modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, et **c'est la procédure d'examen au cas par cas qui est applicable**. Une notice spécifique a été réalisée à cet effet.



# Notice de présentation

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE



## II. Intégration du volet commercial du SCoT



## II. Intégration du volet commercial

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### Introduction

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'auray a été approuvé le 14 février 2014. Ce document couvre le territoire d'AQTA (24 communes dont Plumerat) ainsi que les 4 communes que compte Belle-Île-en-Mer.
- Ce SCoT a ensuite fait l'objet d'une modification approuvée par délibération communautaire du 4 octobre 2019, visant à affiner les règles relatives au développement du commerce sur le territoire.
- A l'occasion de la présente modification simplifiée de son PLU, la Commune souhaite intégrer les évolutions du volet commercial dans son Plan Local d'Urbanisme, dans le respect du rapport de compatibilité.



## II. Intégration du volet commercial du SCoT

Envoyé en préfecture le 10/11/2021  
Reçu en préfecture le 10/11/2021  
Affiché le  
ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### II.1. Champ d'application du volet commercial du SCoT

Le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCoT donne en page 29 la [liste définition](#) suivante des activités commerciales concernées ou exclues du champ d'application du volet commercial du SCoT et du DAC :

*Extrait du DOO du SCoT – P.29*

Champ d'application du volet commerce du SCoT et du DAC	Activités exclues
<p>Les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :</p> <p><b>Alimentaire</b> : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crémerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.</p> <p><b>Culture-loisirs</b> : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.</p> <p><b>Hygiène-santé-beauté</b> : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.</p> <p><b>Equipement de la maison</b> : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.</p> <p><b>Equipement de la personne</b> : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.</p> <p><b>Les services aux particuliers</b> : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.</p>	<p>Sont exclues du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAC les activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les café-hôtel-restaurant y compris les campings</li><li>• Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels</li><li>• La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production</li><li>• Les stations de distribution de carburants</li><li>• Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance</li><li>• Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness</li><li>• Les pépinières avec espace de production</li></ul> <p>L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.</p>

Les activités exclues des dispositions commerciales du DOO n'ont donc pas à faire l'objet de nouvelles réglementations au PLU.



## II. Intégration du volet commercial du SCoT

Envoyé en préfecture le 10/11/2021  
Reçu en préfecture le 10/11/2021  
Affiché le  
ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### II.1. Champ d'application du volet commercial du SCoT

Les dispositions générales figurant au règlement **écrit** du PLU seront complétées en conséquence d'un Article 16 – Développement commercial listant :

- les activités de commerces de détail concernées par les règles issues du SCoT et reprises dans les PLU, que celles-ci relèvent de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ou de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »
- Les activités de commerces de détail non concernées par les règles issues du SCoT, répondant à des logiques d'implantation différentes, et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.



## II. Intégration du volet commerce

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### II.2. Définition des périmètres de centralité commerciale

Le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCoT donne en page 32 la définition suivante des espaces de centralité.

*Extrait du DOO du SCoT – P.32*

#### *La définition des espaces de centralité*

« Sous le terme centralité s'entend « secteur central » (centre-ville, centre-bourg) d'une commune, caractérisé de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de socialisation publics (lieu de culte, plage, place, espace public...), la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'apprécient dans une logique de déplacement piéton. Chaque PLU (ou PLUi) définit spatialement avec précision (tracé à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralité(s) ». Les centralités peuvent inclure des secteurs de centre-bourg mais aussi de village ou de nouveaux quartiers. Chaque commune est ainsi en capacité de disposer de plusieurs centralités.

Les centralités sont destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines.

Les contraintes d'implantation des commerces dans les centralités pourront être allégées en supprimant les règles liées aux obligations de stationnement pour toute construction nouvelle si celle-ci prévoit du commerce.

Cette définition permet de retenir deux secteurs centraux pour Plumerat : au sein du bourg, et à Mériadec. La délimitation précise de ces périmètres de centralité commerciale est représentée en pages suivantes.



## II. Intégration du volet commentaire

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

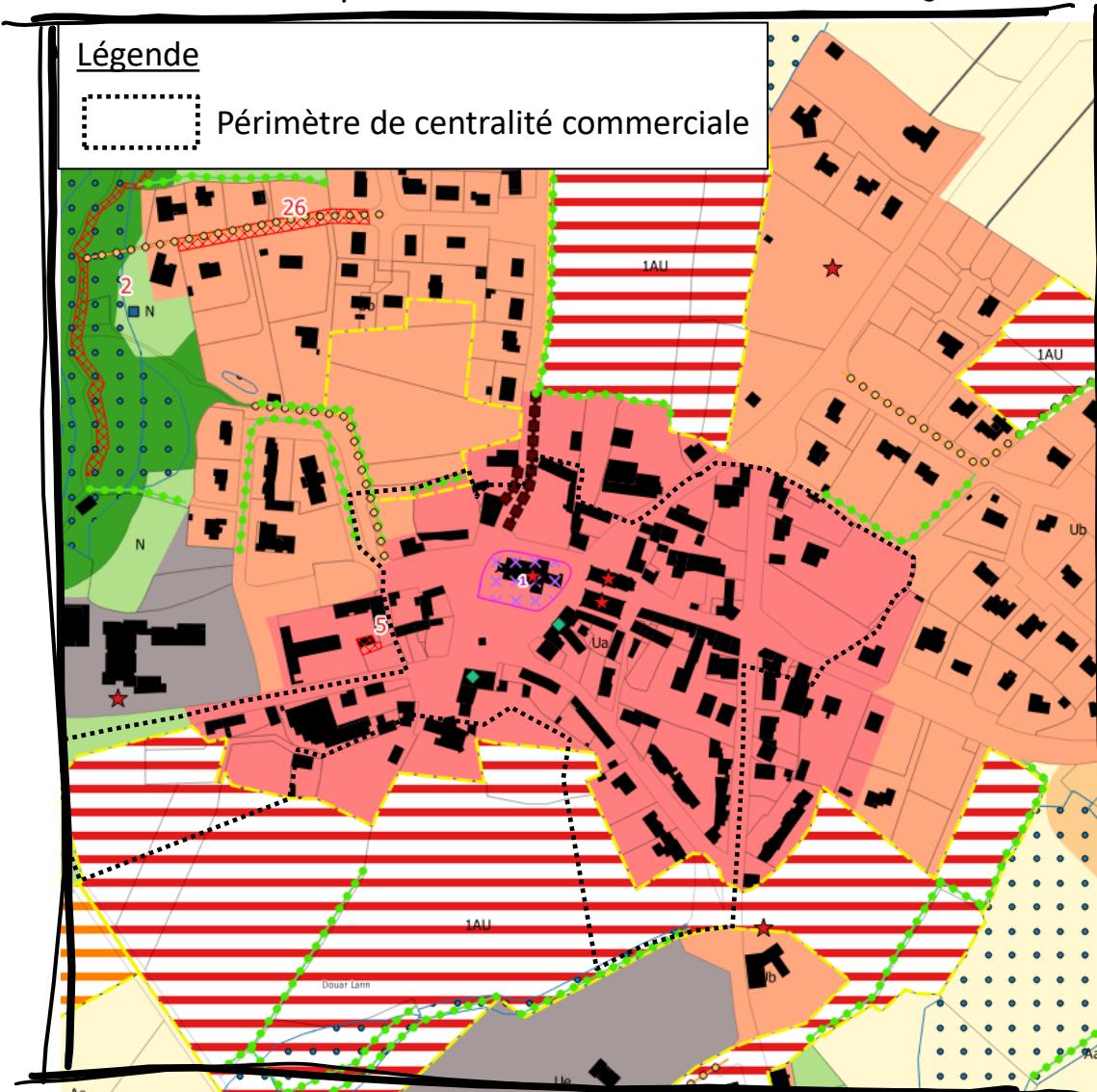
Recu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

## **II.2. Définition des périmètres de centralité commerciale**

## Définition des périmètres de centralité - Bourg



➤ Ce périmètre a été défini en tenant compte d'un juste équilibre entre une délimitation suffisamment resserrée pour permettre une concentration commerciale, favorable à l'attractivité, et une délimitation suffisamment étendue pour intégrer des disponibilités foncières ou immobilières permettant l'accueil futur de nouvelles activités commerciales.

➤ Ce périmètre s'appuie également sur le programme de la ZAC « Les coteaux des Hermines » qui couvre la zone 1AU Sud du bourg et prévoit des activités rue Joseph Evenas à l'Ouest (à venir) et en lisière de la rue Anne de Bretagne (Place Simone Veil, commerces d'ores et déjà présents).

Il s'agit pour l'Ouest du bourg, d'intégrer dans la ZAC une emprise faisant face à l'école qui constitue la future entrée de ville, tout proche du cœur de centralité, et qui permettrait d'accueillir du commerce en RDC et du logement à l'étage.



## II. Intégration du volet commercial

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

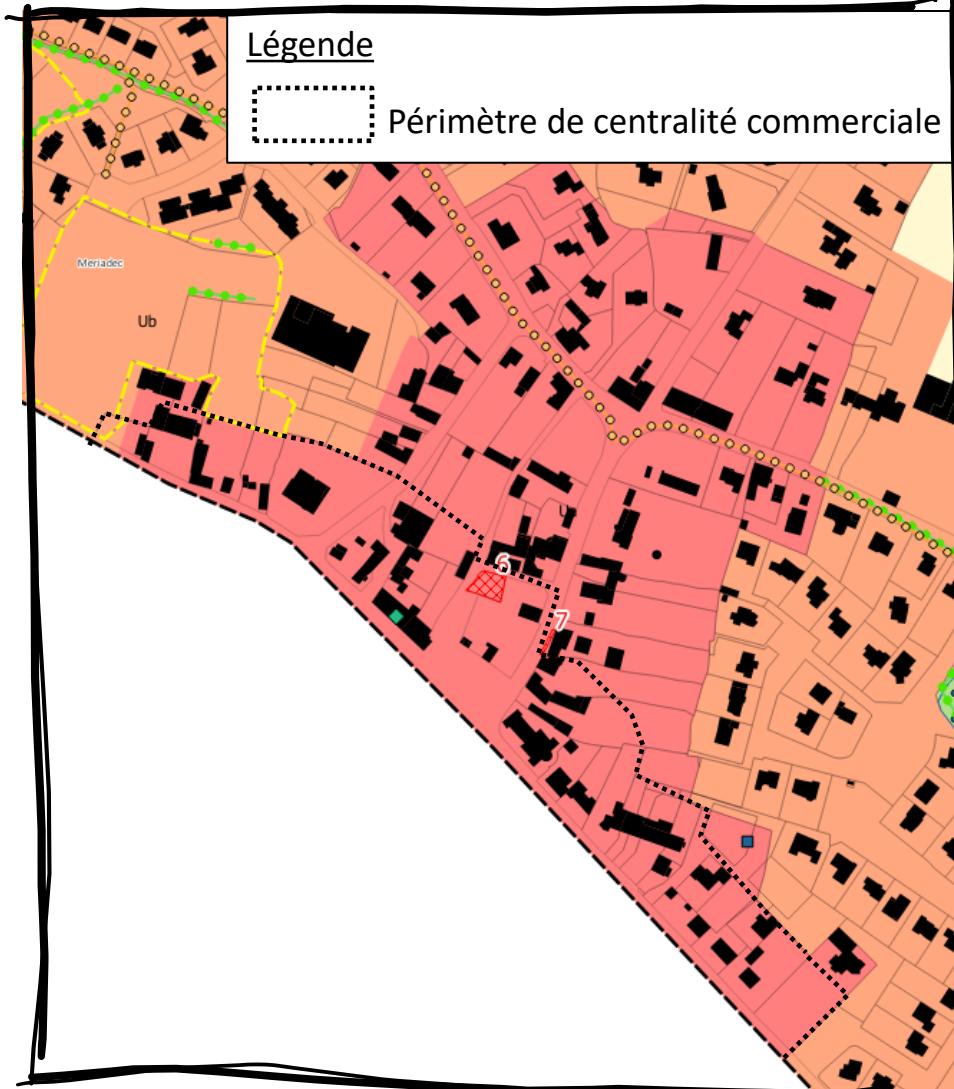
Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### II.2. Définition des périmètres de centralité commerciale

