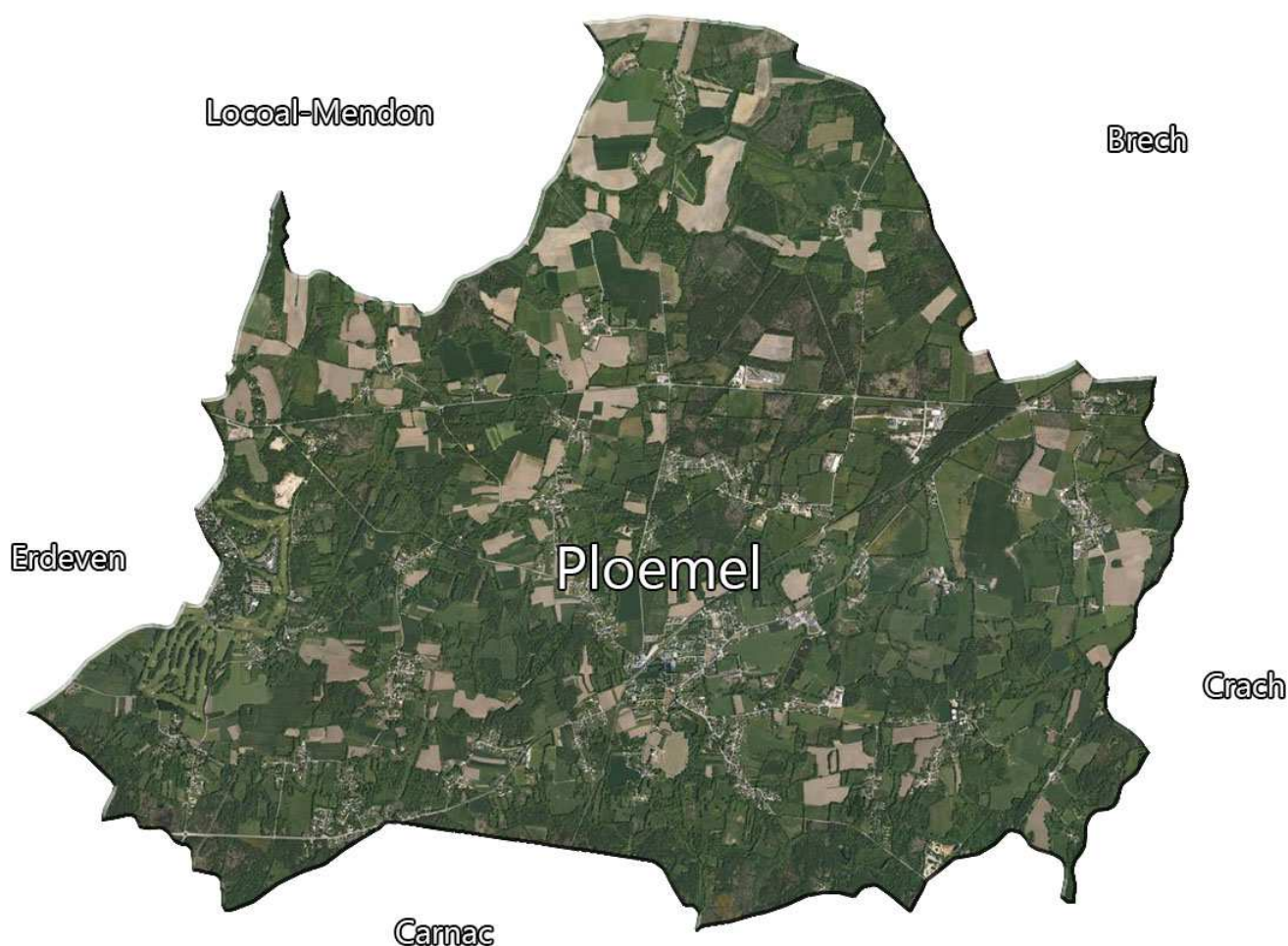




MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°1

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 20 septembre 2016



COMMUNE DE PLOEMEL

- 1AUI, affectée au projet d'extension du terrain de karting de la Madeleine. Ce karting figurait au POS en zone 1NAi, il a paru préférable de le doter d'un règlement spécifique et d'autoriser son extension, puisqu'il existe un projet en ce sens. Le coefficient d'emprise au sol (0,15) limite les possibilités de construction de bâtiments pour des motifs à la fois paysagers et d'assainissement, en l'absence de réseau collectif prévu dans ce secteur. La zone 1AUI est également affectée à la zone de loisirs de Kergo initialement classée en zone 2AU.

La zone 2AU

Il s'agit de secteurs à caractère naturel, destinés à recevoir des extensions d'urbanisation au nord-ouest et au sud-ouest du bourg (2AUa), dans le cadre de schémas d'aménagement qui seront élaborés ultérieurement, ou éventuellement d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. Les règles applicables en 2AUa et 2AUi sont identiques puisqu'il s'agit dans les deux cas d'un règlement « conservatoire » destiné à éviter toute utilisation des sols incompatible avec la vocation à long terme de la zone ; la différenciation est seulement justifiée par un souci de préciser la nature de cette vocation.

Le zonage en 2AUa de l'extension d'urbanisation au sud-ouest du bourg correspond au constat que ces terrains ne sont pas correctement desservis par le réseau collectif d'assainissement, ainsi qu'à un souci de phasage dans le temps des ouvertures à l'urbanisation. Dans les autres cas (2AUa au nord-ouest du bourg et 2AUi), l'objectif est de laisser le temps nécessaire à la mise au point des projets tout en inscrivant dès à présent des vocations dans le PLU.

13. La zone agricole

Elle correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. N'y sont admises que les constructions et installations directement nécessaires à l'agriculture et éventuellement aux activités extractives. Compte tenu du contexte agricole local et de la situation du bourg par rapport à son environnement, avec notamment la présence du parc communal, il n'a pas été jugé utile d'instituer un zonage agricole interdisant les implantations de bâtiments d'élevage à nuisances. Par rapport au règlement du POS, les conditions d'admissibilité des logements de fonction des exploitants agricoles sont devenues plus strictes afin de limiter les risques d'installation de non-agriculteurs à proximité des sièges d'exploitations.