

Enquête Publique
08/01/2024 - 09/02/2024

Révision allégée P.L.U.
Modification n°1 P.L.U.
Arrêté municipal du 18 décembre 2023

Dossier n° E23000114/35
du Tribunal Administratif de Rennes

Annexes

Annexe I. Procès Verbal de synthèse des observations en date du 13 février 2024

Annexe II. Courrier de demande de dérogation de M. le maire de Plomelin en date du 27 février 2024

Annexe III. Version du projet de révision simplifié modifié par le bureau d'étude OUEST'AM.

Annexe IV. Courrier de M. le maire de Plomelin en date du 13 mars 2024

Enquête Publique
08/01/2024 - 09/02/2024

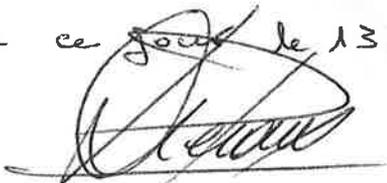
Révision allégée P.L.U.
Modification n°1 du PLU
Arrêté municipal du 18 décembre 2023

Dossier n° E23000114/35
du Tribunal Administratif de Rennes

**Enquête Publique unique relative aux
projets de révision allégée et à la
modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de
PLOMELIN**

Procès Verbal de Synthèse des observations

Recu ce jour le 13.02.2024



M. Dominique LE ROUX - Maire de Plomelin

L'enquête publique unique s'est déroulée comme prévu du lundi 8 janvier au vendredi 9 février 2024 - 17h00.

Les dossiers d'enquêtes papier étaient consultables à la mairie de Plomelin par toute personne le demandant. Les dossiers dématérialisés étaient accessibles sur le site internet de la commune et sur un ordinateur mis à disposition du public.

J'ai tenu, pendant cette période, les trois permanences fixées et reçu 47 intervenants. Chaque personne a pu être entendue, a pu s'exprimer et faire part de ses observations concernant les projets.

J'ai enregistré 12 observations orales référencées (O), 10 courriers référencés (C), 1 courrier électronique référencé (M) et 16 annexes. Il y a eu 1 inscriptions référencées (R) sur le registre d'enquête.

Des riverains du futur lotissement du secteur de « Trojoa », des habitants de Plomelin, un aménageur ainsi que des élus de l'opposition municipale se sont exprimés.

Observations du public sur la révision allégée du PLU

J'ai enregistré 3 contributions sur cette demande.

J'ai relevé 2 avis favorables clairement exprimés au projet : **M. PREVOT (R1)** et **Mme Marion FILATRE (O12)**

Une contribution hors objet a été rédigée.

M. PREVOT Xavier (R1), gérant de la société Couleur Paysage, exprime son avis favorable.

Mme Marion FILATRE (O12) souligne que les grandes orientations d'aménagement sont cohérentes avec l'esprit de la loi Barnier visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Elle insiste sur la bonne prise en compte de l'environnement et de la biodiversité, notamment dans la conservation des haies et le maintien du chemin creux.

Observation Hors objet :

Annie CARIOU (C7) demande à modifier la servitude liée à la marge de recul de 35 m sur la RD 20. Cette servitude imposant des contraintes relatives au droit de construire des propriétaires de terrains bâtis en dehors des lotissements de Verouri Nevez et de Penn Menez. Elle argumente sur le faible niveau de circulation, notamment des poids lourds.

Observations du Commissaire Enquêteur sur la révision allégée du PLU

- Quelles réponses apportez-vous aux remarques de la DDTM concernant le manque de vision globale d'extension de la ZA ainsi que le manque de précision de l'OAP pour garantir la qualité des formes urbaines ?
- Quelle réponse apportez-vous au SYMESCOTO concernant la mise en cohérence de la marge de recul avec la pérennisation de la haie bocagère ?
- Comment allez-vous garantir l'insertion du projet dans son environnement ?

Observations du public sur la modification n°1 du PLU

Les observations enregistrées concernent principalement le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de « Trojoa ». Des contributions ont été émises concernant le projet de reclassement du secteur de « Stang ar Beuz » ainsi que sur les modifications des OAP. J'ai ajouté à ce document les contributions hors objet de l'enquête.

Ouverture à l'urbanisation du secteur de « Trojoa »

J'ai relevé 2 avis défavorables clairement exprimés au projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de « Trojoa » : **Mme NAVINER et M. LABAT (O1-a)**, **Yvon TROADEC (C2-a)** qui considèrent que cette ouverture n'est pas justifiée. **Mme NAVINER et M. LABAT (O1-a)** soulignent que les accès en l'état ne sont pas acceptables.

J'ai relevé un avis favorable clairement exprimé au projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de « Trojoa » : **M. et Mme PENNARUN (O11-c)**

1 proposition a été émise

Reclassement du secteur de « Stang ar Beuz »

J'ai relevé 3 avis défavorables clairement exprimés au projet de reclassement du secteur de « Stang ar Beuz » : **Mmes LERHUN, BERETTI, LEMAIRE et M. et Mme PERON (O2-e)**, **M. et Mme DIQUELOU (C1-a)**, **Yvon TROADEC (C2-h)**

3.1 Ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AUh du secteur de « Trojoa »

Observations sur la justification du projet : **Yvon TROADEC (C2-e)**, **M. Jean-Paul Le DANTEC (C3-a,C3-f)**, **Habitants lotissement Kergwenn (C4-b)**, **Gwénaél PERENNEC (C6-a)**, **les élus de Plomelin Ensemble (C10-a)** n'adhèrent pas à la justification du projet et argumentent que :

- la parcelle de « Trojoa » n'est pas la plus adaptée à une ouverture à l'urbanisation par rapport aux autres réserves de terrains constructibles fixés au PLU de 2017 ;
- c'est une parcelle agricole recensée, ce qui va à l'encontre du respect de la lutte contre l'artificialisation des sols ;
- elle est trop enclavée et son accès serait source de nuisance et de sécurité ;
- une partie de la parcelle est en zone humide, ces zones entraînent une perte de surface constructible ;
- elle ne permet pas de renforcer la centralité, dans un cadre de vie durable et respectueux du « bien vivre » ensemble.

Mme Malvina DAUDUS (M1-b, M1- f), **OPAC Quimper Cornouaille (C8-b)** rappellent que :

- la production d'une centaine de logements sur le secteur de « Trojoa » pourra contribuer à la réalisation d'une part non négligeable des objectifs du PLH de Quimper Bretagne Occidentale : construction de logements tant locatifs qu'en accession à la propriété ;
- le potentiel agronomique des parcelles concernées est extrêmement limité. Elles sont utilisées en près à chevaux depuis une dizaine d'année environ ;
- la réalisation d'un projet résidentiel intégrant une part de logements locatifs (30%) permettra à la commune d'atteindre le taux de 20 % imposé par la loi SRU.

M. et Mme PENNARUN (O11-a) estiment que :

- le terrain n'a pas de valeur agricole ;
- il est propice aux constructions car il ne nécessite aucun drainage ;
- la parcelle est intégrée au lotissement de Kergwenn ;
- il est situé à 600 m du bourg ;
- un compromis de vente a été signé.

Observations sur le cadre de vie : **Mme NAVINER et M. LABAT (O1-b), Habitante 1 du lotissement de Kergwenn (O3), Habitants lotissement Kergwenn (C4-a), Gwénaël PERENNEC (C6-c)** si la plupart des habitants comprennent la nécessité de construire de nouveaux logements, ils considèrent que cette ouverture à l'urbanisation impacte leur sécurité et leur qualité de vie, avec notamment, une circulation trop importante de véhicules. Ils soulignent que Kergwenn est un lotissement calme et sécurisé, intergénérationnel, la plupart des déplacements se faisant à pied.

Observations sur l'accès au secteur : **Mmes LERHUN, BERETTI, LEMAIRE, M. et Mme PERON (O2-a), Yvon TROADEC (C2-d), M. Jean-Paul Le DANTEC (C3-d, C3-k), Habitants lotissement Kergwenn (C4-c), Gwénaël PERENNEC (C6-a)** questionnent et contestent l'accès au nouveau lotissement de « Trojoa ». Le projet d'accès est prévu via le lotissement de Kergwenn, un des plus vieux lotissement de la commune, qui n'est pas adapté à une telle transformation :

- l'allée de Kergwenn est étroite et des difficultés sont à prévoir à l'intersection Kergwenn/Hent Pennanguer pour se rendre Route de l'avantage et rejoindre Quimper ou Pont l'Abbé. Ces trajets connaissent déjà des ralentissements importants ;
- il est actuellement très difficile de circuler sur la route de Hent Pennanguer, notamment lors du croisement d'un véhicule avec un bus ;
- les accès présentent un risque d'insécurité routière. L'ouverture à l'urbanisation apportera plus de 150 véhicules matin et soir pour les déplacements quotidiens auxquels il faudra ajouter le passage lié à l'implantation d'une crèche. L'accès en double sens, via l'allée de Kergwenn (large de 4,20 m) semble irréaliste. Les trottoirs vont-ils disparaître ? Priorisera-t-on les voitures à la sécurité des piétons ? La rue de Kergwenn large et en ligne droite peut favoriser une vitesse excessive....

Une proposition a été émise :

Proposition 1 : Mettre en place un accès direct au futur lotissement depuis le rond-point Ar Goat.

A l'opposé, **M. et Mme PENNARUN (O11-b)** précisent que l'accès par le lotissement Kergwenn est réalisable. La voie d'accès est assez large puisque qu'ils y circulaient avec les tonnes à lisier, des tracteurs...

OPAC Quimper-Cornouaille (C8-c) souligne que les accès au sein du lotissement de Kergwenn sont déjà existants et dimensionnés en conséquence. Il précise que l'un des 3 accès prévus serait utilisé afin de créer la continuité paysagère entre les deux zones urbanisées.

Observations précises sur la consommation foncière : **Yvon TROADEC (C2-b), M. Jean-Paul Le DANTEC (C3-e), les élus de Plomelin Ensemble (C10-b)** considèrent que le projet de « Trojoa » ne répond pas aux objectifs de zéro artificialisation demandé par le SCoT, la région et l'État.

A l'inverse, **Mme Malvina DAUDUS (M1-c)** considère que le projet est compatible avec la mise en œuvre du ZAN. Concernant la consommation d'espaces pour la décennie 2011-2021, les projets de zones 1AUh ainsi que les petits lotissements de David Izela, Kerneven, ...comptabilisent a minima une dizaine d'hectares consommés. Suivant le texte de la loi Climat et résilience, la commune a donc la possibilité d'urbaniser 50 % de cette surface sur la décennie 2021-2031. Le projet s'inscrit dans cette temporalité.

Observations sur la densité : **M. Jean-Paul Le DANTEC (C3-d)** se réfère à l'avis de la MRAe qui estime la densité du projet à 13 logements/ha, or le SCoT fixe une densité brute moyenne de 17 logements /ha.

Mme Malvina DAUDUS (M1-d) précise que l'OPAC s'engage à densifier au maximum son projet. Les premières esquisses datent de 2021.

Observations sur l'OAP :

M. et Mme CHAPPE (O10) s'interrogent sur la voie douce au nord du projet de l'OAP.

Mme Malvina DAUDUS (M1-a) annonce que l'OPAC s'engage à utiliser l'accès nord au secteur de « Trojoa », depuis le lotissement de Kergwenn, en sens unique, au vu de la configuration existante.

OPAC Quimper-Cornouaille (C8-c) rappelle que l'enjeu est de préserver la qualité paysagère du site par la conservation des haies et talus en assurant la transition avec les espaces boisés et naturels situés à l'ouest et au sud. Une vaste promenade paysagère est envisagée sur le flanc ouest en connexion avec le lotissement de Kergwenn afin de créer des continuités douces vers le centre bourg et les équipements situés à 800 m du projet.

Observations diverses :

- **Mmes LERHUN, BERETTI, LEMAIRE, M. et Mme PERON (O2-b)**

Ils s'interrogent sur le déroulement des travaux et la circulation des camions de chantier, sachant qu'il existe déjà des affaissements de voirie.

Viennent s'ajouter les problèmes inhérents au transformateur électrique et aux tranchées nécessaires à l'acheminement des réseaux.

- **Gwénaél PERENNEC (O4-a, O4-b, C6-b)**

Elle signale la présence, sur le secteur, d'une biodiversité importante au niveau de l'ancienne carrière située sur une des parcelles privées cultivées.

Elle s'interroge sur la possibilité technique d'accès au futur lotissement depuis l'allée de Kergwenn. Comment transformer une route secondaire en une artère principale ?

Elle s'interroge sur le maintien des talus et la préservation du cours d'eau en contrebas.

- **Habitant 2 du lotissement de Kergwenn (O5)**

Il signale la présence, sur le secteur de « Trojoa », d'un lavoir faisant partie du petit patrimoine communal.

- **Habitant 3 du lotissement de Kergwenn (O6)**

Il s'inquiète des vibrations à venir consécutives à l'augmentation du trafic.

Il signale que la construction du lotissement de Tal Al Gouaz, à proximité, a nécessité d'importants travaux de drainage.

- **Habitante 4 du lotissement de Kergwenn (C5)**

Elle s'interroge sur la pérennité du tracé « Vieilles pierres et jardins » décrit sur le site internet de la commune.

- **Jean-Paul Le DANTEC (C3-b)**

Il constate que sur la zone de « Trojoa », les réseaux sont quasi inexistantes.

- **Mme NAVINER et M. LABAT (O7), M. et Mme POUPON (O8), M. CALVAR (O9-a), M. et Mme CHAPPE (O10)**

Ils s'interrogent sur un article de presse qui fait état d'un projet d'accès au secteur de « Trojoa » par le rond-point de Pont Prenn.

- **Mme Malvina DAUDUS (M1-e)**

Elle confirme qu'un phasage du projet peut être réalisé. Toutefois, la parcelle communale ne disposant pas d'accès direct, ce phasage doit intégrer en première phase les parcelles privées disposant d'un accès depuis le lotissement de Kergwenn.

Elle rappelle que l'OPAC s'est entouré d'une équipe de maîtrise d'œuvre complète sur ce projet et sera à même de proposer un projet de qualité urbain, architectural et paysager. Ce projet peut démarrer dès approbation de la modification du PLU par le dépôt du permis d'aménager et du dossier loi sur l'eau puisque toutes les études préalables ont déjà été réalisées.

- **OPAC Quimper-Cornouaille (C8-a)**

Il confirme l'accord de vente des parcelles C174-175-176 pour une surface de 5,3 ha. Cette promesse de vente est conclue sous conditions suspensive de classement des terrains en zone 1AUH. L'OPAC a engagé des études préalables, et a sollicité la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU en janvier 2021. Suite au travail conjoint de conception du projet, la commune a souhaité adjoindre la parcelle communale C161.

- **Les élus de Plomelin Ensemble (C10-b)**

Ils estiment que le projet représente un manque d'ambition climatique qui privilégie la densification urbaine et la croissance démographique au détriment de la biodiversité.

Observation hors objet :

Mmes LERHUN, BERETTI, LEMAIRE, M. et Mme PERON (O2-b) signalent qu'une mobilisation du quartier a été mise en place lors de la phase concertation et qu'ils n'ont pas eu de droit de réponse auprès d'un quotidien de presse locale.

Yvon TROADEC (C2-d) souligne qu'il n'a jamais été fait état de ce projet aux nouveaux acquéreurs du lotissement de Kergwenn.

Erick SCHWARTZ (C9-b) s'interroge sur l'écoute apportée aux habitants de Kergwenn qui ont exprimé leur désapprobation.

3.2 Reclassement de la zone 1AUh de « Stang ar Beuz »

Observations sur la justification du projet : **M. et Mme DIQUELOU (C1-c, C1-d), Yvon TROADEC (C2-i), M. Jean-Paul Le DANTEC (C3-b), Erick SCHWARTZ (C9-a), les élus de Plomelin Ensemble (C10-c)** contestent la justification du projet et argumentent que :

- les propriétaires de la parcelle, ont signé une promesse de vente à un aménageur foncier. Ce plan d'aménagement est compatible avec l'OAP du secteur ;
- l'urbanisation du secteur 2AUh « Trojoa » donne lieu à ce projet de compensation dans un espace pourtant compris au sein de l'enveloppe urbaine ;
- la nécessité de renforcer la capacité actuelle des réseaux d'assainissement et d'eau potable ne donne lieu à aucune précision quant à la teneur des travaux éventuellement nécessaires ;
- la parcelle n'est pas une parcelle agricole exploitée, ni une parcelle « à usage de prairie temporaire » ;
- la parcelle est entretenue régulièrement par un agriculteur de la commune qui y réalise une fauche annuelle à titre précaire et gratuit : cette parcelle n'entre pas dans le périmètre de son exploitation agricole, l'équilibre économique n'est donc pas impacté ;
- ce terrain est une dent creuse, intégrée dans des lotissements à proximité du bourg ;
- la capacité actuelle des réseaux d'assainissement de la parcelle en zone agglomérée, entourée de lotissements équipés de réseaux de toutes sortes, semble suffisamment dimensionnée ;
- l'argumentaire « la commune n'est plus en mesure de pouvoir répondre à son objectif de renouvellement et d'accueil de la population dans les prochaines années » est contestable, puisque les demandes de permis de construire ont considérablement baissé et qu'il existe toujours des disponibilités sur la commune ;
- la zone de « Stang ar Beuz » répond aux critères retenus de densification du bourg avant d'envisager des urbanisations périphériques, qui risquent de rogner sur les terres agricoles ou pastorales.

Observations sur la densité : **M. Jean-Paul Le DANTEC (C3-j), les élus de Plomelin Ensemble (C10-c)** constatent que le projet d'aménagement de « Stang ar Beuz » comporte à lui seul 88 logements (62 lots à bâtir et 26 logements sociaux locatifs) sur une superficie de 3,75 ha alors que le projet de « Trojoa » représente 85 logements pour une consommation de 6,52 ha .

Observations diverses :

- **M. et Mme DIQUELOU (C1-b)**

Ils précisent qu'ils n'ont reçu aucune sollicitation de la commune sur une vente éventuelle de leur terrain en vue de la mise en œuvre d'un projet d'urbanisation.

- **Yvon TROADEC (C2-j)**

Il souligne qu'un accès a déjà été défini et que les réseaux sont existants et sans doute calibrés pour recevoir cette extension

Il s'interroge sur le motif du refus de la demande de permis de lotir, déposée par le propriétaire de la parcelle qui dispose d'un compromis de vente.

- **M. Jean-Paul Le DANTEC (C3-l)**

Si le projet n'est pas conforme à la réglementation en vigueur, il s'étonne que les propriétaires n'aient reçu aucune information sur le projet de déclassement de leur parcelle, tout comme les résidents du lotissement de Kergwenn.

- **M. CALVAR (O9-b)**

Il considère que ce secteur doit être urbanisé en priorité, voire la zone 2AUh de Kergwenn sud.

3.3 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Observation sur la densité : **M. Jean-Paul Le DANTEC (C3-g)** estime que la demande de modification des OAP de Pennanguer et de Ropars Omnès montre l'absence de volonté de la commune d'optimiser ces parcelles. Pourquoi ne pas exiger des propriétaires que la totalité de la surface soit lotie ?

Observation diverses : **M. Jean-Paul Le DANTEC (C3-i)** s'interroge sur le coût excessif du m² du secteur de « Ropars Omnès ».

Observations du Commissaire Enquêteur sur la modification n°1 du PLU

- Quelles réponses apportez- vous aux remarque des PPA sur les OAP Pennanguer, Ropars Omnès et Penhoat Braz ?
- Pouvez-vous justifier de la capacité d'accueil des nouveaux logements sur le secteur de « Trojoa » en ce qui concerne l'alimentation en eau potable et l'assainissement ?

Conformément à l'Article R123-18 du code de l'environnement, et suivant l'article 8 de l'arrêté de Monsieur le maire du 18 décembre 2023, le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Fait à Plougastel Daoulas, le 13 février 2024



Catherine DESBORDES

Plomelin, le 26 février 2024



Madame Catherine DESBORDES
Commissaire Enquêtrice

4, rue Pors Gwen Vian
PLOUGASTEL DAOULAS

Objet : demande de dérogation

Madame,

Vous êtes en charge de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Plomelin.

Comme je vous l'ai indiqué précédemment, le cabinet d'étude retenu «Futur Proche » est en liquidation judiciaire et ne peut donc répondre à vos remarques relatives aux observations formulées lors de cette enquête publique.

Afin de pouvoir trouver un cabinet d'étude qui prenne la relève dans ce dossier, je vous sollicite afin d'obtenir une dérogation de délai afin de poursuivre ce dossier de modification du P.L.U.

Souhaitant que vous puissiez m'accorder cette demande de dérogation, veuillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Maire de PLOMELIN,



Dominique LE ROUX

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Les zones à urbaniser sont dites « AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser « les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation » conformément à l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme.

Les zones 1AU sont opérationnelles immédiatement car elles disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,

La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en sous-secteurs :

- **1AUh** : zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
- **1AUe** : zone à urbaniser destinée aux équipements publics ou privés d'intérêt général (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales ...)
- **1AUi** : zone à urbaniser destinée aux activités industrielles, artisanales et de bureaux
- **1AUip** : zone 1AUi située dans un périmètre de protection de captage et de forage d'eau potable
- **1AUip1** – secteur d'extension de la zone de Hent Penhoat Braz. Le secteur 1AUip1 fait l'objet de dispositions spécifiques au regard de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans le cadre d'une étude justifiant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Ce secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- **1AUia** : zone à urbaniser destinée aux activités artisanales et de bureaux
- **1AUiap** : zone à urbaniser destinée aux activités artisanales et de bureaux, située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable
- **1AUis** : zone à urbaniser destinée uniquement au stockage de véhicules et de matériaux

En zones 1AU, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit être compatible avec les principes d'aménagement définis dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Rappel

Les éléments du « Titre I : dispositions générales » s'appliquent, en particulier :

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique « les éléments de paysage à

préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Les haies ou autres éléments végétaux intéressants répertoriés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 20 novembre 2009.

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre **des voies bruyantes** recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

ARTICLE 1AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions (constructions neuves, extensions, ...) ou reconstruction, lotissements, groupes d'habitations, installations et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur, tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. Dans les secteurs 1AU, les types d'occupations et utilisations du sol interdits sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant (1AUh→Uh ; 1AUi→Ui ; 1AUe→Ue ; 1AUia→Uia ; 1AUip→Uip...)

3. En secteur 1AUiap,

- les types d'occupations et utilisations du sol interdits dans le secteur Uia correspondant,
- ainsi que toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des forages et des captages de Nenez, Boissavarn, Reuniat et Combren mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 6 avril 2004.

4. En secteur 1AUis, à l'exception de celles uniquement destinée au stockage de véhicules et de matériaux, toutes les constructions ou installations sont interdites et notamment :

- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs **quelle qu'en soit la durée** ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.

ARTICLE 1AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :

Sont admis dans l'ensemble des zones AU (1AU et 2AU) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans la zone, ainsi que leurs annexes et dépendances dont la surface de plancher/emprise au sol n'excède pas 30 m² sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

2. Dispositions spécifiques à la zone 1AU :

A- Généralités :

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.110 du Code l'Urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU 3 à AU 16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

B- Secteurs 1AUh

- les types d'occupations et utilisations du sol autorisés sont ceux du secteur Uh correspondant.

- Servitude de mixité sociale :

En application du 4° de l'article L.123-1-5 II du CU, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Cette servitude **s'applique sur le secteur 1AUh, pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots** ; les catégories de logements recouvrent les logements aidés.

Le pourcentage de logements à respecter est :

Zones	Programme de logements
1AUh	Offre de logements: 30%

On entend logements « aidés » l'ensemble des logements locatifs publics et privés ainsi que ceux bénéficiant d'un prêt à l'accession sociale (PAS), d'un prêt à taux zéro (PTZ) ou d'un prêt social location-accession (PSLA).

C- Dans les autres secteurs 1AU : les types d'occupations et utilisations du sol autorisés sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant (1AUi→Ui ; 1AUe→Ue ; 1AUip→Uip...)

ARTICLE 1AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les nouvelles voies comporteront une chaussée de 3.5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps, sous réserve d'une organisation de la circulation ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

2. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée.

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Départemental.

ARTICLE 1AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation, qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et de la Loi sur l'Eau en annexe du PLU, en particulier pour les débits de fuite maximum.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales : puits perdu, cuve de récupération d'eau pluviale, noues paysagées, bassins tampons paysagers,... Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation de la mairie et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...) et préférés à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

3. EAUX USEES

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe. Si ce n'est pas le cas, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce dispositif fera l'objet

d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou existants dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, qui ne sont pas destinés à desservir une construction ou installation autorisée, existante ou ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères à l'exclusion de toute autre utilisation.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 1AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

- **en secteur 1AUh : soit à l'alignement existant** ou futur des voies ouvertes au public ou des emprises publiques soit en recul minimum de 3 m.
Un recul compris entre 0 et 3 m pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou architectural et paysager.
- **en secteur 1AUe, 1AUi, 1AUip, 1AUis, 1AUip** : à une distance minimum de 5 m par rapport à l'emprise existante ou futur des voies ouvertes au public ou emprises publiques. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente peut être autorisée.

▪

- **Uniquement en sous-secteur 1AUip1**

Une marge de recul des constructions par rapport à la RD 785 inscrite au document graphique est à respecter.

Une « ligne d'implantation » est inscrite sur l'OAP afin d'assurer l'alignement des pignons des bâtiments. Une implantation différente pourra exceptionnellement être autorisée si la nature de l'activité nécessite une implantation incompatible avec cette ligne d'implantation et sous réserve d'un traitement architectural et paysager permettant une cohérence avec les constructions et les aménagements environnants.

Pour l'ensemble des zones :

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie ouverte au public ou de l'emprise publique.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité) sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

**ARTICLE 1AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone 1AUi.

Les bâtiments annexes aux habitations dont la hauteur n'excède pas 3,50 m et dont la surface de plancher/emprise au sol n'excède pas 30 m² pourront s'implanter à 2 m minimum par rapport à la limite séparative.

**ARTICLE 1AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder :

Secteur	Hauteur maximale
1AUh et 1AUip1	9 m
1AUe/1AUi/1AUip/1AUis/1AUiap	Non réglementé

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faite avec celles des constructions voisines.

2. CAS PARTICULIERS

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments existants pourront respecter les hauteurs et volumes des

anciens édifices et ne pas tenir compte des hauteurs définies ci-dessus.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,...., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 1AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur 1AUia1 :

Généralités

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Les couleurs sobres devront être harmonieuses et sobres et s'inspirer des préconisations de l'Orientation d'aménagement et de Programmation .

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Façades

En raison de l'impact visuel sur la RD 785 les façades donnant sur cette voie ne pourront être considérés comme secondaires et devront faire l'objet d'un traitement qualitatif.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Toitures

Les toitures sont à 2 pans ou en appentis dont le faîtage est perpendiculaire à la ligne d'accroche délimitée sur l'orientation d'Aménagement et de Programmation et dont l'inclinaison est comprise entre 20° et 40°

Des matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

3. CLOTURES

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- les bâches plastiques occultantes.

En secteur 1AUh :

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques seront établies selon les façons suivantes :

- murs ou murets en pierres ou enduits pouvant être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie ;
- talus et écrans végétaux.

Les murs ou murets ne devront pas dépasser une hauteur de **0,80 m**, surmontés, le cas échéant, d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, à condition que leur hauteur cumulée ne dépasse pas **1,50 m**. Il pourra être demandé que les hauteurs des clôtures reprennent celles situées sur les propriétés voisines. Dans tous les cas, ces clôtures ne pourront pas dépasser **1,80 m**.

Des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de **1,80 m** sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la nature des biens à protéger.

Dans les autres secteurs AU :

Dans tous les cas, les clôtures ne pourront pas dépasser **1,80 m**.

Des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

En secteur 1AUip1

Les clôtures doublées ou non d'une haie vive seront constituées de grille ou grillage de couleurs sombres ne dépassant pas 1,80m. Elles devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

4. LE TRAITEMENT DES ELEMENTS ANNEXES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés

dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

ARTICLE 1AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il est ainsi fixé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement automobile minimum par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement automobile par tranche de 50 m² de surface de plancher/emprise au sol avec un minimum de 1 place par logement et 1 place pour vélo (1,5 m²) par logement (des locaux spécifiques seront aménagés pour le stationnement des vélos)
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, ...
- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE 1AU.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le projet peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon état des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou en qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés. La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les talus et haies bocagères existants identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus tant que possible. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

De plus, les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En secteur 1AUip1

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant. Les espaces libres doivent être conçus :

- ✓ comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- ✓ en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- ✓ en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Pour les plantations des haies, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. liste en annexes des essences à privilégier)

Les aires de stationnement des véhicules motorisés prévues pour l'accueil de la clientèle et le stationnement des employés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, ils devront être aménagées en retrait de la ligne d'accroche des pignons des bâtiments délimitées sur l'OAP

Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôts, aires de stockage).

Dans les espaces compris entre le droit de la façade ou portion de façade la plus avancée et la RD785 zone non aedificandi identifiée dans l' Orientations d'Aménagement et de Programmation,, seuls sont admis des espaces verts, les dépôts de toute nature, les aires de stockage sont interdits,

ARTICLE 1AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés. Ces systèmes doivent être, au maximum,

Annexe 1 : liste des arbustes de haies , arbres et arbustes à privilégier sur le secteur 1AUip1

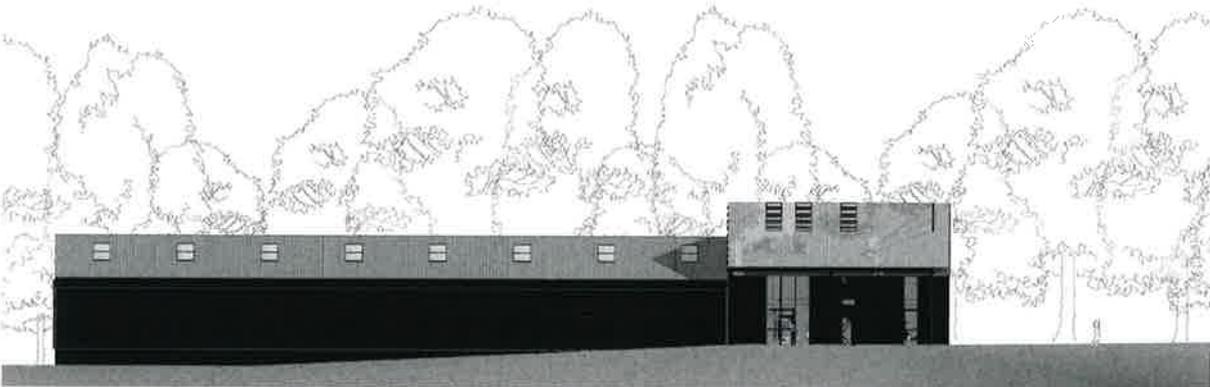
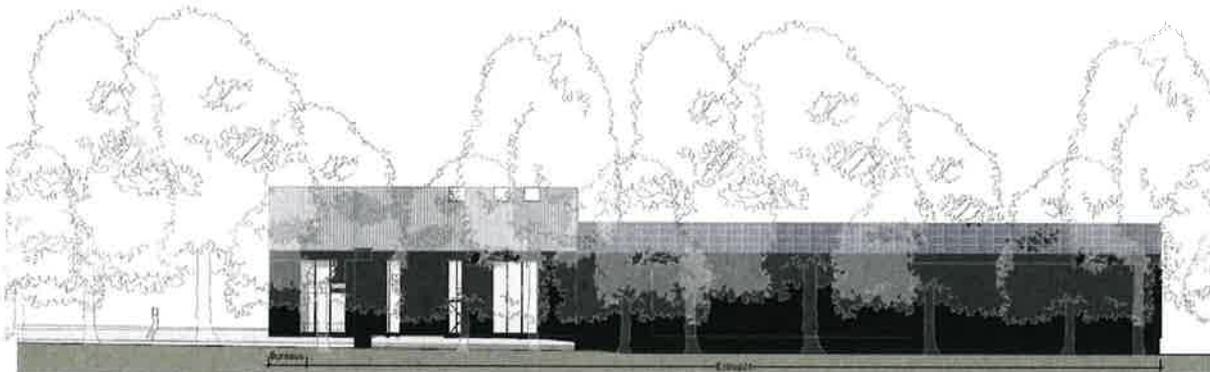
Arbustes de haies :

- Églantier (*Rosa canina*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- Genévrier commun (*Juniperus communis*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)

Arbres et arbustes :

- Érable champêtre (*Acer campestre*)
- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Cormier (*Sorbus domestica*)
- Châtaigner (*Castanea sativa*)

Images de référence du projet d'implantation d'un paysagiste sur la partie est de la zone (extrait du projet de couleur paysage)



D 785



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Périmètre d'intervention**
- Déplacements :**
- Principe d'accès et de voiries
 - Chemin creux à maintenir
- Nouvelles marges de recul :**
- Marge de recul : 50 m de l'axe de la RD 785
- Intégration paysagère**
- Haies bocagères à conserver
 - Création haie multistrates (arbuscive et arbres tiges, hauteur 5-10m)
 - 5 mètres de marge de recul pour l'implantation de tout bâtiment ou terrassement (dont voirie)
- Intégration architecturale et formes urbaines**
- Zone d'implantation des bâtiments
 - Zone à paysager non aedificandi : bâtiment, stationnement et stockage interdits
 - Création d'un front bâti homogène et optimisation foncière : accroche obligatoire des pignons des bâtiments au nord pour les lots traversés par cette ligne.
- Prescriptions (cf. règlement) :**
- Toitures à 2 pans ou en appentis dont le faîtage est perpendiculaire à la ligne d'accroche et dont l'inclinaison est comprise entre 20° et 40°
 - Hauteur maximal des bâtiments au faîtage de 9 mètres
- Préconisations :**
- Privilégier une colorimétrie des bâtiments (hors enseigne) comprise entre le RAL 810 et 870



Plomelin, le 13 mars 2024



Madame Catherine DESBORDES
Commissaire Enquêtrice

4, rue Pors Gwen Vian
PLOUGASTEL DAOULAS

Objet : Renonciation à la modification du PLU – zones de Trojoa et Stang ar Beuz

Madame la Commissaire-enquêtrice,

L'équipe municipale actuelle s'est installée à la mairie lors des dernières élections municipales.

La période Covid qui a suivi a mis les affaires communales quelque peu en suspens.

A la fin de cette période, nous avons sollicité M. et Mme DIQUELOU afin de connaître leurs intentions sur le terrain leur appartenant, terrain situé au lieu-dit Stang ar Beuz en zone 1AUh. A l'époque, ces derniers ne souhaitaient pas vendre leur terrain, tout comme ils l'avaient indiqué à la précédente municipalité.

En juillet 2021, l'OPAC nous a rencontrés et nous a indiqué avoir signé une promesse de vente avec M. Hervé PENNARUN, pour un terrain situé à l'Ouest du quartier de Kergwenn, en zone 2AUh.

Au regard des éléments fournis par M. et Mme DIQUELOU et des intentions de développement du quartier de Kergwenn par l'OPAC, la Commune s'est lancée dans une procédure de modification du PLU afin de faire passer le terrain de Stang ar Beuz de 1AUh en 2AUh et la parcelle à l'Ouest de Kergwenn de 2 AUh en 1 AUh.

Le projet que portait l'OPAC au début de la procédure permettait à la Commune de rattraper en partie le retard du parc de logements sociaux au regard de la loi SRU imposant 20% de logements sociaux. L'OPAC envisageait une répartition de cette opération avec 30% de logements sociaux, 30% de PSLA (entrant dans le cadre de la loi SRU) et 40% de lots libres. La Municipalité avait donné son accord sur ce projet.

Nous avons alors fait appel au cabinet FUTUR PROCHE afin de mener à bien cette procédure de modification, cabinet placé en liquidation judiciaire en octobre 2023.

La consultation des Personnes Publiques Associées s'est déroulée de manière réglementaire. Un avis défavorable a été émis par la Chambre d'Agriculture et un avis sous réserves par la D.D.T.M.

Au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 8 janvier au 9 février 2024, sous la direction de Mme Catherine DESBORDES, Commissaire-enquêtrice, de nouveaux éléments ont été portés à notre connaissance, notamment concernant la parcelle de M. et Mme DIQUELOU, qui nous ont informés de la signature d'un compromis de vente avec un promoteur pour une opération de logements.

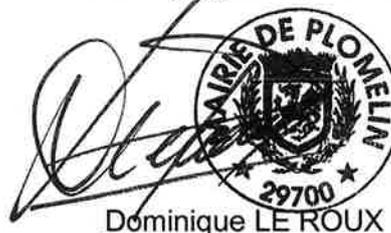
Nous avons rencontré Mme DESBORDES à l'issue de cette enquête publique afin d'en tirer un premier bilan. Mme DESBORDES nous a alertés sur un certain nombre de problématiques de nature à rendre difficile le changement de classification des deux terrains précités.

Au regard de tous ces éléments et sur préconisation de Mme la Commissaire-enquêtrice, la Commune de PLOMELIN décide de retirer du dossier de modification les deux premiers points, à savoir :

- Le passage du terrain de Stang ar Beuz de 1 AUh en 2 AUh,
- Le passage du terrain de Kergwenn de 2 AUh en 1AUh.

Les autres points concernés par la modification restent d'actualité et seront présentés en Conseil Municipal à l'issue de la remise des conclusions de l'enquête publique.

Le Maire de PLOMELIN,



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official seal. The seal features a central coat of arms with a shield, topped by a crown and surrounded by a wreath. The text 'MAIRIE DE PLOMELIN' is written in a circle around the coat of arms, with the number '29700' at the bottom. Below the seal, the name 'Dominique LE ROUX' is printed in a bold, sans-serif font.