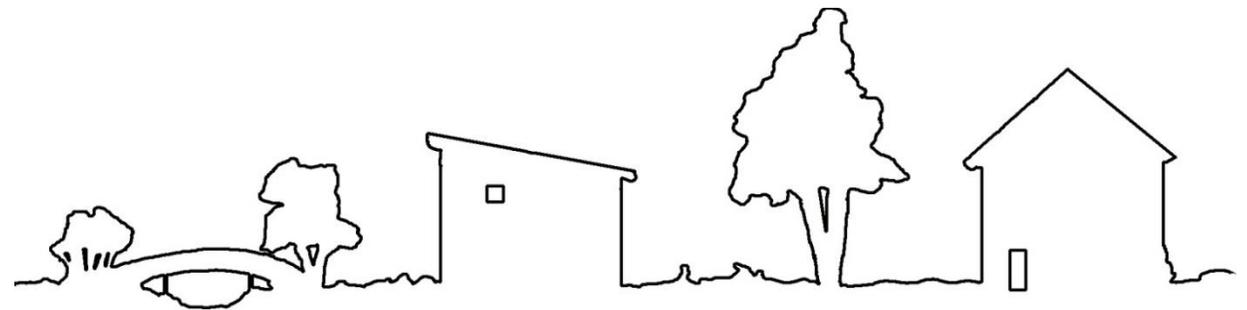




Envoyé en préfecture le 16/10/2019  
Reçu en préfecture le 16/10/2019  
Affiché le  
ID : 056-215601683-20191014-D3\_08\_2019-DE

# *Commune de PLOUHARNEL (56)*



## *Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme*

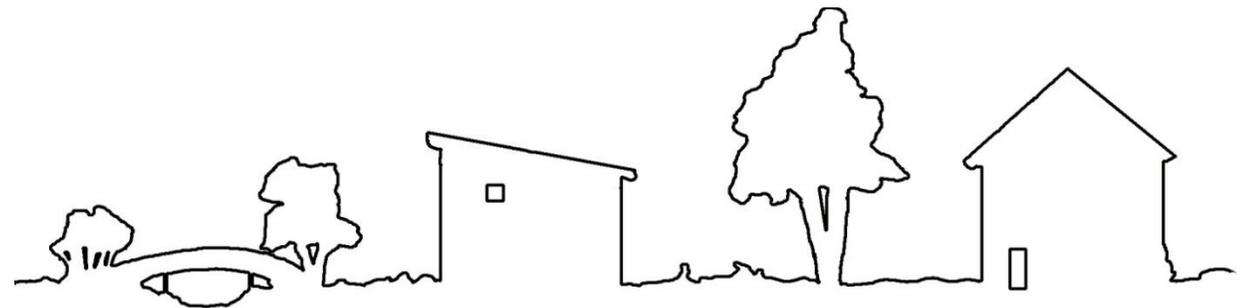
**Notice de présentation**

14 octobre 2019

EOL



- ▶ COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE
- ▶ CONTEXTE ET OBJETS DE LA MODIFICATION
- ▶ INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
- ▶ PIECES DU PLU MODIFIEES



## Compatibilité de la procédure

## ► Historique du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de PLOUHARNEL a été approuvé le 25 juin 2013. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée, approuvée le 17 décembre 2014.

La présente procédure est donc la seconde modification simplifiée du document d'urbanisme, mise en œuvre pour ajuster certaines dispositions du document d'urbanisme.

Un arrêté du maire en date du 25 septembre 2018 a prescrit la présente modification simplifiée.

Celle-ci a pour objet d'ajuster à la marge certaines dispositions du règlement et des orientations d'aménagement. L'objectif est de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de permettre la sortie des projets d'aménagement.

