

## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2



**PLOUMOGUER**

*Finistère*

## Notice explicative

---

Révision générale :

Arrêté le 26 mai 2009

Approuvé le : 9 février 2010

Rendu exécutoire le : 22 mars 2010

Modification n°1 :

Approuvée le : 27 novembre 2019

Modification n°2 :

Approuvée le :

## SOMMAIRE

---

<b>1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>3</b>
1.1. L'objet de la modification n°2 du PLU	3
1.2. La procédure de modification n°2 du PLU de Ploumoguier	4
1.3. Le contenu du dossier de modification n°2 du PLU	7
<b>2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES</b>	<b>7</b>
2.1. L'ajout d'un périmètre de centralité commerciale et d'un linéaire de restriction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux à vocation d'habitat au règlement écrit et graphique	7
2.2. Reclasser pour partie la zone 1AU à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services en une zone 1AU à vocation d'habitat	8
2.3. Revoir l'aménagement du secteur du Clot des Bleuets - Nord-Est du bourg	10
2.4. Revoir l'aménagement du secteur de Ty Guen - Nord-Ouest du bourg	11
2.5. Le reclassement de la partie de zone Uhb au Nord de la rue des Azalées en zone A	12
2.6. La mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	12
2.7. Reclasser la partie Ouest de la zone 1AUhb de Kervella en zone Uhb	13
2.8. Reclasser les zones urbaines et à urbaniser situées en dehors de l'agglomération et du village de Lanfeust en zones agricoles ou naturelles (mise en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest)	14
2.9. Représentation graphique de la bande des 100 m	15
2.10. Reclasser l'activité touristique de Kerhornou classé en Uh au PLU en une zone Nt1 à vocation d'hébergement touristique (mise en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest) ;	16
2.11. Reclasser la zone Ut1 en zone Nt2 pour permettre d'éventuels aménagements du camping autorisé (mise en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest) ;	16
2.12. Reclasser l'ancienne zone militaire Um de Kerdraziou (au Nord de Lamber) en zone Ai, pour permettre l'évolution du bâti existant, et en zone A pour la partie non bâtie ;	17
2.13. Revoir la délimitation de la zone Uhb du Village Uniquement Densifiable de Lanfeust, en cohérence avec la partie située sur la commune du Conquet (mise en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest) ;	19
2.14. La mise à jour des emplacements réservés	20
2.15. La mise à jour des Annexes du PLU, ajout du périmètre d'application du Droit de Prémption Commerciale	22
<b>3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES NATURA 2000</b>	<b>23</b>

<b>4. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX</b>	<b>24</b>
4.1. Compatibilité avec la loi Littoral	24
4.2. Compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest	27
4.3. Compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise	29
<b>5. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU</b>	<b>29</b>
5.1. Un règlement graphique (zonage) adapté	29
5.2. Un règlement écrit modifié	44
5.3. Un document d'Orientations d'Aménagement modifié	50
5.4. Un rapport de présentation complété	59

# 1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

## 1.1. L'objet de la modification n°2 du PLU

La commune de PLOUMOGUER est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 9 février 2010 et qui a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 27 novembre 2019. L'objectif de cette nouvelle procédure est précisé dans l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 05/08/2022 abrogeant l'arrêté en date 19/04/2022 pour tenir compte de certaines évolutions dont la mise en comptabilité avec le SCoT du Pays de Brest.

Il s'agit d'adapter le PLU en vigueur sur les points suivants :

- **Adapter le règlement graphique et écrit** pour préserver et renforcer le dynamisme commercial de la commune en identifiant et délimitant le périmètre dans lequel les commerces de détail et de proximité pourront s'implanter. Dans le même objectif, à l'intérieur de ce **périmètre de centralité et de diversité commerciale**, des **linéaires d'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale vers du logement** seront identifiés.
- **Reclasser une partie de la zone 1AU<sub>i</sub>** (à vocation d'activités) **de Cohars en une zone 1AU<sub>h</sub>** (à vocation d'habitat), rédiger une **Orientation d'Aménagement** pour cette nouvelle zone 1AU<sub>h</sub> et mettre en place un **Emplacement Réservé** pour **réaliser une voie de circulation douce** entre les giratoires de la ZA de Cohars et de la rue des Dahlias.
- Préciser et développer l'**Orientation d'Aménagement de la zone 1AU<sub>hb</sub> du Nord-Est du bourg** et mettre en place un **Emplacement Réservé au Nord de la rue des Bleuets et à l'Est de la route de Kerouman** pour les aménager (élargissement, circulations douces, stationnement...).
- **Reclasser la partie Nord de la zone 1AU<sub>h</sub> de Ty Guen en zone agricole (A)**, **supprimer l'intégralité de l'Emplacement Réservé n°1** devenu inutile avec ce reclassement et **prolonger les marges de recul inconstructibles le long de la RD 28** jusqu'aux limites des zones urbaines ou à urbaniser.
- Etablir un **échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU)**.
- **Reclasser la partie de zone U<sub>hb</sub> au Nord de la rue des Azalées** en zone agricole (A).
- **Reclasser la partie Ouest de la zone 1AU<sub>hb</sub> de Kervella** (tranches 1 à 3 du lotissement éponyme), aujourd'hui entièrement urbanisée **en zone U<sub>hb</sub>**.
- **Reclasser les zones U<sub>hb</sub>, U<sub>hc</sub> et 2AU** (Lamber, Pont ar Floc'h, Kermaria, Illien, Kergolleau, Kerichen, Kerhornou) situées en dehors de l'agglomération et du village de Lanfeust, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, **en zones agricoles (A) ou naturelles (N)**.
- **Reclasser la zone Ut1**, au Nord de Kerhornou, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, **en zone Nt2** pour permettre d'éventuels aménagements du camping autorisé et identifier l'activité d'hébergement touristique de Kerhornou avec **un zonage Nt1**.
- **Reclasser l'ancienne zone militaire Um de Kerdrziou** (au Nord de Lamber) **en zone Ai**, pour permettre les extensions et le changement de destination de la partie bâtie pour la création d'une fourrière intercommunale, et **en zone A** pour la partie non bâtie.
- Revoir la **délimitation de la zone U<sub>hb</sub> du Village Uniquement Densifiable de Lanfeust**, en cohérence avec la partie située sur la commune du Conquet, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest.
- **Mettre à jour les emplacements réservés** en en supprimant ou en créant de nouveaux .
- Rajouter dans les Annexes du PLU, le périmètre d'application du Droit de Prémption Commercial.

## 1.2. La procédure de modification n°2 du PLU de Ploumoguier

---

(Article L.153-36 à L153-48 du Code de l'urbanisme)

**L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme (CU)** précise que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le PLU est modifié lorsque l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

**L'article L.153-37 du CU** stipule que la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI qui établit le projet de modification.

**Conformément aux articles L.104-3, R.104-33 et R.104-36 du Code de l'Urbanisme**, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme doit prendre la décision de réaliser ou non une évaluation environnementale

**L'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme** précise que lorsque le dossier fait l'objet d'une évaluation environnementale, une concertation préalable doit être organisée. Les objectifs et modalités de concertation préalable doivent être définies par délibération de l'organise délibérant.

**L'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme** rappelle qu'à l'issue de la concertation préalable, un bilan doit en être tiré par l'organe délibérant.

**L'article L.153-40 du CU** indique qu'avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de l'EPCI notifie le projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Lorsque la collectivité réalise une évaluation environnementale d'un document d'urbanisme, l'Autorité environnementale (MRAe Bretagne) est saisie conformément à l'**article R.104-23 du CU**. Elle formule un avis dans les 3 mois suivant la date de réception du dossier mentionné à l'**article R.104-23 du CU**.

**L'article L.153-41 du CU** prévoit que lorsque le projet de modification est soumis à enquête publique, celle-ci est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement par le président de l'EPCI.

**L'article L.153-43 du CU** prévoit également qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI.

Conformément à l'**article L.153-40 du CU**, le dossier de modification sera notifié aux :

- Préfet du Finistère,
- Président du Conseil Régional,
- Président du Conseil Départemental,
- Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture, et de la Section Régionale de la Conchyliculture,

- Président du Pôle Métropolitain du Pays de Brest en charge du SCOT,
- Maire de Ploumoguer.

L'enquête publique, qui dure 1 mois, est la phase essentielle d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

Dans le délai d'un mois qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public au siège de la Communauté et à la mairie.

Suite à l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être adapté pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et rapport du commissaire enquêteur.

Le dossier de modification prêt à l'approbation sera soumis au Conseil Municipal pour avis avant approbation par le Conseil de Communauté. Cette délibération, transmise en Préfecture, suivie des mesures de publicité met un terme à la procédure et rend exécutoire la procédure.

## SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLU DE PLOUMOGUER

**Arrêté du 05/08/2022 du Président de la Communauté de Communes prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune de Ploumoguier**



Elaboration technique du projet de modification du PLU (notice et extrait des pièces du dossier de PLU modifiés) et de son évaluation environnementale



Délibération justifiant la réalisation d'une évaluation environnementale et délibération fixant les modalités de concertation préalable avec le public



**Concertation préalable avec le public**



Bilan de la concertation par délibération et adaptation du projet le cas échéant



**Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées *mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme* et au Maire de Ploumoguier**  
**Envoi de l'évaluation Environnementale à la MRAe pour avis sur (3 mois)**



▶ Publication notamment par voie d'affichage sur les lieux concernés par l'enquête, par voie de publication locale ou par voie électronique d'un avis et affichage au siège de la CCPI et en mairie de Ploumoguier 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci (dans les 8 jours après l'ouverture)

**Enquête publique (1 mois minimum)**

- ▶ Dossier complet en mairie et au siège de la CCPI (comprenant les avis Etat/ PPA/ MRAe éventuels) accompagné d'un registre d'enquête permettant au public d'y inscrire ses observations
- ▶ Rédaction du rapport et des conclusions motivées du Commissaire enquêteur (1 mois maximum après la clôture de l'enquête) et validation de ceux-ci par le Tribunal Administratif (15 jours)



- ▶ Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA ainsi que des observations issues de l'enquête publique



Avis préalable du Conseil Municipal sur le projet d'approbation de la modification n°1 du PLU



**Approbation de la modification du PLU par délibération du Conseil de la Communauté**

- ▶ Suite à l'approbation, transmission du dossier en Préfecture en 2 exemplaires accompagnés de la délibération (pour le contrôle de légalité)
- ▶ Réalisation des mesures de publicité : affichage de la délibération au siège de la CCPI et en mairie de Ploumoguier pendant 1 mois, et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département (en Annonces Légales)
- ▶ Rendu exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et publication sur le Géoportail National de l'Urbanisme

### 1.3. Le contenu du dossier de modification n°2 du PLU

---

Dans le cas de la présente modification (pas de changement au niveau du PADD), le dossier ne comprend donc que les éléments qui ont été modifiés ou ajoutés par rapport au dossier du PLU en vigueur, à savoir, le/les :

- Règlement graphique,
- Règlement écrit,
- Orientations d'Aménagement,
- Rapport de présentation,
- Annexes.

La présente notice explicative ainsi que les pièces de procédure viennent compléter le dossier.

Les planches du règlement graphique seront entièrement rééditées pour l'approbation de la modification. En attendant, seuls les extraits des secteurs modifiés sont présentés. Le dossier d'Orientations d'Aménagement modifié sera joint dans son intégralité. Le rapport de présentation sera complété et seules les parties modifiées seront présentées.

## 2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

---

### 2.1. L'ajout d'un périmètre de centralité commerciale et d'un linéaire de restriction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux à vocation d'habitat au règlement écrit et graphique

---

#### ➤ Le périmètre de centralité et de diversité commerciale

L'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme indique que « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Le SCOT du Pays de Brest précise que « les commerces doivent s'implanter en centralité », « les centralités accueillent tous types de commerces, quelles que soient l'activité et la surface de vente. »

La commune de Ploumoguier a lancé une étude stratégique de redynamisation de leur centre-bourg. Celle-ci a mis en évidence la nécessité de pérenniser les commerces existants du quotidien et réfléchir aux moyens de reconfigurer l'activité commerciale, notamment par une structuration d'un espace commercial dense et lisible.

Sur la base des critères énoncés par le SCOT et au regard des spécificités de la commune de Ploumoguier, la commune souhaite délimiter une centralité commerciale autour des places de la mairie et Général de Gaulle, en élargissant aux parcelles alentours.

Ce périmètre a pour but de sauvegarder et développer le commerce par un effet de concentration des commerces de détail et de proximité (tout type de commerce de détails et de proximité peut s'implanter sans aucune restriction de taille minimale ou maximale de surface de plancher de l'unité commerciale dans ce périmètre) au centre du bourg de



Ploumoguier. Inversement, l'implantation de ces commerces en dehors de ce périmètre de centralité et de diversité commerciale sera interdite.

Cette mesure vise à assurer une lisibilité du cœur de bourg avec une concentration des commerces, une facilité d'accès, mais également une dynamique sociale et économique.

Il conviendra donc d'identifier ce périmètre au règlement graphique avec une traduction au règlement écrit qui précisera qu'en dehors des périmètres de diversité et de centralité commerciale (au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme – périmètre indiqué sur le règlement graphique), toute activité de commerce de détail et de proximité nouvelle est proscrite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou de transformation d'un bâtiment existant par changement de destination.

➤ **Le linéaire de restriction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux a vocation d'habitat**

Dans le même objectif, à l'intérieur de ce périmètre de centralité et de diversité commerciale nouvellement délimité, les règlements graphique et écrit seront adaptés pour délimiter les périmètres au niveau desquels le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciales ou de services vers du logement sera interdit.

Il s'agit de maintenir une dynamique économique sur les axes passants qui concentrent les principales activités économiques de proximité (commerces...). La commune a souhaité identifier un périmètre de cellules commerciales dont le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation d'habitat est interdit. L'objectif est de favoriser l'implantation et le renouvellement des activités économiques en rez-de-chaussée, notamment à vocation de commerces ou de service. Les bâtiments comprenant actuellement des commerces au rez-de-chaussée, qui sont repris sur ce linéaire de protection, ne pourront donc pas changer de destination pour devenir un logement.

Ces deux mesures visent à répondre, outre les enjeux économiques et sociaux, aux enjeux environnementaux et de déplacements.

↳ **Les règlements écrit et graphique seront modifiés** et ces changements seront décrits et justifiés dans le rapport de présentation du PLU.

## **2.2. Reclassement pour partie la zone 1AU à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services en une zone 1AU à vocation d'habitat**

La zone 1AU de Cohars, localisée en entrée Est du bourg est surdimensionnée pour de l'activité. Il est proposé de revoir la délimitation de la zone 1AU à vocation d'activités et de reclasser une partie de cette dernière en zone 1AUh à vocation d'habitat, correspondant à la continuité du bourg.

Dans une démarche de gestion économe de l'espace et pour maintenir la cohérence avec les objectifs d'accueil de population initialement définis dans le PLU, il apparaît pertinent de réduire les priorités en matière d'aménagement. Cela se traduit par le reclassement en zone non constructible, Agricole, d'une partie de la zone 1AU de Cohars ainsi

que d'une partie de la zone 1AUh situé au Nord-Ouest du bourg et d'une partie d'une zone Uhb au Nord du bourg (voir point 2.4 et 2.5 du présent document).

Le secteur de Cohars à reclasser en 1AUh serait d'une superficie de près de 0,9 ha. Une zone tampon sera préservée entre la zone d'habitat et la zone d'activité.

Le classement en zone à urbaniser à court terme est maintenu avec le changement de destination de ces 0,9 hectare. Ce nouveau zonage habitat se justifie par l'ancienneté du PLU, approuvé le 9 février 2010. De nombreuses zones classées en zones à urbanisées ont été urbanisées ou sont en cours d'urbanisation ; les zones classées en zones urbaines se sont densifiées et la présente modification vient reclasser toutes les zones U et AU qui ne sont pas le bourg et Lanfeust en zones agricoles ou naturelles. Ceci revient notamment à reclasser 5 secteurs U avec des dents creuses en zones A ou N et 5 hectares de zones AU en zones agricoles.

Ainsi sur les 22,4 ha de zones 1AUh ou 2AUh, une zone 2AUh est conservée et une unique zone 1AUh est encore disponible représentant 1,5 hectares.

**Extrait de la zone 1AUh de Cohars au PLU en vigueur et de la future zone 1AUhb (en violet)**



Compte tenu de ce nouveau classement en 1AUh et du potentiel de logements nouvellement créé, une Orientation d'Aménagement sera réalisée sur la zone pour assurer un aménagement cohérent et qualitatif. La nouvelle zone d'une superficie de 9 710m<sup>2</sup>, avec une densité de 20 logements/ha, pourra accueillir au moins 20 logements. Un schéma de principe précisera les orientations d'aménagement allouées.

Un Emplacement Réservé (ER) est également à prévoir au Sud de cette zone pour la finalisation d'une voie cyclable reliant la zone d'activités de Cohars au quartier du lotissement des Dahlias. Les aménagements routiers récemment réalisés, par la mise en place d'un rond-point d'entrée de ville au niveau de l'intersection des VC n°1 / VC n°35 et d'une portion de voie cyclable, permettront une circulation sécurisée le long de cet axe passant. Un cheminement doux

existant (piste cyclable), tout juste réalisé, sera identifié au règlement graphique sur la portion allant du rond-point à cet ER (parcelle cadastrale ZE125).

↪ **Le règlement graphique et le document d'OA seront modifiés** et ces changements seront décrits et justifiés dans le rapport de présentation du PLU.

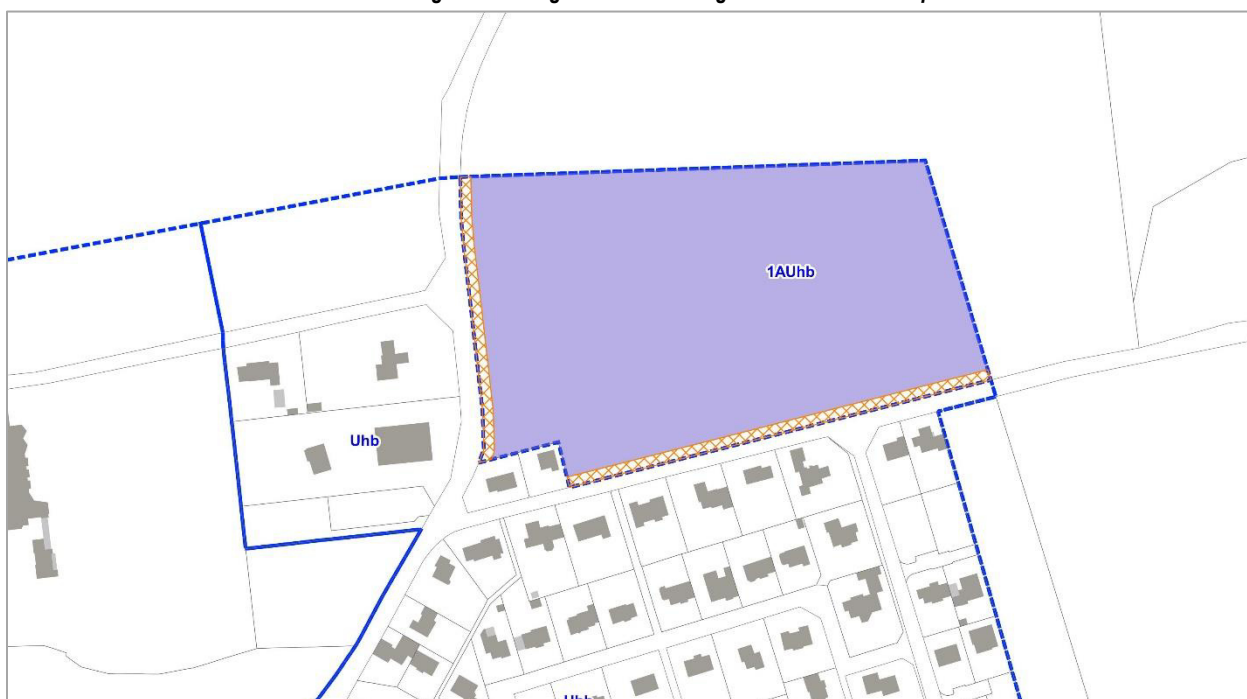
### 2.3. Revoir l'aménagement du secteur du Clot des Bleuets - Nord-Est du bourg

Si le PLU de Ploumoguier fixe dans ses différents documents et notamment dans son document d'Orientation d'Aménagement une densité de près de 12 logements/hectare, les lotissements récents sont plus denses. Les lois et décisions récentes fixent des objectifs de densification et de limitation de l'étalement urbain induisant une augmentation des densités dans les opérations d'aménagement. Le SCOT en vigueur demande que les extensions proposent des densités d'au moins 15 logements/hectare.