#### Définition des périmètres de centralité - Mériadec



- Ce périmètre a été défini en tenant compte du juste équilibre évoqué dans la page précédente.
- La spécificité de Mériadec est d'être situé pour partie en Plumergat (à l'Est) et pour partie en Pluneret (à l'Ouest). Le périmètre ici défini ne couvre que le territoire de Mériadec en Plumergat, la commune n'étant pas compétente pour définir un périmètre commercial sur la commune de Pluneret.
- La probabilité de l'installation d'un nouveau commerce est tellement faible que la commune préfère retenir un périmètre élargi pouvant ainsi receler un potentiel en son sein.



## II. Intégration du volet commerce

Envoyé en préfecture le 10/11/2021  
Reçu en préfecture le 10/11/2021  
Affiché le  
ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### II.3. Réglementation du commerce hors périmètre de centralité

En dehors des périmètres de centralité commerciale, le commerce peut également s'implanter dans les 12 ZACom et les 3 tissus agglomérés identifiés par le SCoT.

Plumerat ne compte ni l'un ni l'autre, et ne pourra donc plus accueillir de commerces en dehors de ces zones. Toutefois, l'évolution des commerces existants en dehors de la centralité commerciale est autorisée, de même que les showrooms et magasins d'usine qui restent autorisés dans les conditions définies par le SCoT :

#### *Les conditions d'agrandissement des activités hors localisations préférentielles*

Afin de permettre un bon fonctionnement des activités commerciales existantes, la commercialité d'un local situé hors localisations préférentielles de commerces reste acquise. Leur évolution, cession, développement seront tolérés si d'éventuels travaux d'agrandissement se limitent à 20% de la surface de plancher. Ce seuil maximum étant rattaché au bâtiment, il ne sera autorisé qu'une seule fois sur la durée d'application du SCoT.

Les changements d'activités commerciales ne nécessitant pas de travaux seront tolérés dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes.

La mutation d'activité commerciale en activité non commerciale sera encouragée par le PLU en supprimant toute interdiction de changement de destination des locaux commerciaux.

*Extrait du DOO du SCoT – P.39*

*Extrait du DOO du SCoT – P.39*

#### *Les conditions spécifiques*

Les restrictions d'implantation commerciale définies dans le DACom ne s'appliquent pas aux situations spécifiques des show room<sup>3</sup> ou magasin d'usine<sup>4</sup> qui s'appuient sur une activité artisanale ou industrielle et lorsque ce local représente moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les produits commercialisés au sein de cet espace de vente devront être issus de l'activité qui lui est rattachée.

<sup>3</sup>Un showroom est un lieu d'exposition, et éventuellement de vente, des produits d'un fabricant.

<sup>4</sup>Les magasins d'usine sont définis ici comme des points de vente de détail positionnés sur le lieu de production et commercialisant les produits issus de cette production.

#### Enjeux

-  Seule la zone Ui accueille déjà des activités commerciales.
-  Les zones Ui et 1AUi pourraient toutes deux accueillir showroom et magasin d'usine.



## II. Intégration du volet commerce

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### II.4. Instauration du linéaire commercial

Extrait du DOO du SCoT – P.33

Pour affirmer cette vocation multifonctionnelle des centralités le SCoT précise les conditions de réussite à respecter :

- / Définir un projet urbain à l'échelle du périmètre de centralité qui permette d'augmenter le volume d'habitants prioritairement sur ce périmètre renforçant ainsi le potentiel du commerce accessible à pied (ceci doit conduire à avoir une proportion plus importante d'habitants en centre-ville en comparaison à la situation initiale du SCOT),
- / Créer, le cas échéant, des aménagements spécifiques dans les parties des centres à vocation commerciale (valorisation et sécurisation de la place du piéton, création d'espaces de sociabilité, d'équipements structurants, d'espaces de stationnement pour les cycles),
- / Favoriser la concentration et la polarisation du commerce de proximité (afin de favoriser les effets d'entraînement) et en éviter la dilution,
- / Favoriser les conditions d'accueil des nouveaux commerces (surfaces commerciale minimum au travers de remembrement, stationnement de proximité)
- / Protéger l'affectation des pieds d'immeuble sur des linéaires ciblés et pertinents afin d'éviter la transformation de commerces en habitat (périmètre commercial),
- / Rechercher prioritairement des solutions d'implantation des professions médicales, paramédicales et de santé au sein des périmètres de centralité.

Afin de tenir compte de la dynamique démographique du territoire et de sa vocation résidentielle, de nouvelles centralités pourront être aménagées et définies si elles répondent aux critères de définition d'une "centralité".

La nouvelle centralité devra être intégrée dans un projet urbain d'ensemble garantissant une mixité des fonctions par l'implantation de commerces, d'équipements médicaux, culturels, de loisirs, etc. Elle devra également se trouver au cœur d'un quartier d'habitat dense assurant l'existence d'une clientèle de proximité pouvant garantir la pérennité des commerces et services.

#### Enjeux :



Dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU, la commune a décidé de protéger l'affectation des pieds d'immeubles sur des linéaires ciblés et pertinents afin d'éviter la transformation de commerces en habitat



## II. Intégration du volet commercial

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

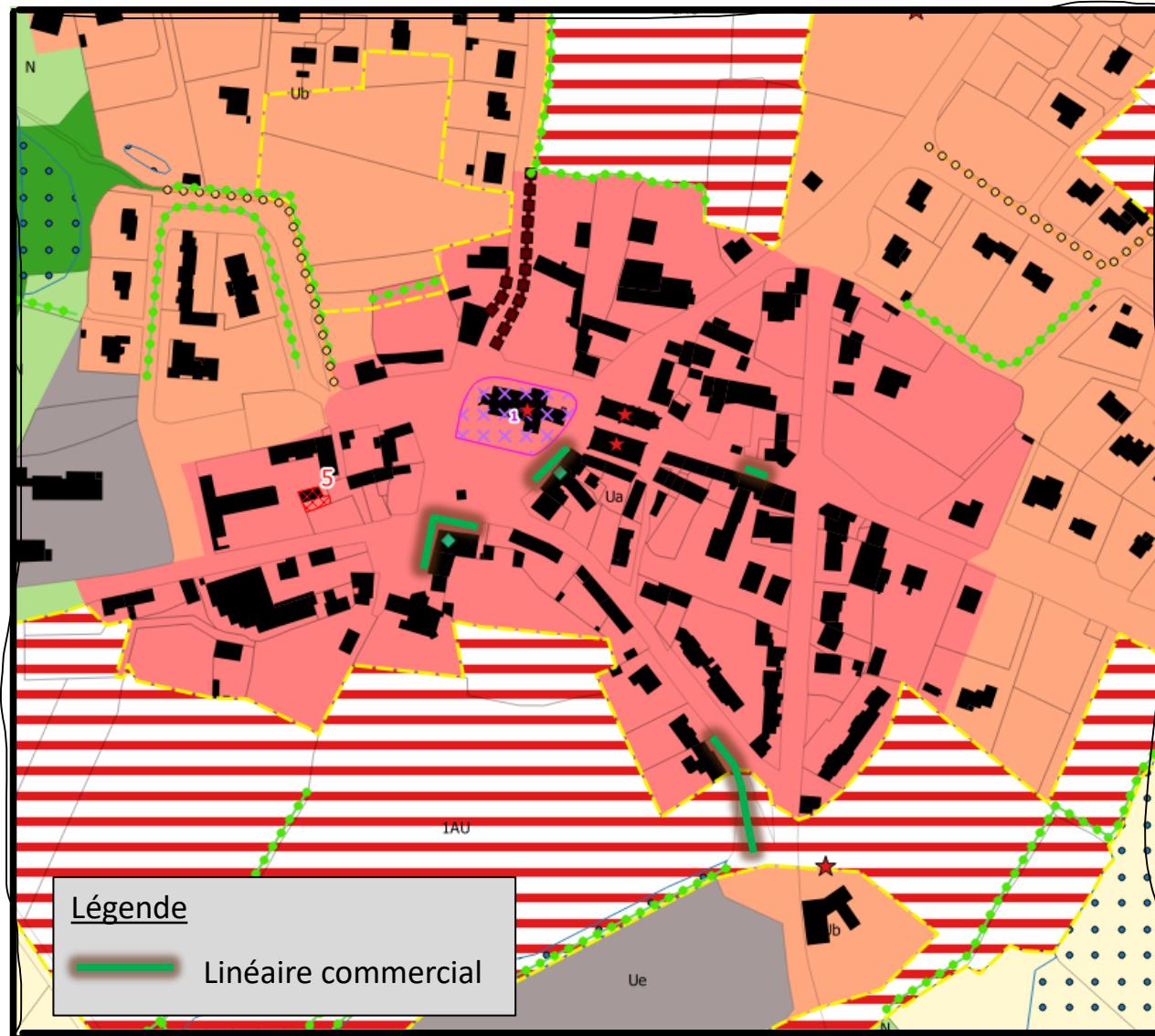
Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### II.4. Instauration du linéaire commercial

#### Localisation du linéaire commercial - bourg



- La modification simplifiée n°2 du PLU est l'occasion d'identifier les locaux commerciaux situés place Simone Veil, place du Castil, place Joseph Corfmat et rue René Donias.
- En parallèle, le règlement graphique sera corrigé pour supprimer le figuré jusqu'alors utilisé pour identifier le changement de destination interdit (L151-16) :



## II. Intégration du volet commercial

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

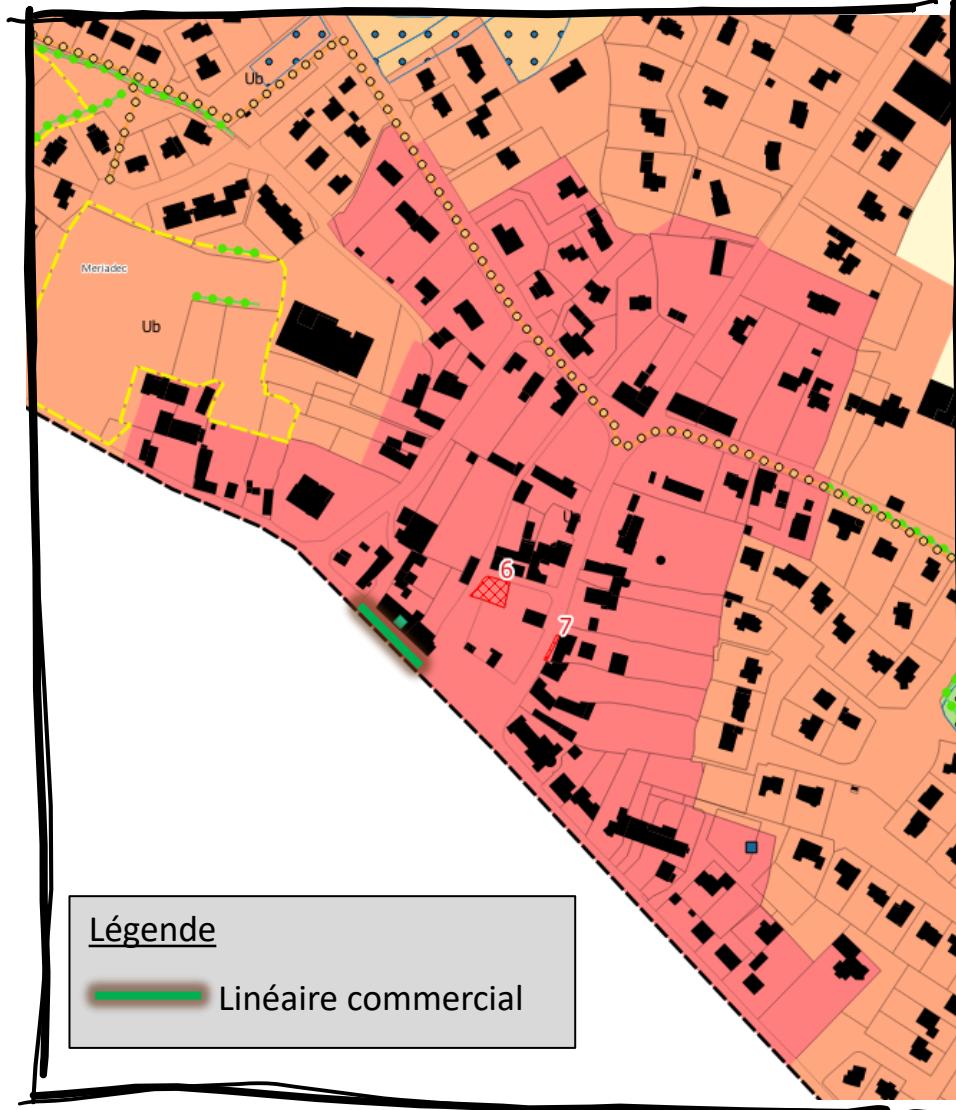
Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### II.4. Instauration du linéaire commercial

#### Localisation du linéaire commercial - Mériadec



- Il s'agit du seul commerce existant à Mériadec en Plumerat, à savoir le bar-tabac.
- En parallèle, le règlement graphique sera corrigé pour supprimer le figuré jusqu'alors utilisé pour identifier le changement de destination interdit (L151-16) :



## II. Intégration du volet commercial

Envoyé en préfecture le 10/11/2021  
Reçu en préfecture le 10/11/2021  
Affiché le  
ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### II.5. Evolutions du règlement écrit en conséquence de l'intégration du volet commercial

En complément de la délimitation au règlement graphique des périmètres de centralité commerciale et de la servitude de linéaire commercial, le règlement écrit connaîtra également des évolutions.

Tout d'abord, les dispositions générales seront complétées d'un nouvel Article 16 – Développement commercial, qui donnera la [liste définition](#) des activités de commerces de détail concernées par le volet commercial du SCoT et la liste des activités exclues, précisera qu'elles peuvent relever de deux sous-destinations d'urbanisme différentes, et prévoira la règle suivante :

Les activités concernées par le volet commercial du SCoT et du DAC relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ne sont autorisées qu'au sein des périmètres de centralité identifiés au règlement graphique (dans le bourg et à Mériadec). Toutefois, pour les activités pré-existantes en dehors de ces périmètres à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU, une extension de 20% de la surface de plancher est autorisée, utilisable une seule fois durant la période de validité du SCoT.

Les activités exclues du champ d'application du volet commercial du SCoT et du DAC sont autorisées dans le respect des dispositions applicables à chacune des zones (articles A1 et A2).

Ensuite, le règlement écrit des zones Ua et 1AU, seules concernées par la servitude de linéaire commercial, intégrera à l'article A1 au titre des interdictions :

Le long des linéaires commerciaux repérés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités. 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.



## II. Intégration du volet commercial

Envoyé en préfecture le 10/11/2021  
Reçu en préfecture le 10/11/2021  
Affiché le  
ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### II.5. Evolutions du règlement écrit en conséquence de l'intégration du volet commercial



Troisièmement, le règlement écrit des zones Ua, Ub, Ui, 1AU et 1AUi précisera à l'article A2 (Type d'activités et constructions soumises à conditions particulières) que :

Les activités relevant des sous-destinations artisanat et commerce de détail, ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées dans les conditions définies à l'article 16 des dispositions générales.



Quatrièmement, le règlement écrit des zones Ui et 1AUi, précisera à l'article A2 (Type d'activités et constructions soumises à conditions particulières) que :

Les showrooms ou magasins d'usine s'appuyant sur une activité artisanale ou industrielle sont autorisés à conditions :

- que ce local représente moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100m<sup>2</sup> de surface de vente
- que les produits commercialisés au sein de cet espace de vente soient issus de l'activité qui lui est rattachée.



Enfin, le règlement écrit de la zone Aa précisera à l'article A2 (Type d'activités et constructions soumises à conditions particulières) que sont autorisées :

sous réserves d'être nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.



## III. Evolutions du règlement en matière de calcul des hauteurs



# III. Evolutions du règlement en matière de calcul des hauteur

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

## III.1. Contexte

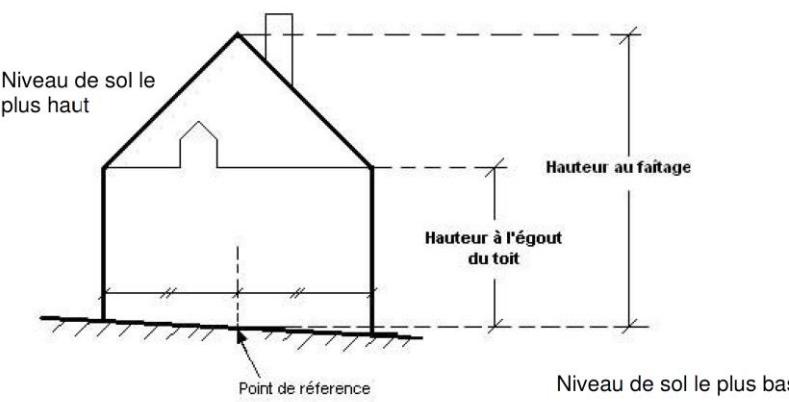


Les dispositions générales du règlement écrit donnent en leur article 5 la définition suivante de la hauteur maximale.

### Extrait du règlement du PLU en vigueur

#### Hauteur maximale :

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Elle peut être calculée au faîte ou à l'égout du toit depuis le point de référence\* (cf. schéma ci-dessous).



\* Le point de référence est le niveau bas depuis lequel on mesure la hauteur d'un édifice (hauteur qui se réfère à l'égout du toit ou au faîte). Dans le cas d'un édifice en pente, le point de référence est situé entre son niveau de sol le plus haut et son niveau de sol le plus bas.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC...), d'autres points singuliers de nivellation pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Le premier problème que pose cette définition est qu'elle ne prévoit que des points de mesure à l'égout de toiture et au faîte, alors même que les habitations contemporaines peuvent recourir à d'autres formes de toitures que le double-pente : toits à 4 pentes, monopentes, plats ou terrasses, cylindriques.

Le second problème est qu'alors même que les articles B.1.3 du règlement définissent des hauteurs à l'acrotère, aucune définition n'en est donnée et il n'est pas représenté sur le schéma.

Le troisième problème est posé par la définition du point de référence servant à connaître l'altitude d'implantation de la construction par rapport au terrain naturel. Cette définition ne tient pas compte de la diversité de gabarits possibles.

Enfin, le dernier problème est lié à une définition différente du point de référence au sein du règlement de la zone 1AU, s'opposant à la définition présente au sein des dispositions générales.

#### Enjeu

Proposer une nouvelle définition des points de hauteur dans les dispositions générales, et réécrire en conséquence les articles relatifs aux hauteurs.



### III. Evolutions du règlement en matière de calcul

Envoyé en préfecture le 10/11/2021  
Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

#### III.2. Solution réglementaire retenue



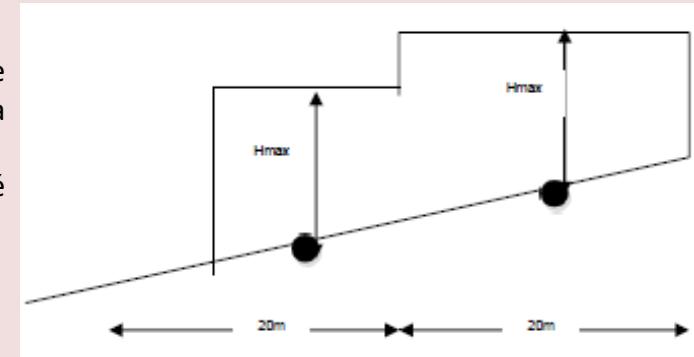
Les dispositions générales du règlement écrit vont évoluer pour intégrer les définitions suivantes :

##### Hauteur totale :

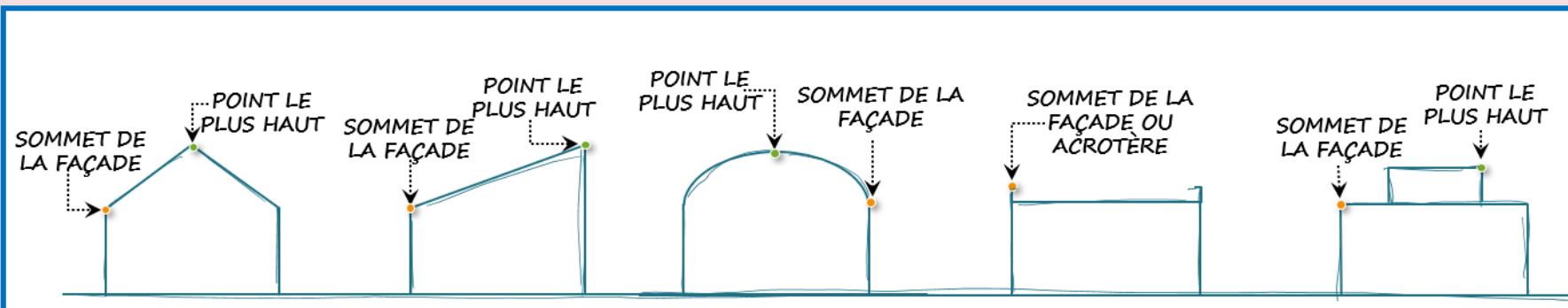
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et un point de référence. Ce point de référence est la moyenne des cotes de terrain naturel situées aux angles de la construction projetée.

Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçons de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.

La définition est illustrée par le schéma ci-contre :



La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Les schémas ci-après illustrent la règle.



##### Hauteur au sommet de la façade :

Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur au sommet de la façade. Celle-ci correspond à la hauteur au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et le point le plus bas de la couverture ou l'acrotère permettant le relevé d'étanchéité.



### III. Evolutions du règlement en matière de calcul des hauteurs

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

#### III.2. Solution réglementaire retenue



Les dispositions générales du règlement écrit vont évoluer pour intégrer les définitions suivantes (suite) :

Le point le plus haut : point le plus haut de la couverture

Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :

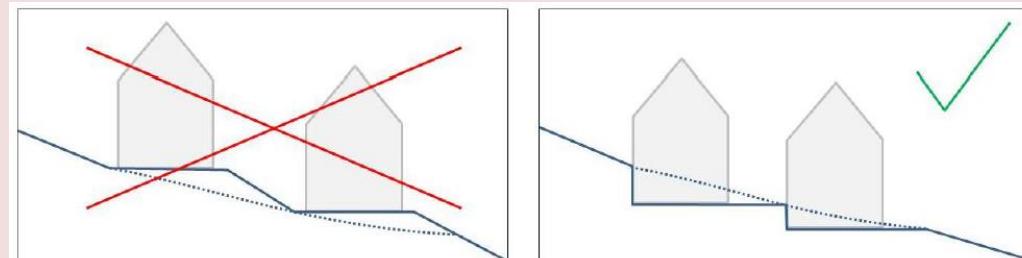
- Toiture à deux pentes : les points de références sont le sommet de façade et le point le plus haut, dans ce cas le faîte.
- Toiture avec attique : le point de référence principal est le sommet de façade.

L'attique, qui correspond à un étage supérieur construit en retrait, doit s'insérer dans un volume défini par le sommet de façade principale et un plan à 45° partant de ce point.

- Toiture-terrasse : le point de référence est l'acrotère. La pente de toit ne doit pas excéder **9% 9° (soit environ 15%)**.
- Toiture monopente : les points de références principaux sont le sommet de façade et le point le plus haut de la construction. La pente de toit doit excéder **9% 9° (soit environ 15%)**.
- Toiture courbe : le point de référence est le sommet de façade. La courbe de toit doit s'inscrire dans un gabarit formé par des angles à 45° par rapport au sommet de façade. Toutefois il sera possible de déroger à cette règle s'il existe des constructions sur la parcelle dont la courbe sortirait de ce gabarit. Dans tous les cas le point le plus haut de la construction ne pourra excéder la hauteur au sommet de la façade autorisée + 2 mètres.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments techniques.

Sur les terrains à forte déclivité, les constructions devront être implantées de manière à s'insérer dans le relief et limiter les modélés de terrain : les remblais pour réaliser les plateformes des constructions seront évités, ces dernières devront s'inscrire en décaissé par rapport à la pente.





### III. Evolutions du règlement en matière de calcul des hauteurs

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

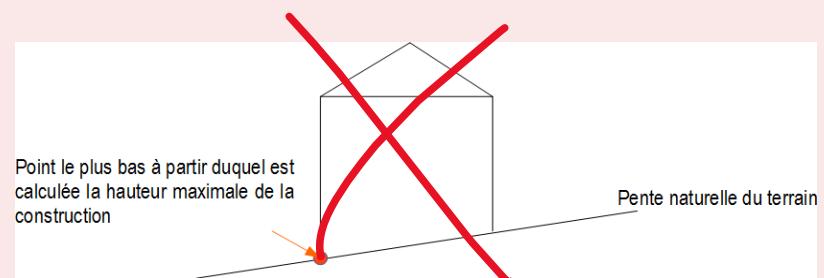
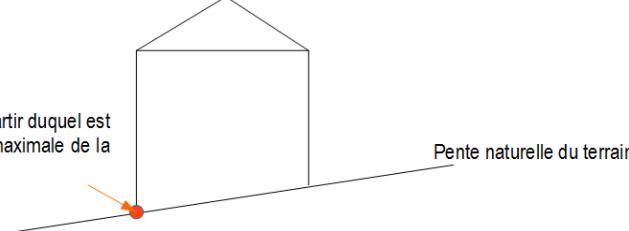
ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

#### III.2. Solution réglementaire retenue



Les hauteurs autorisées à l'article B.1.3 de chaque zone vont évoluer comme suit :

Zone	PLU en vigueur	Modification
Ua	7m à l'égout de toiture 11m au faitage	7m <b>au sommet de la façade</b> 11m <b>au point le plus haut</b>
Ub	4m à l'égout de toiture 9m au faitage 4m à l'acrotère	4m <b>au sommet de la façade</b> 9m <b>au point le plus haut</b>
Ue	3m à l'égout de toiture 6m au faitage 3m à l'acrotère	3m <b>au sommet de la façade</b> 6m <b>au point le plus haut</b>
1AU	7m à l'égout de toiture 11m au faitage 7m à l'acrotère	7m <b>au sommet de la façade</b> 11m <b>au point le plus haut</b>
Aa, Ai, N, Nh, Ni	4m à l'égout de toiture 9m au faitage 4m à l'acrotère	4m <b>au sommet de la façade</b> 9m <b>au point le plus haut</b>
Nl	3m à l'égout de toiture 6m au faitage 4m à l'acrotère	4m <b>au sommet de la façade</b> 6m <b>au point le plus haut</b>





### III. Evolutions du règlement en matière de calcul des hauteurs

Envoyé en préfecture le 10/11/2021  
Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

#### III.2. Solution réglementaire retenue

- Enfin, une disposition du règlement du PLU prévoit que « le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement). »
- Or cette disposition entre en contradiction avec la nouvelle rédaction de la règle de calcul des hauteurs, **et pourrait bloquer la mise en œuvre de constructions partiellement sur pilotis exploitant au mieux la pente, notamment dans le coteau des Hermines.**
- Cette disposition sera donc supprimée partout où elle apparait : Articles B.1.3. des zones Ua, Ub, Ue, 1AU, Aa, Ai, N, Nh, Ni, NI



# Notice de présentation

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE



## IV. Evolution du règlement en matière de clôtures



## IV. Evolution du règlement en matière de clôtures

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### IV.1. Le projet

- Tout d'abord, actuellement les clôtures ne sont soumises à déclaration préalables que dans les périmètres de protection des monuments historiques. La commune souhaite soumettre l'édification des clôtures en limites de voies et emprises publiques, en toutes zones, à déclaration préalable.
- Ensuite, le règlement du PLU encadre les clôtures en n'autorisant qu'un nombre très limité de dispositifs, en dissociant les clôtures sur rue des clôtures en limites de propriété. Cette rédaction pose **trois** difficultés principales :
  - La première est que la liste stricte et très limitée de clôtures autorisées ne correspond pas aux attentes sociétales : l'interdiction des grillages ou grilles soudées n'est pas acceptable par la population. Le risque principal est de voir se multiplier des clôtures édifiées irrégulièrement, ce que la Commune souhaite à tout prix éviter.
  - La **deuxième seconde** est que la rédaction dissocie clôture sur rue de clôture en limite de propriété, alors même que la limite sur rue constitue elle-même une limite de propriété.
  - La dernière est que la règlement n'intègre le plus souvent pas de règles pour les clôtures des parcelles non bâties.
- Enfin, la règle ne précise pas quel point de référence doit être retenu pour le calcul de la hauteur des clôtures, ce qui pose des difficultés en limite de voies et emprises publiques lorsque le terrain a été remanié dans le cadre d'un projet d'aménagement.



## IV. Evolution du règlement en matière de clôtures

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### IV.2. La solution réglementaire

Tout d'abord, l'article 11- Clôtures des dispositions générales du règlement écrit va être modifié pour y indiquer :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dès lors que le projet est situé dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain, paysager, dans un site inscrit ou un site classé.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en limites de voies et emprises publiques sur tout le territoire communal.

Ensuite, les clôtures vont être réglementées :

- en **dissociant les clôtures sur voies et emprises publiques des clôtures en limites séparatives**, au lieu de distinguer clôture sur rue et clôture en limite de propriété
- En procédant par **interdiction des dispositifs non souhaitables**, afin de laisser de la place aux innovations constructives et paysagères esthétiques.

Dans le règlement écrit, des différences seront établies entre les zones selon leur spécificité. On peut notamment citer les points suivants :

- Le règlement de la zone Ua interdira les grillages et grilles soudées qui ne seraient pas doublées d'une haie vive, en raison de l'enjeu paysager de ces zones centrales du bourg et de Mériadec, **tandis qu'elles là où elles** seront autorisées sans nécessiter d'être doublées d'une haie vive en d'autres zones (Ub, Ue, Ui, 1AU, 1AUi, 1AUe, Aa, Ap, Ai, Aa, Ab, Nh, Np ...).
- Le règlement de la zone Ue sera le seul à autoriser les clôtures supérieures à 2,00m s'il s'agit de pare-ballons.
- En zone Ui et 1AUi, la hauteur de 2,00m pourra également être dépassée en cas de nécessité technique impérative liée au caractère de l'établissement, et il n'y aura pas de distinction entre clôture sur voie et emprise publique et clôture en limite séparative.
- En zones A et N, les claustres sont autorisés en limite séparative, sauf en limite d'espaces naturels ou agricoles. Au contact de ces espaces naturels et agricoles, les clôtures seront constituées de haies bocagères et/ou de grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80m



## IV. Evolution du règlement en matière de clôture

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### IV.2. La solution réglementaire

En zones A et N, en complément de la réglementation pour les habitations pré-citée, des compléments vont être apportés comme suit :

- Les clôtures des exploitations agricoles ne sont pas réglementées.
- La hauteur des clôtures équipements d'intérêt collectif et de service public est limitée à 2m, sauf nécessité technique impérative.
- Pour toutes les autres situations (terrain nu, autre construction ou occupation du sol), les clôtures devront respecter les règles suivantes :
  - Les haies bocagères et alignements bocagers préexistants doivent être préservés et entretenus
  - Les clôtures nouvelles devront prendre la forme d'un grillage simple sur poteau bois ou métallique, pouvant être doublé d'une haie vive, sans excéder 1m50 de hauteur (y compris portails et piliers)

En toute zone où cela est nécessaire, afin de pouvoir tenir compte de spécificités tel que les parcelles bordées par plus d'une rue, mais aussi des besoins liés aux spécificités des équipements d'intérêt collectif, l'article relatif aux clôtures sera complété de la disposition suivante :

Une clôture différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de configuration parcellaire ou d'unité d'aspect. Les équipements d'intérêt collectif peuvent également déroger pour répondre aux nécessités techniques liées au caractère de l'établissement.