Les différents objets de la présente modification simplifiée sont les suivants :

- Modification à la marge des périmètres des zones Uia du Plasker et Ubl3 du Préleran ;
- Modification de certains principes d'aménagement des orientations d'aménagement du secteur du Pont Neuf ;
- Mise à jour des emplacements réservés ;
- Mise en cohérence de la définition des voies dans le document des orientations d'aménagement et dans le règlement écrit ;

Les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Elles s'inscrivent dans les possibilités données par les articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

**La procédure de modification simplifiée est régie par les articles suivants (nouvelle codification) :**

*L104-1, L104-2 et L104-3 du Code de l'Urbanisme*

*L153-45, L153-46, L153-47 et L153-48 du Code de l'Urbanisme*

**Elle est engagée à l'initiative du maire et est utilisée dans les cas suivants :**

➤ *Rectification d'une erreur matérielle*

➤ *Modifications du règlement (écrit et/ou graphique) ou des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) entrant dans le cadre ci-dessous :*

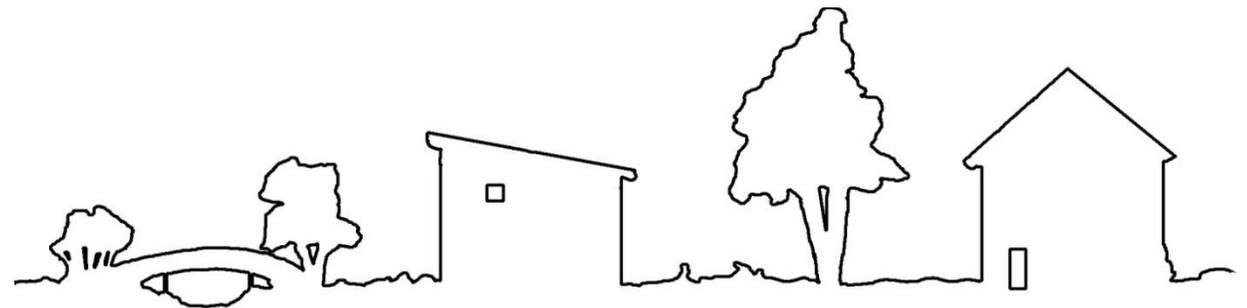
- *Pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;*
- *Pas de diminution des possibilités de construire*
- *Pas de réduction de la surface d'une zone U ou AU*

➤ *Majoration des possibilités de construire conformément à l'article L151-28 1°: dépassement d'au plus 20 % des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. L'application du dépassement ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.*

➤ *Majoration du volume constructible pour la construction de logements locatifs sociaux. Cette majoration résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol ne peut excéder 50 % pour chaque secteur (article L151-28 2°).*

➤ *Dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration. Ce dépassement ne peut excéder 20 % sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou protégé, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, dans un site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national ou sur un immeuble protégé (article L151-29 du code de l'urbanisme). Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article L151-43.*

**L'ensemble de ces conditions étant remplies, la procédure de modification simplifiée est bien adaptée au projet.**



## Contexte et objets de la modification

## ► Ajustement des périmètres des zones Uia du Plasker et Ubl3 du Préleran

Afin de permettre le développement économique du territoire de Plouharnel, la commune souhaite redéfinir les limites des zones Uia du Plasker et Ubl3 du Préleran telles que figurant au PLU approuvé.

La commune réalise actuellement l'aménagement de la zone de loisirs (Ubl3) du Préleran. A ce titre et dans le cadre de la prise en compte des objectifs de la loi ALUR, elle souhaite mutualiser les possibilités de stationnement entre la zone de loisirs et la zone d'activités économiques (elle-même en cours d'agrandissement).

La zone Uia du Plasker sera donc étendue, à la marge, vers l'Ouest.

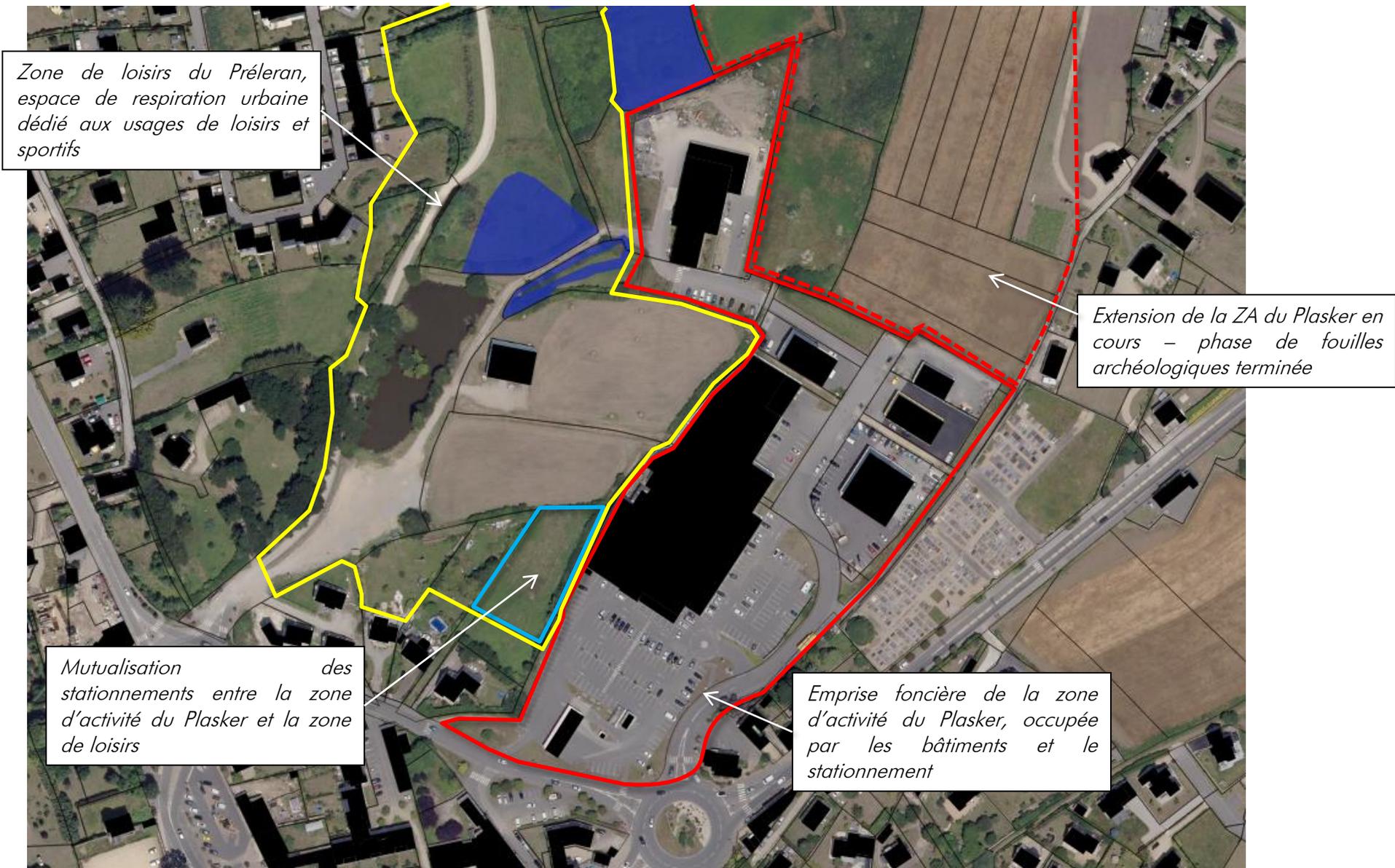
Cette extension ne remet pas en cause l'objectif 3 de l'orientation 2 du PADD, qui stipule que la commune a pour objectif d'élargir le pôle de centralité du bourg avec l'aménagement d'une zone de loisirs autour de l'étang du Préleran. En effet, cet objectif n'est pas directement lié à la surface de la zone Ubl3 inscrite au PLU, mais bien au fonctionnement global du bourg, qui va voir sa « polarité » « élargie » par l'aménagement de ce secteur. Des travaux sont d'ailleurs en cours.

Par rapport au PLU en vigueur, la surface de la zone Uia augmente de 5000m<sup>2</sup> avec l'application de la présente modification simplifiée.



*Vue sur l'espace loisirs du Préleran et la zone d'activité du Plasker - 2018*

► Ajustement des périmètres des zones Uia du Plasker et Ubl3 du Préleran

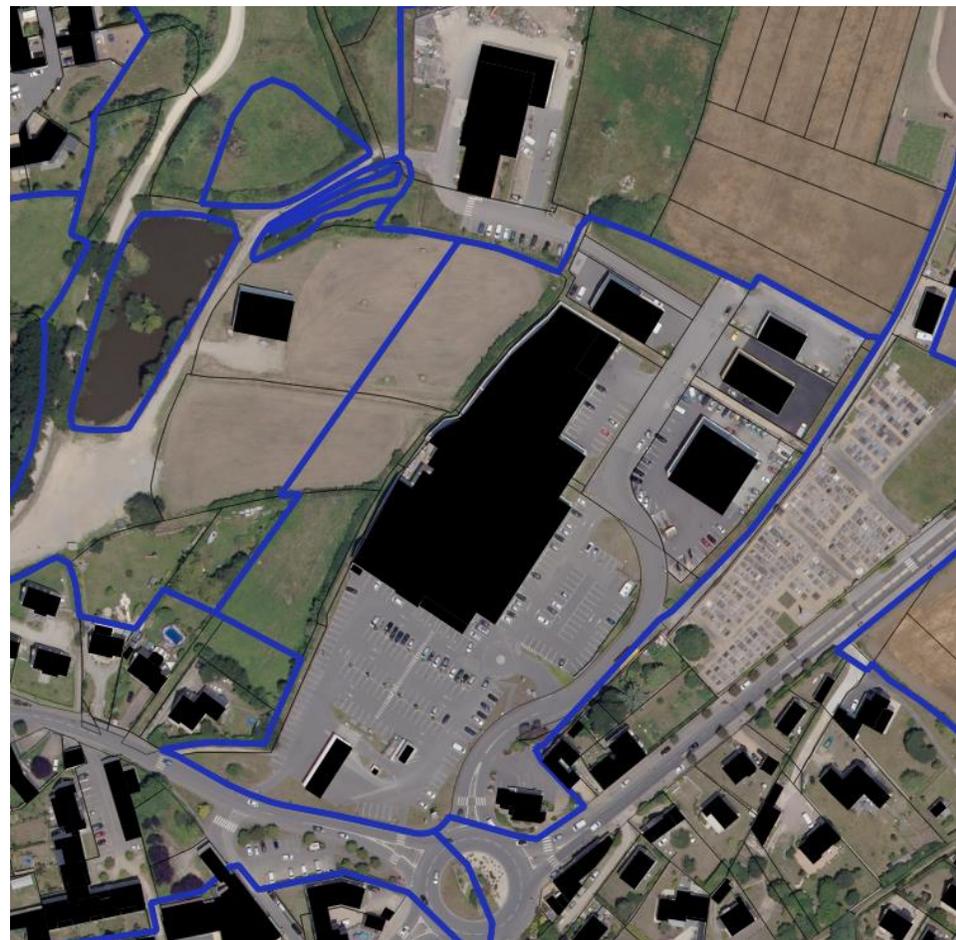


## ► Ajustement des périmètres des zones Uia du Plasker et Ubl3 du Préleran

Limites de zone au PLU en vigueur



Limites de zone au PLU modifié



## ► Ajustements des principes d'aménagement des orientations d'aménagement du secteur du Pont Neuf

Afin de permettre la sortie d'une opération d'aménagement, il est nécessaire de supprimer les principes de voirie affichés dans les orientations d'aménagement. En effet, les éléments suivants ont évolué depuis l'élaboration du document d'urbanisme :

- L'emplacement réservé pour la réalisation d'une liaison piétonne n'est plus d'actualité, un accord pour un accès jusqu'aux mégalithes situés sur la parcelle AC0393 a été trouvé avec la DRAC. Il se fera depuis la route, il n'est plus question de réaliser une liaison traversante vers le secteur du Pont Neuf.
- La desserte de l'opération se fera par un accès unique, en impasse, comme prévu aux orientations d'aménagement approuvées. Cependant, la desserte du projet se fera par une voie principale et non par deux amorces telles que dessinées aux orientations d'aménagement.
- La parcelle AB0263 située au Nord pourra être utilisée pour réaliser des stationnements.
- Le chemin situé au Sud-ouest de la zone devra être préservé et devra être intégré comme élément constitutif de l'opération d'aménagement.