Dès lors, il convient de mettre à jour l'Orientation d'Aménagement du Clot des Bleuets (secteur Nord-Est du bourg) afin d'appliquer une densité cohérente avec les opérations en cours et avec les exigences supra-communales et nationales. Après des échanges avec la commune et l'étude du secteur, il sera inscrit une densité de **20 logements/hectare**. Le document d'OA sera ajusté et affiné pour tenir compte de cette nouvelle orientation.

Par ailleurs, les voies au Sud (rue des Bleuets) et à l'Ouest (rue de Kerouman) de la zone, devront être aménagées pour accueillir notamment un cheminement doux paysager voire du stationnement. Des emplacements réservés de cinq mètres de largeur viendront longer les bords Nord de la rue des Bleuets et Est de la rue de Kerouman : ER n°7 et n°8.

#### *Extrait de la zone 1AUhb du Nord-Est du bourg de Ploumoguier au PLU en vigueur et les futurs emplacements réservés*



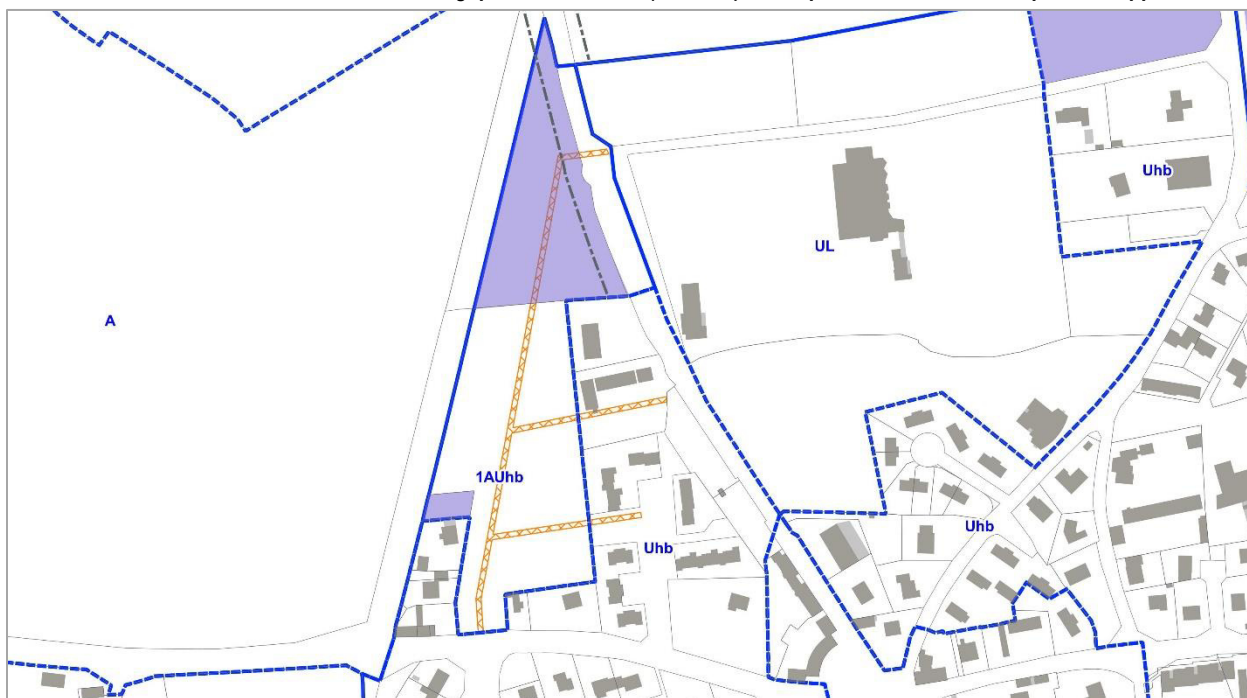
L'intersection de la rue de Kerouman avec la rue des Azalées constituera la nouvelle entrée Nord-Est du bourg de Ploumoguier et sera aménagée.

↳ **Le règlement graphique et le document d'OA seront modifiés** et ces changements seront décrits et justifiés dans le rapport de présentation du PLU.

## 2.4. Revoir l'aménagement du secteur de Ty Guen - Nord-Ouest du bourg

Dans le cadre des discussions pour l'aménagement de la zone 1AUhb Nord-Ouest du bourg, il est apparu que la partie Nord a un usage agricole et que le propriétaire ne souhaite pas aménager ses parcelles. Pour tenir compte de l'usage agricole avéré de ces parcelles et pour ne pas conserver du potentiel constructible non mobilisable, il convient de les reclasser en zone agricole (A).

*Extrait de la zone 1AUhb au Nord-Ouest du bourg qui sera reclassée (en violet) et l'emplacement réservé n°1 qui sera supprimé*



Pour la partie Sud de la zone 1AUhb, la commune a déposé un permis d'aménager qui a été accordé tout début 2022. Dans le cadre de ce projet communal, il a été tenu compte des principes de voirie pour le quartier Nord-Ouest où un emplacement réservé (ER) avait été identifié. L'ER n°1 n'apparaît donc plus utile et sera supprimé. Par ailleurs, le projet prévoit le maintien d'un espace vert au niveau de la parcelle cadastrale AA0007. Il est donc également proposé de l'identifier au règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme afin de le préserver et de le protéger.

↪ **Le règlement graphique sera modifié** et ces changements seront décrits et justifiés dans le rapport de présentation du PLU.

## 2.5. Le reclassement de la partie de zone Uhb au Nord de la rue des Azalées en zone A

Un secteur classé en zone Uhb d'une superficie de 5 600m<sup>2</sup> existe à l'angle Sud-Est de la parcelle cadastrale ZE0001. Il se situe au Nord de la rue des Azalées et à l'Est de la rue de Kerouman constituant aujourd'hui les limites Nord de l'agglomération de Ploumoguier. Cette parcelle cadastrale constitue une unité foncière entièrement utilisée et dédiée à l'agriculture. Afin de ne pas maintenir du potentiel foncier sur un espace non mobilisable pour l'urbanisation, il convient de le reclasser en zone agricole (A).

*Extrait de la zone Uhb de Kerouman au Nord-Est du bourg au PLU en vigueur*



↪ **Le règlement graphique sera modifié** et ces changements seront décrits et justifiés dans le rapport de présentation du PLU.

## 2.6. La mise en place d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

En application de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, la commune de Ploumoguier a souhaité afficher une programmation dans le temps pour l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat.

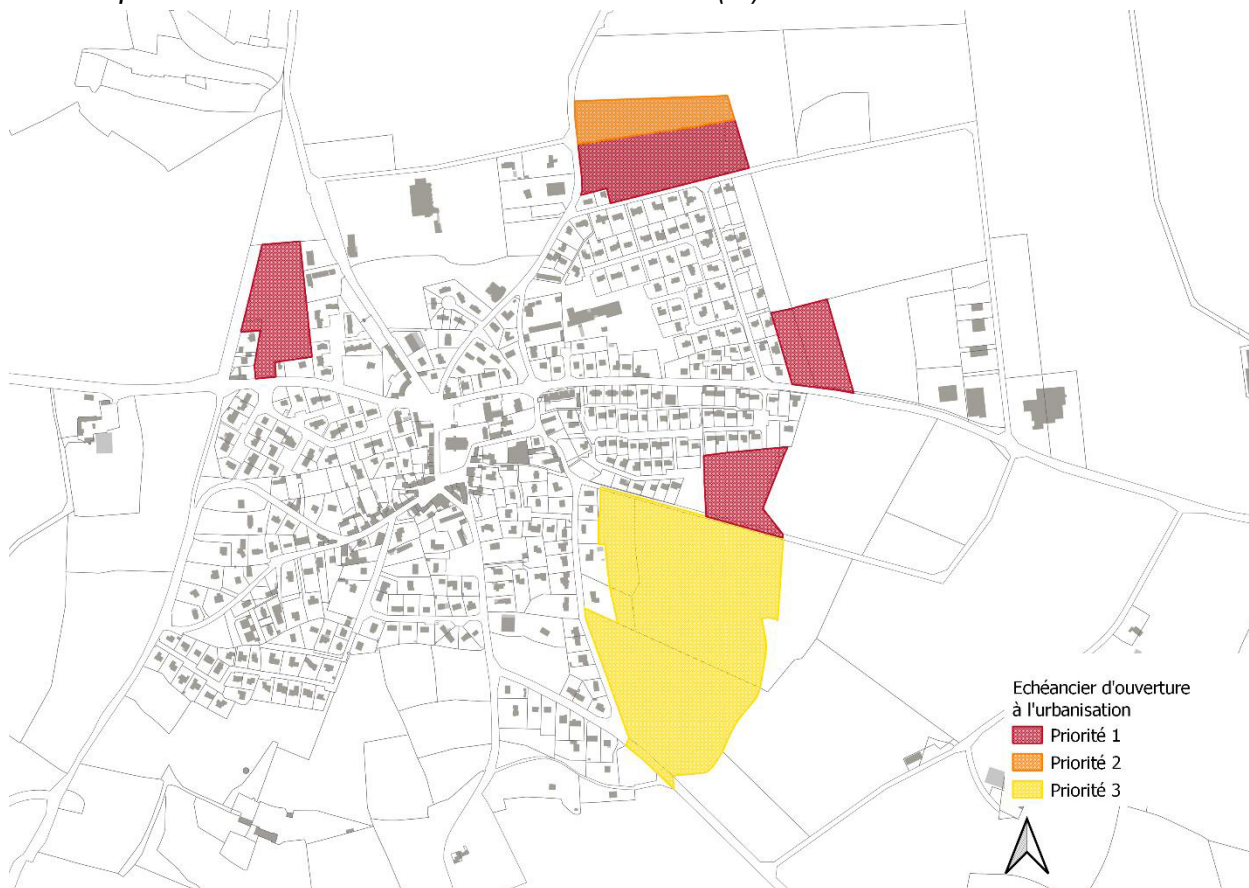
**3 niveaux de priorité** sont définis sur les zones afin d'organiser un aménagement progressif de ces secteurs (voir cartes ci-dessous) :

- Les secteurs de **priorité 1** doivent être urbanisés en premier.

- Les secteurs de **priorité 2** ne peuvent commencer à être urbanisés qu'à partir du moment où 80 % des permis de construire prévus sur le secteur de priorité 1 correspondant a été achevé.
- Les secteurs de **priorité 3** ne peuvent commencer à être urbanisés qu'à partir du moment où 80 % des permis de construire prévus sur le secteur de priorité 2 correspondant a été achevé.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Ces secteurs correspondent ainsi aux réserves foncières à long terme.

**Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU)**



↪ **Le document d'Orientations d'Aménagement sera modifié** et ces changements seront décrits et justifiés dans le rapport de présentation du PLU.

## 2.7. Reclasser la partie Ouest de la zone 1AUhb de Kervella en zone Uhb

Le lotissement de Kervella se construit progressivement. Le dernier permis d'aménager datant de 2021 marque la quatrième et dernière tranche. L'aménagement et l'urbanisation des tranches 1 à 3 se sont achevées. Etant une zone entièrement bâtie, il convient de la reclasser en zone Uhb.

**Extrait de la zone 1AUhb de Kervella à l'Est du bourg au PLU en vigueur qui sera reclassé (en violet)**

↪ **Le règlement graphique sera modifié** et ces changements seront décrits et justifiés dans le rapport de présentation du PLU.

## 2.8. Reclassement des zones urbaines et à urbaniser situées en dehors de l'agglomération et du village de Lanfeust en zones agricoles ou naturelles (mise en compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest)

Conformément à l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme, « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». La modification n°1 du SCoT du Pays de Brest approuvée le 22 octobre 2019 a permis d'intégrer le volet littoral de la loi ELAN. Le SCoT du Pays de Brest a identifié le bourg de Ploumoguier comme agglomération et Lanfeust comme village pouvant se densifier sans extension.

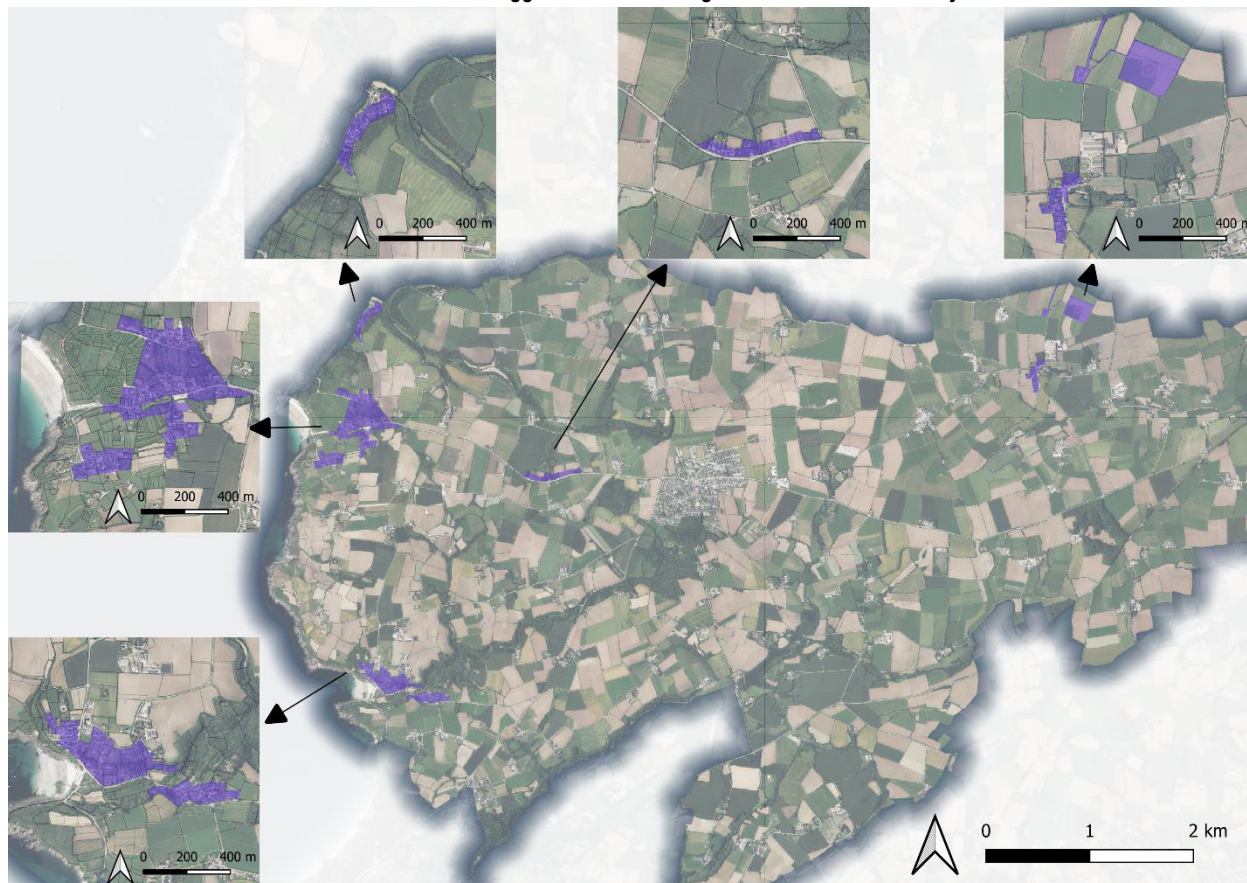
En dehors de ces deux entités, les espaces urbanisés ne sont pas autorisés. Plusieurs secteurs au PLU en vigueur sont classés en zones urbaines (Uhb, Uhc, 2AU, etc.) et ne sont donc pas conformes à la Loi Littoral et au SCoT du Pays de Brest. Il convient donc de régulariser, et de reclasser ces dernières en zone agricole (A) ou naturelle (N) en fonction de leur vocation actuelle et potentielle.

Les parcelles seront reclassées en zone Naturelle (N), excepté

- les parcelles cultivées (A248 A249 A250 A252 A253 A254 A255 pour partie et ZD162 pour partie, ainsi que les parcelles bâties inscrites dans l'ensemble agricole de Mesmoalen-Kermaria : ZD162 ZD75 ZD168 ZD 23 ZD22 ZD126 ZD127) qui seront reclassées en zone Agricole (A)
- la partie bâtie de la station radiogoniométrique militaire de Kerdraziou qui sera reclassée en un nouveau sous-secteur agricole : Ai (voir 2.10 du présent document)

- L'hébergement touristique de Kerhornou qui sera reclassé en un nouveau sous-secteur naturel : Nt1 (voir 2.10 du présent document)
- le camping de Ploumoguier qui sera reclassé en un nouveau sous-secteur naturel : Nt2 (voir 2.11 du présent document)

#### Localisation des zones urbaines et à urbaniser hors agglomération et village identifié au SCoT du Pays de Brest



Aussi, l'emplacement réservé (ER) n°4 lié à la création d'un accès quant à l'aménagement de la zone 2AU de Kerhornou sera supprimé en même temps que cette dernière.

### 2.9. Représentation graphique de la bande des 100 m

Conformément à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une **bande** littorale de **cent mètres** à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares».

Ainsi, afin de clarifier l'application de la loi Littoral sur l'ensemble des secteurs reclassés en zones agricoles ou naturelles, la bande des 100m sera traduite graphiquement sur le règlement. Celle-ci s'appliquera notamment sur les secteurs reclassés en zone naturelle de Kerhornou et Ilien.



## 2.10. Reclasser l'activité touristique de Kerhornou classé en Uh au PLU en une zone Nt1 à vocation d'hébergement touristique (mise en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest) ;

L'hébergement touristique, situé rue de Kerhornou, est classé en zone Uhc au PLU en vigueur. Comme expliqué au point précédent, ce secteur ne fait pas partie de l'agglomération ou du village identifié par le SCoT du Pays de Brest sur la commune de Ploumoguier. Afin de se mettre en compatibilité, il convient de le reclasser en zone naturelle (N). Un indice touristique lui est attribué afin d'identifier l'activité et la vocation du site.

### Localisation de la zone Ut au PLU en vigueur



## 2.11. Reclasser la zone Ut1 en zone Nt2 pour permettre d'éventuels aménagements du camping autorisé (mise en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest) ;

Le camping de Ploumoguier, situé rue de Porzmoguer, est classé en zone Ut au PLU en vigueur. Comme expliqué au point précédent, cette dernière ne fait pas partie de l'agglomération ou du village identifié par le SCoT du Pays de Brest sur la commune de Ploumoguier. Afin de se mettre en compatibilité, il convient de le reclasser en zone naturelle (N).

**Localisation de la zone Ut au PLU en vigueur**

Même si l'activité est en suspens due à l'âge très avancé du propriétaire, l'autorisation d'exploitation le permet et la vocation du site reste une aire d'accueil à l'activité de camping. La commune souhaite conserver la vocation du site, pour cela, un nouveau sous-secteur sera créé : Nt2, destiné au bon fonctionnement de l'activité de camping.

**2.12. Reclasser l'ancienne zone militaire Um de Kerdrziou (au Nord de Lamber) en zone Ai, pour permettre l'évolution du bâti existant, et en zone A pour la partie non bâtie ;**

La station radiogoniométrique de Kerdrziou a cessé son activité. Par décision du 14 juin 2021, le Ministère des Armées a décidé le déclassement de cet immeuble « radiogoniomètre de Kerdrziou ». Cette emprise est désormais inutile aux besoins des Armées. La Communauté de Communes du Pays d'Iroise souhaite acquérir ce site pour y implanter un pôle animalier.



La gestion des animaux errants relève de la responsabilité des maires. Afin d'assurer cette mission de service public, les maires ont obligation de disposer d'une fourrière ou de passer une convention avec une fourrière intercommunale (article L211-24 du Code Rural et de la Pêche Maritime).

Les statuts de la CCPI, datant de juillet 2021, précise à son article XVIII :

- *« mise en place et participation au financement de l'investissement d'une fourrière animale*
- *contribuer à la prise en charge de l'hébergement des animaux errants pour les animaux domestiques faisant l'objet d'une mesure de placement et transférés par les communes membres. »*

Afin de répondre à ces objectifs, la CCPI souhaite implanter un pôle animalier intercommunal sur son territoire. Le déclassement du site militaire de Kerdraziou semble opportun à la réalisation de ce projet.

Au PLU en vigueur, cette zone est classée en zone Um ; zone à vocation militaire, destinée à recevoir exclusivement des installations techniques nécessaires au service public militaire.

**Localisation de la zone Um au PLU en vigueur**

Lors du reclassement du site pour la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Brest et le déclassement militaire du site, il convient d'anticiper sa réhabilitation et de prévoir un zonage spécifique qui permettrait d'exploiter les constructions existantes. Le maintien en zonage militaire conduirait à un possible enrichissement et dépérissement du secteur. Pour cela, un sous-secteur Ai sera créé afin de permettre :

- le changement de destination du bâti existant,
- des extensions mesurées de constructions existantes à vocation « d'équipements d'intérêt collectif et services publics »,
- la réhabilitation des bâtiments existants à usage de logement professionnel strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité (surveillance permanente et rapprochée justifiée).

**2.13. Revoir la délimitation de la zone Uhb du Village Uniquement Densifiable de Lanfeust, en cohérence avec la partie située sur la commune du Conquet (mise en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest) ;**

Le SCoT du Pays de Brest a identifié le bourg de Ploumoguier comme agglomération et Lanfeust comme village pouvant se densifier sans extension. A travers cette modification, il s'agit de revoir la délimitation de la zone Uhb du village de Lanfeust en cohérence avec la partie située sur la commune du Conquet.

Le village, considéré comme une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significative de constructions, méritait des ajustements afin d'être conforme aux dispositions du corps législatif :

- reclassement d'une partie des parcelles YB0204, YB 203 et YB170 en zone agricole (A)
- mise en place de trois Orientations d'Aménagement de niveau 1
- ajout de deux interdictions d'accès nouveau sur la RD n°28



## 2.14. La mise à jour des emplacements réservés

### La suppression des emplacements réservés réalisés

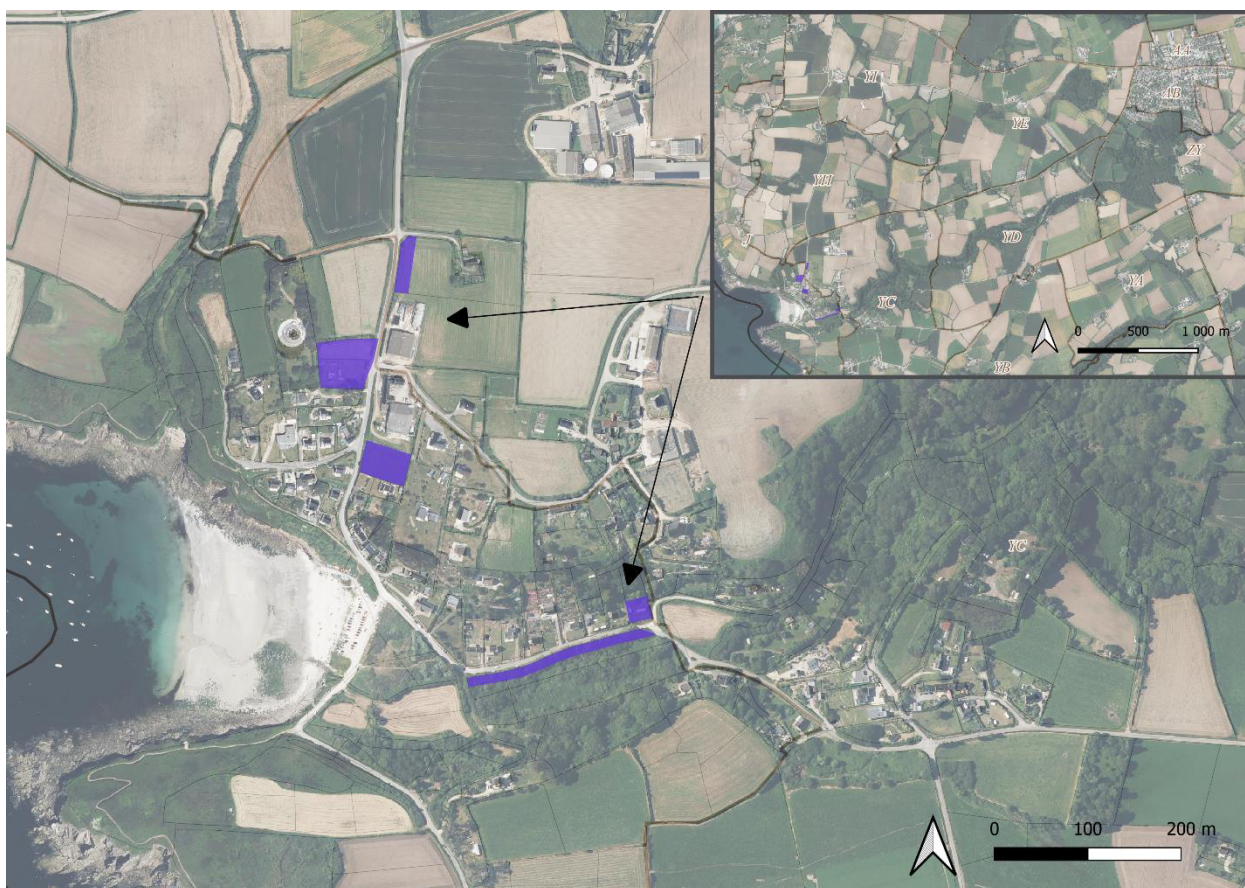
Il s'agit de supprimer les emplacements réservés (ER) qui ont été réalisés au cours des dernières années en supprimant en plus de l'ER n°1 et n°4 cités précédemment, l'ER n°2 et ER n°3 réalisé lors de la création du lotissement des Dahlias.

### La création de nouveaux emplacements réservés

#### **Aménagement du hameau d'Ilien : renaturation de la dune et réhabilitations des milieux naturels littoraux**

Le hameau d'Ilien est un site qui accueille de multiples usagers, en quête d'habitat, d'activités de plaisance et de caravaning depuis les années 60 à 80 du fait de l'attractivité de son littoral. Ces usages ont nécessité des aménagements et des équipements tels que de nouvelles routes et accès aux habitations et des stationnements. Ces aménagements ont impacté significativement le site (le paysage a été modifié, la végétation dunaire s'est régulièrement détériorée, et l'assainissement non maîtrisé a provoqué une dégradation de la qualité des eaux de baignade). Un projet de renaturation de la dune et de réhabilitation des milieux naturels littoraux est né. Un comité de pilotage composé de plusieurs partenaires comme le Parc Marin d'Iroise, la DREAL Bretagne, le Conservatoire du Littoral, la DDTM Finistère, l'ABF, le CAEU du Finistère, la CCPI, la commune de Ploumoguier se réunit depuis 2018 afin de porter ce projet. A la suite des études menées, le stationnement actuel a eu pour conséquence une artificialisation des milieux naturels par un terre-plein pour les usagers de la plage et des alentours. Afin de renaturer le site, les parkings actuels seront supprimés. Pour pallier ce besoin, la commune a recherché une solution de remplacement et a souhaité identifier 5 emplacements réservés au PLU pour pouvoir réaliser les nouvelles aires naturelles de stationnement et les déplacements doux associés : ER n°9, n°10, n°11, n°13 et n°14.

Il apparaît donc primordial de se donner les moyens d'assurer le stationnement sur le secteur d'Ilien par la définition d'emplacements réservés. Les 50 places de stationnement existantes sur le parking de la plage doivent être déplacées ; le passage du GR et ses nombreux randonneurs induit un flux de voiture et un nombre de stationnement aujourd'hui « sauvage » à gérer. Par ailleurs, les stationnements liés aux 45 mouillages doivent être pris en compte. Ainsi la commune prévoit les 5 emplacements réservés ci-dessous pour gérer suivant les besoins le stationnement et les déplacements associés. En effet l'emplacement réservés du sud se poursuivra par un chemin doux léger et paysager en direction de la plage.



### **Aménagement cyclable dans le quartier de Kerhornou**

La commune souhaite sécuriser son circuit vélo « An Avel » et relier les deux quartiers de Kerhornou par la création d'une voie de circulation douce doublée d'un talus. Pour se faire, il convient d'identifier un emplacement réservé au règlement graphique : ER n°12.



### 2.15. La mise à jour des Annexes du PLU, ajout du périmètre d'application du Droit de Prémption Commerciale

Quand leur commerce de proximité est en difficulté, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sur délégation ont la possibilité de préempter les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et certains terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial disponibles à la vente afin de maintenir l'activité en place ou de favoriser le développement d'autres activités artisanales et commerciales du même type ainsi que la réalisation d'équipements commerciaux nouveaux.

Par délibération du 18 octobre 2022, le Conseil Municipal de Ploumoguier a lancé une procédure afin de délimiter un périmètre de sauvegarde commerciale au titre de l'article L214-1 du Code de l'Urbanisme. Cela permettra à la commune de mener une politique économique dans l'objectif de favoriser le maintien et la diversité des activités artisanales et commerciales de proximité dans le centre de son bourg.

**Périmètre de sauvegarde commerciale du bourg de Ploumoguier**

Conformément à l'article R151-52-7° du Code de l'Urbanisme, le périmètre sera annexé au PLU.

↳ **La mise à jour des Annexes du PLU** par l'intégration du périmètre du Droit de Prémption Commercial et ces changements seront décrits et justifiés dans le rapport de présentation du PLU.

### 3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES NATURA 2000

La commune de Ploumoguier est concernée par différentes zones Natura 2000 :

- FR5310072 - OUESSANT-MOLÈNE (Site de la directive "Oiseaux") et FR5300018 - OUESSANT-MOLÈNE (Site de la directive "Habitats, faune, flore") qui sont tous les deux situées à 99% en mer et sur le littoral,
- FR5300045 – POINTE DU CORSEN – LE CONQUET situé à 3km minimum du bourg borde la frange littorale,
- FR530020051 – ETANGS DE KERONVEL situé à 2km au Sud-Est du bourg.

Les adaptations les plus conséquentes sur l'environnement se localisent principalement dans le bourg de Ploumoguier et sont des secteurs éloignés de ces derniers. Les autres sont en faveur des milieux naturels par un reclassement de zones urbaines vers des zones agricoles ou naturelles où les possibilités de construction sont mesurées et limitées à l'existant. Ces reclassements seront favorables à la protection de ces différentes zones. Par conséquent, la modification n'aura pas d'impact, même indirects, sur les sites Natura 2000.



La présente modification fait l'objet d'une Evaluation Environnementale et Stratégique (EES). **Ainsi les incidences sur l'environnement sont détaillées dans un dossier complet joint et qui sera intégré au rapport de présentation du PLU.**

## 4. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

---

### 4.1. Compatibilité avec la loi Littoral

---

L'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme précise que :

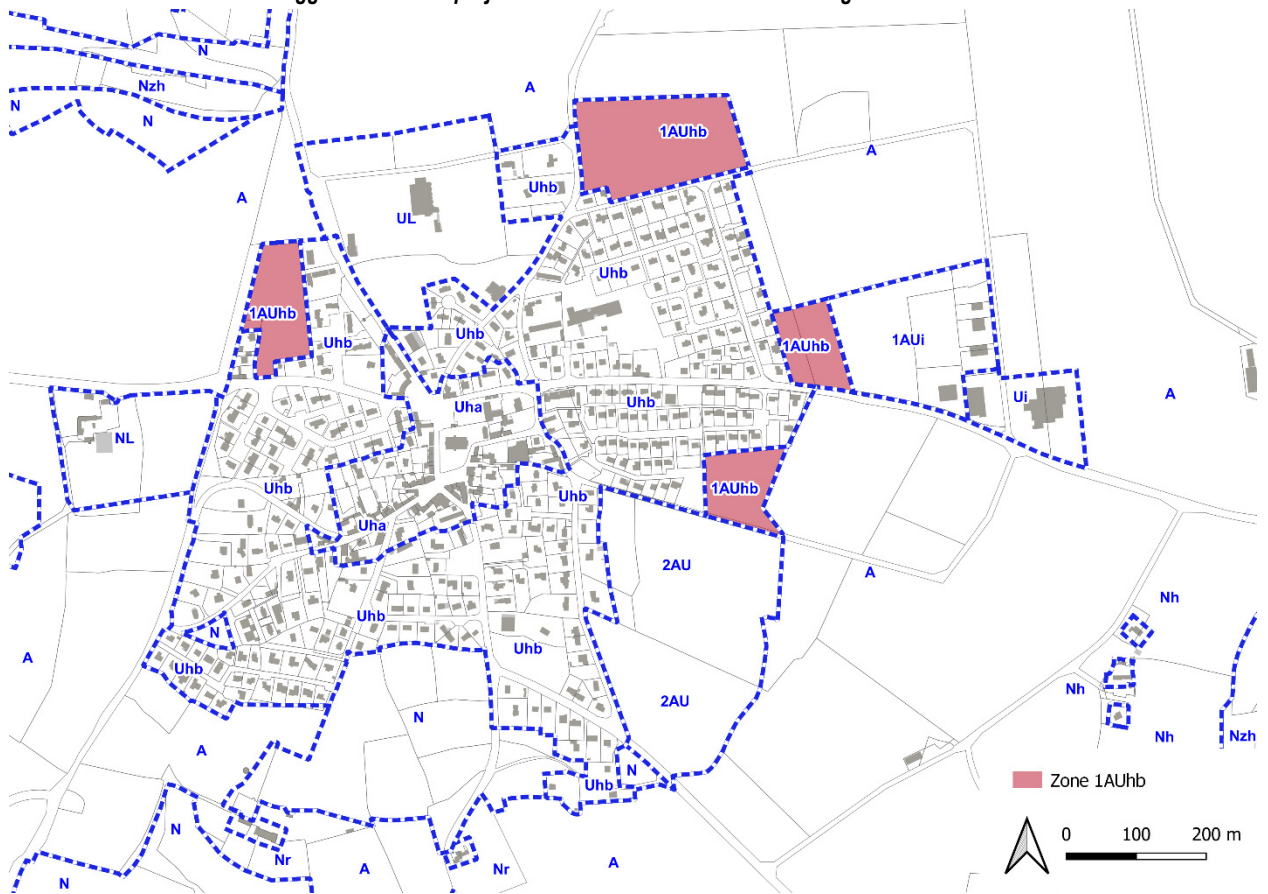
**« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.**

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Au regard de cette définition et de la traduction dans le SCoT du Pays de Brest approuvé en 2018 et modifié en 2019, il existe une seule agglomération à Ploumoguier, constituée par le bourg et un village uniquement densifiable sur le secteur de Lanfeust. Ainsi dans le cas présent, les modifications sont compatibles avec l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme.

L'urbanisation des zones 1AUhb déjà prévues au PLU en vigueur sont bien en extension de l'agglomération de Ploumoguier. Seules des zones UHb sont présentes sur le village de Lanfeust.

**Extrait des zones 1AUhb de l'agglomération au projet de modification du PLU de Ploumoguer**

Dès lors en dehors de la l'agglomération du bourg et du village uniquement densifiable de Lanfeust, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

**Par ailleurs, la modification vient clarifier l'application de la bande des 100 m par sa représentation sur le règlement graphique.**

Dès lors deux secteurs reclassés en zone naturelle (Lanfeust et lien) se voient appliquer la bande des 100 m.

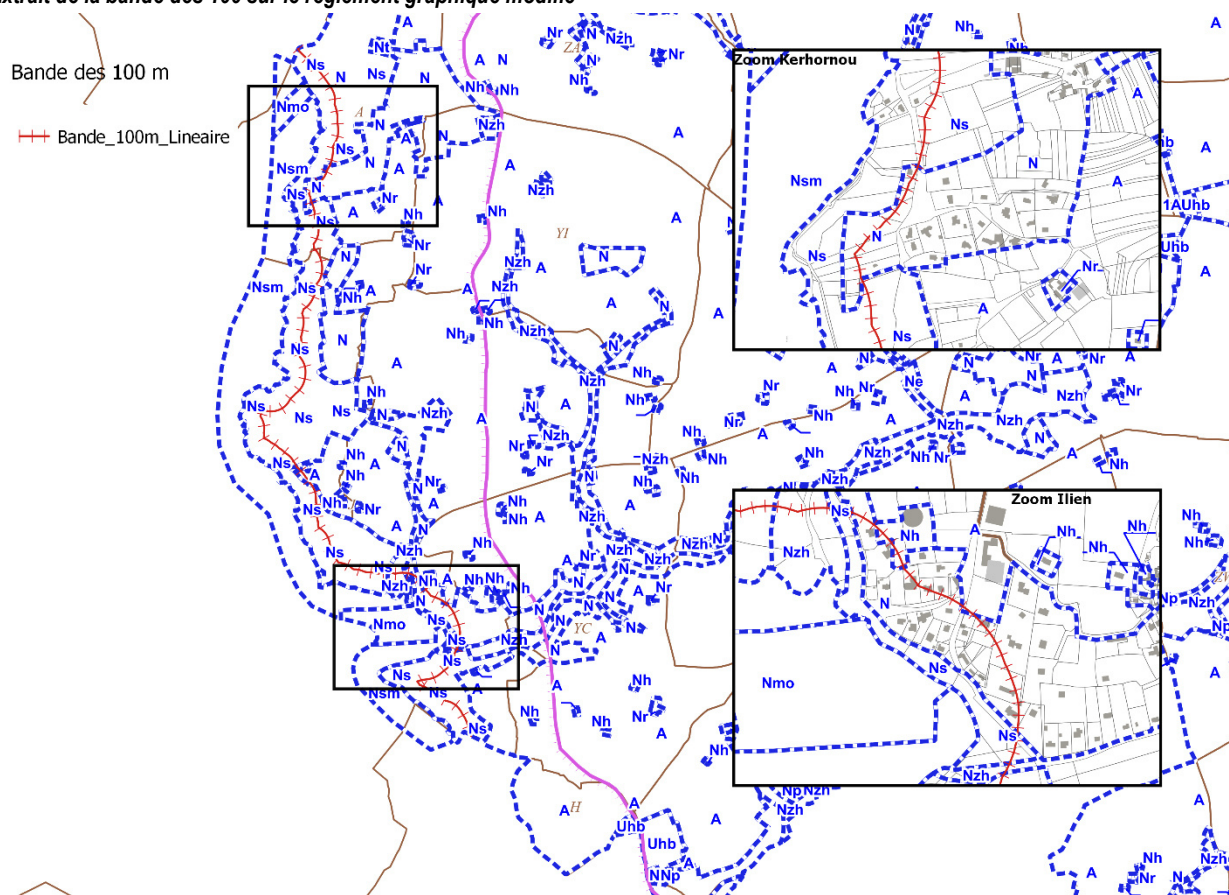
Extrait de la carte d'application de la loi littoral au PLU approuvé le 09/02/2010

PLOUMOGUER

## APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

Révision du Plan Local d'Urbanisme



**Extrait de la bande des 100 sur le règlement graphique modifié****4.2. Compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest**

La commune de Ploumoguier est comprise dans le périmètre du SCoT du Pays de Brest, approuvé le 19 décembre 2018 puis modifié le 22 octobre 2019.

**Le SCoT approuvé en 2018 et modifié en 2019 a pour objectif :**

- La préservation des espaces agricoles, naturels, forestiers et bocagers (de valeur patrimoniale, écologique mais aussi paysagère)
- La préservation des identités paysagères du territoire
- D'éviter la banalisation des espaces (en particulier en entrée de ville et en centre-bourg)
- La bonne intégration paysagère des projets d'extension urbaine et de zones d'activités
- De limiter l'imperméabilisation des sols, à favoriser l'infiltration au plus près et à développer des solutions de stockage momentané
- La mutualisation et la rationalisation des stationnements
- Préserver de l'urbanisation les zones humides
- Encadrer l'urbanisation des agglomérations et des villages des communes littorales
- Préserver de l'urbanisation les abords des cours d'eau

## **Volet I. Renforcer l'attractivité du Pays de Brest en confortant et valorisant la qualité du cadre de vie**

La modification du PLU de Ploumoguier est compatible avec les grandes orientations du SCOT du Pays de Brest, dont en particulier les points suivants :

Orientations du SCoT : proposer une offre de logements diversifiés et de qualité

Le projet communal vise à permettre la réalisation de projet d'aménagement d'ensemble qualitatif permis par la modification du document d'Orientations d'Aménagement (AO) : définition de orientation d'aménagement sur le secteur de Lanfeust, sur la nouvelle zone 1AUh de Cohars et la zone Uhb du bourg et modification de l'orientation d'aménagement sur le secteur Nord-Est du bourg. Ces orientations d'aménagement veillent à assurer les principes d'un aménagement diversifié et qualitatif. Il s'agira également de répondre à l'objectif de mobilité interne et de développement des liaisons douces avec la mise en place notamment d'emplacements réservés.

Orientations du SCoT : valoriser l'identité paysagère du territoire

Le projet préserve les spécificités paysagères de la commune, en identifiant les éléments de patrimoine bocager à préserver sur les zones AU.

Le reclassement des secteurs de Lambert, Pont ar Floc'h, Kermaria, Ilien, Kergolleau, Kerichen et Kerhornou permettra de préserver et protéger le littoral de la commune de Ploumoguier.