En toute zone où cela est nécessaire toujours, pour parer au problème de point de référence servant au calcul de la hauteur des clôtures en cas de soutènement, le règlement écrit sera complété des dispositions suivantes :

En limites de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures pourra être augmentée de 30cm au maximum en cas de soutènement nécessaire résultant d'une différence d'altitude entre le niveau altimétrique de la voie ou emprise publique bordant la parcelle à clôturer et le niveau altimétrique de la parcelle à clôturer remaniée dans le cadre de travaux d'aménagement ou de construction. Les murs de soutènement ne pourront rester non enduits s'ils ont réalisés en matériaux destinés à l'être (parpaings, ...).



# Notice de présentation

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE



## V. Autres évolutions réglementaires



### V.1. Extensions dans les marges de recul en zones Ue, Ui, A et N

La modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 4 novembre 2019 a fait évoluer le règlement de la zone Ub, article B.1.1.1 *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* en intégrant la disposition suivante (**en rouge**) :

#### Marges de recul (routes départementales)

- 20 mètres de recul seront à respecter de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones urbaines ou urbanisables situées hors agglomération, conformément au règlement graphique.
- **Dans les marges de recul figurant sur le règlement graphique, pourront être autorisées l'aménagement, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.**
- **Toutefois ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.**

Or d'autres zones du PLU intègrent des constructions dans les marges de recul des routes départementales, sans qu'aucune possibilité d'évolution des constructions existantes ne soit prévue : Ue et Ui.

La disposition pré-citée en rouge sera donc ajoutée au règlement écrit, article B.1.1.1.1 des zones Ue et Ui, mais aussi en zones A et N. **Il sera précisé en parallèle que le projet pourra être refusé s'il a pour conséquence de réduire la visibilité ou d'accroître la dangerosité de la circulation sur l'axe concerné par la marge de recul.**



### V.2. Implantation des annexes en zones Ua, Ub et 1AU

- La modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 4 novembre 2019 a fait évoluer le règlement des zones Ua, Ub et 1AU pour permettre une libre implantation des annexes par rapport aux limites séparatives.
- En revanche, aucune précision n'a été apportée s'agissant de l'implantation des annexes par rapport aux voies et emprises publiques. En conséquence, elles sont assujetties en la matière aux mêmes règles que la construction principale.

➤ C'est pourquoi, à l'occasion de la présente modification simplifiée n°2 du PLU, l'article B1.1, 1 *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* des zones Ua, et Ub sera complété de la disposition suivante :

La règle générale applicable aux annexes est la même que pour la construction principale, mais une implantation différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, d'insertion paysagère et environnementale, de configuration de parcelle.

➤ De même l'article B1.1, 1 *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* de la zone 1AU sera complété de la disposition suivante :

L'implantation des annexes pourra être imposée pour des raisons d'architecture, d'insertion paysagère et environnementale, de configuration de parcelle.



## V.3. Annexes des habitations en zone A et N

La Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan fixe la doctrine en matière de possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation en zones A et N. Cette charte a été révisée en 2020.

La commune souhaite intégrer les dispositions issues de cette charte tout en respectant le cadre de la procédure de modification simplifiée (cf page 13 du présent document)

En conséquence le règlement écrit des zones A et N, article A.2 *Types d'activités et constructions soumises à autorisation particulière*, va évoluer de la manière suivante :

**Disposition maintenue :**

- les extensions des habitations existantes à la date d'approbation de ce PLU, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale

**Disposition supprimée :**

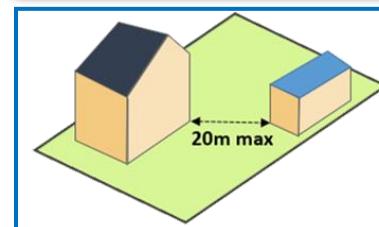
- ~~les annexes des habitations existantes à la date d'approbation de ce PLU, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être implantées à 20 m au maximum de la construction principale et de ne pas créer de nouveau logement,~~

**Disposition ajoutée :**

- Sans création de logement nouveau, une annexe unique par habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, implantée à moins de 20m de l'habitation, et n'excédant pas 3,50m de hauteur, et une piscine

**Disposition supprimée :**

- ~~l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup>.~~
- ~~l'emprise au sol des piscines n'est pas limitée.~~



Ajout d'un schéma illustrant l'éloignement maximal entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation.

### Extrait de la Charte Agriculture et Urbanisme 2020

#### ④ Cas des extensions d'habititations et des annexes

L'extension d'habitation existante ou construction d'annexe (loi du 6 août 2015) est possible, sauf dispositions explicites contraires dans les zones A et N des PLU et sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement du PLU, soumis à l'avis CDPENAF, précise les conditions de hauteur, emprise, densité, ...

La préconisation de la charte est d'appliquer la notion d'extension d'une habitation existante, sans création de logement supplémentaire, en se basant sur l'emprise au sol d'une même unité foncière, selon les modalités suivantes :

Extensions d'habititations plafonnées à 50 m<sup>2</sup> et à 50 % de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives, date de référence : la date d'approbation du PLU). Indépendamment, chaque habitation aura la possibilité de réaliser une annexe unique (de moins de 40 m<sup>2</sup> et de 3,50 m de hauteur au faîte, séparée de moins de 20 m de l'habitation) et également une piscine qui ne comptera pas comme annexe.



## V. Autres évolutions réglementaires

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

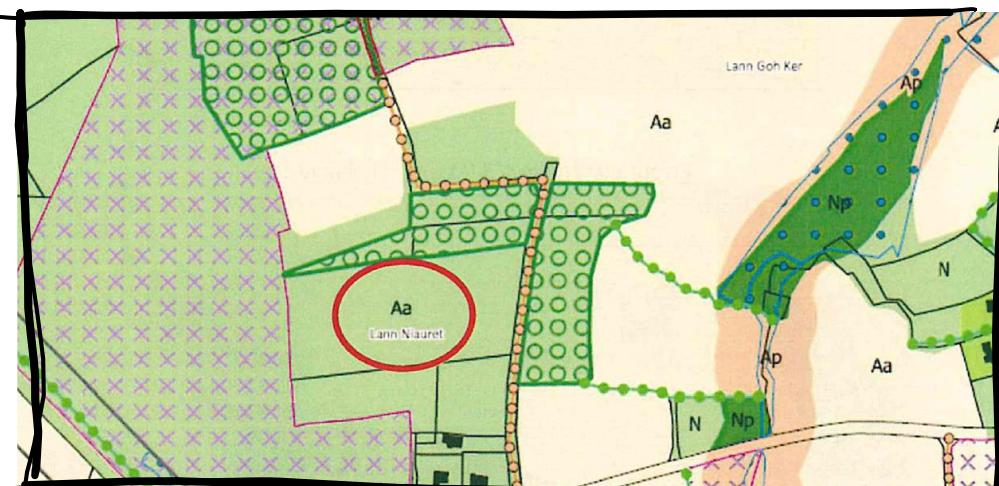
Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### V.4. Rectification d'erreurs matérielles au règlement graphique

- ➡ Suite à l'approbation du Plan Local d'urbanisme en conseil municipal du 25 février 2019, les services de l'intercommunalité Auray Quiberon Terre Atlantique ont identifié 7 erreurs matérielles ou difficultés posées par le règlement graphique.
- ➡ La commune souhaite donc y remédier à l'occasion de cette procédure de modification simplifiée n°2 du PLU.

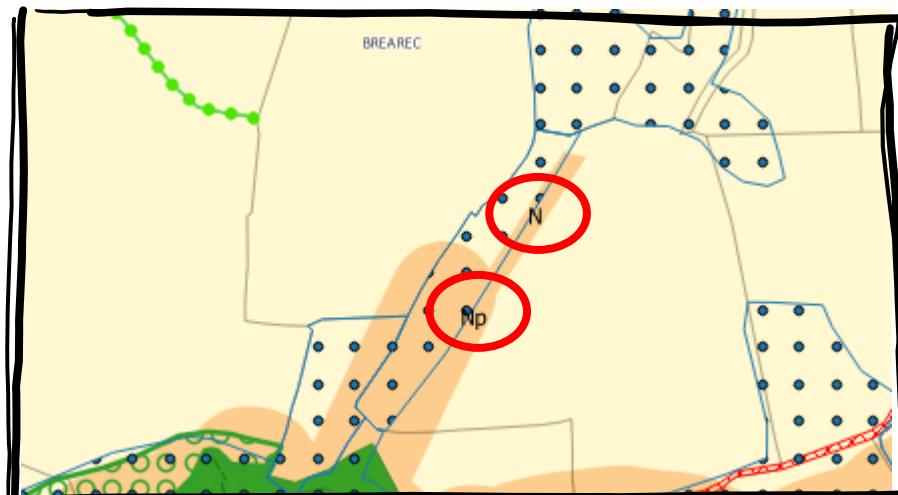
1



➡ A Lann Niauret, une étiquette Aa apparaît alors même qu'il s'agit d'une zone N.

➡ L'étiquette Aa va donc être supprimée

2



➡ A Brearec, deux étiquettes N et Np apparaissent alors même qu'il s'agit d'une zone A.

➡ Les étiquettes N et Np vont donc être supprimées



## V. Autres évolutions réglementaires

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### V.4. Rectification d'erreurs matérielles au règlement graphique

- En 4 points du territoire, un Espace Boisé Classé situé en zone Np n'est pas visible sur le plan en raison du choix de couleur (même couleur pour la zone Np que pour la trame des EBC).
- La couleur des zones Np va être modifiée pour que les EBC soient visibles, et la légende va être adaptée en conséquence

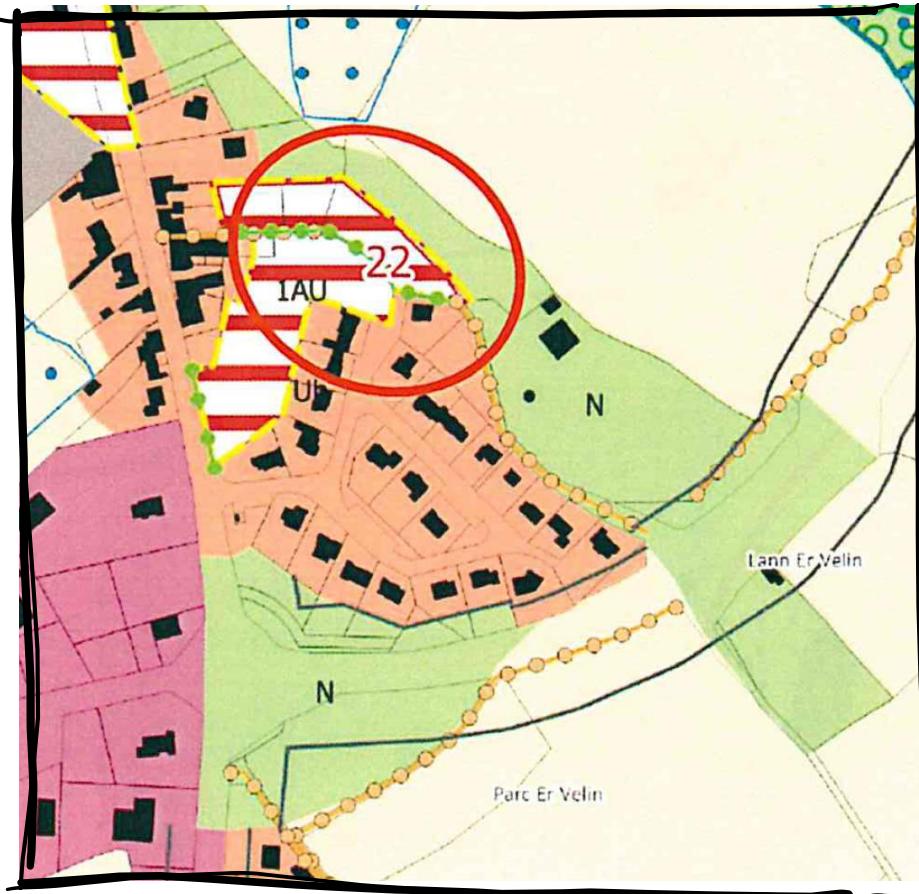
3 à 6





### V.4. Rectification d'erreurs matérielles au règlement graphique

7



- Enfin, l'emplacement réservé n°22 n'est pas visible sous la zone
- Il va donc être rendu visible en le plaçant par-dessus la couche d'information du zonage



### V.5. Ajout d'un emplacement réservé

- La commune souhaite créer un nouvel emplacement réservé dédié à la réalisation d'équipements sportifs, couvrant la zone 1AUe située à l'Ouest du bourg.
- Cet emplacement réservé vise à permettre la création d'une salle de sport. En effet, la Commune n'en dispose pas à ce jour, et souhaite offrir ce service à sa population. Cette emprise est située à proximité immédiate des équipements communaux, notamment des écoles appelées à en être les usagers, aussi est-il apparu comme étant le meilleur emplacement pour la création de cet équipement.
- Il est à noter qu'une partie de cette zone est déjà couverte par l'emplacement réservé n°20.

*Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur*



- Un emplacement réservé n°27 va donc être créé, avec la Commune de Plumergat comme bénéficiaire, d'une surface de 8 138 m<sup>2</sup>.



### V.6. Bardage d'aspect ardoise en zones Aa, Ap, N, Nh, Np

- ➡ La commune mentionne à ce jour, dans le règlement de son PLU en vigueur, l'interdiction de recourir au bardage d'aspect ardoise si ce n'est sur la pointe des pignons, en zones Ub et Ue.
  - ➡ De nombreuses habitations anciennes sont présentes dans d'autres zones, et si le bardage ardoise est un moyen économique de recourir à une isolation par l'extérieur, il n'en est pas moins peu esthétique.
  - ➡ Aussi à l'occasion de la présente modification simplifiée n°2 du PLU, la Commune souhaite étendre l'interdiction du bardage ardoise hors pointe de pignons aux zones Aa, Ap, N, Nh, Np.
- ➡ En conséquence le règlement écrit des zones Aa, Ap, N, Nh, Np, article B.2.3 *Façades et toitures*, va évoluer pour intégrer la disposition suivante :

Les bardages d'aspect ardoise sont autorisés sur la pointe des pignons seulement.



### V.7. Plantation des espaces libres en zones Ub et Ue

- ➡ La commune mentionne à ce jour, dans le règlement de son PLU en vigueur, l'obligation de planter les aires de stationnement à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200m<sup>2</sup> de terrain non construit, en zones Ub et Ue.
  - ➡ Or cette formulation ne permet pas de répondre à l'objectif de paysager les espaces libres de construction, dès lors qu'ils ne s'agit pas d'aires de stationnement.
  - ➡ Aussi à l'occasion de la présente modification simplifiée n°2 du PLU, la Commune souhaite modifier cette disposition.
- ➡ En conséquence le règlement écrit des zones Ub et Ue, article B.3.2 *Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs*, va évoluer pour intégrer la disposition suivante :

Les espaces libres de constructions doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain.

~~Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200m<sup>2</sup> de terrain non construit.~~



# Notice de présentation

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE



## VI. Modification des pièces composant le PLU



## VI. Modification des pièces complémentaires du PLU

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### VI.1. Les évolutions nécessaires

- Dans le cadre de cette modification simplifiée n°1, le Plan Local d'Urbanisme va devoir évoluer dans son contenu.

#### Règlement graphique (zonage) :

Il va intégrer les évolutions suivantes :

- Délimitation du périmètre de centralité commerciale du bourg et de MériaDEC
- Délimitation de la servitude de linéaire commercial
- Correction de la légende en conséquence des deux points précédés
- Rectification des erreurs matérielles et correction de la couleur des zones Np pour se faire
- Ajout d'un emplacement réservé n°27 et correction du tableau des emplacements réservés en conséquence

#### Règlement écrit :

Il va intégrer un grand nombre d'évolutions. Pour une parfaite compréhension, le lecteur est invité à consulter le projet de règlement avec corrections en rouge annexé à la présente notice.

#### Rapport de présentation :

Il va évoluer pour intégrer la présente notice en annexe. Se sera également l'occasion d'annexer la notice de la modification simplifiée n°1.



## VI. Modification des pièces complémentaires au PLU

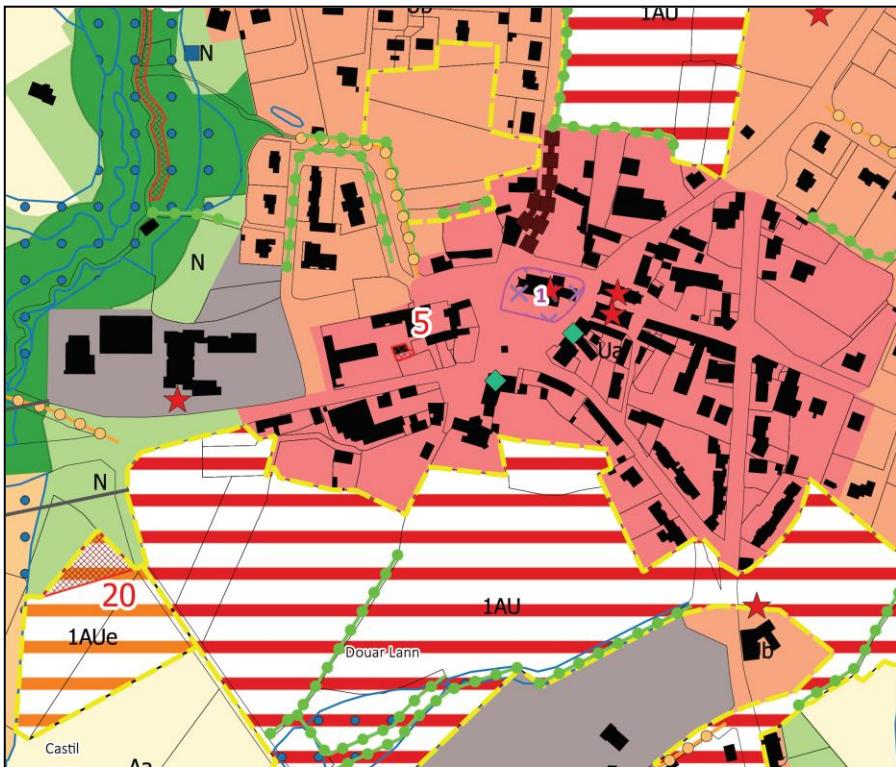
Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

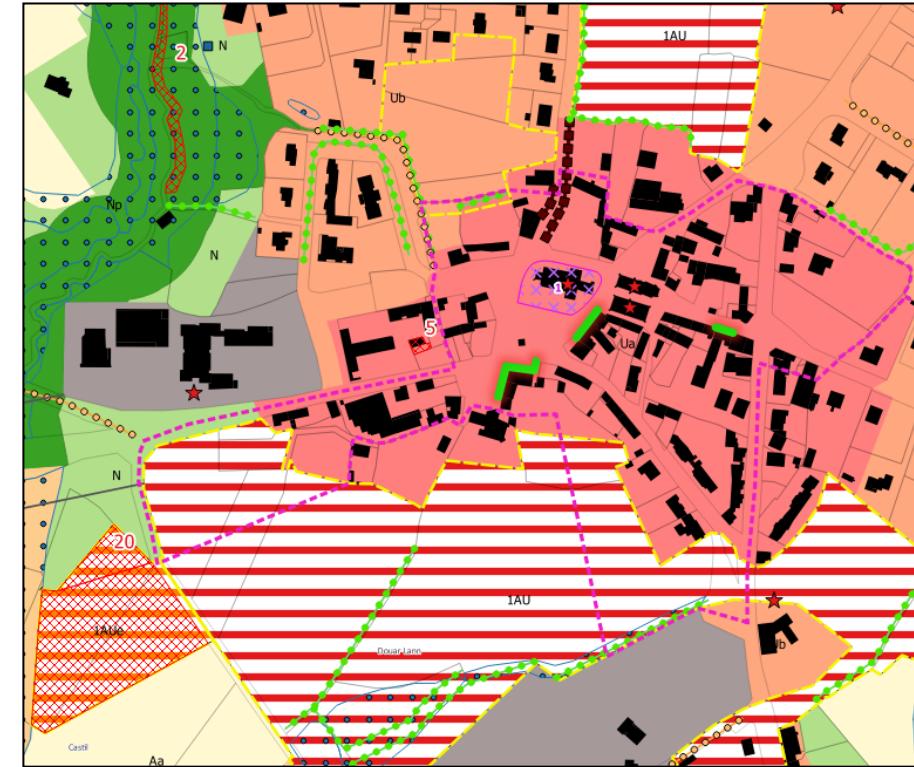
Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### VI.2. Changements apportés au règlement graphique



Zonage du secteur du  
bourg avant/après  
modification du PLU



Ajout de périmètre de centralité commerciale  
Ajout du linéaire commercial  
Retrait du figuré du changement de destination  
commercial  
Ajout de l'emplacement réservé 27



## VI. Modification des pièces complémentaires au PLU

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### VI.2. Changements apportés au règlement graphique



Zonage du secteur  
Mériadec **avant/après**  
modification du PLU



Ajout de périmètre de centralité commerciale  
Ajout du linéaire commercial  
Retrait du figuré du changement de destination  
commercial



## VI. Modification des pièces complémentaires du PLU

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### VI.2. Changements apportés au règlement graphique

#### Prescriptions

- ▲ Bâtiment en zone naturelle ou agricole susceptible de changer de destination (Art. R\*123-12 2)
- ★ Bâtiments classés ou inscrits
- ◆ ~~Changement de destination interdit (L.151-16)~~
- Petit patrimoine à protéger
- Chemin à préserver
- Haie à préserver (art. L.151-19)
- Muret à préserver
- Marge de recul (L.111-6 et L.111-8)
- ✓ Boisement protégé en tant qu'élément du paysage (art. L.151-19)
- Emplacements Réservés
- Espaces Boisés Classés
- Secteurs de protection du patrimoine (L.151-19)
- Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Sites archéologiques
- Zones Humides
- Pérимètre de centralité commerciale
- Servitude de linéaire commercial protégé au titre de l'art. L151-16 du code de l'urbanisme

Légende du règlement graphique **avec** modification du PLU



## VI. Modification des pièces complémentaires au PLU

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

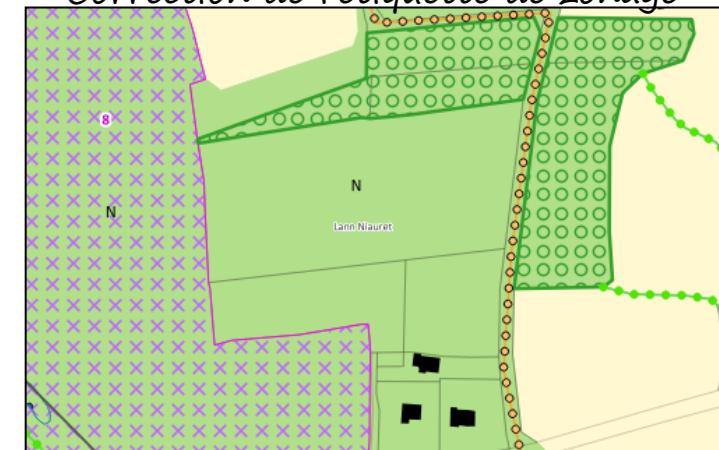
Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

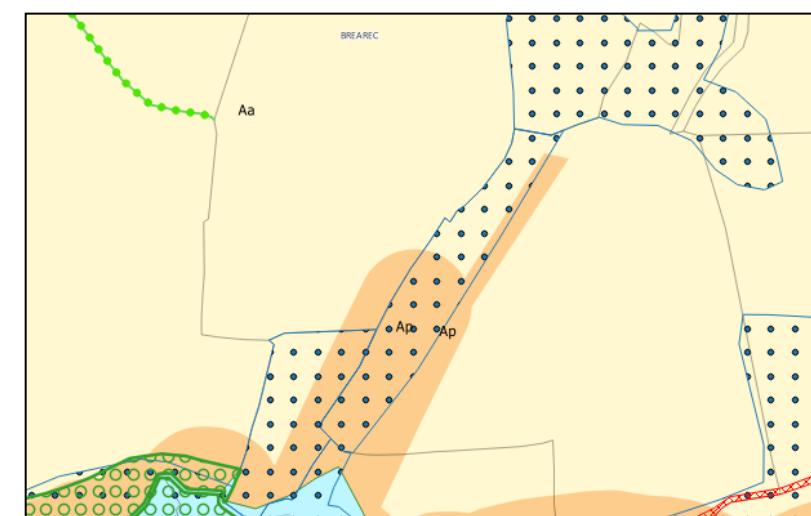
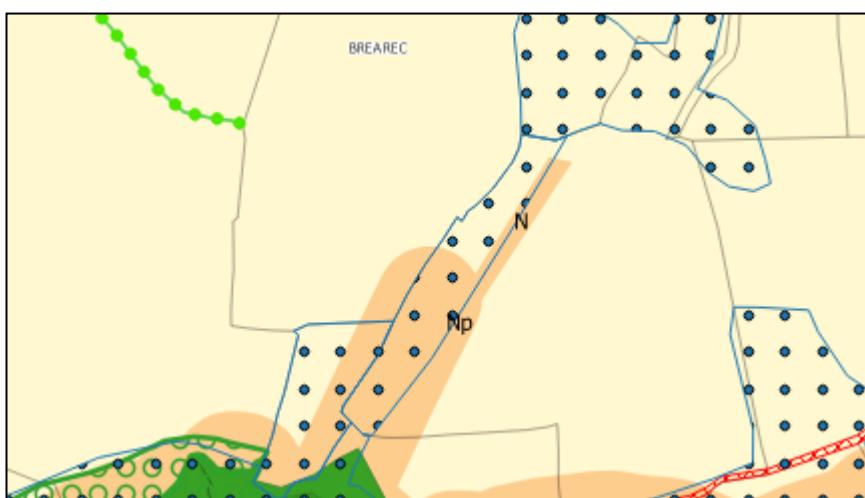
### VI.2. Changements apportés au règlement graphique



Correction de l'étiquette de zonage



Erreurs matérielles  
avant/après  
modification du PLU



Correction des étiquettes  
Changement de couleur des zones Np



## VI. Modification des pièces complémentaires au PLU

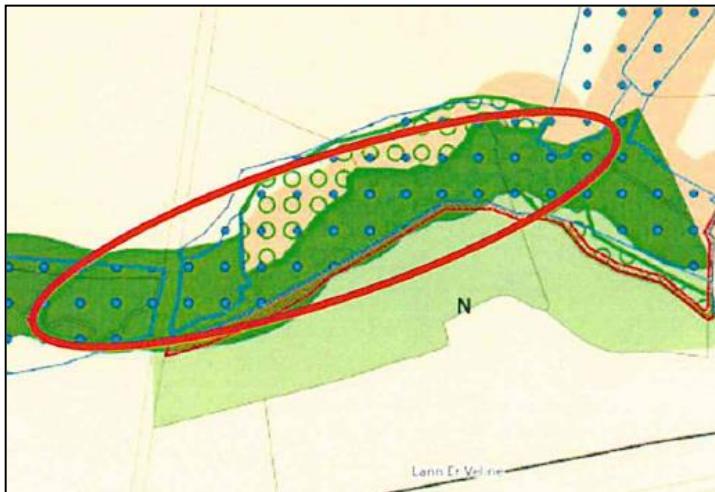
Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

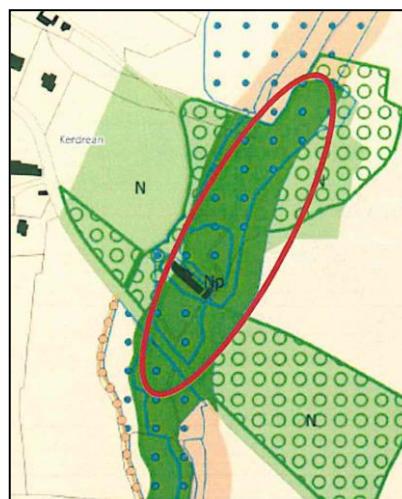
Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

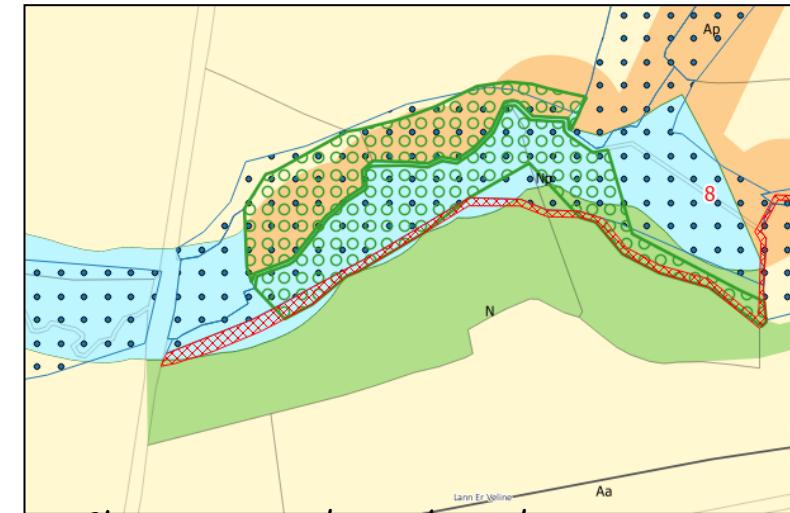
### VI.2. Changements apportés au règlement graphique



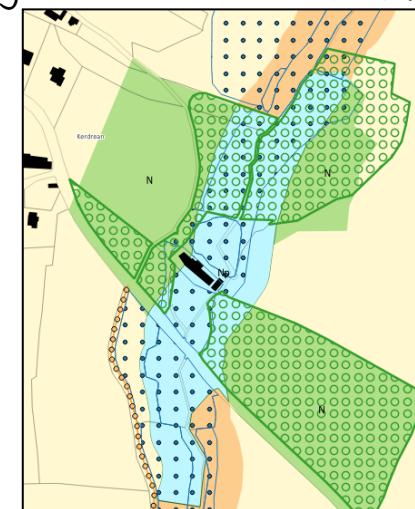
Erreurs matérielles  
avant/après  
modification du PLU



Np : Zone naturelle de protection des abords des cours d'eau (35 m)



Changement de couleur des zones Np



Np : Zone naturelle de protection des abords des cours d'eau (35 m)



## VI. Modification des pièces complémentaires au PLU

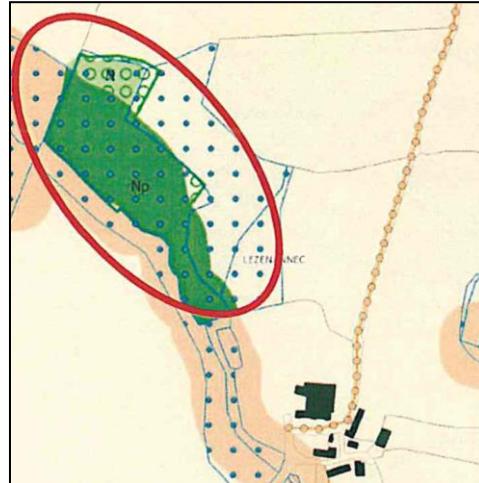
Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

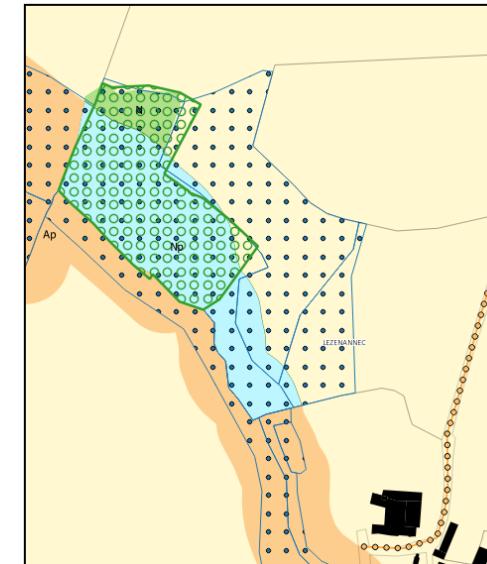
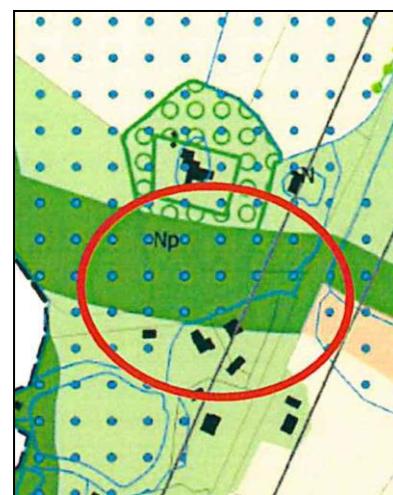
Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

