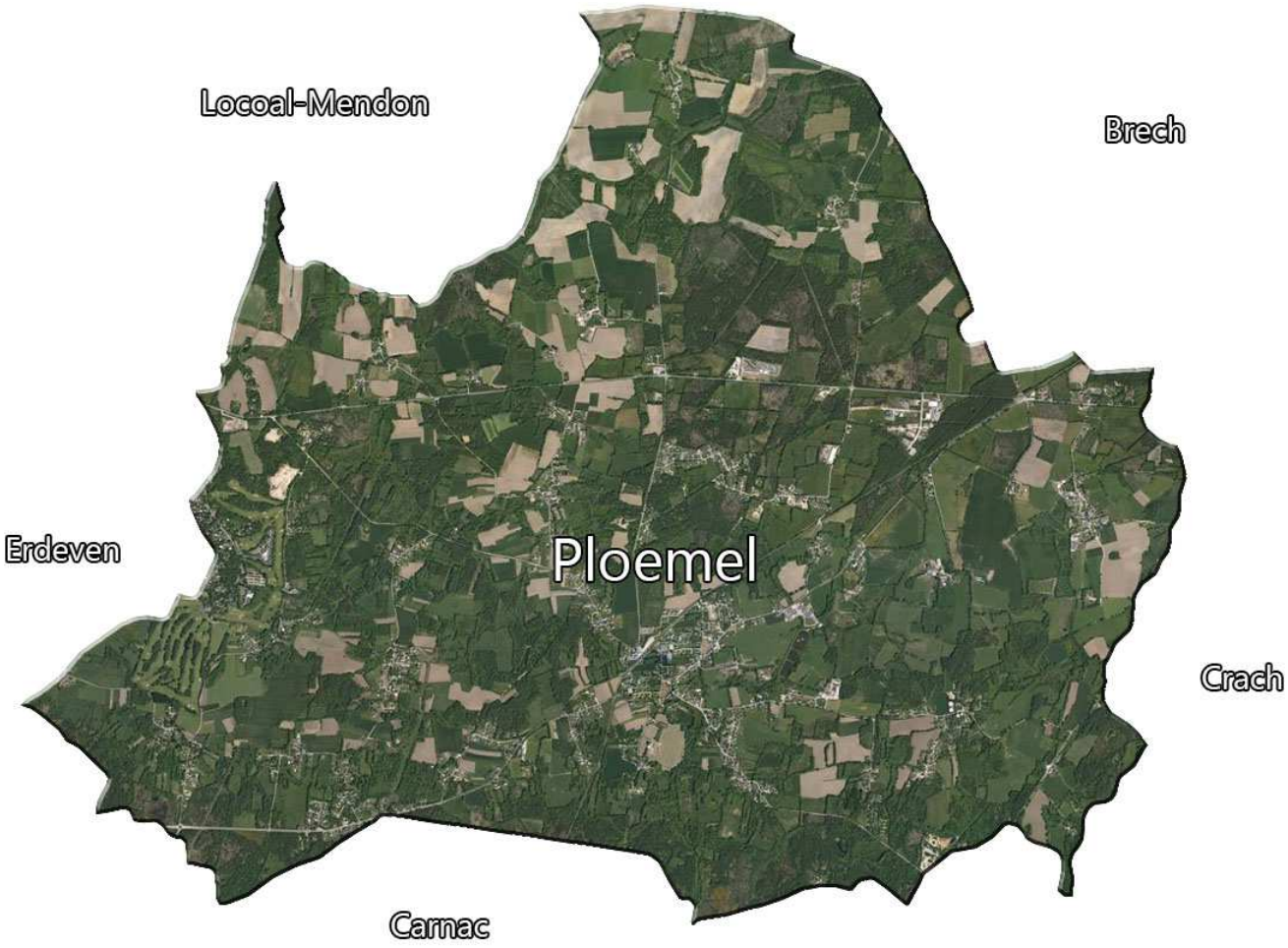
MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°1

Note de présentation

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



COMMUNE DE PLOEMEL

L'ATELIER D'YS

SOMMAIRE

Préambule **Page 3**

1 Présentation de la commune de PLOEMEL **Page 4**

2 La modification du Plan Local d'Urbanisme **Page 6**

2.1 Le contexte Page 6

2.2 L'analyse du site Page 8

2.3 Le projet Page 15

2.4 Les effets sur le PLU Page 17

3 Les incidences sur l'activité agricole **Page 23**

4 Les incidences sur l'environnement **Page 23**

5 Les surfaces des zones **Page 24**

6 Conclusion **Page 26**

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, en suivant une démarche moins contraignante et plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision.

Ainsi, l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme annonce que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et sous réserve des cas ou une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31. A savoir :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. 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.

Le dossier sera soumis à enquête publique par le maire.

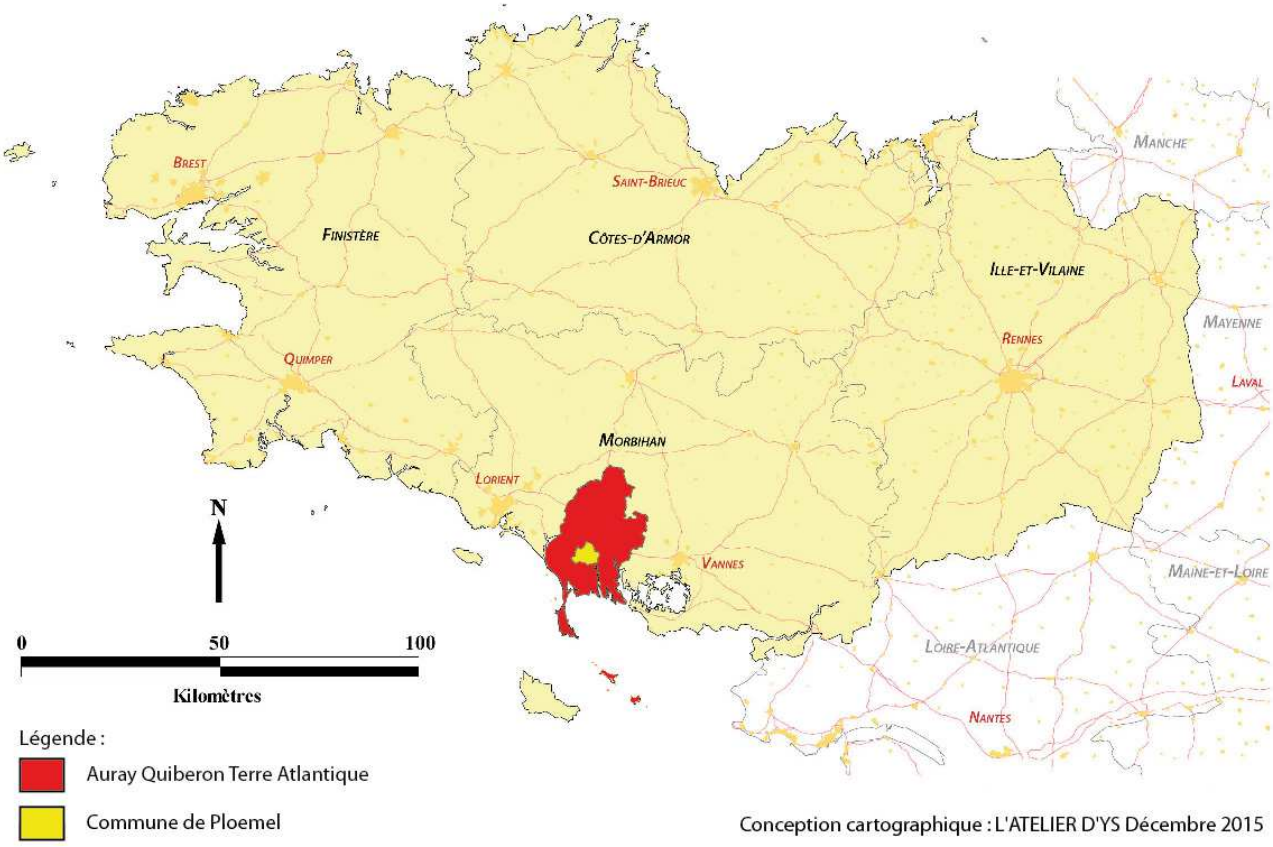
L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A 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, est approuvé par délibération du conseil municipal.