## **Volet II. Créer les conditions d'un développement économique**

La modification est compatible avec les grandes orientations du SCOT du Pays de Brest en veillant à la préservation de la vie économique et sociale. Elle ajuste le zonage par la définition d'un périmètre de diversité et centralité commerciale ainsi que le linéaire commercial afin de permettre le développement et le maintien de l'activité commerciale en cœur de bourg et son attractivité.

## **Volet III. Respecter les grands équilibres environnementaux du territoire**

Orientations du SCoT : préserver les richesses écologiques du territoire en confortant la trame verte et bleue

Le projet communal prévoit la protection du patrimoine environnemental et préserve les continuités naturelles et la trame verte et bleue (TVB) notamment par la préservation des espaces naturels au sein des OA ou l'identification d'un espace vert au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Orientations du SCoT : promouvoir une exploitation durable des ressources

La collectivité, au travers du document d'urbanisme et les outils réglementaires qui sont à sa disposition, a veillé à limiter les sources de pollutions liées aux eaux usées, recenser et préserver les éléments constituant la trame bocagère et à limiter l'imperméabilisation des sols.

### 4.3. Compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise

---

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCPI, approuvé pour la période 2018-2023, définit un objectif de production de logements sur la commune de Ploumoguier de 10 logements par an, soit un total de 60 logements sur la durée du PLH qui est de 6 ans. En se basant sur une densité minimale de 15 logements/ha, cela représente un besoin d'environ 4 ha pour 6 ans.

Cette modification n°2 du PLU s'inscrit bien dans la compatibilité avec le PLH en vigueur par la définition d'Orientations d'Aménagement cohérentes et qualitative des zones AUh en permettant l'accueil de nouveaux ménages sur la commune sans opérer d'extension au sein de zones A ou N ou d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU.

## 5. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

---

### 5.1. Un règlement graphique (zonage) adapté

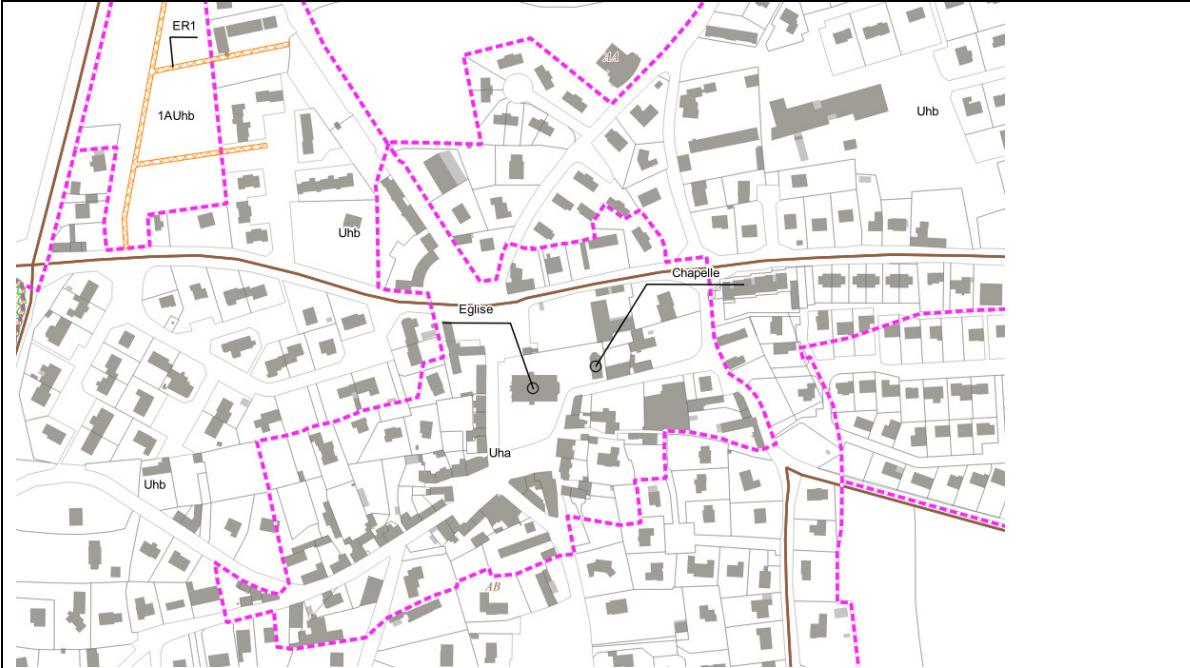
---

**Le règlement graphique est adapté sur les points suivants dont les évolutions sont illustrées ci-après :**

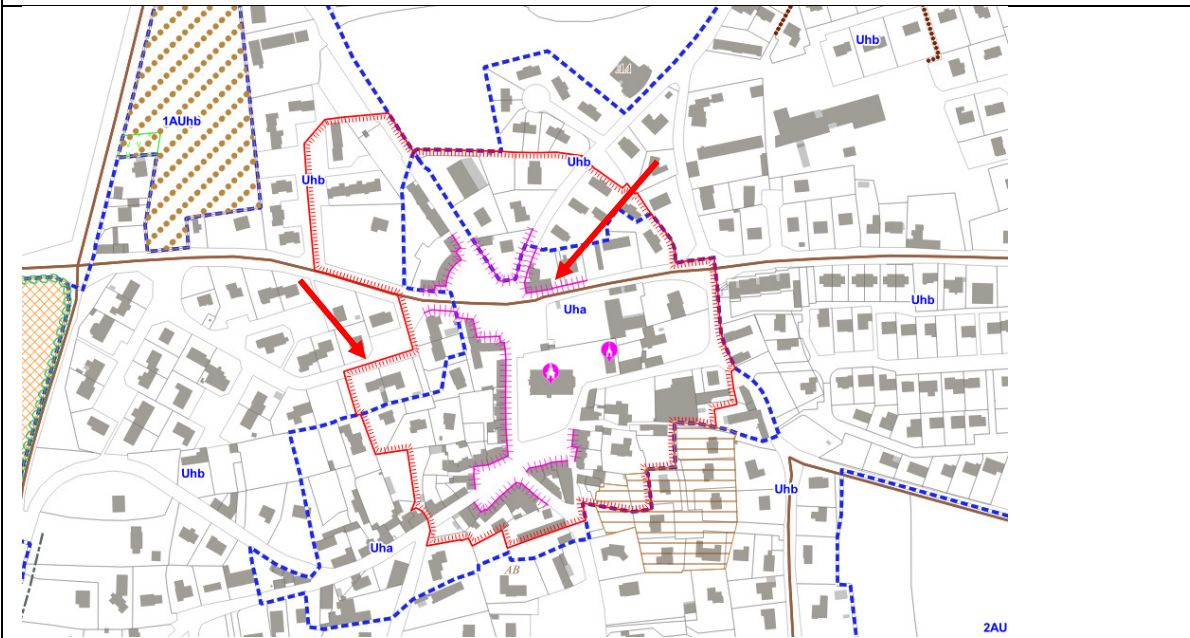
- La mise en place d'un périmètre de diversité et de centralité commerciale au bourg concernant les zones Uha et Uhb et un linéaire de restriction de changement de destination des rez-de-chaussée à vocation d'habitat ;

**Extrait du règlement graphique du PLU avant et après modification**

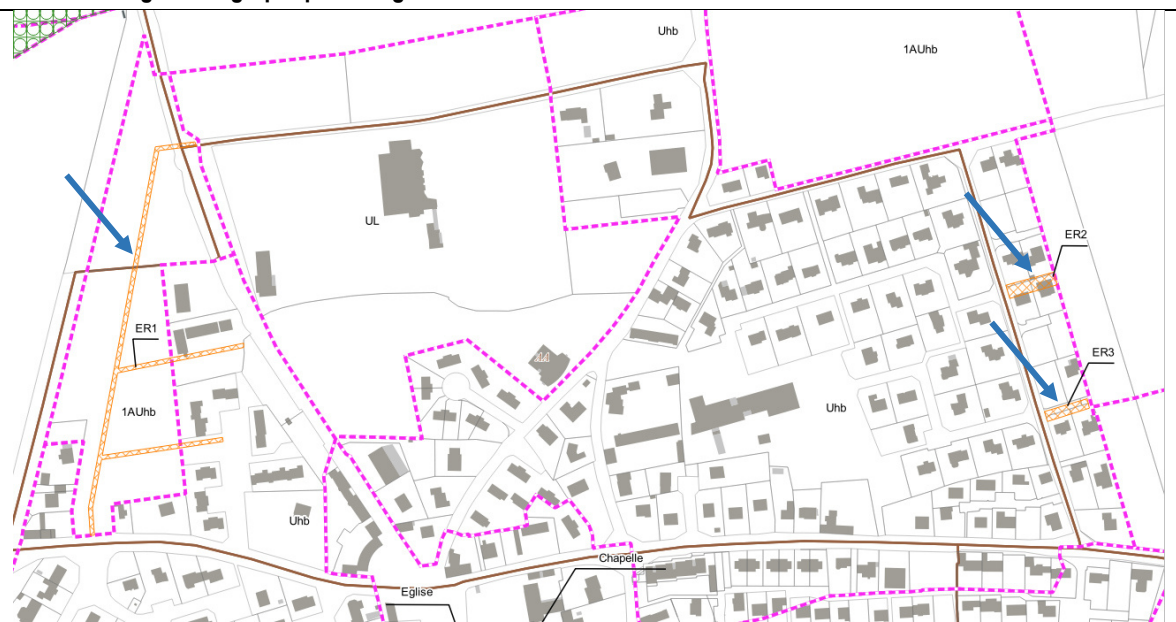
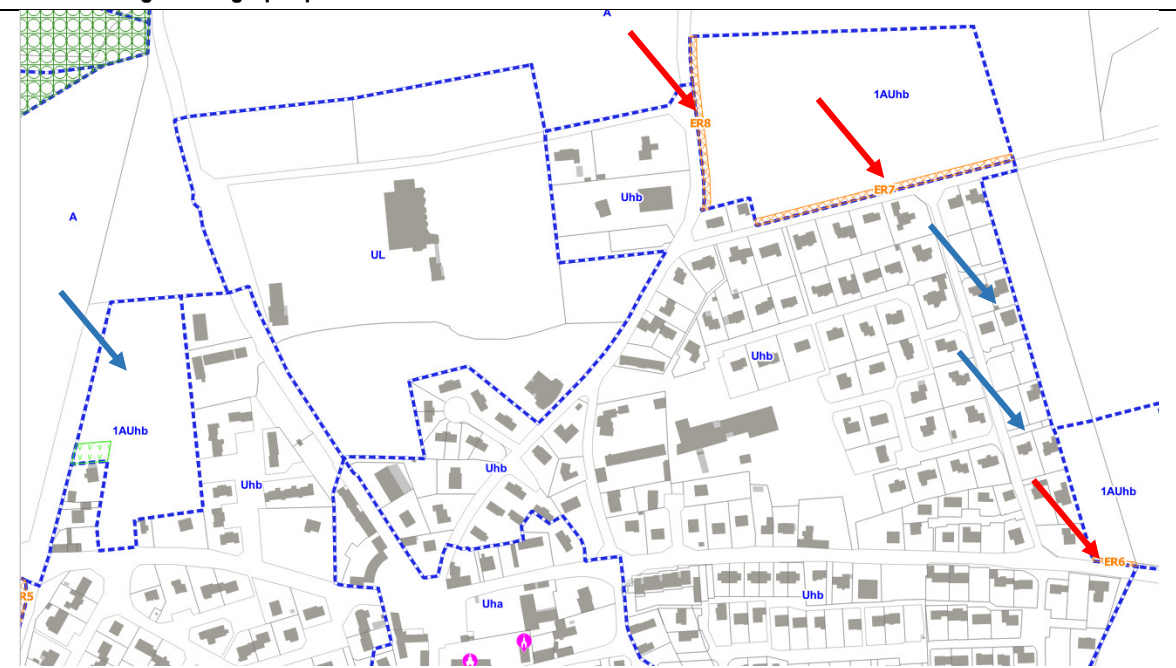
**Extrait du règlement graphique en vigueur**



**Extrait du règlement graphique modifié**



- La modification des Emplacements réservés (ER) :
  - Suppression de l'intégralité de l'ER n°1, n°2 et n°3,
  - Création de l'ER n°6 pour réalisation d'une voie de circulation douce entre les giratoires de la ZA de Cohars et de la rue des Dalhias,
  - Création de l'ER n°7 et n°8 pour aménagement générale (élargissement des voies, création de circulations douces, mise en place de stationnement, etc.) au Nord de la rue des Bleuets et à l'Est de la route de Kerouman,

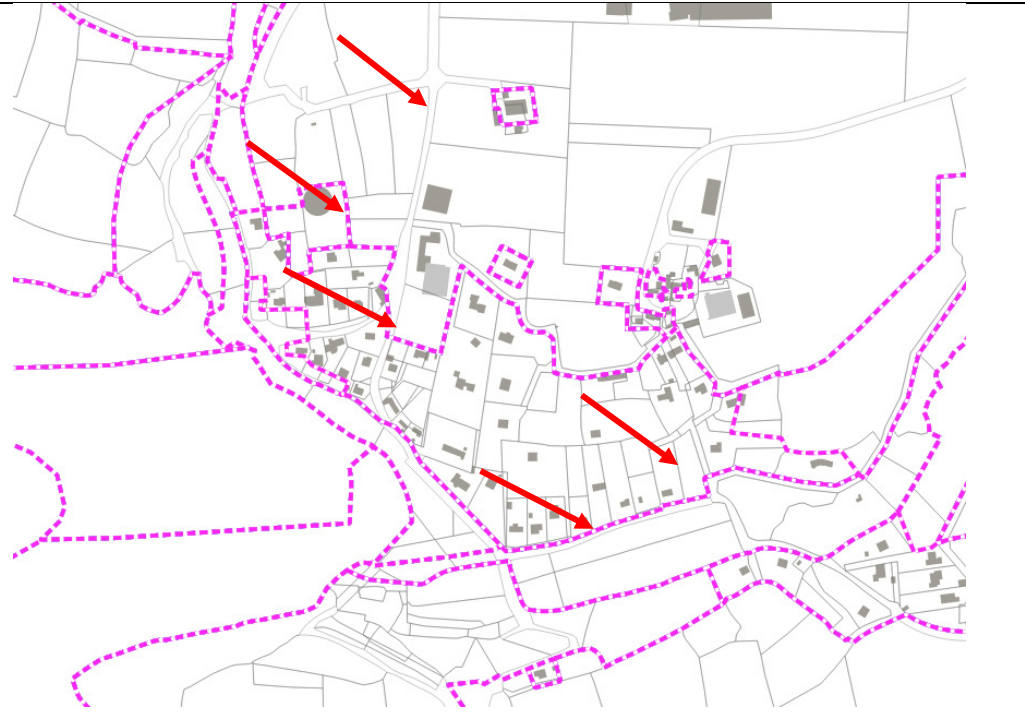
**Extrait du règlement graphique du PLU avant et après modification****Extrait du règlement graphique en vigueur****Extrait du règlement graphique modifié**



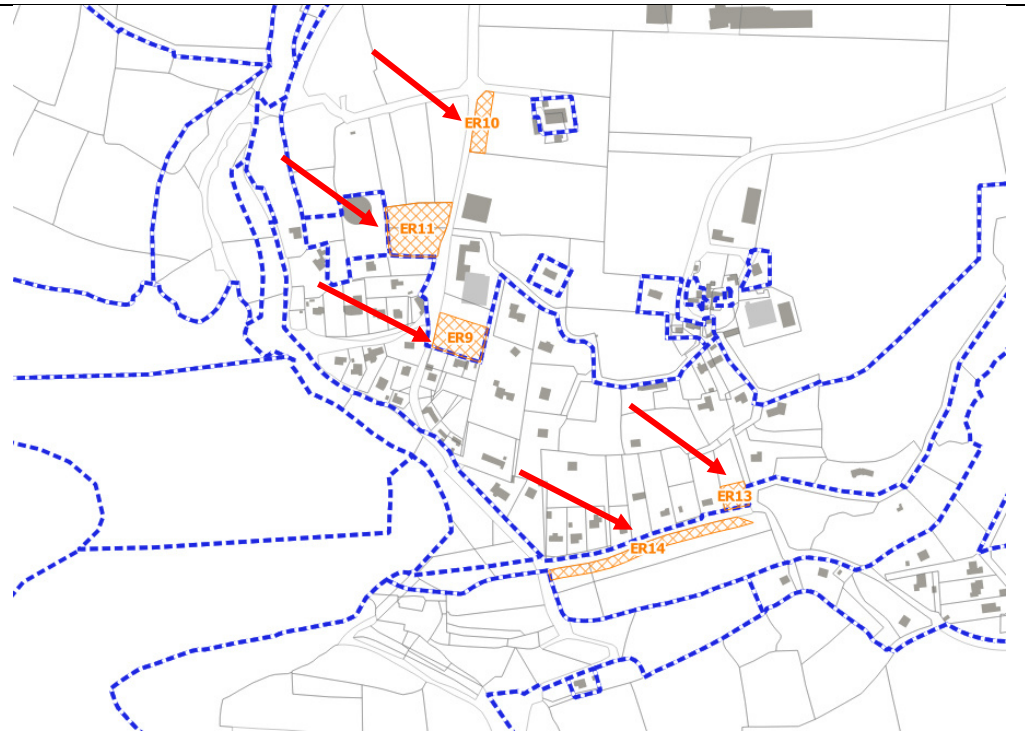
- Création de 5 ER n°9 -10 -11 -13 -14 pour la réalisation d'une aire naturelle de stationnement à lien (projet de renaturation du secteur d'Ilien) et de chemins doux associés,

**Extrait du règlement graphique du PLU avant et après modification**

**Extrait du règlement graphique en vigueur**



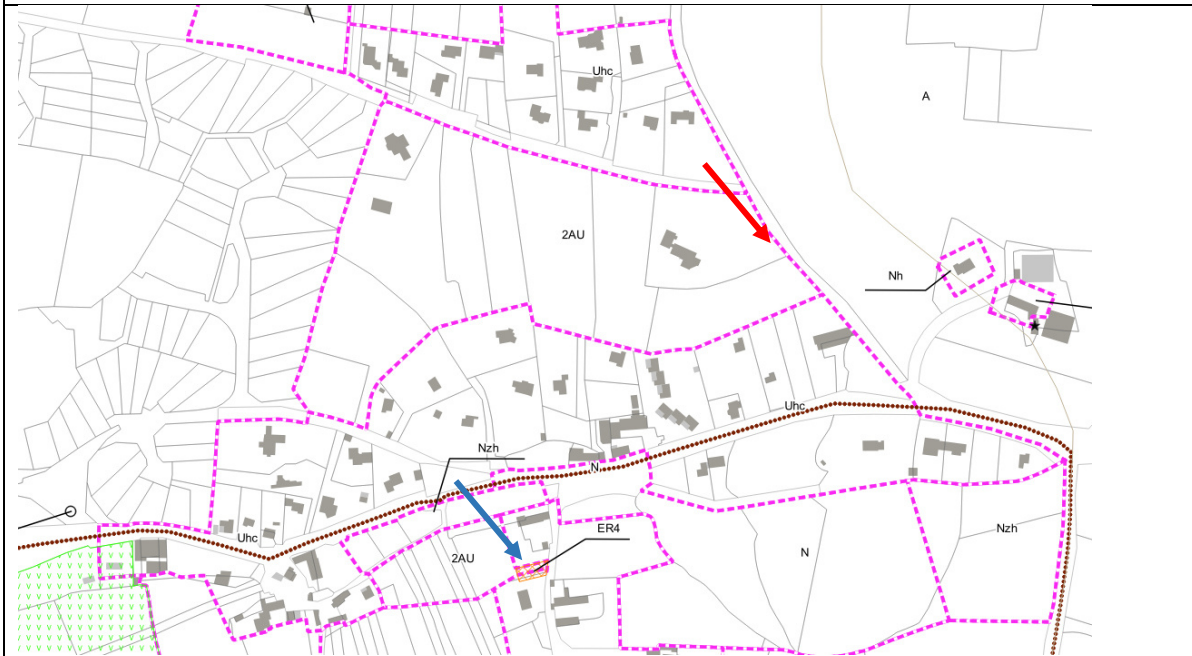
**Extrait du règlement graphique modifié**