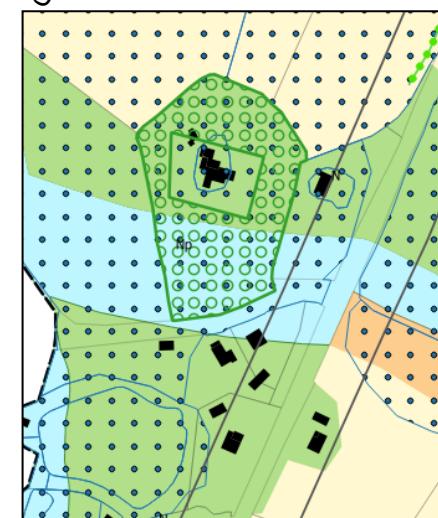
### VI.2. Changements apportés au règlement graphique



Erreurs matérielles  
avant/après  
modification du PLU



Changement de couleur des zones Np



Np : Zone naturelle de protection des abords des cours d'eau (35 m)

Np : Zone naturelle de protection des abords des cours d'eau (35 m)



## VI. Modification des pièces complémentaires au PLU

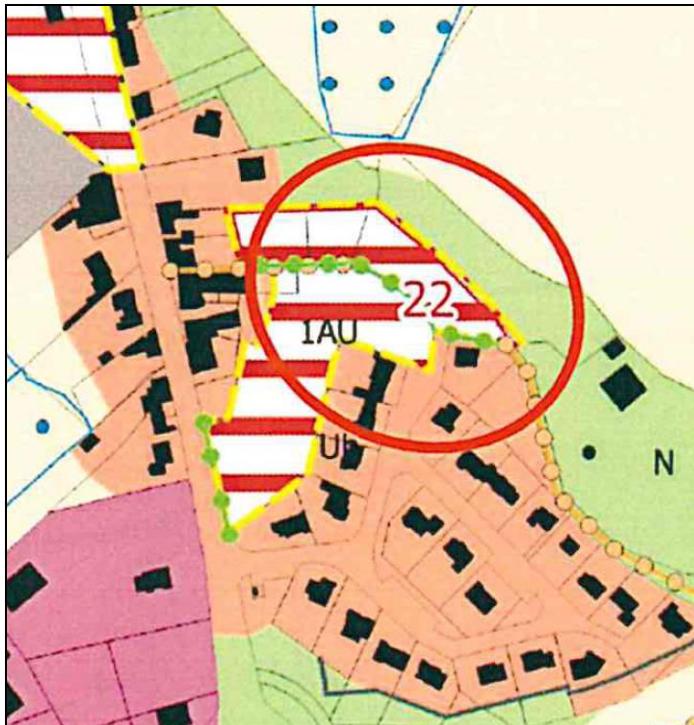
Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

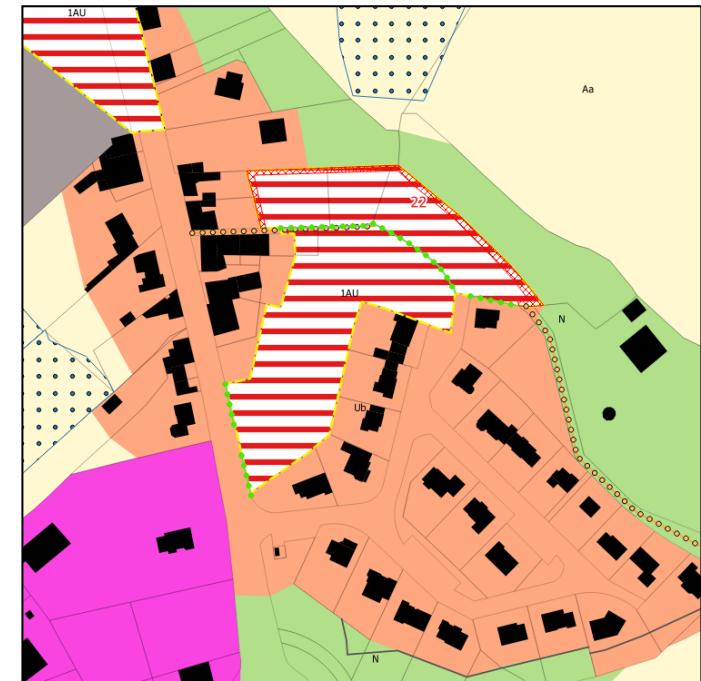
Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### VI.2. Changements apportés au règlement graphique



Erreurs matérielles  
avant/après  
modification du PLU





## VI. Modification des pièces complémentaires au PLU

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

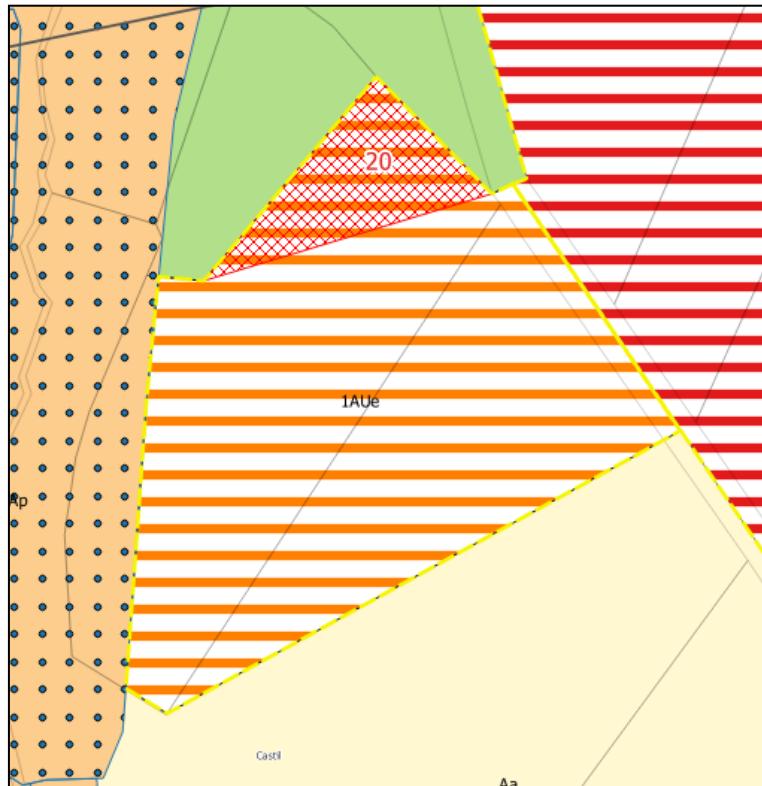
Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

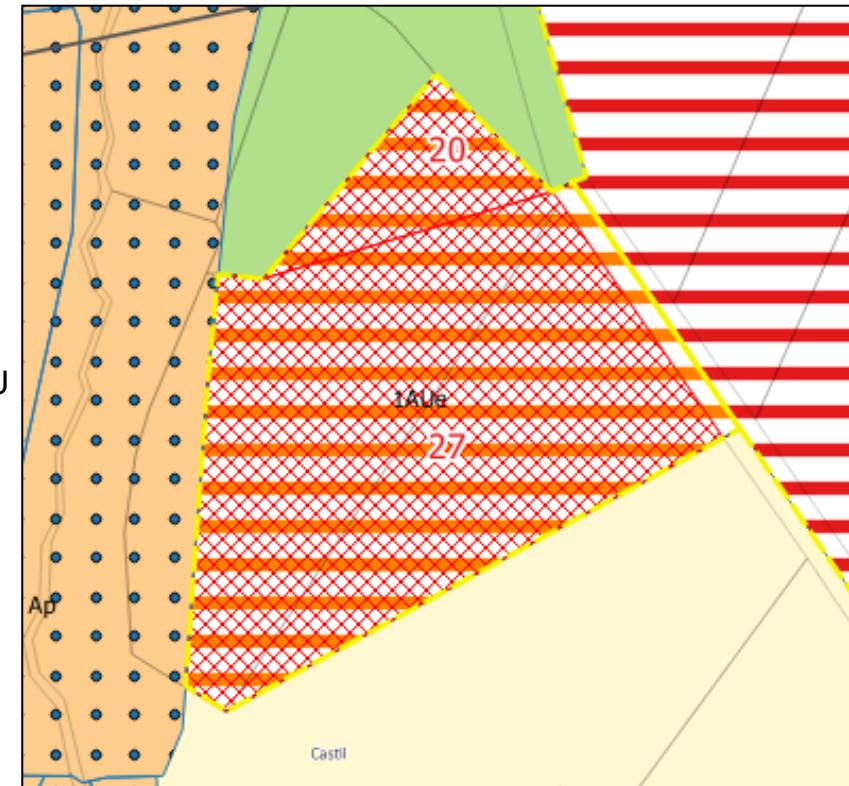
ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### VI.2. Changements apportés au règlement graphique

Création d'un emplacement réservé n°27



Zonage du secteur  
avant/après  
modification du PLU





# VI. Modification des pièces complémentaires du PLU

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

## VI.2. Changements apportés au règlement graphique

### Création d'un emplacement réservé n°27

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
1	STEP	Communauté de Communes AQTA	12563.71
2	Chemin (Resto Cozo bras)	Commune de Plumergat	1468.84
3	Abords et accès de la Chapelle Kervaly	Commune de Plumergat	1083.03
4	Cimetière de Mériadec	Commune de Plumergat	1780.34
5	Espace de jeux et de loisirs	Commune de Plumergat	108.65
6	Parking	Commune de Plumergat	225.74
7	Stationnements	Commune de Plumergat	24.07
8	Liaison piédestre	Commune de Plumergat	4789.17
9	Liaison piédestre	Commune de Plumergat	761.41
10	Liaison piédestre	Commune de Plumergat	5349.11
11	Amélioration de visibilité carrefour	Commune de Plumergat	75.15
12	Chemin (Le Nivaro)	Commune de Plumergat	628.89
13	Chemin (Mériadec - RD135)	Commune de Plumergat	152.87
14	Terrain de loisirs	Commune de Plumergat	23621.56
15	Route (Lann Justice)	Commune de Plumergat	891.14
16	Voie romaine (Lan Dourel)	Commune de Plumergat	1485.08
17	Chemin (Guerdiner)	Commune de Plumergat	1949.73
18	Chemin (Guernio)	Commune de Plumergat	3756.1
19	Chemin (Parc Toulan)	Commune de Plumergat	533.7
20	Parking	Commune de Plumergat	1082.98
21	Chemin (Gougniel)	Commune de Plumergat	880.6
22	Chemin (Viline Trongoff)	Commune de Plumergat	462.59
23	Chemin (Parc er Reste)	Commune de Plumergat	1094.99
24	Chemin (Goh Ker)	Commune de Plumergat	1695.41
25	Chemin (Prad Kisten)	Commune de Plumergat	732.48
26	Chemin (Rue du lavoir)	Commune de Plumergat	945.26
27	Equipement sportif	Commune de Plumergat	8138.00



## VI. Modification des pièces comprises dans le PLU

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE

### VI.3. Changements apportés au règlement écrit



Le projet de règlement écrit intégrant les corrections ~~était~~ est annexé à la présente notice pour la notifications aux PPA et la mise à disposition du public.



Les dispositions destinées à être supprimées apparaissaient en rouge et ~~étaient~~ sont barrées.

Exemple



Les dispositions destinées à être ajoutées apparaissaient en rouge.

Exemple