1. Présentation de la commune de PLOEMEL

PLOEMEL se situe dans le département du Morbihan, dans la région Bretagne.

PLAN DE SITUATION DE LA COMMUNE DE PLOEMEL



À une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Vannes et environ cinq au sud-ouest d'Auray, le territoire communal s'étend sur 2 516 hectares. Sa population est de 2 700 habitants en 2013. D'après l'INSEE, PLOEMEL est une commune multipolarisée.

Les communes limitrophes de PLOEMEL sont :

- ✓ Locoal-Mendon et Brech au nord,
- ✓ Erdeven à l'ouest,
- ✓ Carnac au sud,
- ✓ Crach à l'est.

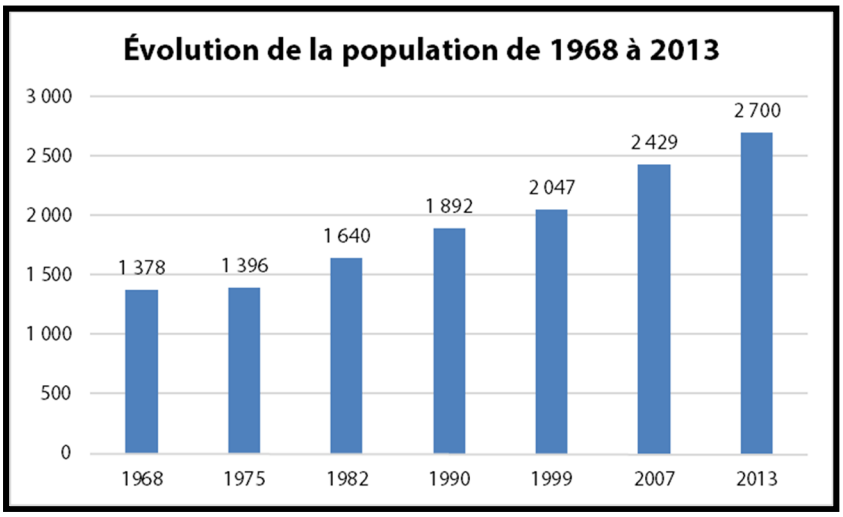
PLOEMEL fait partie d'Auray Quiberon Terre Atlantique, établissement public de coopération intercommunale regroupant 24 communes pour un total d'environ 85 000 habitants.

Administrativement, PLOEMEL est rattachée au canton de Quiberon et à l'arrondissement de Lorient.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 30 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 53 mètres.

PLOEMEL présente en outre l'avantage de posséder un accès rapide à la RD 765, lui facilitant l'accès à divers pôles d'emplois et d'activités à fort rayonnement (Lorient, Vannes…).

Comme dix-sept autres communes d'AQTA, PLOEMEL a gagné des habitants entre 2007 et 2012. Et preuve d'une croissance démographique soutenue (2 429 habitants en 2007), son taux d'évolution annuel moyen de la population est de +1,7% lors de la dernière période intercensitaire.



La commune est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 octobre 2007 et ayant fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 3 septembre 2009.

Le Conseil Municipal de PLOEMEL, dans sa délibération en date du 2 mars 2016, a décidé de procéder à une modification de son PLU.

Les articles L 153-31 et L 153-36 du code de l'urbanisme stipulent que sous *réserve de ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de ne* pas *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de ne pas 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, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (…) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions*.

Le dossier de modification n°1 du PLU de PLOEMEL ayant pour objet :

- ✓ d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUl de Kergo pour y implanter un nouveau lieu de vie à vocation touristique mêlant hébergement, restauration, offres culturelle et pédagogique.
- ✓ de créer une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur pour maîtriser son ouverture.

2. La modification du Plan Local d'Urbanisme

2.1. Le contexte

Le projet consiste en la réalisation d'un nouveau lieu touristique.

Au regard des activités liées à l'hébergement de loisirs qui seront créées, ce projet ne peut prendre place que dans des secteurs autorisant l'ouverture de terrains aménagés pour le camping et la création d'habitations légères de loisirs.

Dans le PLU en vigueur, seules deux zones actuellement constructibles permettent l'implantation de ces activités :

- ✓ **Zone Ubl** : destinée aux aménagements sportifs et de loisirs pouvant nécessiter la réalisation de constructions (équipements sportifs, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, résidences mobiles de loisirs...).
- ✓ **Zone 1AUl** : affectée aux activités sportives, de loisirs et de tourisme.

Les zones Ubl :

- Zone Ubl de Kergo Est. Ce secteur est intégralement utilisé par le parc d'attraction du P'tit Délire. Le projet ne peut prendre place sur ce site.
- Zone Ubl de Kergo Ouest. Ce secteur est intégralement utilisé par le camping de Kergo. Le projet ne peut prendre place sur ce site.
- Zone Ubl de Saint-Laurent. Ce secteur est intégralement utilisé par le camping de Saint-Laurent. Le projet ne peut prendre place sur ce site.
- Zone Ubl de Kerganiet. La partie sud de ce secteur est utilisée par DIHAN ÉVASION (hébergement de loisirs). La partie nord a fait l'objet d'une demande de permis d'aménager (accordée le 12 mai 2012) pour l'extension de cette activité d'hébergement de loisirs. Le projet ne peut prendre place sur ce site.

La zone 1AUl :

- Zone 1AUl de Pont-Fol. Ce secteur est utilisé par le Kart 56 (Karting). Le projet ne peut prendre place sur ce site.

Le projet de création d'un nouveau lieu touristique ne pouvant prendre place dans les zones Ubl et AUl, seule la zone 2AUl de Kergo est en capacité de l'accueillir.

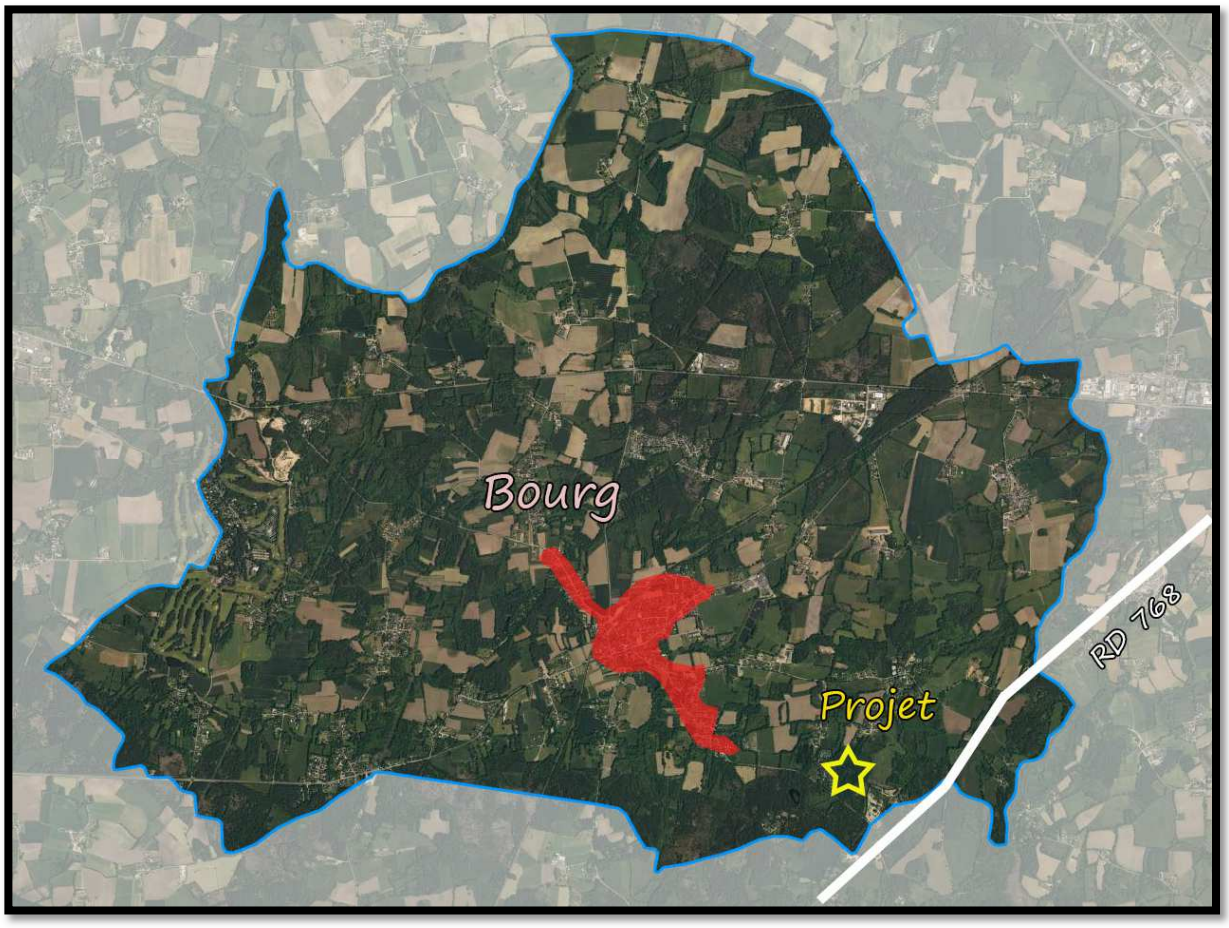
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU

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

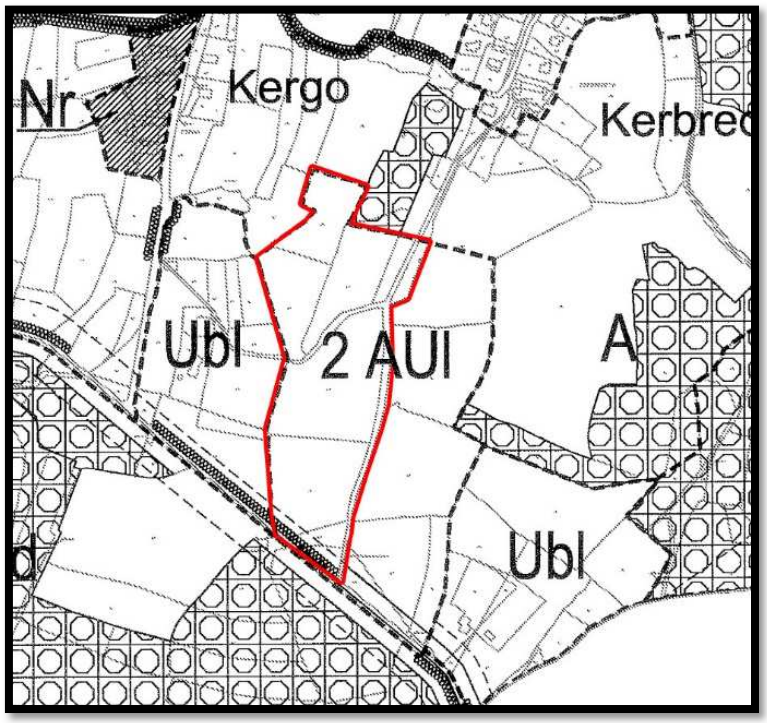
Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces espaces n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones 2AU comportent les secteurs :

- **2AUa,** destiné à accueillir principalement de l'habitat,
- **2AUl,** destiné à recevoir principalement des activités de loisirs.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.



Localisation de la zone 2AUl de Kergo



Zone 2AUL de Kergo, extrait du PLU

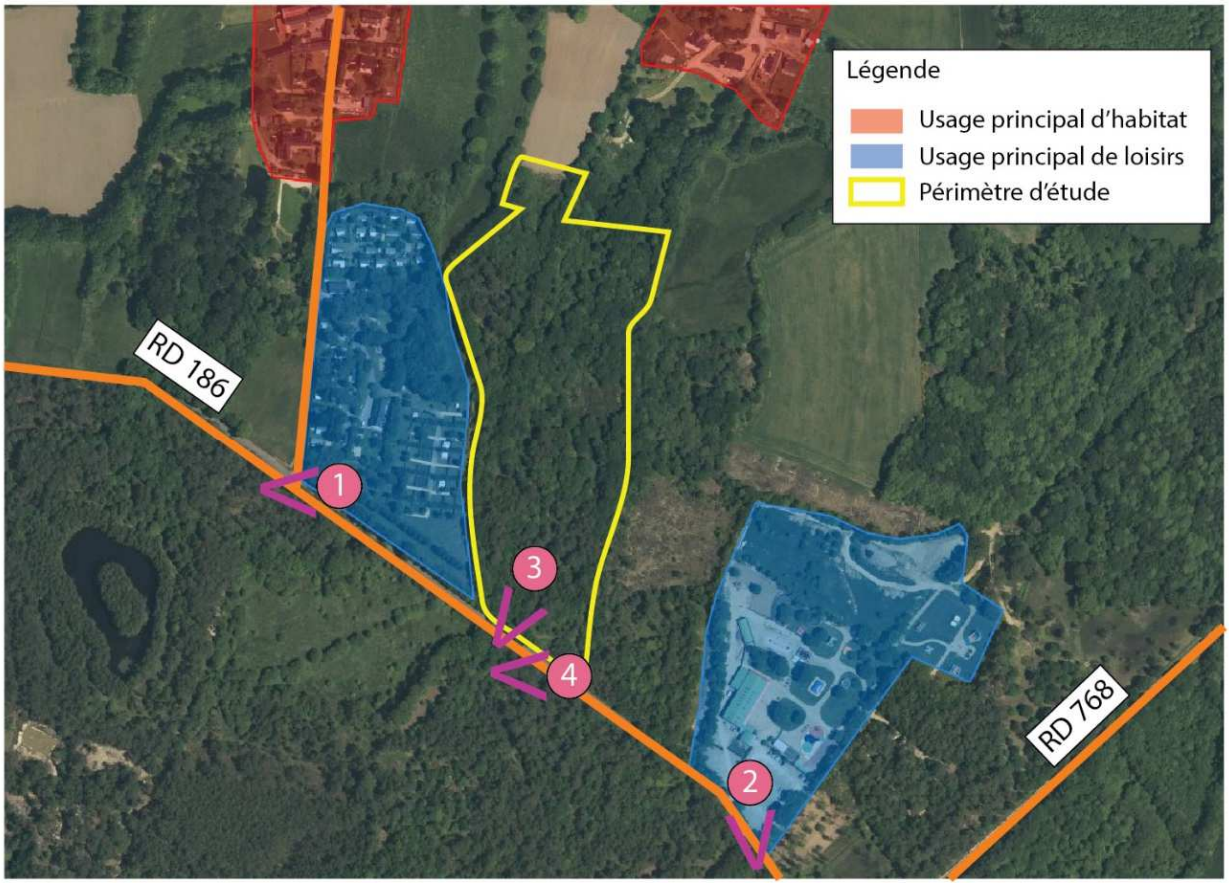
2.2.L'analyse du site

2.2.1. Le site de Kergo

Le site de Kergo peut être actuellement scindé en quatre espaces distincts.

1. Le nord du site possède une vocation principale agricole
2. Cet espace agricole est partiellement occupé par des logements regroupés en deux entités sur la cartographie ci-dessous (Kergo et Kerbrédeva).
3. Le sud possède une vocation plus naturelle. De nombreux boisements y sont présents.
4. Cependant des activités de loisirs ont pris place dans cet espace à dominante naturelle.

La cartographie ci-dessous met en évidence les secteurs à vocation d'habitat, de loisirs et le site objet de la présente modification.



Nous pouvons constater que le projet (situé en zone 2AUl) s'inscrit le long de la RD 186 et non loin de la RD 768 faisant la liaison entre Auray et Plouharnel/Carnac.

Le site se trouve par ailleurs contigu aux zones bâties Ubl occupées à l'ouest par le camping de Kergo et à l'est par le parc de loisirs Le P'tit Délire.

Vue n°1 sur le camping de Kergo

Vue n°2 sur le P'Tit Délire

Vue n°3. Accès existant

Vue n°4 depuis la RD 186

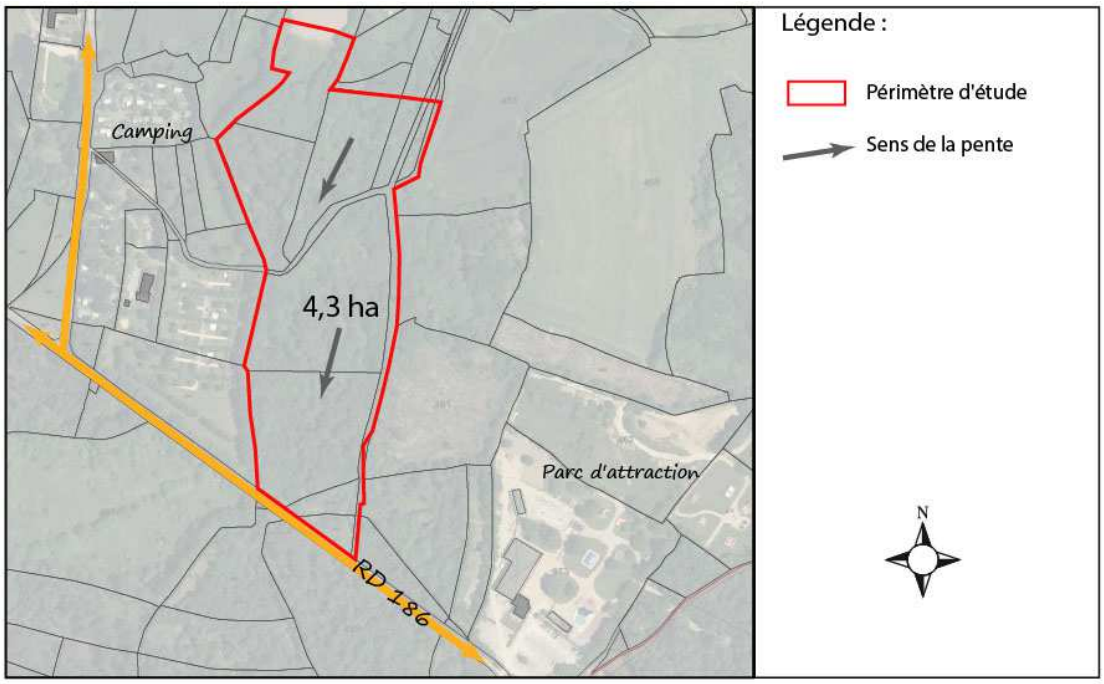
2.2.2. L'analyse environnementale

La faisabilité opérationnelle du projet est intimement liée d'une part à la prise en compte de besoins permettant sa mise œuvre et d'autre part à la prise en compte de diverses « contraintes » présentes sur la commune.

En effet, de par sa nature, le projet ne peut prendre place que dans un site présentant un cadre naturel qualitatif (présence de boisements aux essences variées, de prairies…).

De plus, ce site doit être suffisamment dimensionné pour permettre la création d'hébergements de plein air, de salles de restauration/d'accueil, d'aire de stationnement, d'un jardin pédagogique…

C'est pour ces raisons qu'une emprise légèrement supérieure à 4,3 ha a été ciblée.

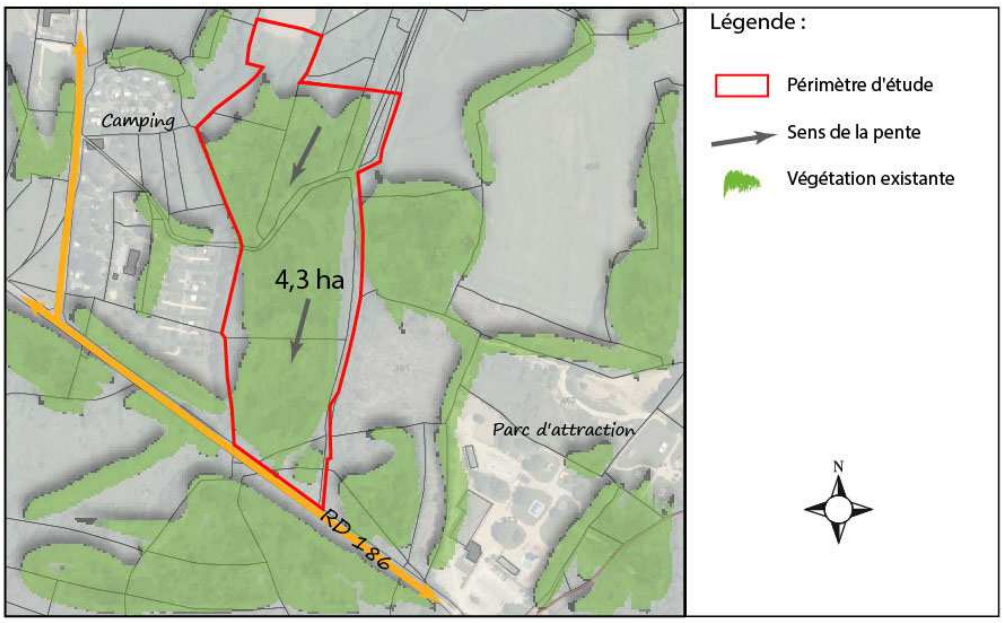


A l'intérieur de ce périmètre, de multiples éléments naturels sont présents et méritent d'être pris en compte.

Les végétaux

Tout ou partie du site est actuellement couvert par des végétaux issus d'un enfrichement des parcelles.

Ce boisement composé d'un mélange de conifères (prépondérants) et de feuillus n'est pas homogène d'un point de vue qualitatif. Le projet devant s'insérer dans un cadre naturel préservé, les arbres les plus remarquables seront maintenus.

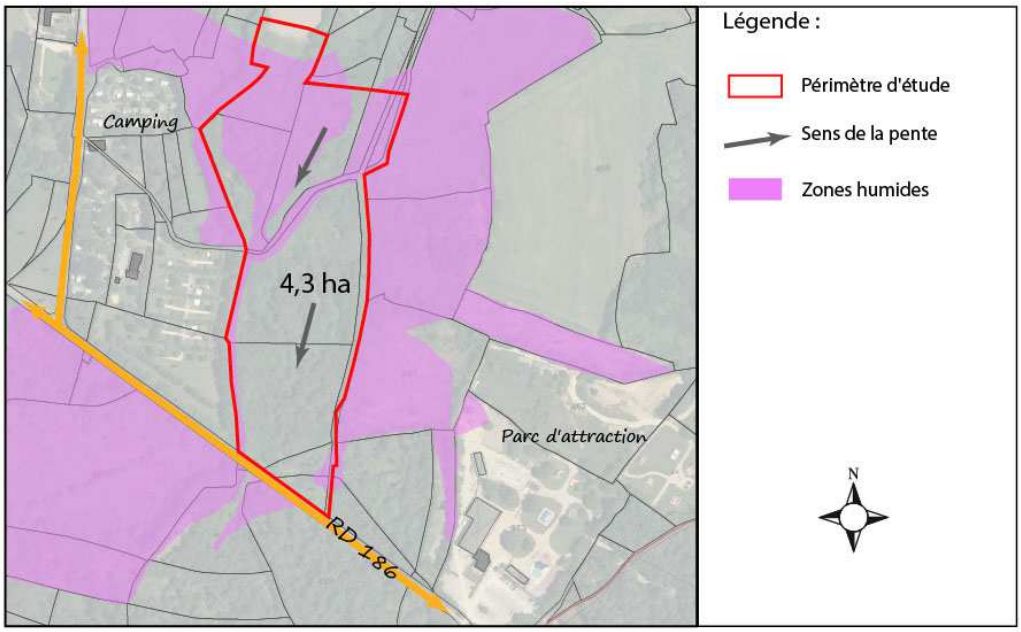


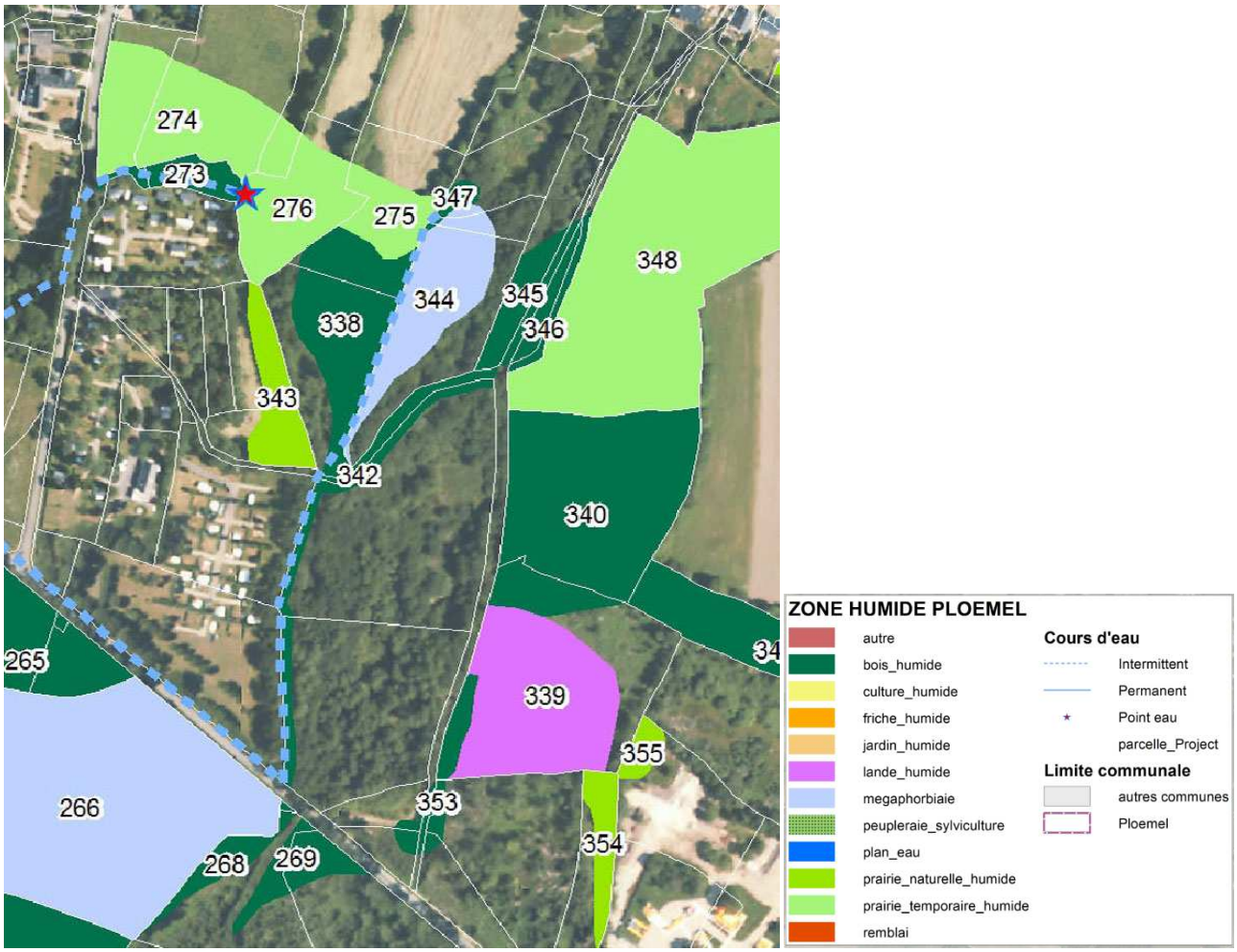
Les zones humides

Lors de l'élaboration du présent PLU, aucun inventaire des zones humides n'avait été réalisé. L'ensemble du secteur avait été classé en zone 2AUl.

La commune de PLOEMEL a initié en 2013 un inventaire des zones humides sur l'ensemble de son territoire communal. Cet inventaire a révélé l'existence de multiples zones humides sur le site.

Ainsi, le périmètre objet de la présente modification est couvert par 1,5 ha de zones humides.





Extrait de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau

Ces espaces remarquables seront préservés par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation qui stipulent que :

1.Sont interdits :

Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus au point n°2,

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Création de plan d'eau (sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés au point n°2).

A l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur…).

2.Sont autorisés sous conditions particulières :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

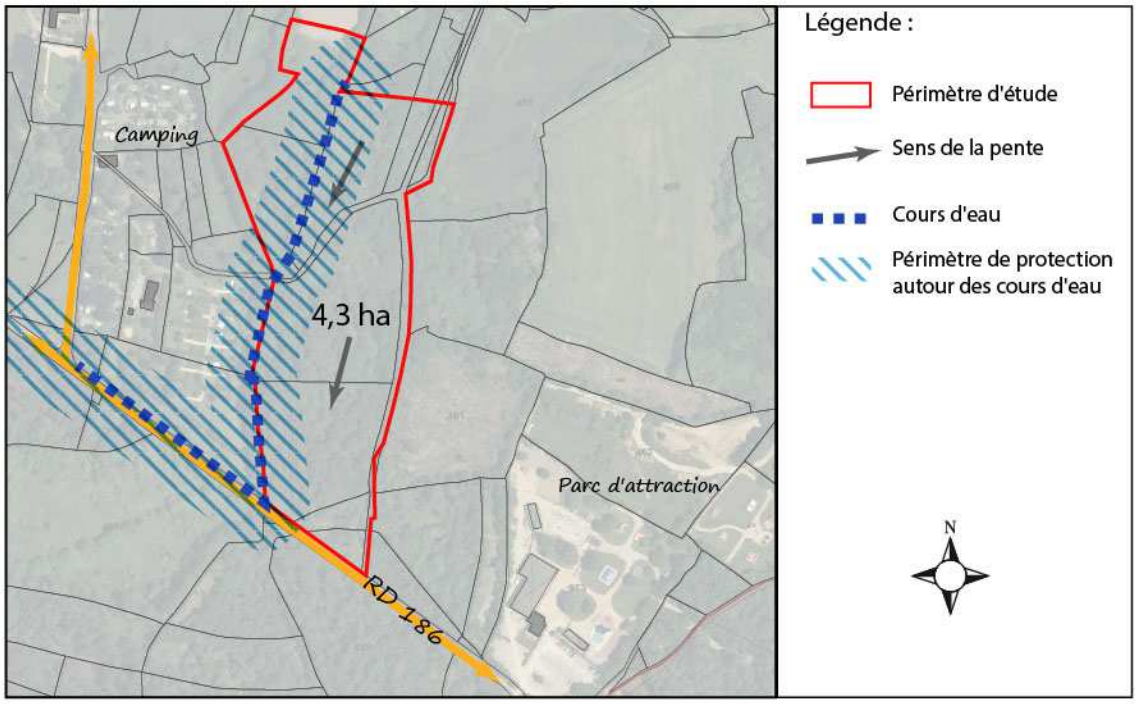
Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux deux points ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les cours d'eau

Lors de l'élaboration du présent PLU, aucun inventaire des cours d'eau n'avait été réalisé.

Concomitamment à la réalisation d'un inventaire des zones humides, la commune de PLOEMEL a initié en 2013 un inventaire des cours d'eau sur l'ensemble de son territoire communal. Cet inventaire a révélé la présence d'un cours d'eau en limite ouest du périmètre d'étude.



Ce cour d'eau sera préservé par le biais d'une bande de 35 mètres de part et d'autre de son axe. Les orientations d'aménagement et de programmation indiqueront les règles applicables dans cette bande :

1.Sont interdits :

Toute construction même ne comportant pas de fondations, tous installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autres que ceux visés au point n°2,

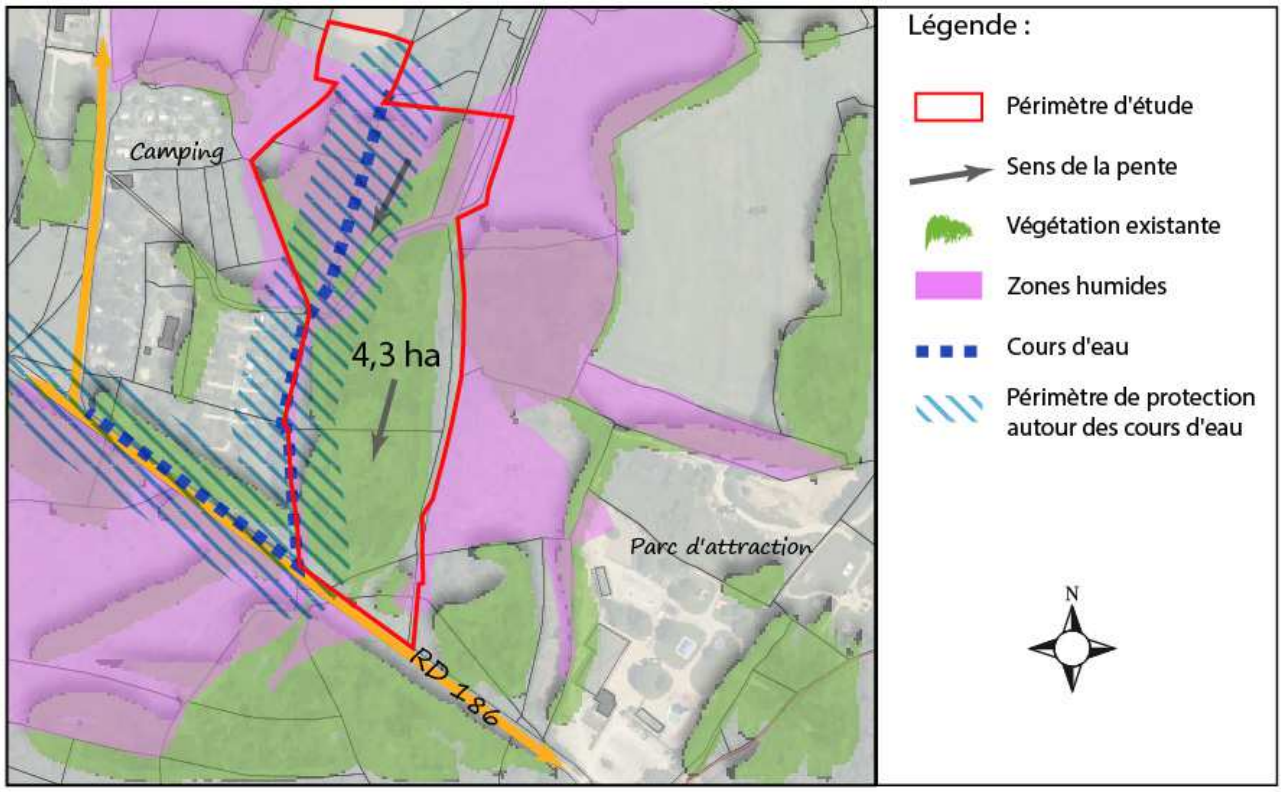
Le stationnement de caravanes ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.

2.Sont autorisés sous conditions particulières :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Superposition des espaces naturels

La carte ci-dessous présente l'ensemble des espaces présents sur le site et qu'il convient de prendre en compte.



Les cours d'eau et zones humides seront préservées de manière stricte. Les boisements pourront évoluer.

Enfin, il convient de noter que le talus situé le long de la RD 186 est actuellement protégé par le biais des éléments de paysage à préserver. Il conviendra donc au pétitionnaire de faire une demande en mairie pour supprimer tout ou partie des éléments protégés dans le cadre de son aménagement (notamment l'éventuel élargissement de l'accès).

2.3.Le projet

Le projet consiste en la réalisation d'un nouveau lieu touristique mêlant activités d'hébergement, de restauration, offre culturelle, de loisirs et création d'un jardin pédagogique.

A ce titre, outre la création d'un jardin pédagogique, plusieurs constructions nouvelles verront le jour.

- ✓ Le bâtiment principal d'une superficie d'environ 130m² sera réalisé en structure légère. Il prendra la forme d'un chapiteau-yourte.
- ✓ Les installations relatives aux cuisines et sanitaires seront réalisées en containers aménagés (majoritairement bardés de bois naturel)
- ✓ Enfin, les structures d'hébergement seront constituées de yourtes et toiles de tentes.

A moyen terme, ce projet va générer la création de 3 emplois à l'année ainsi que l'embauche d'une dizaine de saisonniers.

Ce projet à vocation économique et touristique permettra également de répondre aux orientations des Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray et du Plan Local d'Urbanisme communal et notamment celle consistant à *permettre l'accueil d'activités touristiques*.

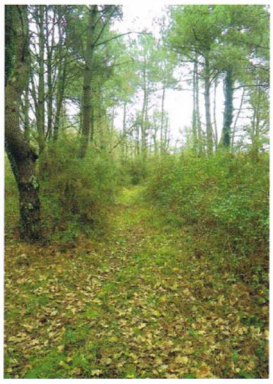
Le projet devant s'inscrire dans le cadre naturel et paysager du site, seuls les boisements suivants seront abattus :

- ✓ Les arbres situés sous l'emprise des hébergements ainsi que dans un périmètre de sécurité avoisinant.
- ✓ Les arbres situés sous l'emprise des structures collectives (tente principale, salle de restauration, sanitaires…), des modules techniques, de la terrasse, du deck d'accès, du bassin d'agrément, de la pelouse ainsi que dans un périmètre de sécurité avoisinant.
- ✓ Les arbres se trouvant sur le chemin des réseaux.
- ✓ Les arbres se trouvant sur les chemins d'accès à créer.

Les stationnements ne seront pas entièrement déboisés.

L'accès au site se fera par le sud, et la RD 186. Les sentiers forestiers existants seront majoritairement conservés.

Enfin, de multiples murets sont présents sur le site et seront conservés dans leur quasi intégralité.