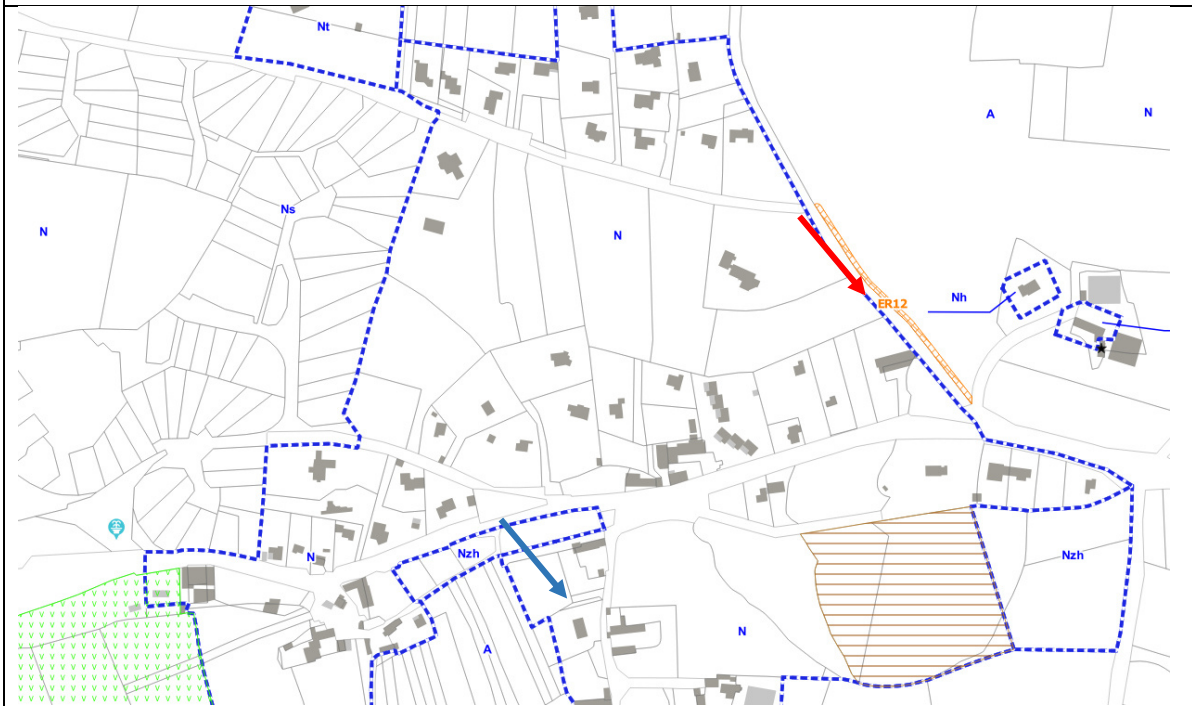
- Création d'un ER n°12 pour la création d'une liaison douce pour rejoindre la rue de Kerhornou à la rue Primauguet
- Suppression de l'ER n°4

**Extrait du règlement graphique du PLU avant et après modification**

**Extrait du règlement graphique en vigueur**

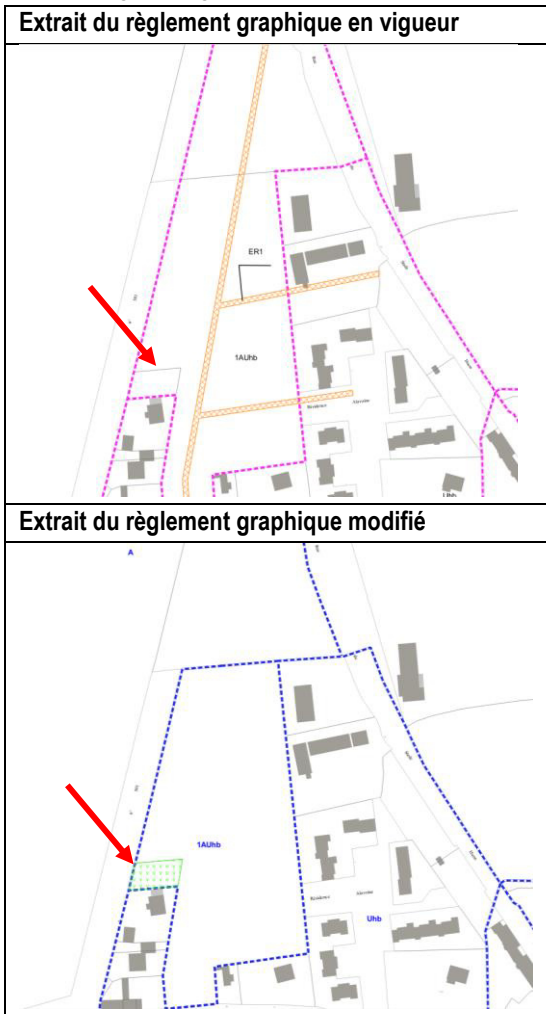


**Extrait du règlement graphique modifié**



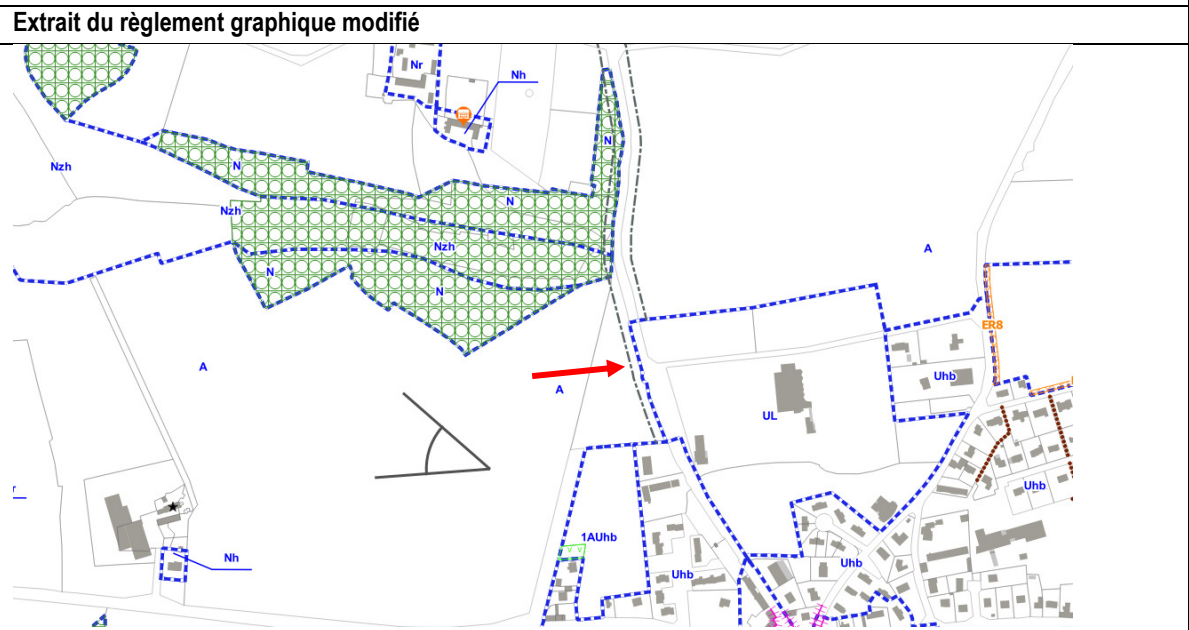
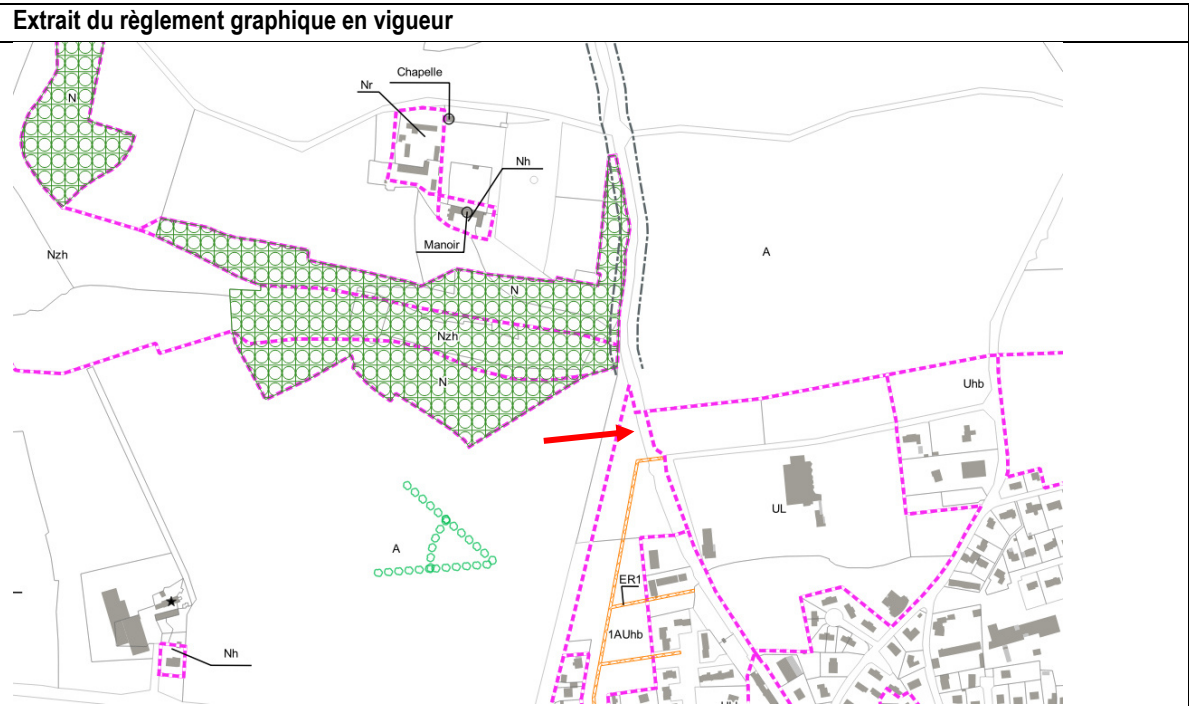
- L'identification d'un espace vert au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (parcelle AA0007) ;

**Extrait du règlement graphique du PLU avant et après modification**



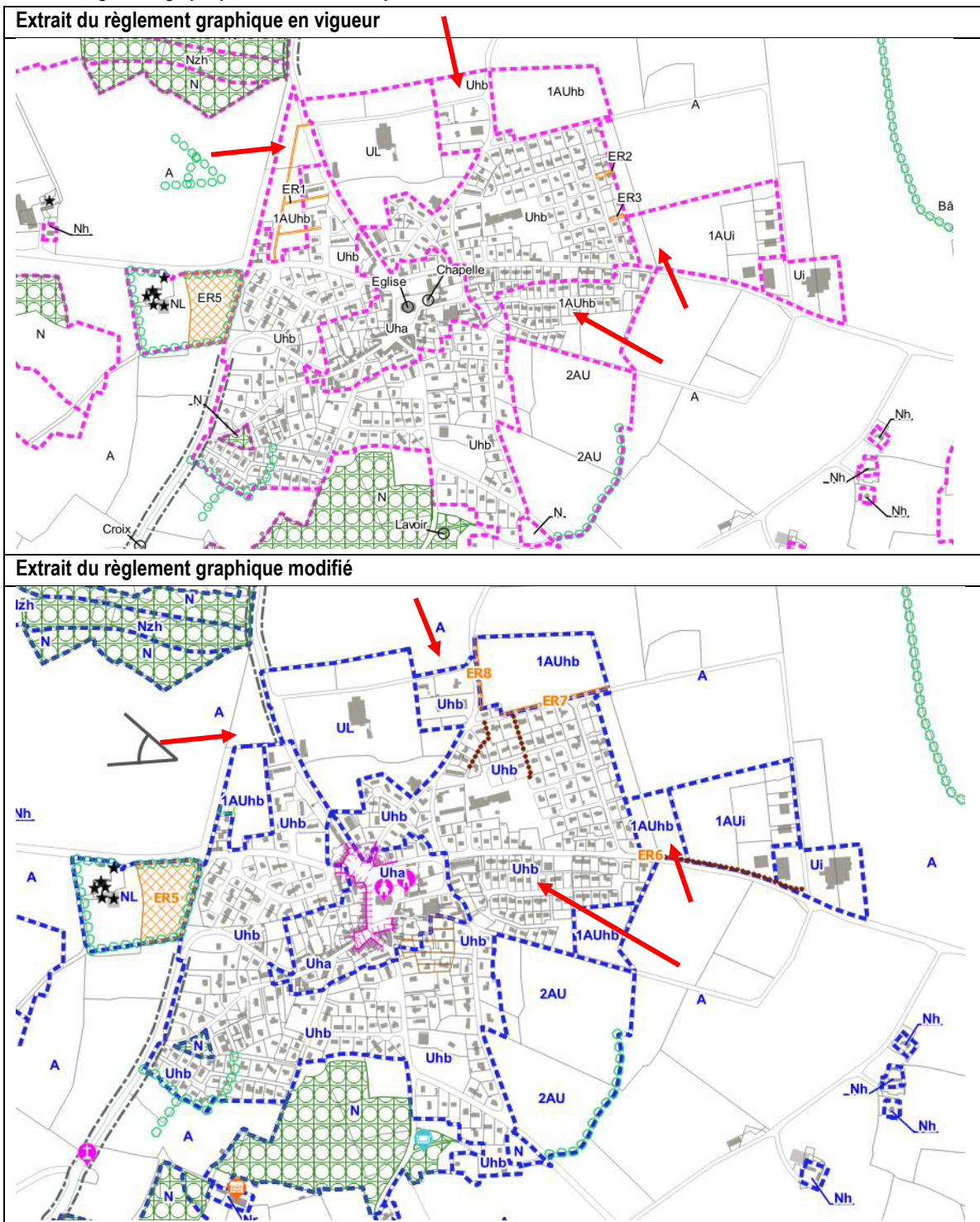
- Le prolongement de la marge de recul inconstructible (RD n°28) ;

**Extrait du règlement graphique du PLU avant et après modification**



- Le reclassement de différentes zones :
  - Une partie de la zone 1AUi de Cohars en zone 1AUh
  - Une partie de la zone 1AUh Ty-Guen en zone A
  - Une partie de la zone UHb au Nord de la rue des Azalées en zone A
  - Une partie de la zone 1AUHb de Kervella en zone UHb

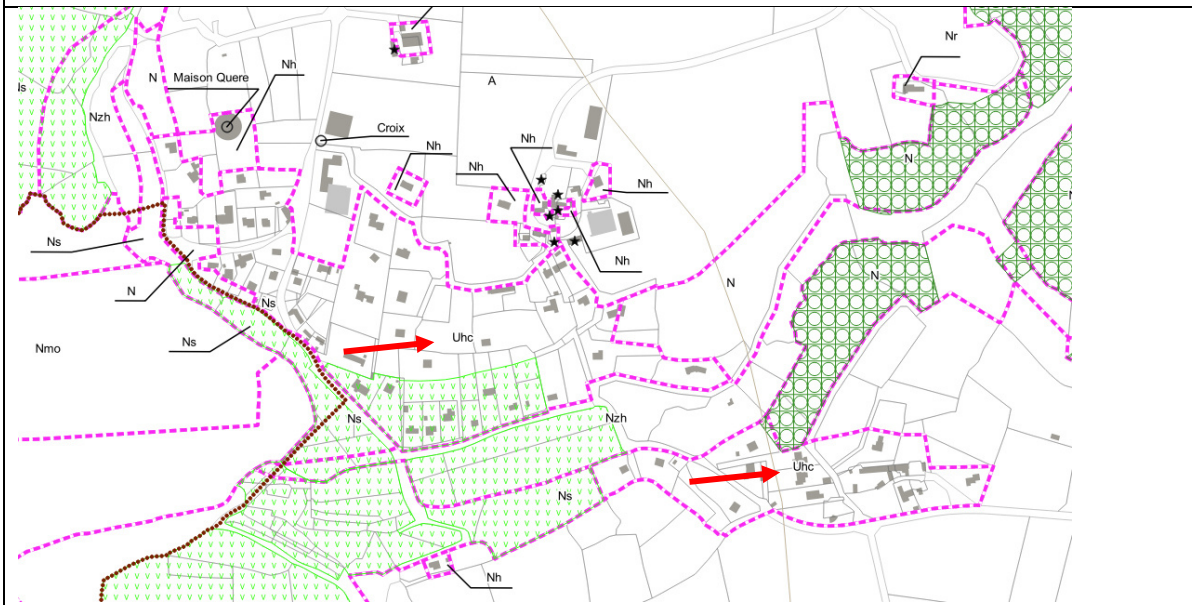
Extrait du règlement graphique du PLU avant et après modification



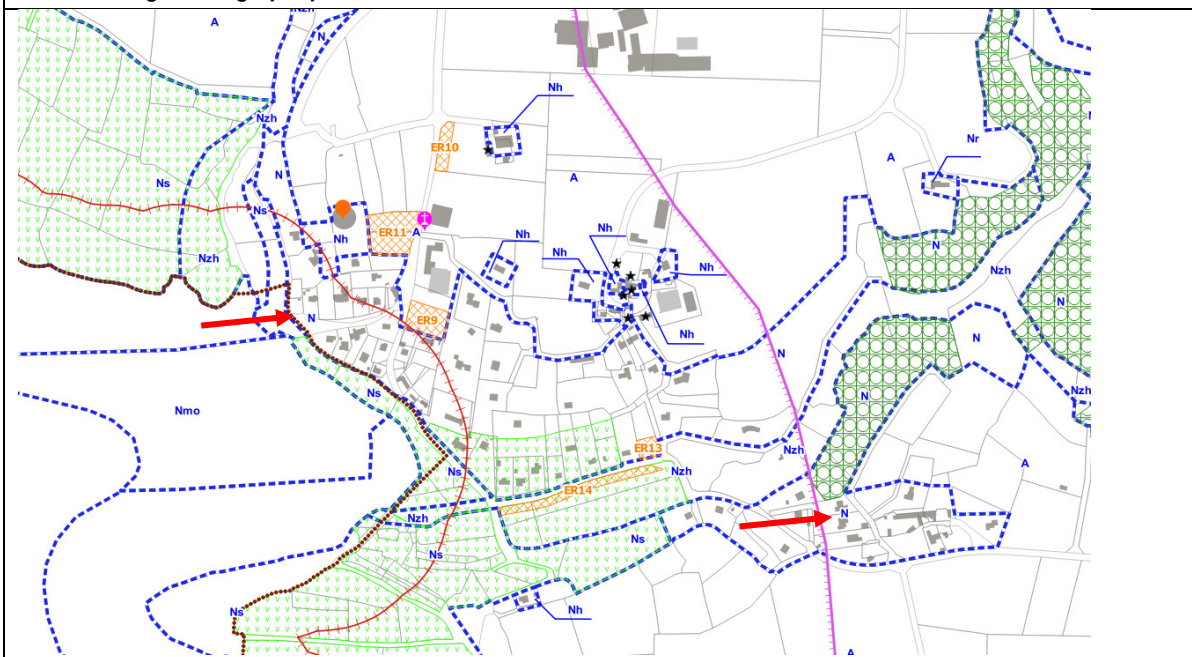
- Les zones UHb, UHc et 2AU situées en dehors de l'agglomération de Ploumoguer et du village de Lanfeust
- La zone UT1 au Nord de Kerhornou en zone Nt2
- Une nouvelle zone Nt1 à Kerhornou
- La zone Um de Kerdraziou en zone Ai et A
- Une partie de la zone Uhb de Lanfeust en zone A
- Les emplacements réservés

**Extrait du règlement graphique du PLU avant et après modification**

**Extrait du règlement graphique en vigueur – Ilien et Kergolleau**

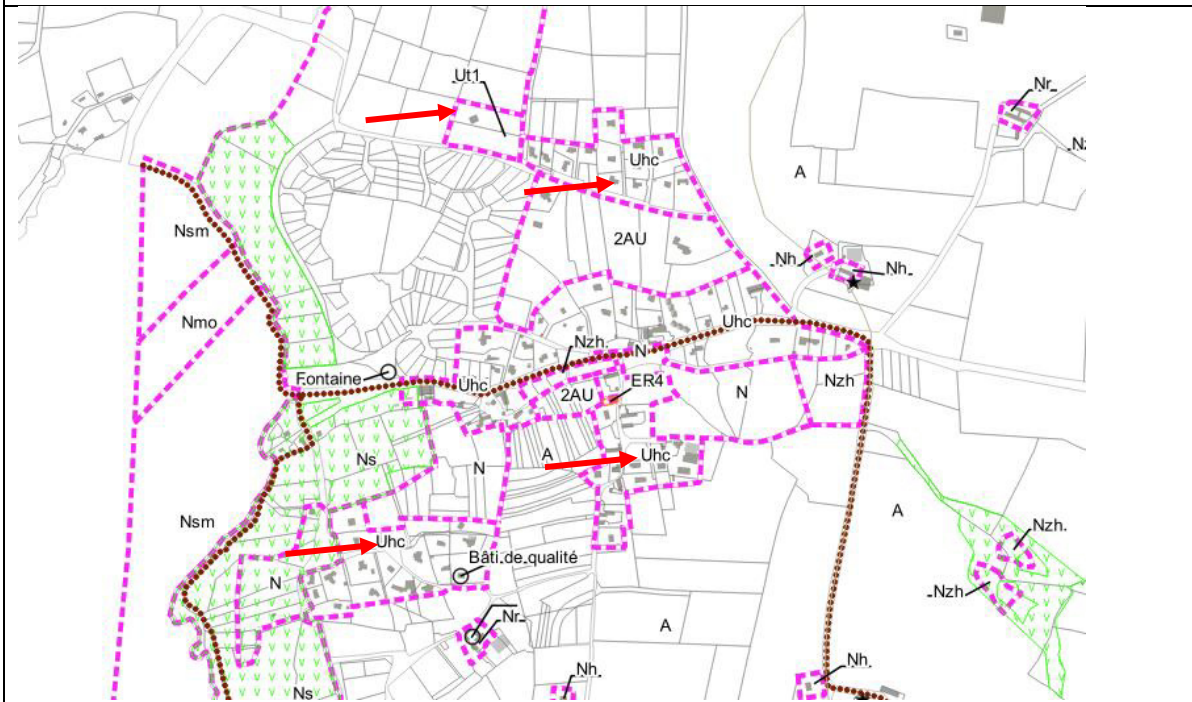


**Extrait du règlement graphique modifié**

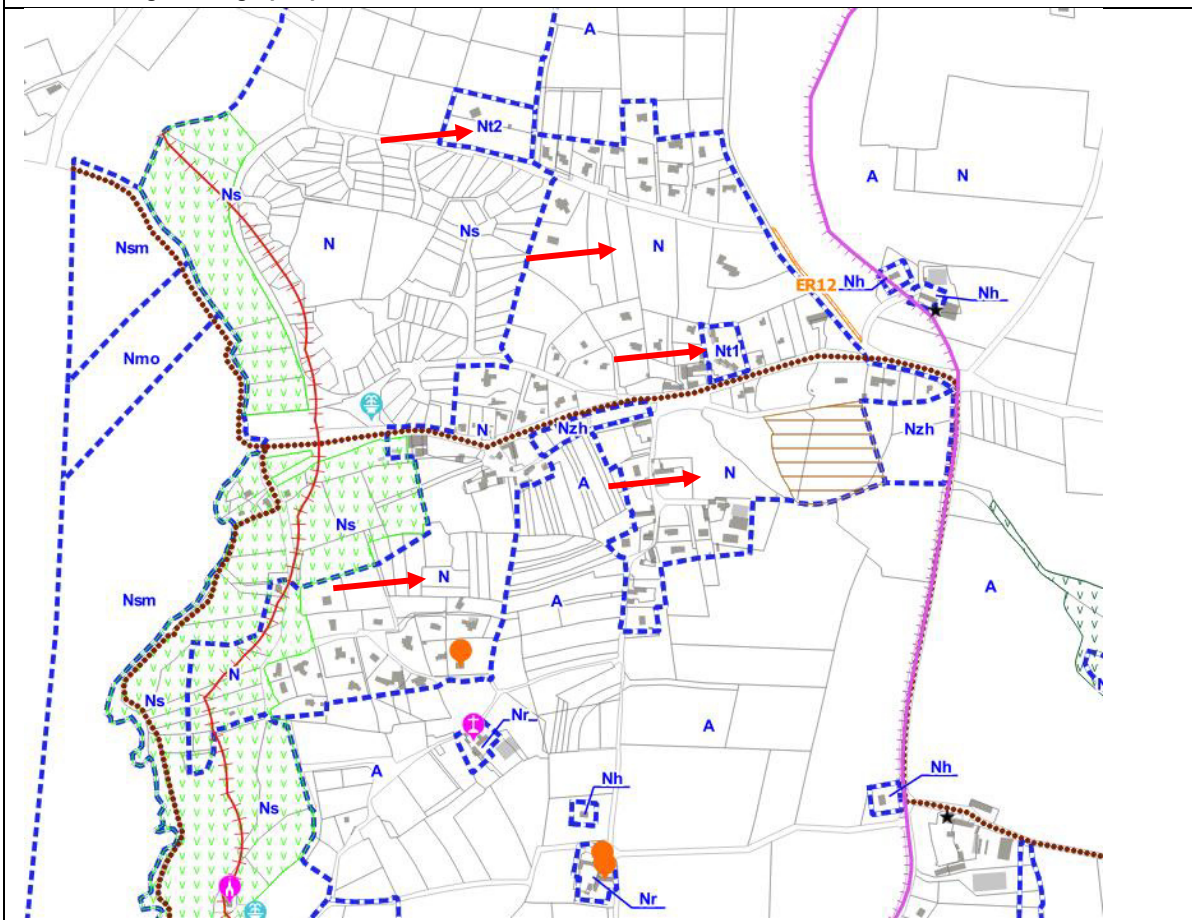


Extrait du règlement graphique du PLU avant et après modification

Extrait du règlement graphique en vigueur – Kerhornou et Kerichen

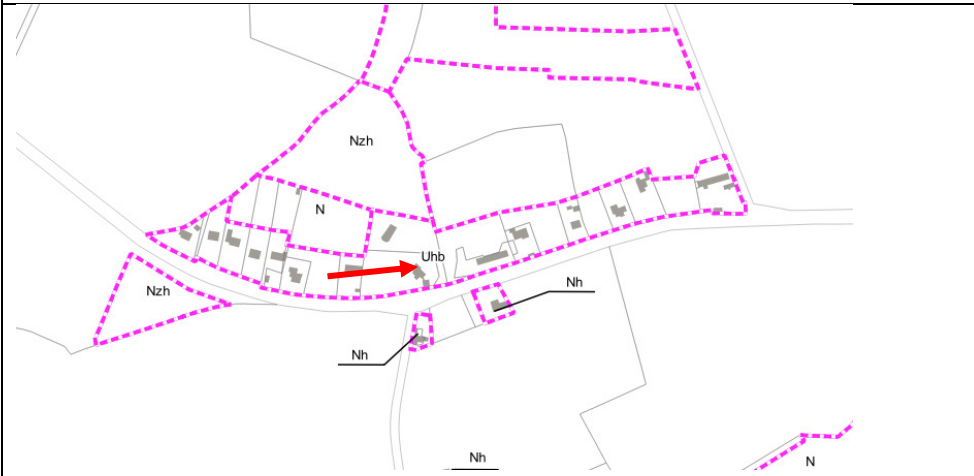


Extrait du règlement graphique modifié

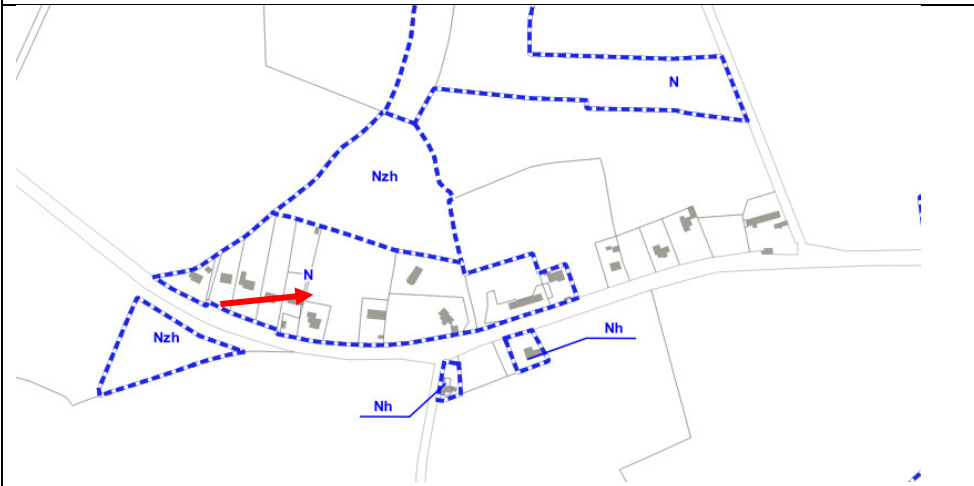


**Extrait du règlement graphique du PLU avant et après modification**

**Extrait du règlement graphique en vigueur - Kermaria**



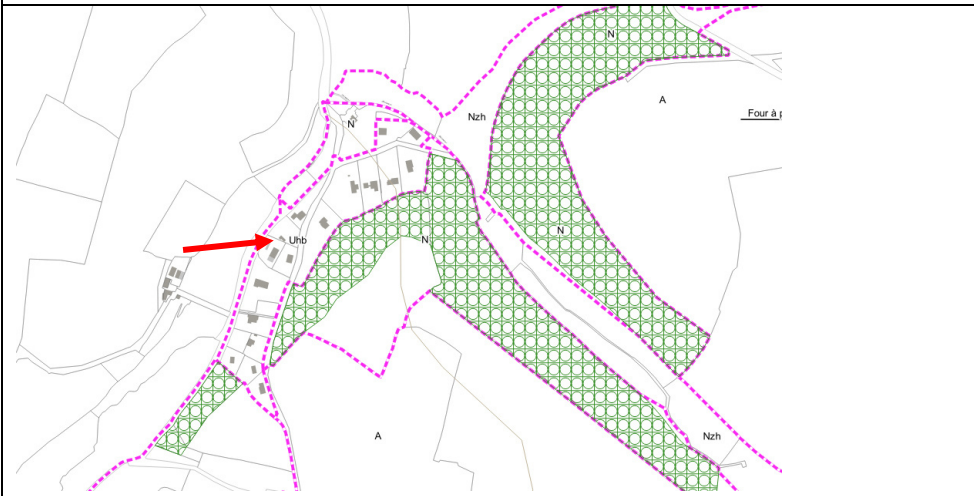
**Extrait du règlement graphique modifié**



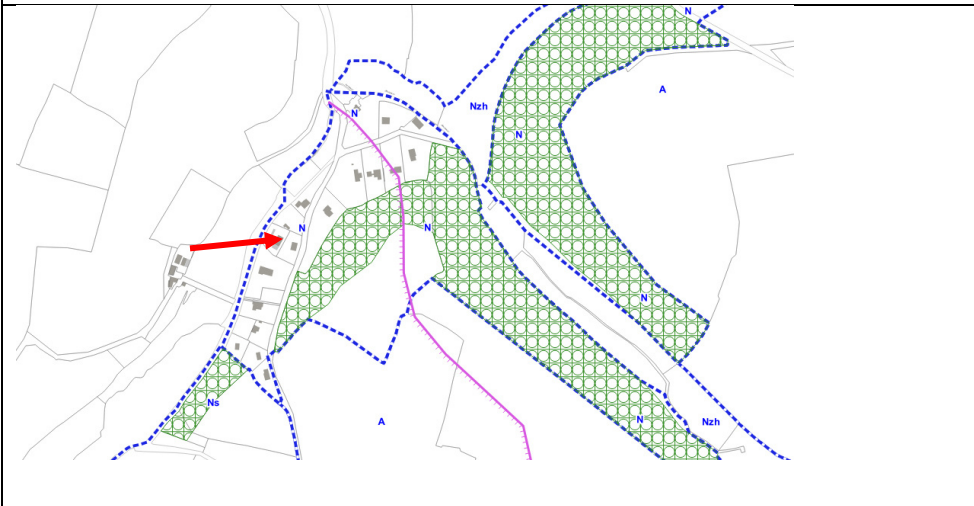


**Extrait du règlement graphique du PLU avant et après modification**

**Extrait du règlement graphique en vigueur - Pont ar Floc'h**

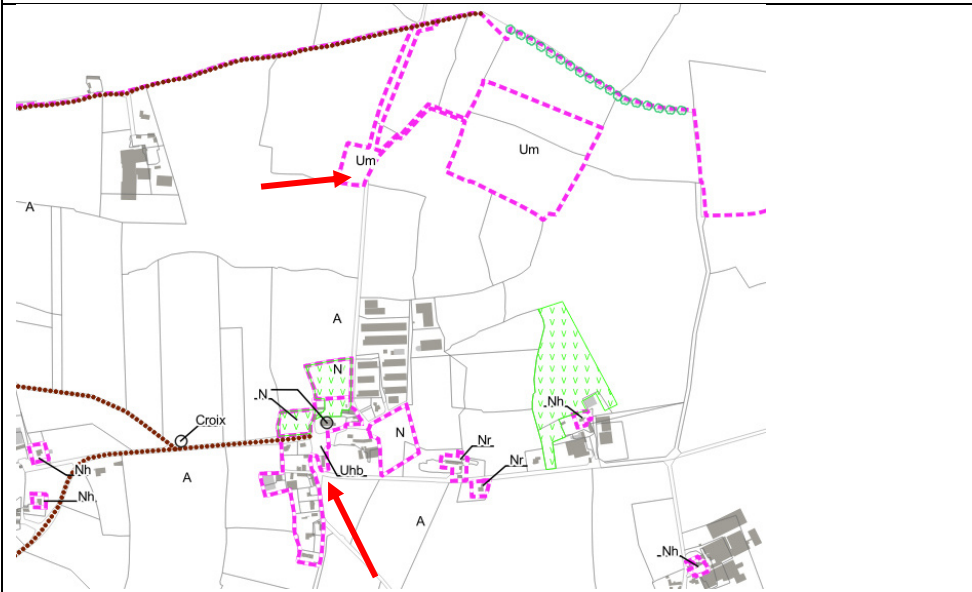


**Extrait du règlement graphique modifié**

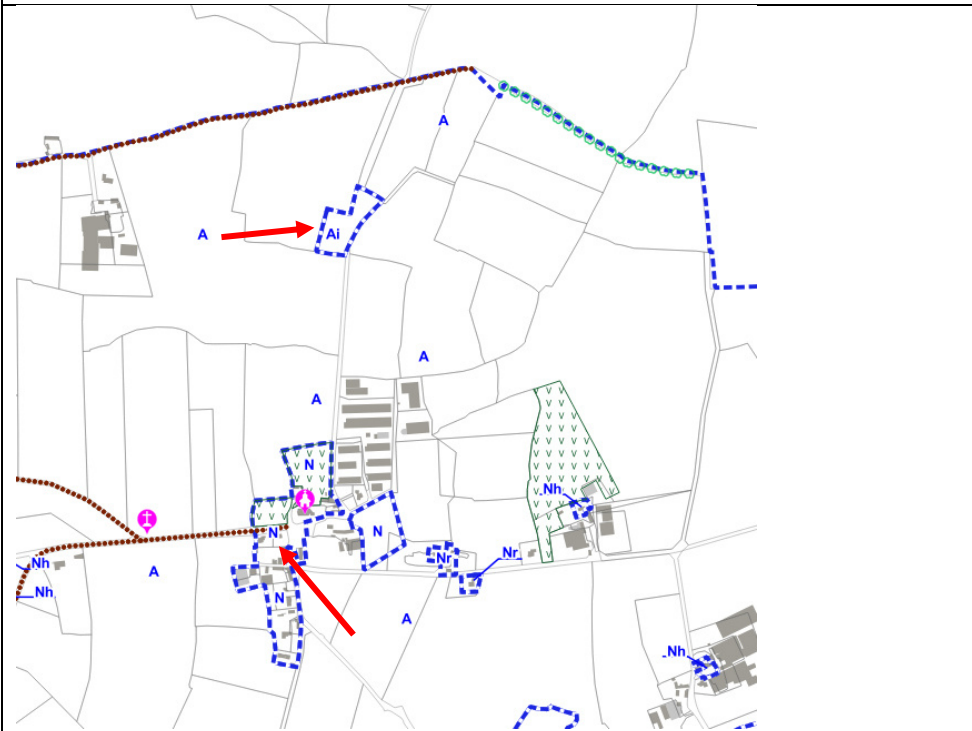


Extrait du règlement graphique du PLU avant et après modification

Extrait du règlement graphique en vigueur – Kerdraziou et Lamber

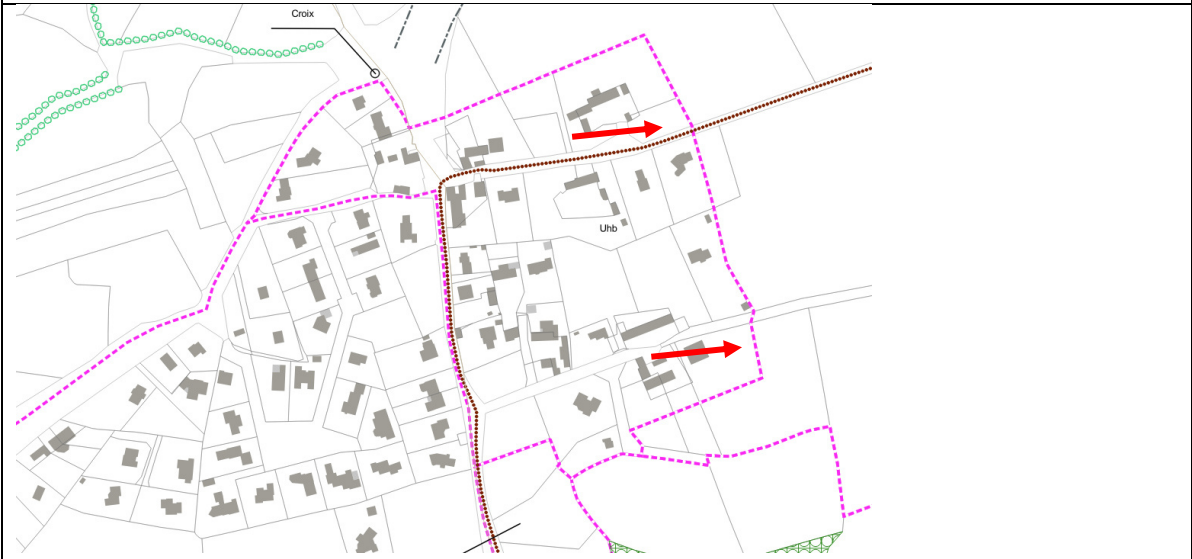


Extrait du règlement graphique modifié

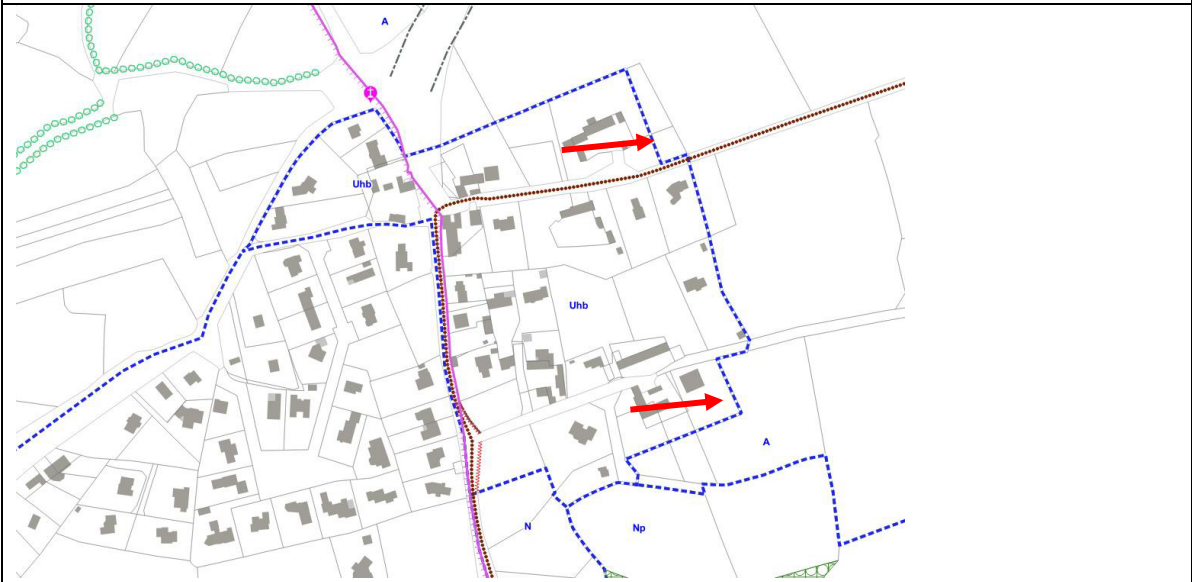


**Extrait du règlement graphique du PLU avant et après modification**

**Extrait du règlement graphique en vigueur - Lanfeust**



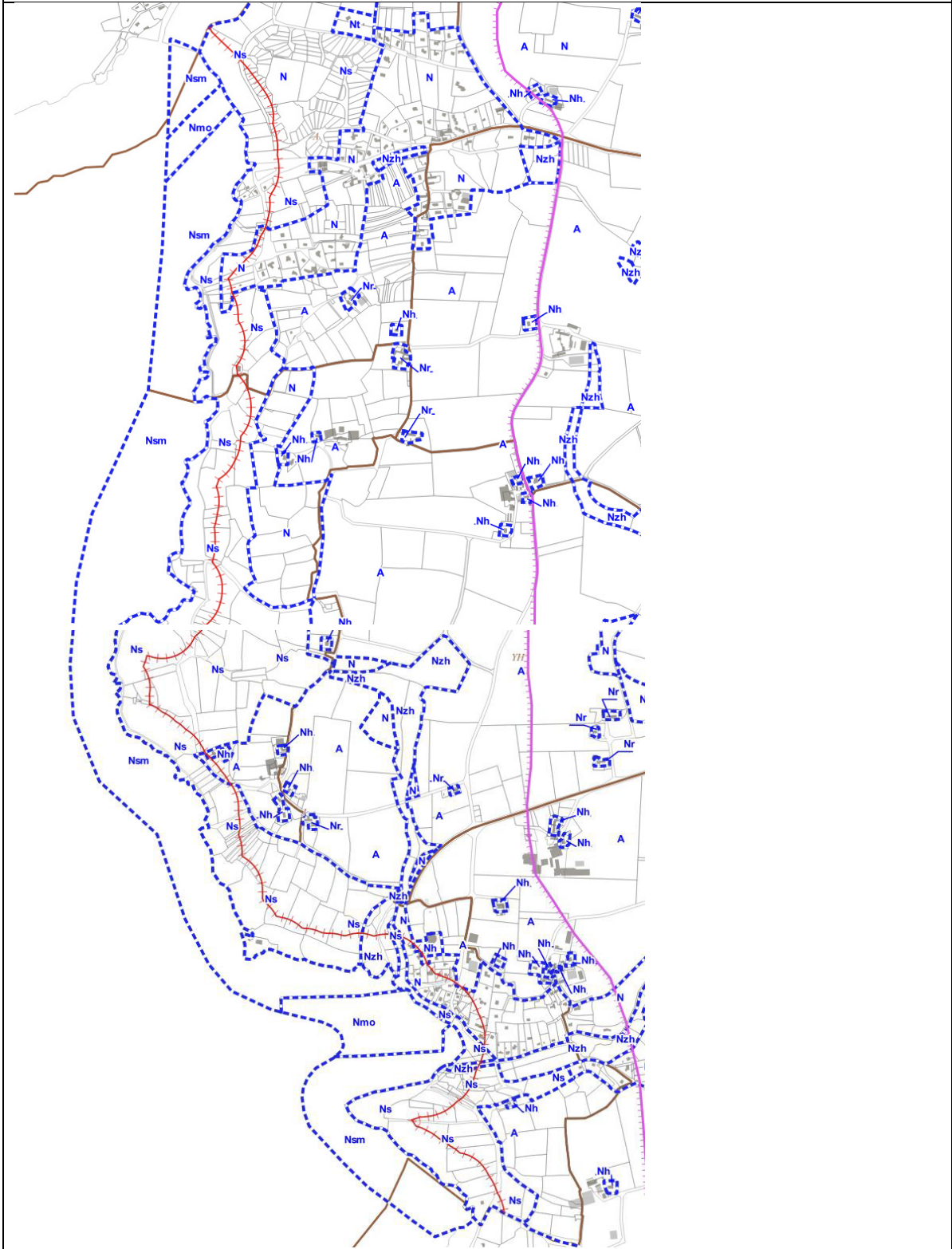
**Extrait du règlement graphique modifié**



- Représentation de la bande des 100m : Extrait

**Extrait du règlement graphique du PLU après modification**

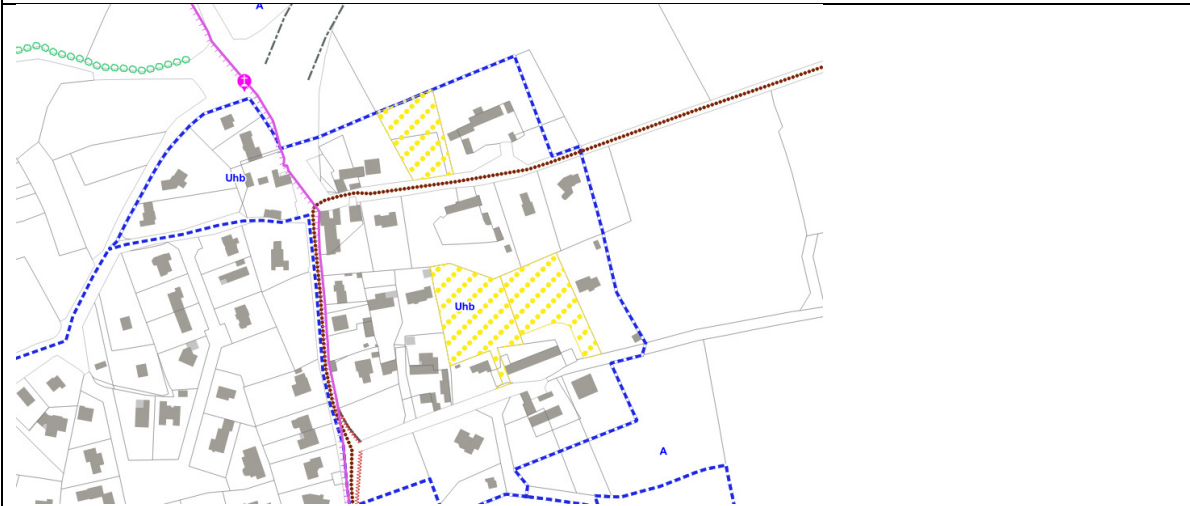
**Extrait du règlement graphique modifié**



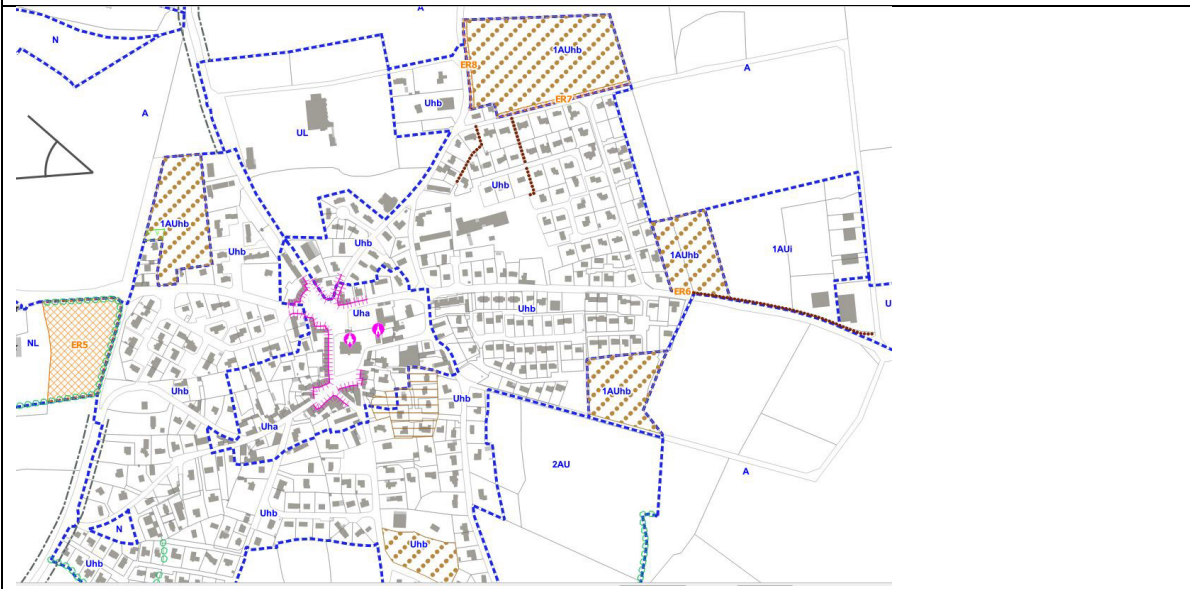
- Création et modification des aplats d'OA :
  - Création 3 OA à Lanfeust, 1 OA à Cohars
  - Modification OA Nord-Ouest, Nord-Est, Sud-Est

**Extrait du règlement graphique du PLU après modification**

**Extrait du règlement graphique modifié - LANFEUST**



**Extrait du règlement graphique modifié - BOURG**



## 5.2. Un règlement écrit modifié

Les modifications faites au règlement apparaissent en blanc surligné noir.

- **Le règlement de la zone Uhc, Um et Ut supprimés**

La mise en compatibilité du PLU avec les dispositions du SCoT du Pays de Brest et notamment la loi Littoral a pour conséquence le reclassement de certaines zones entraînant la disparition de ces dernières au règlement graphique. Il convient de les abroger du règlement écrit.

➤ **Le règlement de la zone UH est complété de mentions liées au commerce :**

La modification n°2 du PLU vise notamment à mettre en place un périmètre de centralité et diversité commerciale et un linéaire commercial sur une partie de ces zones Uh du bourg. Le règlement écrit, à ses articles 1 et 2, précise les règles applicables au sein de ces périmètres et linéaires.

## **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH**

[...]

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

[...]

- En dehors des périmètres de diversité et de centralité commerciale (au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme – périmètre indiqué sur le règlement graphique), toute activité de commerce de détail et de proximité nouvelle est proscrite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou de transformation d'un bâtiment existant.

- En plus pour les constructions concernées par le linéaire commercial protégé (linéaire indiqué sur le règlement graphique), toute transformation des rez-de-chaussée à vocation de commerce ou de services, existant à la date d'approbation de la présente modification du PLU, vers de l'habitat est interdite.

#### **Article Uh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

L'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti et de leur harmonie avec la construction principale.

Dans le périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme), l'implantation de commerce de détails et de proximité est autorisée.

En plus pour le rez-de-chaussée des constructions concernées par le linéaire commercial protégé (linéaire indiqué sur le règlement graphique), la transformation des rez-de-chaussée à vocation de commerce de détail vers du commerce et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire est autorisée.

➤ **Le règlement de la zone N complété par l'introduction des sous-secteurs Nt1 et Nt2**

**Page 8 :**

Sur la commune, elles comprennent des secteurs particuliers :

- Ne destiné aux équipements d'épuration des eaux usées,
- NL, destiné aux équipements publics culturels, lieu de vie et d'animation,
- Nk, délimitant une zone réservée à la pratique des sports mécaniques,
- Nmo, délimitant une zone de mouillages,
- Np, délimitant les périmètres de captage d'eau potable et les installations qui y sont liées,
- **Nt1, destiné au bon fonctionnement de l'activité d'hébergement touristique (résidences de tourisme, village vacances),**
- **Nt2, destiné au bon fonctionnement de l'activité touristique (camping),**
- Ns, délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme ('espaces remarquables'). Il est à noter que la partie maritime du zonage Ns est dénommée « Nsm » afin de faciliter le calcul des surfaces de zones terrestres.
- Nzh, correspondant à des zones naturelles humides à préserver,
- Nh, concernant les habitations diffuses en zone agricole dès lors que ces habitations sont situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole classé. L'adaptation, la réfection, l'extension mesurée sont admises sans changement de destination des bâtiments, sans création de nouveaux logements et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole,
- Nr, concernant les habitations éparses en zone agricole. Elles sont ainsi extraites de la zone agricole. Leur évolution est admise sans autoriser de nouvelles constructions à usage d'habitation. Etant en dehors des marges de recul des bâtiments agricoles classés, le changement de destination est autorisé sans créer de contraintes supplémentaires vis-à-vis de l'activité agricole.

**Page 82 :**

- Chapitre I – règlement applicable à la zone N (Ne, NL, Nk, Nm, Nmo, Np, **Nt1, Nt2**, Ns et Nzh)
- Chapitre II – règlement applicable aux zones Nh et Nr

## **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elle comprend les secteurs particuliers :

- Ne destiné aux équipements d'épuration des eaux usées,
- NL, destiné aux équipements publics culturels, lieu de vie et d'animation,
- Nk, délimitant une zone réservée à la pratique des sports mécaniques,



- Nmo, délimitant une zone de mouillages,
- Np, délimitant les périmètres de captage d'eau potable et les installations qui y sont liées,
- **Nt1, destiné au bon fonctionnement de l'activité d'hébergement touristique (résidences de tourisme, village vacances),**
- **Nt2, destiné au bon fonctionnement de l'activité touristique (camping),**
- Ns, délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme ('espaces remarquables'). Il est à noter que la partie maritime du zonage Ns est dénommée « Nsm » afin de faciliter le calcul des surfaces de zones terrestres.
- Nzh, correspondant à des zones naturelles humides à préserver,
- Nh, concernant les habitations diffuses en zone agricole dès lors que ces habitations sont situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole classé. L'adaptation, la réfection, l'extension mesurée sont admises sans changement de destination des bâtiments, sans création de nouveaux logements et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole,
- Nr, concernant les habitations éparses en zone agricole. Elles sont ainsi extraites de la zone agricole. Leur évolution est admise sans autoriser de nouvelles constructions à usage d'habitation. Etant en dehors des marges de recul des bâtiments agricoles classés, le changement de destination est autorisé sans créer de contraintes supplémentaires vis-à-vis de l'activité agricole.

[...]

## CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, NL, Ne, Nk, Nmo, Np, **Nt1, Nt2**, Ns, ET Nzh

[...]

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

[...]

**10. En secteur Nt1 sont interdits, les occupations et utilisations du sol dont l'usage n'est pas lié à l'activité d'hébergement touristique, et/ou portant atteinte à l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.**

**11. En secteur Nt2 sont interdits, les occupations et utilisations du sol dont l'usage n'est pas lié à l'activité de camping, et/ou portant atteinte à l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.**

#### Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

**8. Sont admis dans le secteur Nt1, sous réserve d'assurer le maintien du caractère naturel de la zone :**

- **les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique (hébergement touristique : résidences de tourisme, village vacances), à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les activités voisines et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,**
- **Une extension mesurée des constructions existantes sous réserve :**
  - **qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation du bâti existant, et qu'elle démontre d'une bonne intégration dans le site,**

- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant,
- que l'extension se fasse dans la limite de 30% de la surface totale initiale du bâtiment existant.

**9. Sont admis dans le secteur Nt2, sous réserve d'assurer le maintien du caractère naturel de la zone :**

- les constructions et installations nécessaires à la création ou au maintien de l'activité touristique (camping), à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les activités voisines et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Une extension mesurée des constructions existantes sous réserve :
  - qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation du bâti existant, et qu'elle démontre d'une bonne intégration dans le site,
  - que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant,
  - que l'extension se fasse dans la limite de 30% de la surface totale initiale du bâtiment existant.

➤ **Le règlement de la zone A complété par l'introduction du sous-secteur Ai**

**Page 7 :**

**III. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.**

Elle est délimitée au plan par des tiretés et est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Elle correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

**Elle comprend un sous-secteur Ai, permettant les extensions mesurées et le changement de destination des constructions existantes à vocation « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».**

## **RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements nécessaires à ces activités.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Elle comprend un sous-secteur Ai, permettant les extensions mesurées et le changement de destination des**

constructions existantes à vocation « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

[...]

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

[...]

### Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis en zone A :

[...]

En plus, sont admis en zone Ai :

1. Le changement de destination des constructions existantes à vocation « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

2. Une extension mesurée des constructions existantes, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sous

- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant

- que l'extension se fasse dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ou de 30% de la surface totale initiale du bâtiment existant.

3. La réhabilitation des bâtiments existants à usage de logement professionnel strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité (surveillance permanente et rapprochée justifiée).

### 5.3. Un document d'Orientations d'Aménagement modifié

Le document d'Orientation d'Aménagement (OA) fixe des principes généraux pour l'aménagement des zones d'urbanisation avec des principes d'aménagement spécifiques aux zones d'urbanisation future à court terme : zone 1AUhb. Ces principes visent à prévoir un aménagement cohérent et qualitatif des zones d'extension du PLU.

Le document d'OA sera modifié et précisé en fonction des éléments de la modification n°2 du PLU :

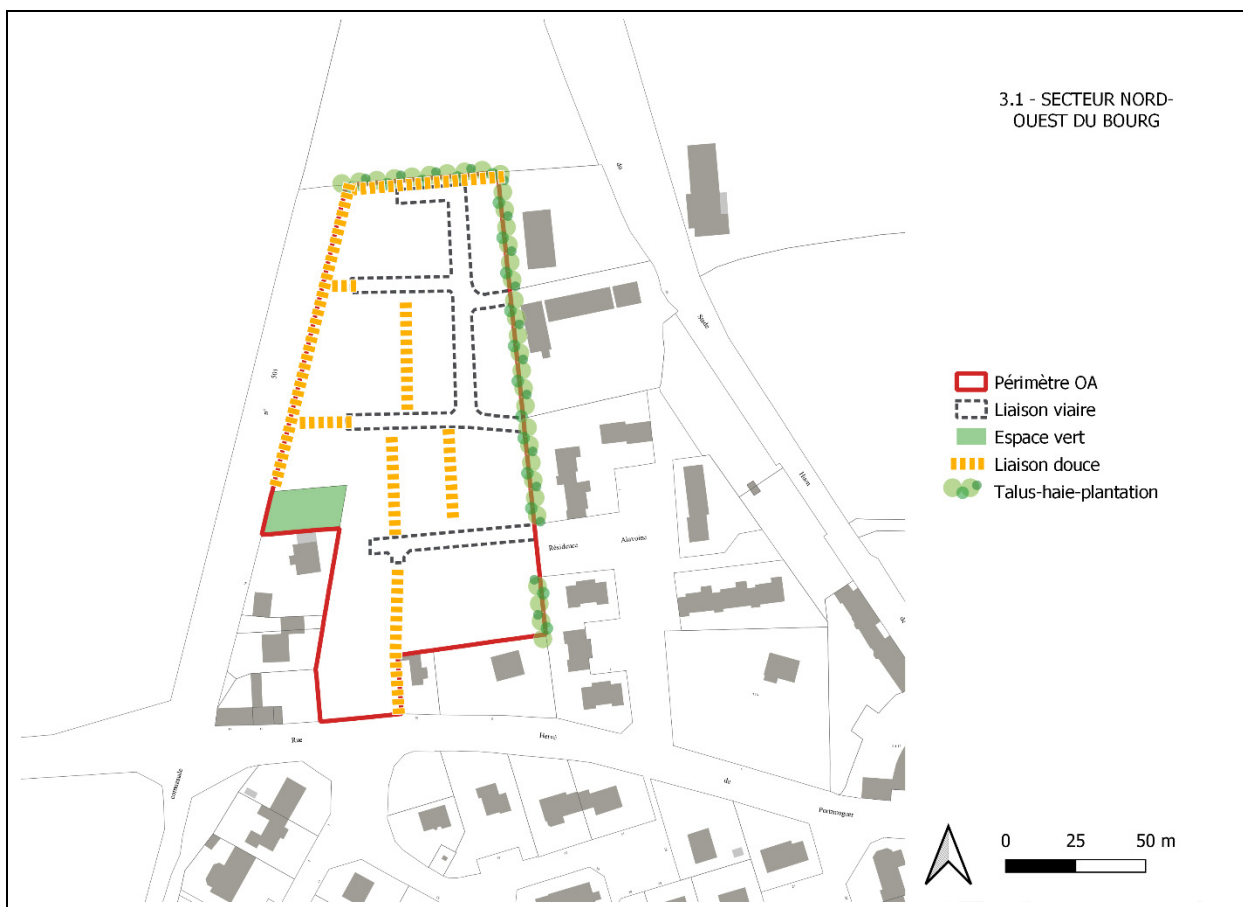
- Des OA seront créées sur Lanfeust, dans le bourg et sur la nouvelle zone 1AUh de Cohars ;
- Les OA des autres zones 1AUhb Nord-Ouest, Nord-Est et Sud-Est du bourg seront précisées et développées ;
- Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation sera imposé.

➤ **Le secteur de Lanfeust créée**



- **Lanfeust 1** : ce secteur de 1 753m<sup>2</sup> aura un accès rue de Langoz, et permettra l'accueil d'au moins 3 logements.
- **Lanfeust 2** : ce secteur de 2 737m<sup>2</sup> aura un accès rue d'Armen, et permettra l'accueil d'au moins 4 logements.
- **Lanfeust 3** : ce secteur de 2 099m<sup>2</sup> aura un accès rue d'Armen, et permettra l'accueil d'au moins 3 logements.

➤ **La zone 1AUH de Ty Guen au Nord-Ouest du bourg modifiée**



**Vocation de la zone :**

Un projet d'habitat plutôt dense sera privilégié dans ce secteur, qui comptera au moins 20 lots.

**Mixité sociale :**

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité sociale sera recherchée, par une offre de lots diversifiée : 25 % des lots environ devront présenter une superficie située entre 600 et 800 m<sup>2</sup>, 50% des lots seront compris entre 400 et 600 m<sup>2</sup> et 25% seront inférieurs à 400 m<sup>2</sup>.

**Accès et principe de voirie :**

La zone sera desservie à partir d'une voie de desserte interne principale, qui reliera la rue Hervé de Portzmoguer à la RD 28. Une liaison par la résidence Alavoine et la rue du Stade est également possible, ce qui permettra de rejoindre directement le cœur du bourg.

**Liaisons douces :**

Des cheminements piétons desserviront l'ensemble de la zone, afin de lier ce nouveau quartier au centre bourg.

**Principe d'implantation du bâti**

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au Sud ou Sud-Ouest est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique), et fait faire des économies d'éclairage et de chauffage.

**Réseaux :**

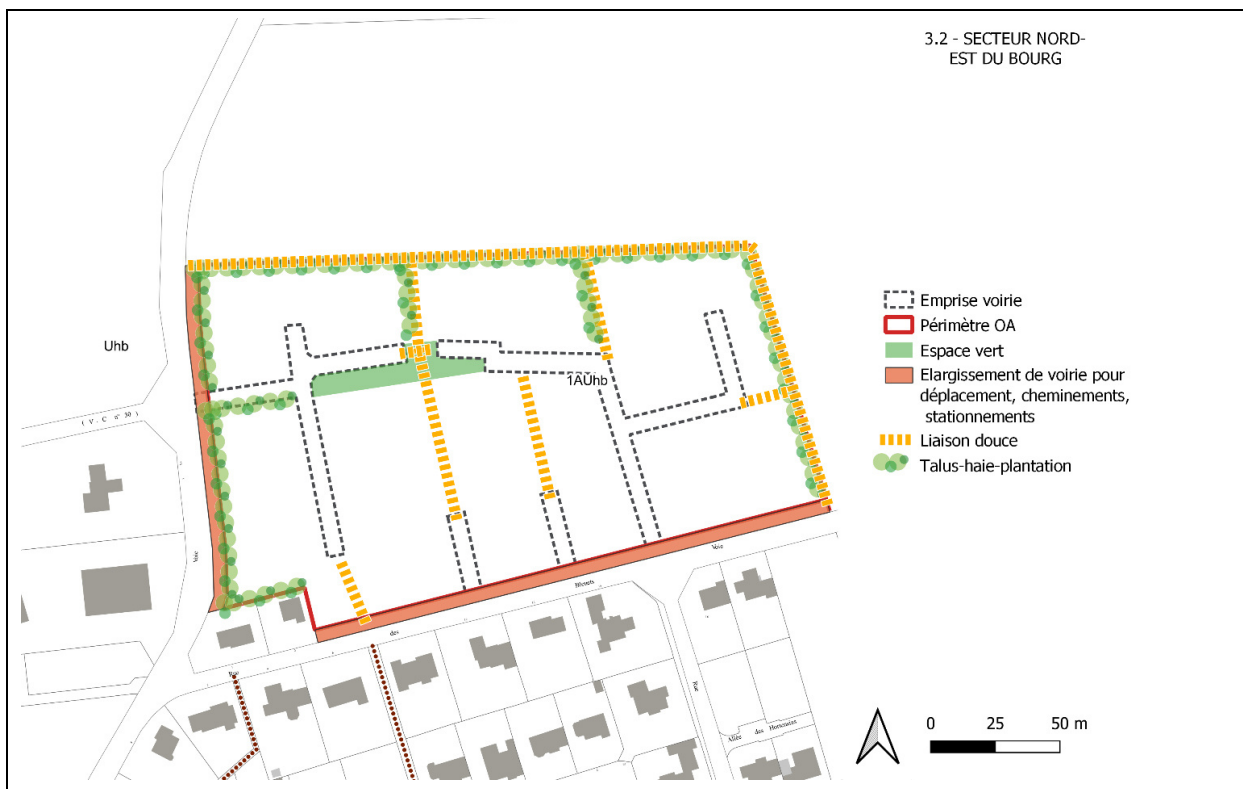
Eaux usées : le secteur sera desservi par l'assainissement collectif

Eaux pluviales :

- Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention.

Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales

➤ **La zone 1AUhb du clot des Bleuets au Nord-Est modifiée**

**Vocation de la zone :**

Il s'agit là de réaliser un nouveau quartier résidentiel.

Ce secteur devra permettre d'accueillir 55 logements (densité 20 logements/ha).

**Mixité sociale :**

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité sociale sera recherchée, par une offre de logements diversifiés (individuel, intermédiaire et collectif) dont 10% de logements sociaux type PLSA. La superficie moyenne des lots accueillant des habitations individuelles ne devra pas dépasser 500 m<sup>2</sup>.

**Accès et principe de voirie :**

La zone sera desservie par une voirie interne qui débouchera sur la rue de Kerouman et plusieurs voiries de quartier possibles sur la rue des Bleuets (3 maximum).

Deux emplacements réservés (ER n°6 et n°7) sont prévus pour la réalisation d'un élargissement de voie, stationnement, mobilité douce et aménagement paysager. Ceux-ci longent le secteur rue de Kerouman et rue des Bleuets.

**Liaisons douces :**

Un cheminement doux permettra de relier ce nouveau quartier au groupe scolaire public, via la rue des Coquelicots. Un réseau de cheminement doux sera à créer à l'intérieur de la zone.

**Environnement :**

Préserver le patrimoine naturel du site par le maintien de la trame bocagère périphérique et accompagnement des liaisons douces dotées de revêtements perméables. Les clôtures végétales sont à privilégier.

**Principe d'implantation du bâti :**

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au Sud ou Sud-Ouest est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique), et fait faire des économies d'éclairage et de chauffage.

**Transition avec la zone rurale :**

Afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole qui borde cette zone, des talus bocagers sont à créer en limites Nord et Est. Un réseau bocager sera à créer à l'intérieur de la zone.

**Réseaux :**

Eaux usées : le secteur sera desservi par l'assainissement collectif

Eaux pluviales :

- Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention.

Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales

➤ **La zone 1AUhb de Kervella 4 au Sud- Est modifiée**



**Vocation de la zone :**

Il s'agit là de prolonger le quartier de Kervella. Le lotissement a débuté sa construction en 2016 et trois tranches ont déjà été réalisées. Ce secteur correspond à la quatrième tranche et devra pouvoir accueillir plus de 10 lots.

**Mixité sociale :**

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité sociale sera recherchée, par une offre de lots diversifiée : 25% des lots environ devront présenter une superficie située entre 600 et 800 m<sup>2</sup>, 50% des lots seront compris entre 400 et 600 m<sup>2</sup> et 25% seront inférieurs à 400 m<sup>2</sup>.

**Accès et principe de voirie :**

La zone sera desservie par une voirie de quartier interne qui débouchera sur la rue des Tilleuls.

**Liaisons douces :**

Des cheminements piétons devront être assurés dans l'ensemble de la zone, afin de relier ce nouveau quartier au cœur du bourg (commerces, services, écoles).

Ils permettront également de rejoindre un espace vert public prévu au centre de la zone.

**Maintien de la structure rurale :**

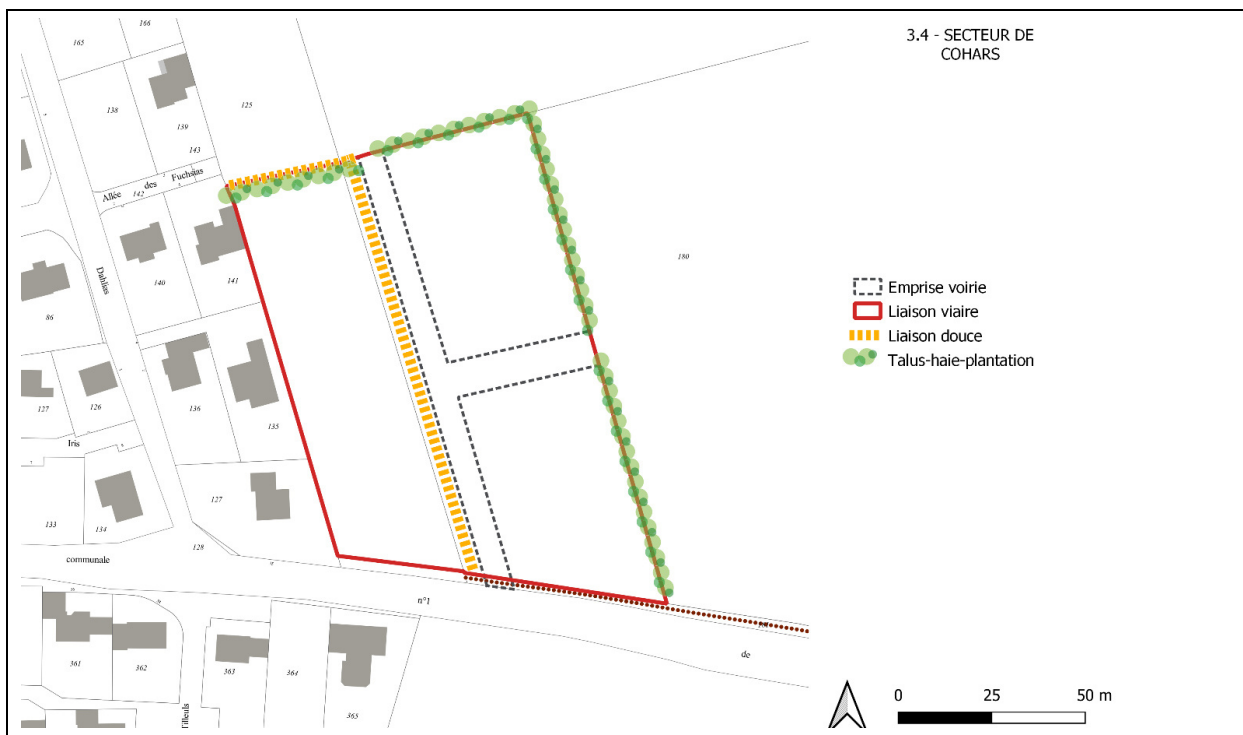
Afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone agricole qui borde cette zone, un talus bocager est à créer en limite Est.

**Principe d'implantation du bâti :**



L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au Sud ou Sud-Ouest est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique), et fait faire des économies d'éclairage et de chauffage.

### ➤ La zone 1AUh de Cohars créée



#### **Vocation de la zone :**

Il s'agit de créer de nouveaux lots en continuité du nouveau quartier de la rue des Dahlias. Cette nouvelle zone de 1 hectare devrait permettre d'accueillir 20 logements (densité 20 logements/ha).

#### **Mixité sociale :**

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité sociale sera recherchée, par une offre de lots diversifiée. La superficie moyenne des lots accueillant des habitations individuelles ne devra pas dépasser 500 m<sup>2</sup>.

#### **Accès et principe de voirie :**

La zone sera desservie par une voirie interne qui débouchera sur la rue de Verdun au Sud. Cette voirie permettra de relier le nord et plus largement la voie créée rue des Dahlias à l'Ouest. Un accès sera préservé à l'Est de la zone afin de préserver une ouverture vers un futur aménagement.

#### **Liaisons douces :**

Un cheminement doux permettra de relier le quartier de la rue des Dahlias à l'Ouest de la zone. Par ailleurs, le sud de la zone sera aménagé avec une voie cyclable.

#### **Environnement :**

Préserver le patrimoine naturel du site par le maintien de la trame bocagère périphérique et accompagnement des liaisons douces dotées de revêtements perméables. Les clôtures végétales sont à privilégier.

#### Principe d'implantation du bâti :

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au Sud ou Sud-Ouest est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique), et fait faire des économies d'éclairage et de chauffage.

#### Transition avec la zone d'activités/ zone rurale :

Afin d'assurer une transition harmonieuse et qualitative avec la zone 1AUi et la zone agricole qui borde la zone, des talus bocagers sont à créer en limites Nord et Est.

#### Réseaux :

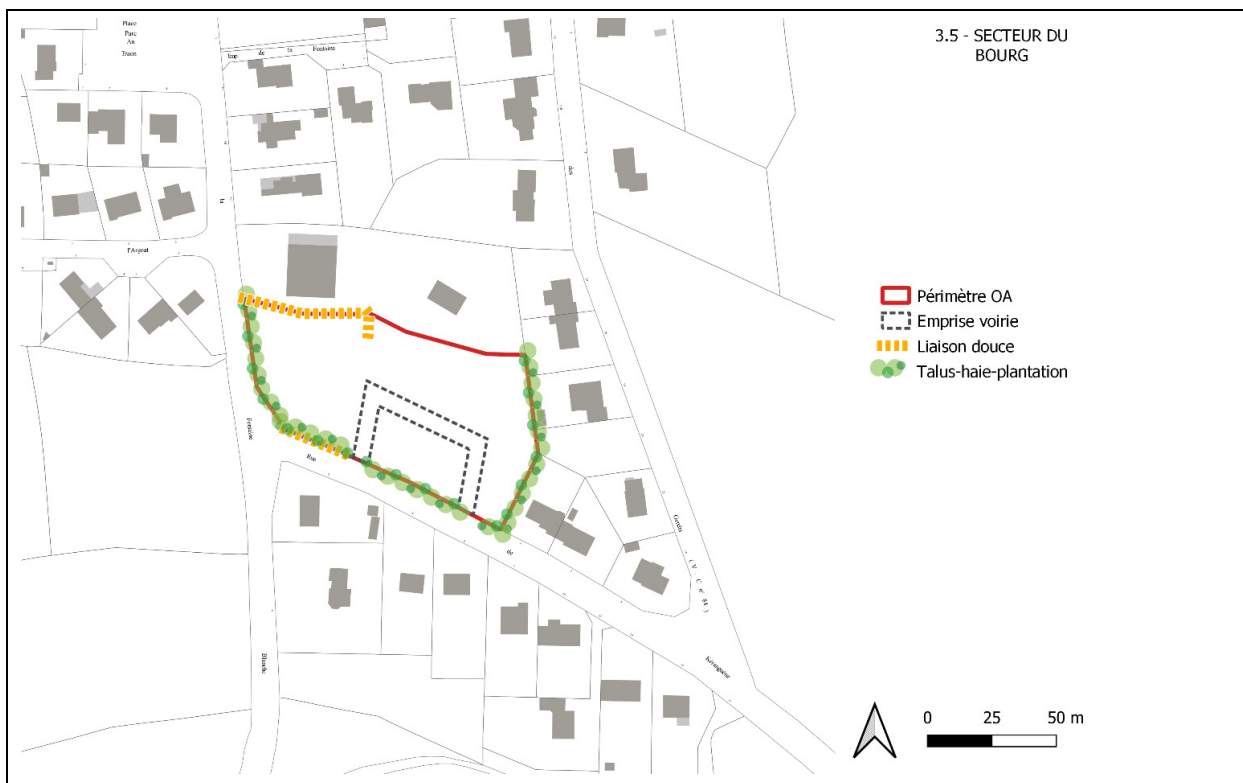
Eaux usées : le secteur sera desservi par l'assainissement collectif

Eaux pluviales :

- Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention.

Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.

### ➤ La zone Uhb de la Fontaine Blanche au Bourg créée



**Vocation de la zone :**

Il s'agit de créer un quartier à l'intérieur de l'enveloppe bâti du bourg. Cette zone d'environ 0,6 ha devrait permettre d'accueillir 12 logements (densité 20 logements/ha).

**Mixité sociale :**

Afin de développer un urbanisme « durable », la mixité sociale sera recherchée, par une offre de lots diversifiée. La superficie moyenne des lots accueillant des habitations individuelles ne devra pas dépasser 500 m<sup>2</sup>.

**Accès et principe de voirie :**

La zone sera desservie par une voie interne qui débouchera sur la rue de Keranguene.

**Liaisons douces :**

Le projet d'aménagement comportera un maillage piétonnier.

**Environnement :**

Préserver le patrimoine naturel du site par le maintien de la trame bocagère périphérique et accompagnement des liaisons douces dotées de revêtements perméables. Les clôtures végétales sont à privilégier.

**Principe d'implantation du bâti :**

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au Sud ou Sud-Ouest est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique), et fait faire des économies d'éclairage et de chauffage.

**Réseaux :**

Eaux usées : le secteur sera desservi par l'assainissement collectif

Eaux pluviales :

- Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention.

Etant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.

➤ **Echéancier prévisionnel des zones à urbaniser**

En application de l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, la commune a souhaité afficher une programmation dans le temps pour l'ouverture à l'urbanisation des zones urbanisables à court terme à vocation « d'habitat et activités compatibles avec l'habitat » (1AUhb).

**3 niveaux de priorité** sont définis sur les zones afin d'organiser un aménagement progressif de ces secteurs (voir cartes ci-dessous) :

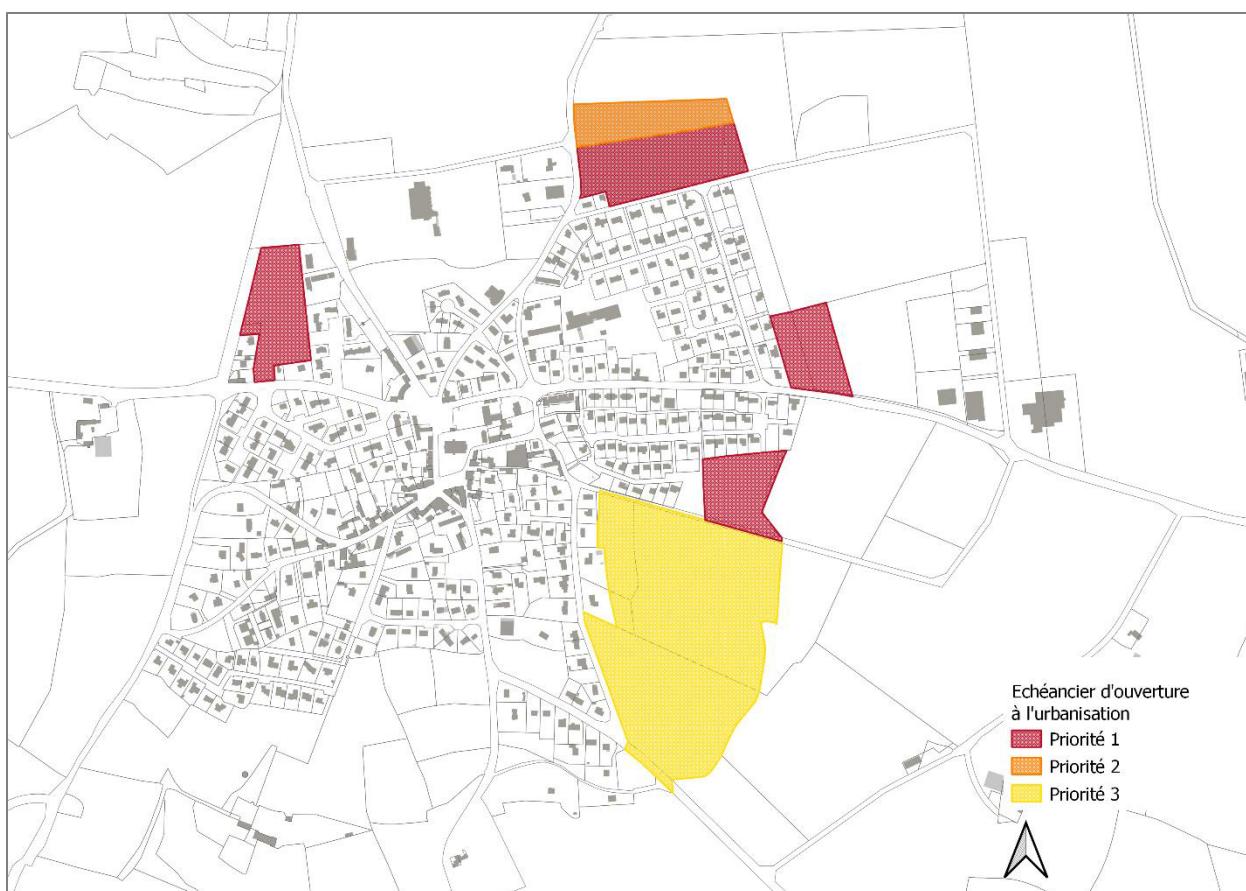
- Les secteurs de **priorité 1** doivent être urbanisés en premier.
- Les secteurs de **priorité 2** ne peuvent commencer à être urbanisés qu'à partir du moment où 80%

des permis de construire prévus sur le secteur de priorité 1 correspondant a été achevé.

- Les secteurs de **priorité 3** ne peuvent commencer à être urbanisés qu'à partir du moment où 80% des permis de construire prévus sur le secteur de priorité 2 correspondant a été achevé.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Ces secteurs correspondent ainsi aux réserves foncières à moyen ou long terme.

#### *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU)*



#### **5.4. Un rapport de présentation complété**

Le rapport de présentation du PLU approuvé le 09 février 2010 est complété avec une nouvelle partie 7 : « **LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU PLU DE 2010** », qui reprendra les éléments de la présente notice.