

# COMMUNE DE PLOUHARNEL

DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

## PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT ECRIT



Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal du 9 décembre 2025,

Le Maire,



En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

De plus, plusieurs emplacements réservés « mixité sociale », destinés à la réalisation de programmes composés à 100% de logements aidés figurent au règlement graphique. Voir dispositions applicables aux emplacements réservés, détaillées ci-après.

## GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

En application des dispositions du code de l’urbanisme, relatif à la préservation et au développement des commerces et en compatibilité avec les dispositions du schéma de cohérence territoriales du Pays d’Auray à ce sujet, le règlement graphique du présent PLU identifie :

### ■ Un périmètre de centralité commerciale

Les commerces et activités de services doivent être implantés dans le périmètre figurant sur les plans de zonage du PLU.

Cette règle s’applique à tout nouveau commerce, y compris les points de retrait et de stockage e-commerce, qu’il soit issu d’une nouvelle construction, d’une réhabilitation/rénovation d’un bâtiment existant, d’un changement de destination ou de la division de locaux commerciaux et d’activité préexistants.

En dehors de ce périmètre, les commerces existants peuvent faire l’objet d’une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment étendu à la date d’approbation de la modification n°3 du PLU précédent soit le 28 juin 2023.

En dehors de ces périmètres, les showroom (lieu d’exposition et de vente) et magasins d’usine (points de vente de détail positionnés sur le lieu de production) ne peuvent être autorisés que si la surface de plancher de la partie commerciale représente moins de 15% de la surface de plancher de l’unité de production et représente moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, et sous réserve que les produits commercialisés dans ces espaces soient issus de l’activité qui y est rattachée.

Sont notamment exclues du champ d’application des règles relatives au périmètre de centralité commerciale :

- Les café-hôtel-restaurant, les campings,
- Le commerce de gros,
- La vente directe de produits agricoles et maritimes issus de l’exploitation agricole ou aquacole sur laquelle le commerce est installé,
- Les stations de carburants, les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance,
- Les cinémas, bowling, salles de fitness et parcs de loisirs,
- Les pépinières avec espace de production.

### ■ Des linéaires commerciaux

Sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être affecté au commerce de détail et à des activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d’entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Y sont interdits :

- Les changements de destination autre que les commerces et activités de service donnant sur la rue (les rez-de-chaussée donnant à l'arrière ne sont pas concernés). Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

## EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements réservés au titre des articles L151-41 1° et 2° du code de l'urbanisme sont représentés au règlement graphique. Ils sont identifiés par un chiffre et listés, avec mention du bénéficiaire et de la surface à titre indicatif.

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti concerné par un emplacement réservé peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le tableau ci-dessous liste les emplacements réservés figurant au règlement graphique :

N°	OBJET	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Elargissement de voirie – Rue Pierre Marie Guézel	Commune	95
2	Aménagement d'une piste cyclable – Plouharnel/Carnac	Commune	6193
3	Aménagement d'un carrefour	Commune	1530
4	Elargissement de la voie communale de Brénantec – accès à la ZA	Commune	1292
5	Prolongement de la liaison douce vers les terrains de sport	Commune	1215
6	Prolongement de la liaison douce vers le Gouyanzeur	Commune	2342
7	Aménagement d'un parking relais	AQTA	2143
8	Zone de loisirs du Préleran	Commune	1738
9	Création d'une liaison piétonne	Commune	30
10	Equipement public	Commune	1225

De plus, des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme figurent également au règlement graphique. Ces secteurs sont réservés pour des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

**Dans ces secteurs, ne sont autorisées que les opérations dont la totalité de la programmation de logement est dédié au logement aidé, tel que défini au chapitre précédent relatif à la mixité sociale.**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone U correspond aux zones à vocation principale d'habitat.

Elle comprend les secteurs :

- **Uaa** : correspondant au noyau historique du bourg
- **Uab** : correspondant au noyau historique de Sainte-Barbe
- **Uba** : correspondant aux tissus urbains du bourg, sans caractère marqué
- **Ubb** : correspondant aux secteurs de Glévenay, Sainte-Barbe (hors noyau historique) et Crucuno

Certains terrains peuvent être concernés par les **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par les modalités de **GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des **EMPLACEMENTS RESERVES « mixité sociale »**. Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

Certains terrains peuvent être concernés par des modalités de **PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** (zones humides, cours d'eau, boisements, haies, espaces verts). Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les dispositions applicables.

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITES

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le tableau ci-dessous indique les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites dans la zone U :

Destination des constructions	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations autorisées sous condition	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole			Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement		
Commerces et activités de services	Restauration Cinéma Hôtel	Artisanat et commerces de détails Activité de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle Commerce de gros	Autre hébergement touristique
Equipements d’intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées Etablissement d’enseignement, de santé et d’action sociale Salle d’art et de spectacle Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau Centre de congrès et d’exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne		Industrie Entrepôt

### ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 2.1. SONT INTERDITS :

- L’ouverture ou l’extension de carrières ou de mines ;
- L’ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L’implantation de résidences mobiles de loisirs et d’habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes et camping-cars, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l’utilisateur ;
- La construction d’annexe avant la réalisation de la construction principale ;
- Les éoliennes ;

## 2.2. SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

- Les activités de commerce de détail et de services, à condition de respecter les dispositions relatives à la **GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES** précisées dans les dispositions applicables à toutes les zones.
- Les activités de commerce de gros, les activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance existantes, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

## ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Les dispositions applicables à toutes les zones fixent les obligations à respecter en matière de **MIXITE SOCIALE, PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES**.

Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des habitations sont autorisées.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### En secteurs Uaa et Uab :

Les constructions et installations doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques.

Toutefois, Elles peuvent être implantées en recul de 0,50m si le projet prévoit la végétalisation du pied de façade.

Elles peuvent également être implantées en recul d'au-moins 1,00m si l'alignement est assuré par un élément maçonné.

##### En secteur Uba et Ubb :

Les constructions et installations doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou en recul d'au-moins 3,00m.

Les garages des habitations individuelles doivent être implantés en limite de voies et emprises publiques ou en recul d'au-moins 5,00m.

#### 4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### En secteurs Uaa et Uab :

Les constructions et installations doivent être implantées sur au-moins une limite séparative. Sur les autres limites séparatives, en cas d'absence de mitoyenneté, un recul d'au-moins 1,00m doit être respecté.

##### En secteur Uba et Ubb :

Les constructions et installations doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au-moins 1,90m.

#### 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée