



Commune de Plougoumelen



Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Version notifiée aux PPA puis mise à disposition du public puis corrigée pour être annexée à la délibération du CM du 16 mars 2023

Envoyé en préfecture le 17/03/2023

Reçu en préfecture le 17/03/2023

Affiché le

ID : 056-215601675-20230317-PLOUGCM2023_19-DE



Sommaire



I. Compatibilité de la procédure	5
I.1. Historique du document d'urbanisme et nature des modifications envisagées	6
I.2. Respect des orientations du PADD	8
I.3. Compatibilité de la procédure de Modification du PLU	12
I.4. Evaluation environnementale de la modification simplifiée – contexte réglementaire	15
II. Permettre la réalisation d'un pôle médical	16
II.1. Projet et contexte	17
II.2. Solution réglementaire	18
III. Modification des pièces composant le Plan Local d'Urbanisme	22
III.1. Les évolutions nécessaires	23
III.2. Changements apportés au règlement graphique	24
III.3. Changements apportés au règlement écrit	25
III.4. Changements apportés aux OAP	29



I. Compatibilité de la procédure



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

Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal du 4 juillet 2019.

Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée prescrite en date du 18 septembre 2020 et approuvée en conseil municipal du 8 juillet 2021.

Par arrêté en date du 10 octobre 2022, Madame le maire a prescrit la **modification simplifiée n°2** du Plan Local d'Urbanisme, pour :

- ➔ Modifier le règlement et unifier le zonage des terrains du projet du lotissement communal actuellement sur 2 zonages 1AU et Ub, au bénéfice du zonage 1AU ;
- ➔ Adapter le règlement de la zone 1AU notamment son article 1 concernant les destinations et sous-destinations
- ➔ Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment celle du secteur n°6



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

Le projet

Le projet consiste à permettre l'accueil et le regroupement de 22 professionnels de santé au sein d'un pôle médical comprenant 3 bâtiments en entrée Nord du bourg.

Ce projet prévoit ainsi la réalisation de 3 bâtiments et des stationnements associés, particulièrement pour la patientèle, se décomposant comme suit :

- ➔ 1 bâtiment avec 2 Dentistes et 2 Assistantes dentaires
- ➔ 1 bâtiment avec 1 Podologie
- ➔ 1 bâtiment avec :
 - 2 Secrétaires médicales
 - 4 Médecins généralistes
 - 3 Kinésithérapeutes
 - 1 Ostéo
 - 1 Psychologue
 - 1 Orthophoniste
 - 5 Infirmières Diplômées d'Etat libérales

Ce projet permettra donc d'accroître significativement le nombre de professionnels de santé sur le territoire communal. Il a été conçu en concertation avec les professionnels de santé déjà installés sur la Commune et ceux souhaitant y exercer qui s'étaient rapprochés de la municipalité.





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 du PLU avec l'économie générale du PADD.

Orientation n°1 – Développer les activités économiques et faciliter leur diversification

Objectif 1 : Préserver le caractère agricole, identité et activité du territoire

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

Objectif 2 : Pérenniser l'offre commerciale de la commune et développer les services en adéquation avec les besoins de la population

➡ La présente modification simplifiée du PLU, en autorisant les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone 1AU et en y interdisant l'artisanat et commerce de détail, concourt à renforcer la vocation commerciale de la centralité actuelle plutôt qu'à dilater le commerce au travers des zones à urbaniser. En outre, elle permet d'augmenter significativement le niveau de service pour la population, au travers d'une offre de soin nettement améliorée.

Objectif 3 : Favoriser le développement du parc d'activités du Kénéah

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

Objectif 4 : Conforter la vocation touristique de la commune

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



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

Orientation n°2 – Accompagner la croissance démographique et planifier notre développement urbain

Objectif 1 : Anticiper la croissance démographique

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

Objectif 2 : Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements

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

Objectif 3 : Limiter la consommation du foncier agricole et naturel par l'urbanisation

➡ Le projet s'inscrit dans l'enveloppe de la zone 1AU du Nord du bourg délimitée au PLU, et d'une emprise actuellement zonée en Ub. Il ne change donc pas les orientations du PADD.

Objectif 4 : Poursuivre la politique d'équipements publics

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

Objectif 5 : Délimiter et équilibrer le développement du bourg

➡ Le projet s'inscrit dans l'enveloppe de la zone 1AU du Nord du bourg délimitée au PLU, et d'une emprise actuellement zonée en Ub. Il ne change donc pas les orientations du PADD. Au contraire, il contribue à constituer cette nouvelle entrée de ville en créant le pendant Ouest du nouveau quartier qui se réalise actuellement à l'Est de la RD101E.



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

Orientation n°3 – Préserver notre patrimoine naturel, paysager et bâti et valoriser notre cadre de vie

Objectif 1 : Valoriser le patrimoine naturel et la grande biodiversité du territoire

➡ La présente modification simplifiée du PLU contribue à une meilleure protection du bocage au sein de l'OAP du secteur concerné

Objectif 2 : Rendre l'environnement accessible

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

Objectif 3 : Mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti

➡ La présente modification simplifiée du PLU contribue à une meilleure protection du bocage au sein de l'OAP du secteur concerné

Objectif 4 : Assurer l'intégration paysagère et environnementale des extensions d'urbanisation

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

Objectif 5 : Anticiper les risques naturels et technologiques sur la commune, et limiter l'impact des nuisances

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

Objectif 6 : Protéger la ressource en eau

➡ La présente modification simplifiée du PLU modifie les conditions de mise en œuvre d'un projet au sein de la zone 1AU en matière d'eau pluviale (stationnement non ou peu imperméabilisé, infiltration à la parcelle des eaux pluviales). Se faisant, elle s'inscrit pleinement dans cet objectif.



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

Orientation n°4 – Organiser les déplacements à l'échelle du territoire

Objectif 1 : Encourager les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle

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

Objectif 2 : Limiter les consommations foncières par la voirie

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

Objectif 3 : Optimiser l'usage des stationnements existants

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



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 développements 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 six 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.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

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.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 est bien adaptée au projet.**



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 simplifiée 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.



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

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 **portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques** nouvelles et l'**Arrêté du 26 avril 2022** fixant le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité **environnementale** sur l'absence de nécessité de réaliser une **évaluation environnementale** pour un document d'urbanisme ou une unité touristique nouvelle dans le cadre de l'examen au cas par cas, fixent le cadre règlementaire ici applicable.

Lorsque la procédure d'évolution du PLU est une modification simplifiée, et qu'elle n'est pas susceptible d'affecter de manière significative l'environnement ou un site natura 2000, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme adresse à l'autorité environnementale un formulaire spécifique complété accompagné de ses annexes.

L'Autorité environnementale dispose d'un délai de quinze jours à compter de la réception du dossier pour demander à la personne publique responsable de compléter le dossier. A défaut d'une telle demande dans ce délai, le dossier est réputé complet.

L'Autorité environnementale rend un avis conforme, dans un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale et le transmet à la personne publique responsable.

En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'Autorité environnementale est réputé favorable. Il confirme alors l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

L'avis ou la mention de son caractère tacite, ainsi que, dans ce dernier cas, le formulaire sont mis en ligne sur le site internet de l'Autorité environnementale et joints au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis favorable de l'autorité l'Autorité environnementale confirme l'analyse de la personne publique responsable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation.

L'avis défavorable impose de soumettre le projet de document à évaluation environnementale ou de mettre fin au processus d'adoption du document d'urbanisme.



II. Permettre la réalisation d'un pôle médical



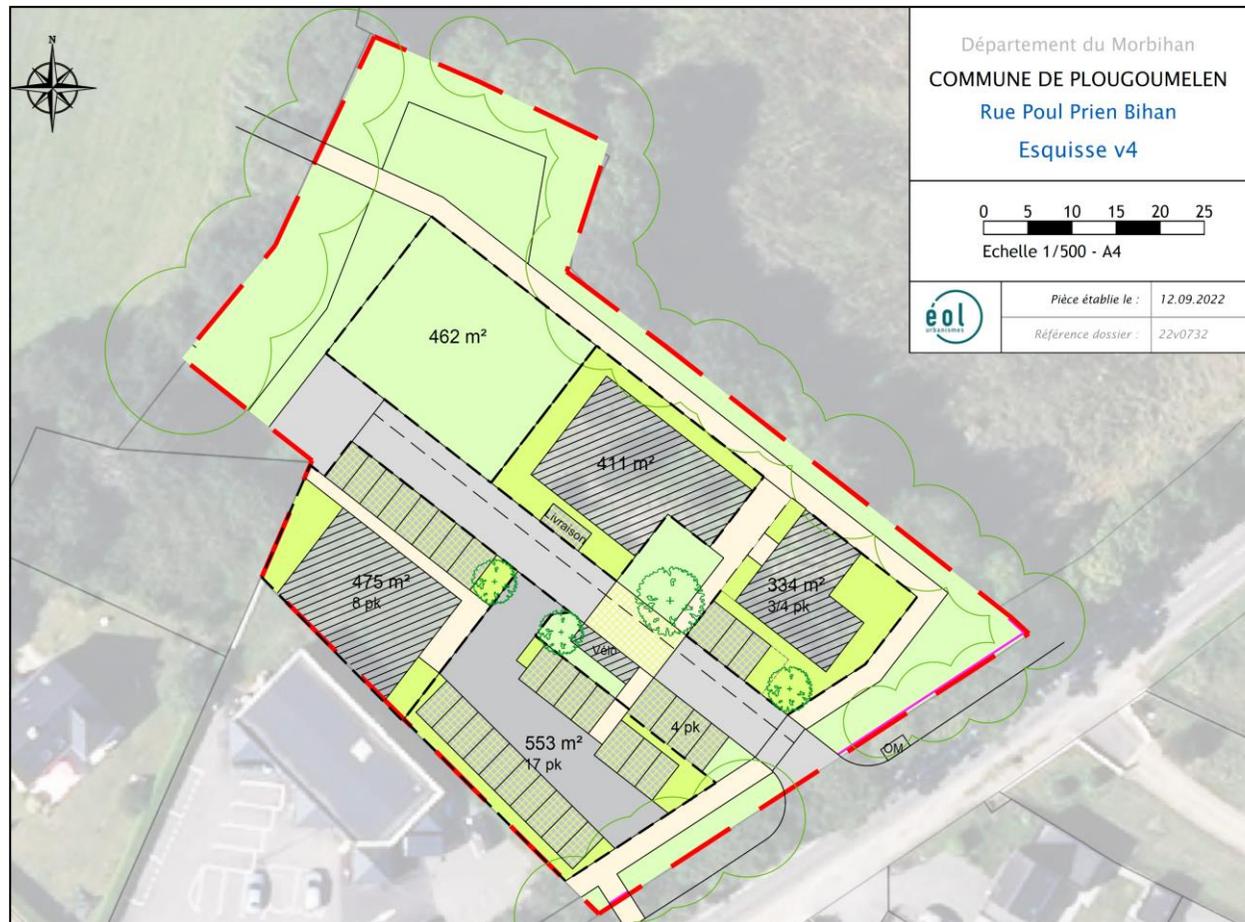
II. Permettre la réalisation d'un pôle médical

Envoyé en préfecture le 17/03/2023
Reçu en préfecture le 17/03/2023
Affiché le _____
ID : 056-215601675-20230317-PLOUGCM2023_19-DE

II.1. Projet et contexte

Comme décrit en page 9 de la présente notice, il s'agit de permettre la réalisation d'un pôle médical s'articulant autour de 3 bâtiments et des stationnements nécessaires à la patientèle. En complément, un quatrième lot sera viabilisé et gardé en propriété par la Commune, propriétaire du foncier, comme réserve pour un développement futur. Par ailleurs, l'emprise doit permettre de desservir la tranche 2 de l'OAP du secteur 6, intégrer du cheminement piéton, et intégrer les enjeux relatifs à la qualité d'une entrée de ville.

Le projet a été conçu en concertation avec les professionnels de santé et a permis d'aboutir à l'esquisse suivante :

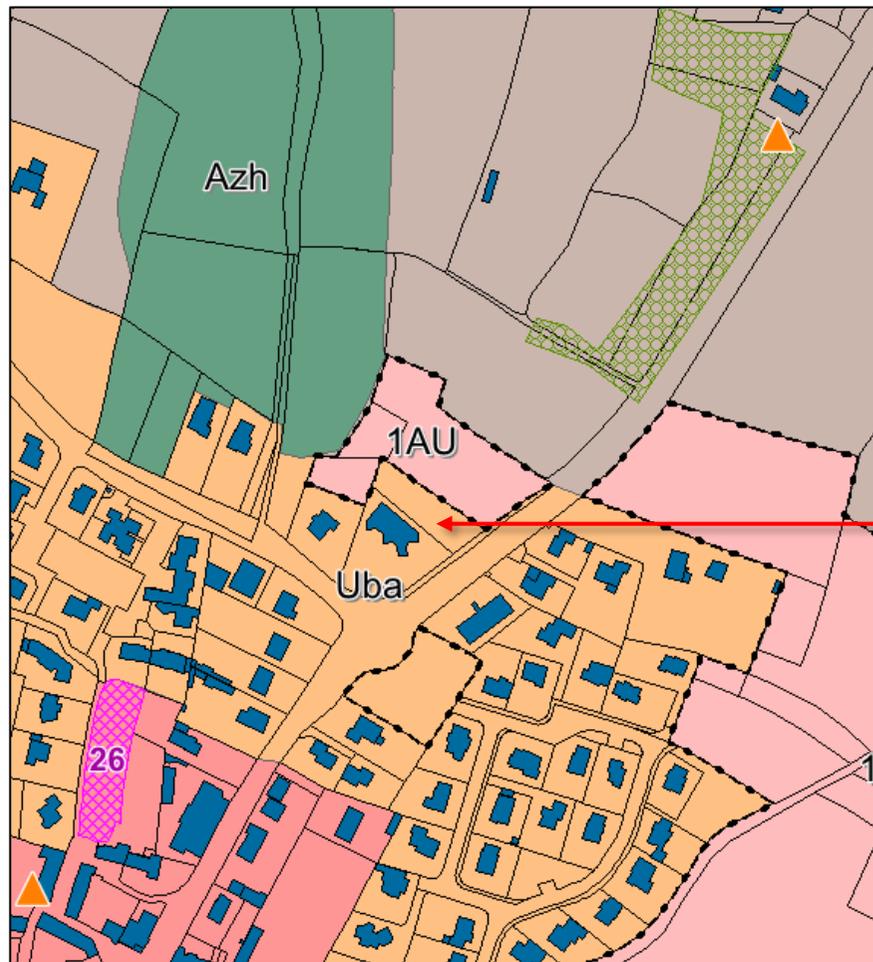




II.2. Solution règlementaire

Afin de mener à bien ce projet, le règlement et les OAP doivent faire l'objet d'évolutions.

- ➔ Tout d'abord, la Commune a acquis la parcelle riveraine de la zone 1AU et souhaite dès lors l'intégrer au périmètre de l'opération, donc au sein de la zone 1AU et du périmètre d'OAP.



Parcelle à intégrer à la zone 1AU

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



II.2. Solution règlementaire

- ➡ Ensuite le règlement écrit comporte **deux erreurs matérielles à corriger**.
- ➡ La première est un renvoi au paragraphe Ub1 en lieu et place du paragraphe 1AU1 au sein du règlement de la zone 1AU. **Cette erreur matérielle sera donc corrigée.**
- ➡ La seconde est une distinction entre zone 1AUa et 1AUb à la rubrique emprise au sol du paragraphe 1AU4, alors même que le règlement ne mentionne que des zones 1AU sans distinction entre zone 1AUa et 1AUb. Cela s'explique par la volonté initiale, lors de la révision générale du PLU, de classer en secteur 1AUb l'emprise aujourd'hui zonée en 2AU à l'Ouest du bourg. La Commune avait renoncé à ce projet entre l'arrêt du PLU et l'approbation, en optant pour un classement en 2AU de la zone, sans rectifier le règlement écrit de la zone 1AU en conséquence. La distinction entre 1AUa et 1AUb se serait justifiée par la localisation en espaces proches du rivage de cette zone reclassée en 2AU, impliquant une obligation de densification limitée, et donc une emprise au sol plus faible. La commune procède donc à la correction de cette erreur matérielle à l'occasion de la présente modification simplifiée n°2 du PLU, **en supprimant la distinction entre les 2 types de zones 1AU. En conséquence, l'emprise au sol des zones 1AU sera de 50%**, identique à celle initialement prévue pour les zones 1AUa, l'emprise au sol de 40% en zone 1AUb étant caduque.
- ➡ Troisièmement, cette zone avait initialement été prévue comme destinée à accueillir des surfaces commerciales ou d'activités (rédaction présente au sein de l'OAP). En conséquence, le règlement écrit y autorisait la destination « artisanat et commerce de détail » en complément d'éventuels logements. Le projet est aujourd'hui d'y permettre la création d'un pôle médical et non plus d'un pôle commercial. D'une manière générale, la commune souhaite dédier ce site aux activités de service de santé et d'action sociale (dont aide à l'enfance ou aux seniors). En conséquence, la Commune va **modifier les destinations et sous-destinations d'urbanisme autorisées ou interdites aux paragraphes 1AU1 et 1AU2** de son règlement écrit, pour y supprimer la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et y autoriser la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », en précisant que sont interdites celles qui seraient destinées à des activités autres que de santé ou d'action sociale.



II.2. Solution règlementaire

- ➔ Quatrièmement, dès lors que la sous-destination artisanat et commerce de détail est supprimée, la règle relative au stationnement pour cette sous-destination devient caduque. En conséquence, elle sera supprimée. En parallèle **il est nécessaire de prévoir la règle de stationnement en matière d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, tout en gardant en tête que ces projets peuvent être divers, avec des besoins distincts. Aussi, la Commune privilégie une adaptation de la production au besoin de chaque projet, afin d'éviter la surproduction inutile de stationnement, et une artificialisation des sols superflue.
- ➔ Cinquièmement, une règle relative au bardage pose problème dans la mesure où elle autorise le bardage des façades mais pas celui des pignons. Cela rend impossible la réalisation d'un bâtiment qui serait intégralement bardé de bois, alors même que ce n'était pas la volonté des concepteurs de PLU, ceux-ci ayant uniquement cherché à se prémunir des bardages de mauvaise qualité ou peu esthétiques (bardage ardoise de pignon, bardage PVC imitation bois, ...). **En conséquence, l'alinéa relatif au bardage au sein du paragraphe 1AU5 sera supprimé.**



II.2. Solution règlementaire

➔ Pour finir, l'OAP du secteur 6 nécessite d'être modifiée sur les points suivants pour permettre la mise en œuvre du projet :

- ➔ Extension du périmètre de l'OAP sur la parcelle Sud-Est, et modification de la surface du secteur en conséquence (+ 900m²)
- ➔ Modification de la limite entre tranche 1 et tranche 2, la commune ayant procédé à l'acquisition d'une partie du foncier au sein de ce qui était jusqu'alors la tranche 2, foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet de pôle médical.
- ➔ Matérialisation de la haie bocagère présente en rive Est afin de la protéger, tout en permettant de la percer pour un accès véhicule.
- ➔ Précision sur la possibilité de percer la haie à l'Ouest pour un accès piéton
- ➔ Obligation de désenclavement de la tranche 2 par la tranche 1
- ➔ Modification du programme de construction, celui-ci étant désormais majoritairement dédié aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ➔ Ajout de règles en matière de gestion des eaux pluviales (privilégier l'infiltration et viser un zéro rejet, dans le respect du nouveau règlement intercommunal des eaux pluviales) et de limitation de l'imperméabilisation du stationnement.

Secteur 6 – 0,40 ha

● Accès obligatoire
●●● Haie bocagère à préserver
■ Zone humide présente en rive Ouest du périmètre de l'OAP

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions viseront à favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud ou traversantes Ouest/Est
- ▶ L'aménagement pourra se faire d'un seul tenant, ou porter sur la tranche 1 avant la réalisation de la tranche 2 (pour une raison d'accès).
- ▶ En raison de sa localisation en entrée de ville, un soin tout particulier sera porté à l'aménagement du secteur (paysagement) et l'esthétique des bâtiments.
- ▶ Par ailleurs l'aménagement contribuera à maintenir l'alimentation en eau de la zone humide qui borde la zone
- ▶ Une haie bocagère présente au Nord et à l'Ouest de la zone en lisière doit être préservée.

Programme de construction :

Le secteur accueillera prioritairement des surfaces commerciales ou d'activités, pouvant être complétées par une offre de logements.

Orientation à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➔ densité minimum de 28 logt/ha.

Eaux pluviales :

- ▶ Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Extrait de l'OAP du secteur 6 dans le PLU en vigueur



III. Modification des pièces composant le PLU



III.1. Les évolutions nécessaires

- ➔ Dans le cadre de cette **modification simplifiée n°2**, le Plan Local d'Urbanisme va devoir évoluer dans son contenu.

Règlement graphique (zonage) :

Il va intégrer les évolutions suivantes :

- ➔ Réduction de la zone Uba au bénéfice de la zone 1AU au Nord du bourg, et modification du périmètre d'OAP en conséquence pour couvrir la totalité de l'emprise la zone 1AU.

Règlement écrit :

Il va intégrer les évolutions suivantes :

- ➔ **Page 53**, modification des destinations et sous destinations autorisées aux paragraphes 1AU1 et 1AU2, et rectification d'une erreur matérielle
- ➔ **Page 56**, rectification d'une erreur matérielle au paragraphe 1AU4, rubrique « emprise au sol »
- ➔ **Page 57**, suppression de la règle relative au bardage des façades et pignons au paragraphe 1AU5, rubrique « Aspect des constructions »
- ➔ **Pages 58 et 59**, modification des règles relatives au stationnement au paragraphe 1AU7

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Elles vont intégrer les évolutions suivantes :

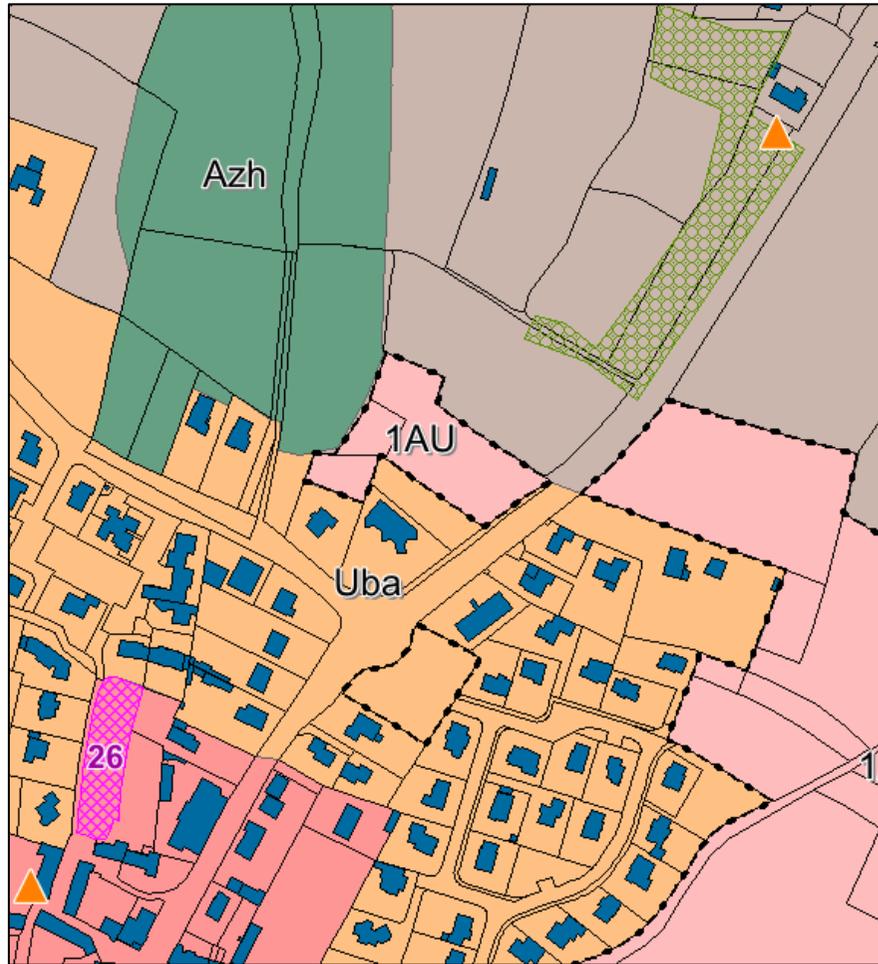
- ➔ **Page 40**, modification du périmètre et de la superficie de l'OAP du secteur 6 sur la carte de localisation des secteurs couverts par des OAP
- ➔ **Page 55**, modification de l'OAP du secteur 6

Rapport de présentation :

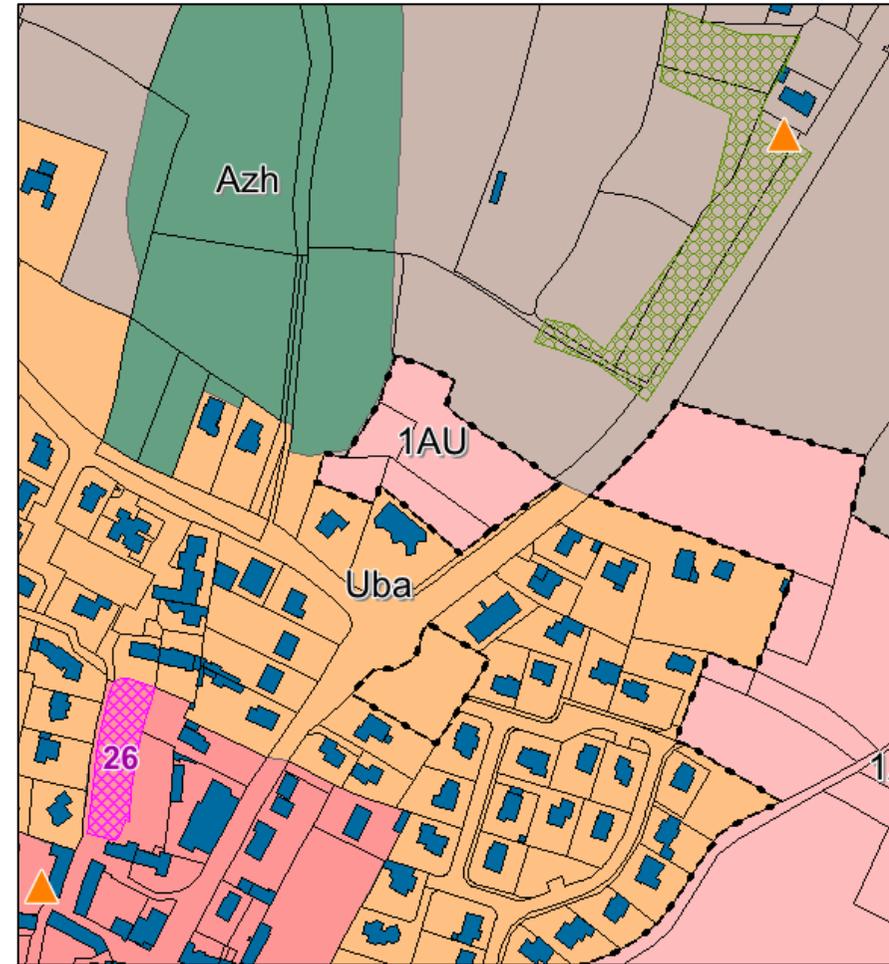
Il va évoluer pour intégrer la présente notice en annexe.



III.2. Changements apportés au règlement graphique



Zonage du secteur Nord
du bourg **avant/après**
modification du PLU





III.3. Changements apportés au règlement écrit

CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs de la commune en extension du bourg affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat, situés en dehors des espaces proches du rivage et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement du P.L.U., dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe 1AU 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées les **destinations** suivantes :

- Habitation
- Équipements d'intérêt collectif et services publics

Sont autorisées les **sous-destinations** suivantes :

- Bureau
- ~~Artisanat et commerce de détail~~
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Paragraphe 1AU 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe ~~Ub1~~ 1AU1,
- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour des activités autres que de santé ou d'action sociale (accueil petite enfance, service personnes âgées, ...)
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Page 53 après
modification du PLU
(évolution **en rouge**)



III.3. Changements apportés au règlement écrit

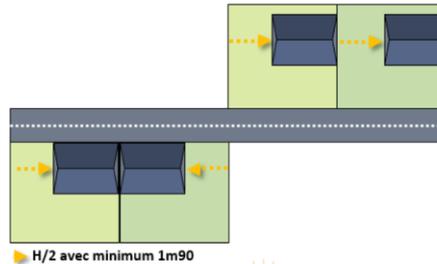
• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions devra privilégier le meilleur apport solaire possible pour la construction tout en limitant les ombres portées sur les constructions voisines
- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Les annexes seront autorisées entre la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques et la construction principale à condition d'être réalisées dans le même matériau ou de ne pas générer de hauteur (piscine enterrée par exemple)

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En tous secteurs :

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives, ou à une distance des limites séparatives, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètres.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation



• Emprise au sol des constructions

- **En 1AUa**, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.
- ~~En 1AUb, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.~~

Paragraphe 1AU 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les couvertures de toiture ayant l'aspect de tuiles sont interdites, y compris sur les annexes.

Page 56 après
modification du PLU
(évolution **en rouge**)



III.3. Changements apportés au règlement écrit

- Les lucarnes et chiens assis ne peuvent représenter plus de 40 % du linéaire de la toiture et doivent être distants d'au moins 1.00 m des extrémités.
- Lorsque la toiture comprend deux pans, l'inclinaison des pentes doit être comprise entre 40 et 45° et la couverture doit avoir l'aspect de l'ardoise ou du chaume
- ~~Le bardage des pignons est autorisé uniquement en rénovation, et pas en construction neuve. Le bardage des façades est autorisé en construction neuve comme en rénovation. Le choix des matériaux et l'aspect du bardage devront être en harmonie avec la construction et son environnement, et permettre d'éviter les ruptures de perception de gabarit.~~
- Les attiques autorisés par le règlement pourront être alignés au plus sur un côté de la façade

• Clôtures

- Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- En limite sur voie et emprise publiques sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,50m, à l'exception des pare-ballons ou spécificité liée au type d'équipement public
 - Les claustras
 - Les géotextiles et bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les plaques de béton moulé
 - Les lisses et claustras non ajourés, ou ajourés mais dont les vides sont inférieurs au quart des pleins et/ou ne permettent pas une vue directe
 - Les grilles soudées dont les vides sont inférieurs à la moitié des pleins
 - Les grillages non doublés d'une haie vive
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
 - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces invasives (voir liste en annexe)
- En limite séparatives, sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m, à l'exception des pare-ballons
 - Les plaques de béton moulé
 - Les géotextiles et les bâches
 - La brande fine
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m

Page 57 après
modification du PLU
(évolution **en rouge**, et
évolution **en bleu**,
consécutive de la mise à
disposition du public)



III.3. Changements apportés au règlement écrit

Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégiée.

Paragraphe 1AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

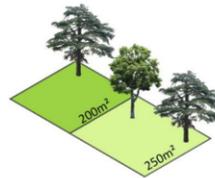
Éléments de paysage à protéger

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- un refus est possible si la coupe ou l'abattage sont de nature à porter atteinte à un enjeu d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Plantation d'arbres de haute tige

En dehors des cônes de vue, la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 200m² de surface de terrain libre de construction est obligatoire.



Paragraphe 1AU 7 - Stationnement



Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement locatif social est exigée 1 place de stationnement automobile par logement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement, à l'exception du cas précédent, sont exigées 2 places de stationnement automobile non closes par logement + 1 place banalisée pour 4 logements dans les opérations d'aménagement de maisons individuelles.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher. Pour les logements locatifs sociaux, seule une place de stationnement par logement est imposée.

- Pour toute construction nouvelle à usage de bureau est exigé 50% de la surface de plancher en aire de stationnement, avec un minimum d'1 place.
- L'ensemble des places de stationnement imposées aux alinéas précédents pourront être réalisées sur les parcelles accueillant les **logements projets** concernés, ou mutualisées en entrée d'opération ou par poches.
- Stationnement pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : à adapter en fonction de l'activité et du projet
- ~~Pour toute construction nouvelle à usage d'artisanat et commerce de détail est exigé :~~

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
◆ Etablissement artisanal	30% de la surface de plancher
◆ Commerces de :	
— ◆ Moins de 150 m ² de surface de vente	Pas de minimum
— ◆ 150 à 300 m ² de surface de vente	1 place par tranche entamée de 50m ²
— ◆ Plus de 300m ² de surface de vente	Minimum de 5 places par tranche entamée de 50m ² , sans pouvoir excéder 1,5 fois la surface de plancher du bâtiment

Règles relatives au stationnement des vélos

- Les règles sont précisées à l'annexe 1 : « Règles relatives au calcul des places de stationnements »

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe 1AU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du stationnement visiteur.
- Les voies en impasse, qui desservent plus de 2 terrains, doivent permettre d'effectuer par une manœuvre simple le demi-tour des véhicules, y compris de sécurité.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pages 58-59 après modification du PLU (évolution en rouge)



III.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation

Zones U couvertes par des OAP :

- 1 1,25 hectares
- 2 0,29 hectares
- 3 0,18 hectares
- 4 2,48 hectares
- 5 0,66 hectares

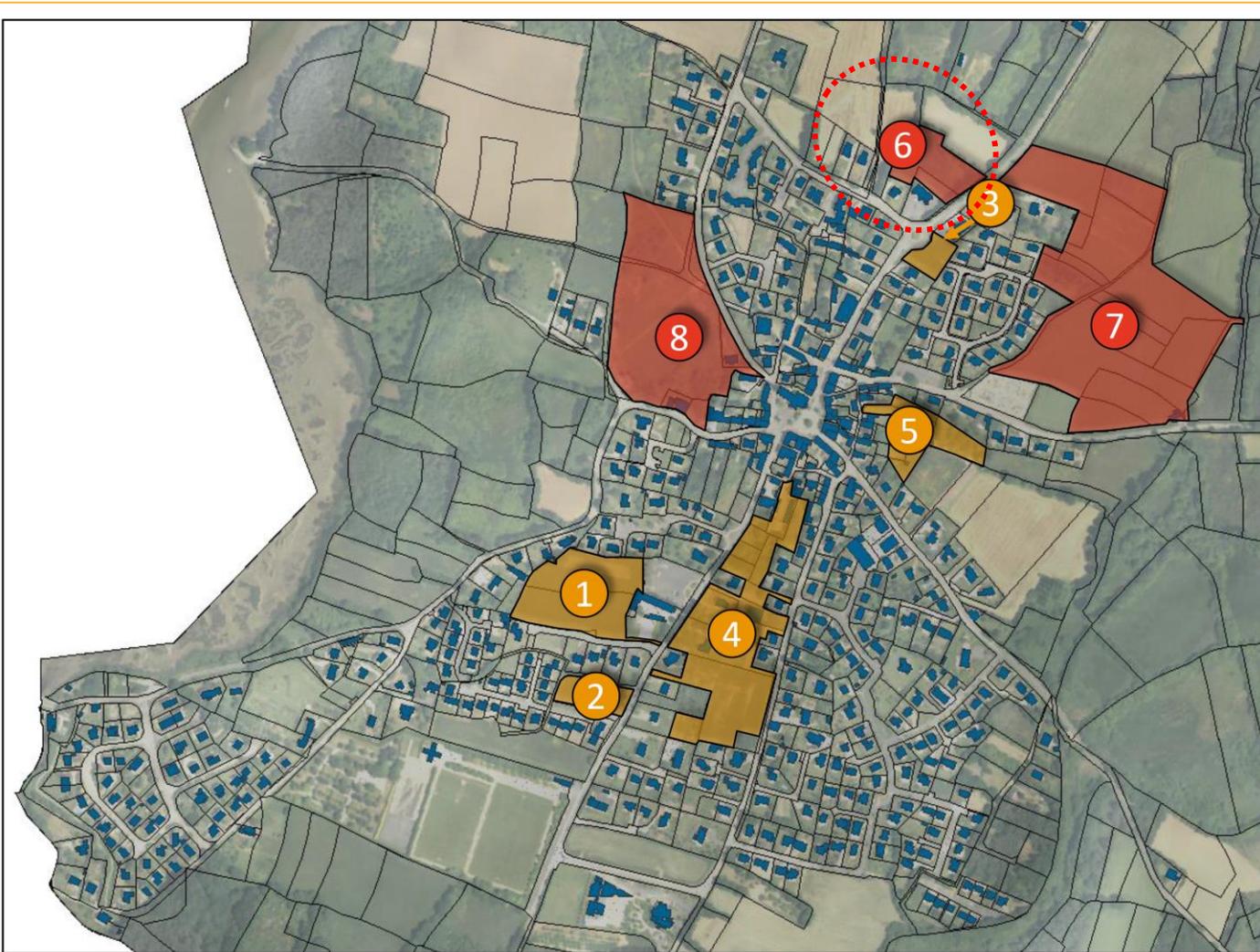
Zones AU couvertes par des OAP :

- 6 0,40 hectares (1AU)
- 7 4,95 hectares (1AU)
- 8 3,03 hectares (2AU)

Page 40 avant
modification du
PLU



III.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation



Zones U couvertes par des OAP :

- 1 1,25 hectares
- 2 0,29 hectares
- 3 0,18 hectares
- 4 2,48 hectares
- 5 0,66 hectares

Zones AU couvertes par des OAP :

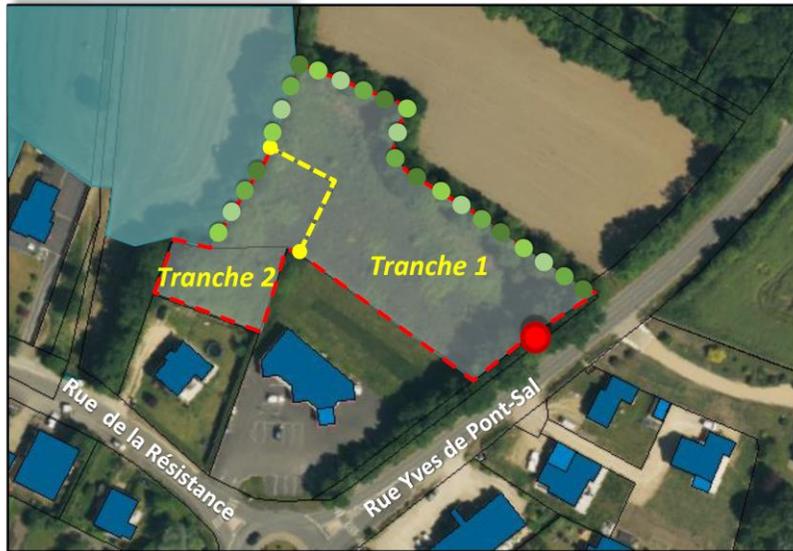
- 6 ~~0,40~~ 0,49 hectares (1AU)
- 7 4,95 hectares (1AU)
- 8 3,03 hectares (2AU)

Page 40 après
modification du
PLU



III.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation

Secteur 6 – 0,40 ha



 Accès obligatoire

 Haie bocagère à préserver

 Zone humide présente en rive Ouest du périmètre de l'OAP

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions viseront à favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud ou traversantes Ouest/Est
- ▶ L'aménagement pourra se faire d'un seul tenant, ou porter sur la tranche 1 avant la réalisation de la tranche 2 (pour une raison d'accès).
- ▶ En raison de sa localisation en entrée de ville, un soin tout particulier sera porté à l'aménagement du secteur (paysagement) et l'esthétique des bâtiments.
- ▶ Par ailleurs l'aménagement contribuera à maintenir l'alimentation en eau de la zone humide qui borde la zone
- ▶ Une haie bocagère présente au Nord et à l'Ouest de la zone en lisière doit être préservée.

Programme de construction :

Le secteur accueillera prioritairement des surfaces commerciales ou d'activités, pouvant être complétées par une offre de logements.

Orientation à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ➔ densité minimum de 28 logt/ha.

Eaux pluviales :

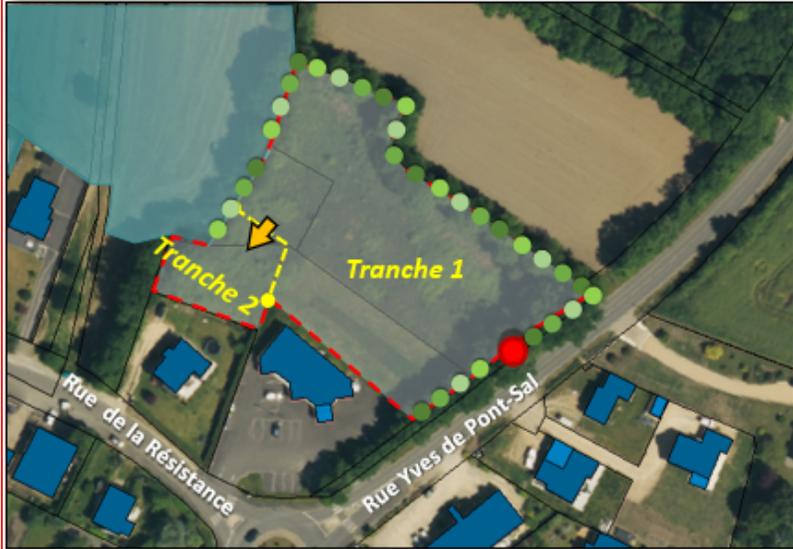
- ▶ Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Page 55 avant
modification du
PLU



III.4. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation

Secteur 6 – 0,49 ha



-  Accès obligatoire
-  Haie bocagère à préserver
-  Zone humide présente en rive Ouest du périmètre de l'OAP
-  Désenclavement de la tranche 2 par la tranche 1 (voie en attente)

Aménagement :

- ▶ L'aménagement pourra se faire d'un seul tenant, ou porter sur la tranche 1 avant la réalisation de la tranche 2 (pour une raison d'accès). Dans ce cas, l'aménagement de la tranche 1 garantira le désenclavement de la tranche 2.
- ▶ En raison de sa localisation en entrée de ville, un soin tout particulier sera porté à l'aménagement du secteur (paysagement) et l'esthétique des bâtiments.
- ▶ Par ailleurs l'aménagement contribuera à maintenir l'alimentation en eau de la zone humide qui borde la zone
- ▶ Une haie bocagère présente sur une grande partie du périmètre de l'OAP en lisière de zone doit être préservée. Elle pourra être percée en 1 point pour permettre l'aménagement d'un cheminement doux à l'Ouest) et un point pour l'aménagement d'une voirie à l'Est (accès obligatoire).

Programme de construction :

Le secteur accueillera prioritairement des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle de santé et d'action sociale. Le règlement écrit de la zone précise les autres destinations et sous-destinations autorisées en proportion minoritaire.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement sera conçu de manière à privilégier l'absence totale de rejet d'eau pluviale, en privilégiant une infiltration à la parcelle.
- ▶ Le stationnement devra être aménagé de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

Page 55 après
modification du
PLU