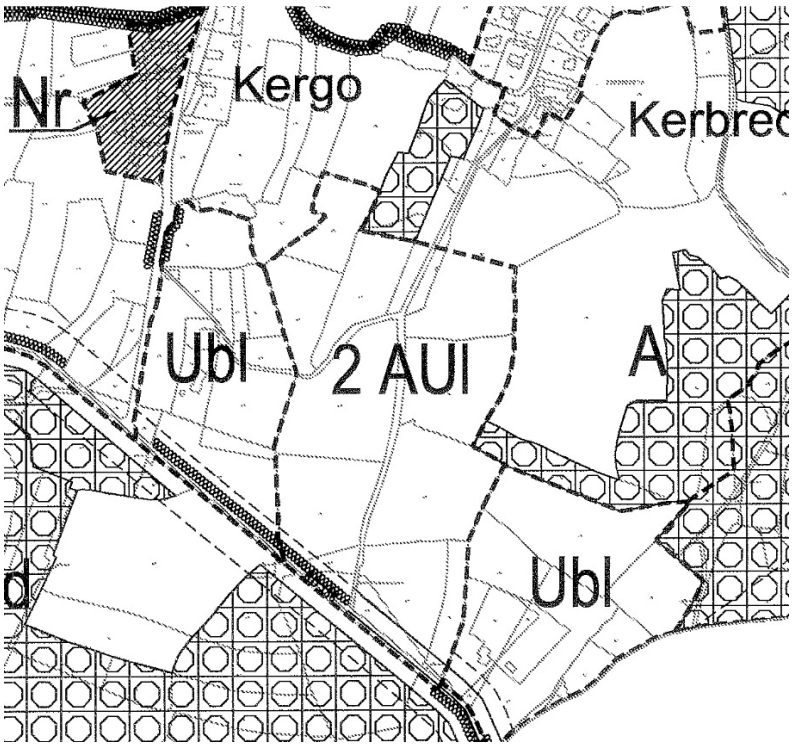
Sentiers existants

M. LE CLAQUIN M. RAIBAUT	PROJET D'UN RESTAURANT ET D'UN LIEU D'HEBERGEMENT A PLOEMEL	PA 4.1 - PLAN GENERAL DU PROJET	1/500	22/12/2015

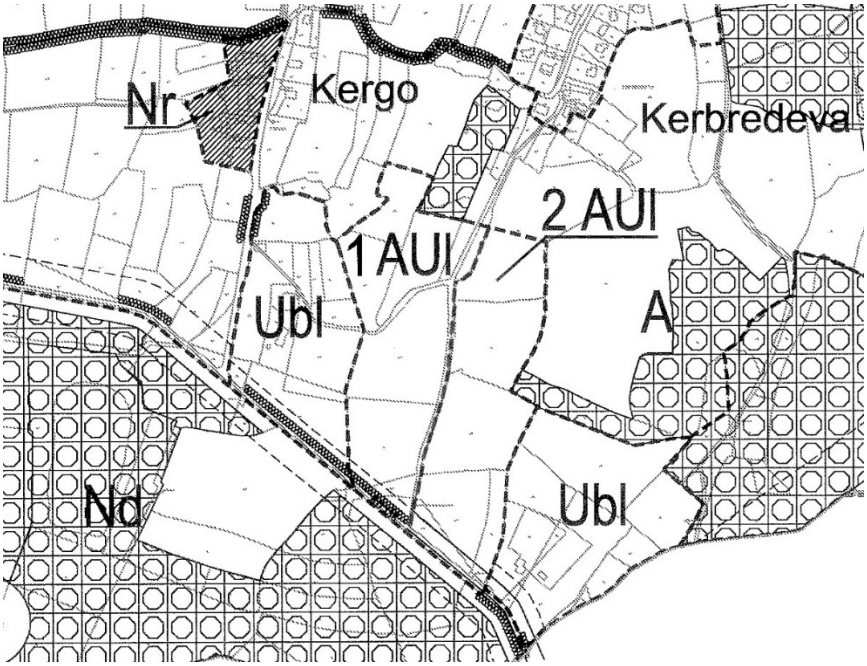
2.4.Les effets sur le PLU

Modification du règlement graphique

Le règlement graphique est donc modifié en transformant 4,3 ha de la zone 2AUl en zone 1AUl.



PLU en vigueur

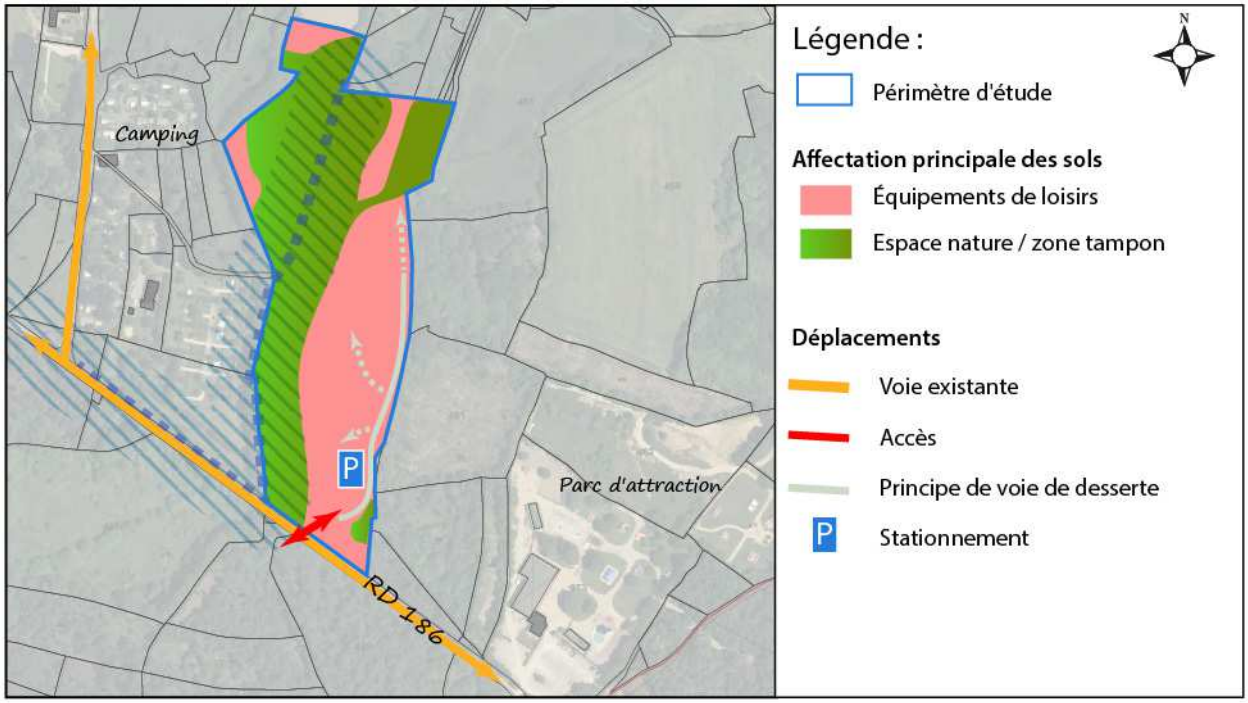


PLU modifié

Création d'orientations d'aménagement et de programmation

Le dossier de PLU est complété par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui s'inscrivent sur le secteur objet de la présente modification.

Cette nouvelle pièce a pour vocation principale de préserver les zones humides et les abords du cours d'eau.



Modification du rapport de présentation

La page n°22 du rapport de présentation est corrigé (*localisation des zones AU*) pour prendre en compte la modification.

Modification du règlement littéral

Les articles 1, 2 10 et 11 du règlement de la zone 1AUl sont modifiés pour prendre en compte le projet.

Avant modification

ARTICLE 1AU 1 · OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur 1AUI :

- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article 1AU 2.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes et les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme.

Après modification

ARTICLE 1AU 1 · OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur 1AUI :

- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article 1AU 2.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes et les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme.
- En secteur de **zone humide**, sont interdits :
  - Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article 1AU 2,
  - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
    - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
    - Création de plan d'eau (sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article 1AU 2).

    A l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur…).
- Dans une bande de **35 mètres de part et d'autre des cours d'eau**, sont interdits :
  - Toute construction même ne comportant pas de fondations, tous installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article 1AU 2,

Le stationnement de caravanes ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.

Avant modification

ARTICLE 1AU 2 · OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

En secteur 1AUI :

- Les constructions et installations, y compris les terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et résidences mobiles de loisirs, sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- Les constructions nécessaires à des activités d'hébergement ou de restauration, sous réserve d'être liées aux activités sportives et de loisirs, et que l'assainissement des effluents puisse être assuré conformément aux règles en vigueur.

Les constructions à usage de logement de fonction, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur. La création de logement de fonction est limitée à un par établissement.

Après modification

ARTICLE 1AU 2 · OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

En secteur 1AUI :

- Les constructions et installations, y compris les terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et résidences mobiles de loisirs, sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- Les constructions nécessaires à des activités d'hébergement ou de restauration, sous réserve d'être liées aux activités

sportives et de loisirs, et que l'assainissement des effluents puisse être assuré conformément aux règles en vigueur.

- Les constructions à usage de logement de fonction, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur. La création de logement de fonction est limitée à un par établissement.

- En secteur de **zone humide**, sont autorisés sous conditions particulières :

  - Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
    - à la défense nationale,
    - à la sécurité civile,

    Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
  - Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
  - Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux deux points ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
    - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
    - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

- Dans une bande de **35 mètres de part et d'autre des cours d'eau**, sont autorisés sous conditions particulières :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Avant modification

ARTICLE 1AU 10 · HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteurs AUa et AUI : la hauteur d'une construction, mesurée :

- au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture) et à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles)

- à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrasse) est fixée comme suit :

zone	égout	faîtage	acrotère
AUa	6,00 m	10,00 m	4,00 m
AUI	3,00 m	7,00 m	4,00 m

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Après modification

ARTICLE 1AU 10 · HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteurs AUa et AUI : la hauteur d'une construction, mesurée :

- au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture) et à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles)

- à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrasse) est fixée comme suit :

zone	égout	faîtage	acrotère
AUa	6,00 m	10,00 m	4,00 m
~~AUI~~	~~3,00 m~~	~~7,00 m~~	~~4,00 m~~
AUI	6,00 m	8,00 m	4,00 m

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Avant modification

ARTICLE 1AU 11 · ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS · PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, 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.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises.

- La pente des toitures couvrant le bâtiment principal, à l'exception des toitures-terrasses, devra être comprise entre 40° et 50°.

- Les constructions annexes sous forme d'appentis auront une pente de toiture de 30° minimum.

- Les annexes et dépendances doivent avoir un aspect en harmonie avec celui de la construction principale.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de !'Urbanisme.

Après modification

ARTICLE 1AU 11 · ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS · PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les

constructions ou les aménagements prévus, 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.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

En secteurs 1AUa et 1AUi :

- Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises.
- La pente des toitures couvrant le bâtiment principal, à l'exception des toitures-terrasses, devra être comprise entre 40° et 50°.
- Les constructions annexes sous forme d'appentis auront une pente de toiture de 30° minimum.
- Les annexes et dépendances doivent avoir un aspect en harmonie avec celui de la construction principale.

En secteur 1AUl :

- Façades
  - Les constructions feront l'objet d'une recherche dans la composition des ouvertures.
- Toitures
  - Le couvrement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation.
  - La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires devra être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions.
- Matériaux
  - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre…), non conçus pour être laissés apparents, devront être enduits ou recouverts.
  - Les toitures seront couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet.

3. Les incidences sur l'activité agricole

Le projet de modification étant situé dans un secteur à dominante naturelle, elle n'aura aucune incidence sur l'activité agricole et sur la consommation d'espaces agricoles.

4. Les incidences sur l'environnement

Les caractéristiques des milieux seront conservées, les écosystèmes sauvegardés

Soucieuse de préserver son environnement, la commune a souhaité encadrer l'aménagement du secteur par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation.

L'intégralité des zones humides récemment identifiées (2013) ainsi qu'une zone tampon de 35 mètres autour du cours d'eau seront préservées (cf. chapitre 2.2.2).

La consommation des espaces est gérée

Dans le cadre de cette modification du PLU, un peu moins de la moitié de la zone 2AUl basculera en zone 1AUl (4,3ha sur 8,4 ha).

Sur ces 4,3 ha seul 1,7 ha sera « constructible ». Les 2,6 ha restant étant à protéger (zones humides et abords du cours d'eau).

Comme indiqué précédemment, sur les 1,7 ha constructible, l'emprise au sol totale des constructions envisagées sera modeste.

La consommation d'espace sera ainsi très limitée.

Les risques naturels sont pris en compte

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel doit être faite la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les modifications envisagées n'aggraveront pas les risques existants sur la commune :

- ✓ Naturels :
  - o séismes,
  - o inondations,
  - o retrait-gonflement des argiles,
- ✓ Technologiques :
  - o transport de matières dangereuses,
  - o installations classées.

Les risques de feux de forêt et tempêtes seront pris en compte dans le cadre de l'aménagement du site (suppression des boisements sous l'emprise des nouvelles constructions et dans un périmètre de sécurité).

Enfin, La commune n'étant pas concernée par un site NATURA 2000, il n'y a pas lieu de produire une évaluation environnementale.

Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette modification du PLU n'a que peu d'incidences notables sur l'environnement.

5. Les surfaces des zones

Il convient de modifier le tableau de superficie des différentes zones du PLU.

En effet, la présente modification réduit la superficie de la zone 2AUl au profit de la zone 1AUl.

Zones Urbaines	PLU en vigueur (ha)	Projet de modification (ha)	Évolution ha
Ua	9,7	9,7	0
Uba	88,9	88,9	0
Ubl	35,1	35,1	0
Ui	11,7	11,7	0
TOTAL ZONES U	**145,4**	**145,4**	**0**

Zones A Urbaniser	PLU en vigueur	Projet de modification	Évolution
1AUa	12,9	12,9	0
1AUi	22,7	22,7	0
1AUl	13,1	17,4	4,3
2AUa	34,7	34,7	0
2AUl	8,4	4,1	-4,3
TOTAL ZONES AU	**91,9**	**91,9**	**0**

Zones Agricoles	PLU en vigueur	Projet de modification	Évolution
A	1600,6	1600,6	0
TOTAL ZONES A	**5016,8**	**5016,8**	**0**

Zones Naturelles	PLU en vigueur	Projet de modification	Évolution
Nd	513,5	513,5	0
Ng	61,5	61,5	0
Nh	88,1	88,1	0
Nr	15,0	15,0	0
TOTAL ZONES N	**678,07**	**678,07**	**0**

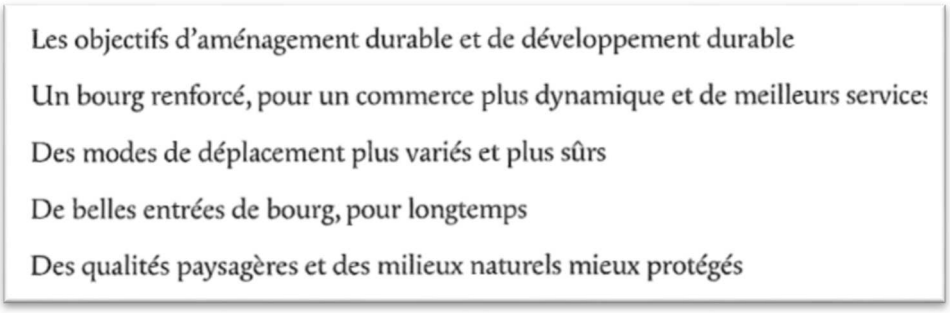
TOTAL ZONAGE	**2516**	**2516**

6. Conclusion

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification pour être recevable, à savoir modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, à savoir :

a) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

Les présentes modifications restent mineures et ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD qui se déclinent sous cinq thématiques :



b) Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

Les modifications ne réduisent pas la superficie de ces espaces et zones. Seule la zone 2AUl sera réduite.

c) 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.

Les modifications ne comportent aucun risque grave de nuisance, puisqu'elles ne modifient aucune disposition règlementaire majeure ni du plan de zonage, ni du règlement écrit.

Cette procédure de modification va permettre de rendre opposable aux tiers le dossier de PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités tout au long de cet exposé se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente note de présentation de la modification,
- ✓ Le plan de zonage modifié,
- ✓ Le rapport de présentation modifié,
- ✓ Le règlement écrit modifié.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.