Par ailleurs, afin de donner de la souplesse au projet d'aménagement, le dimensionnement de la voirie à réaliser n'est plus fixé par les OAP.

Les autres principes d'aménagement et le programme de construction définis aux orientations d'aménagement restent inchangés.

## ► Ajustements des principes d'aménagement des orientations d'aménagement du secteur du Pont Neuf

Possibilité de mutualiser les stationnements

Secteur du Pont Neuf soumis à OAP

Accès aux mégalithes depuis et vers la voie



Suppression du principe de traversée vers le secteur du Pont Neuf (emplacement réservé n°13 supprimé)

Chemin à préserver et à intégrer à l'opération d'aménagement

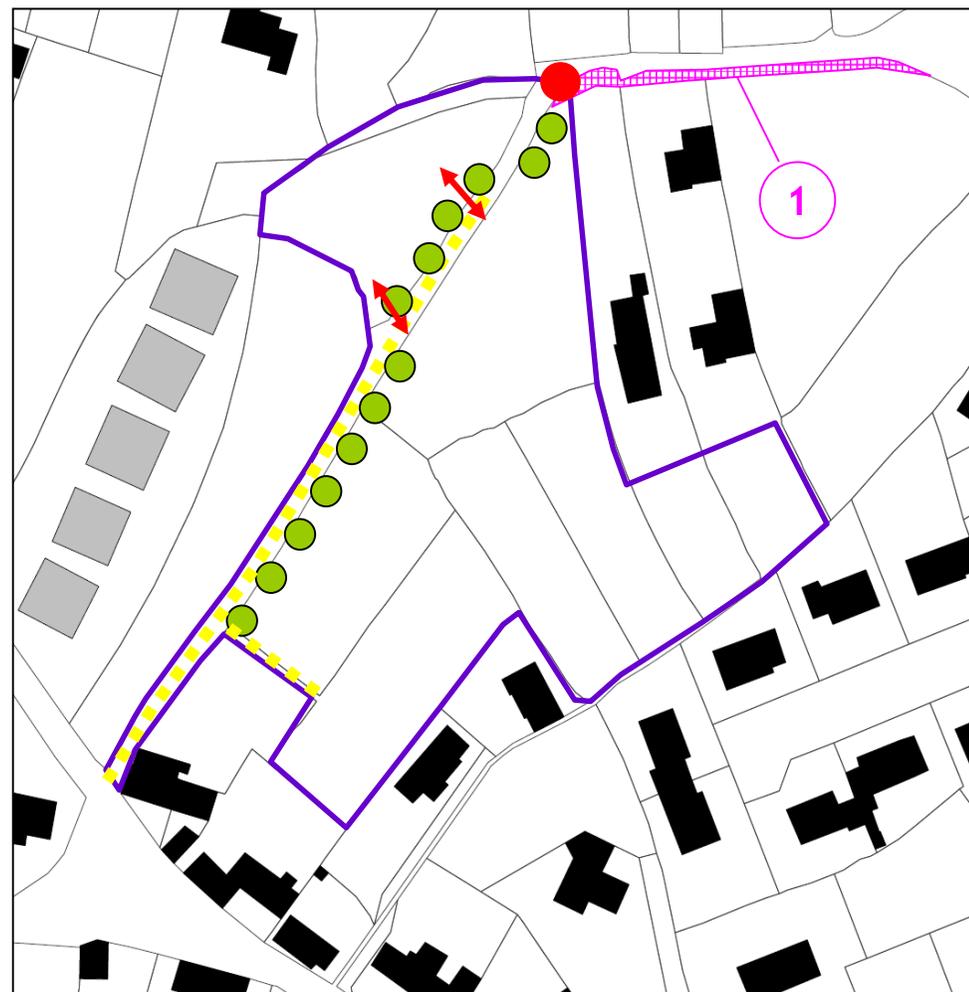
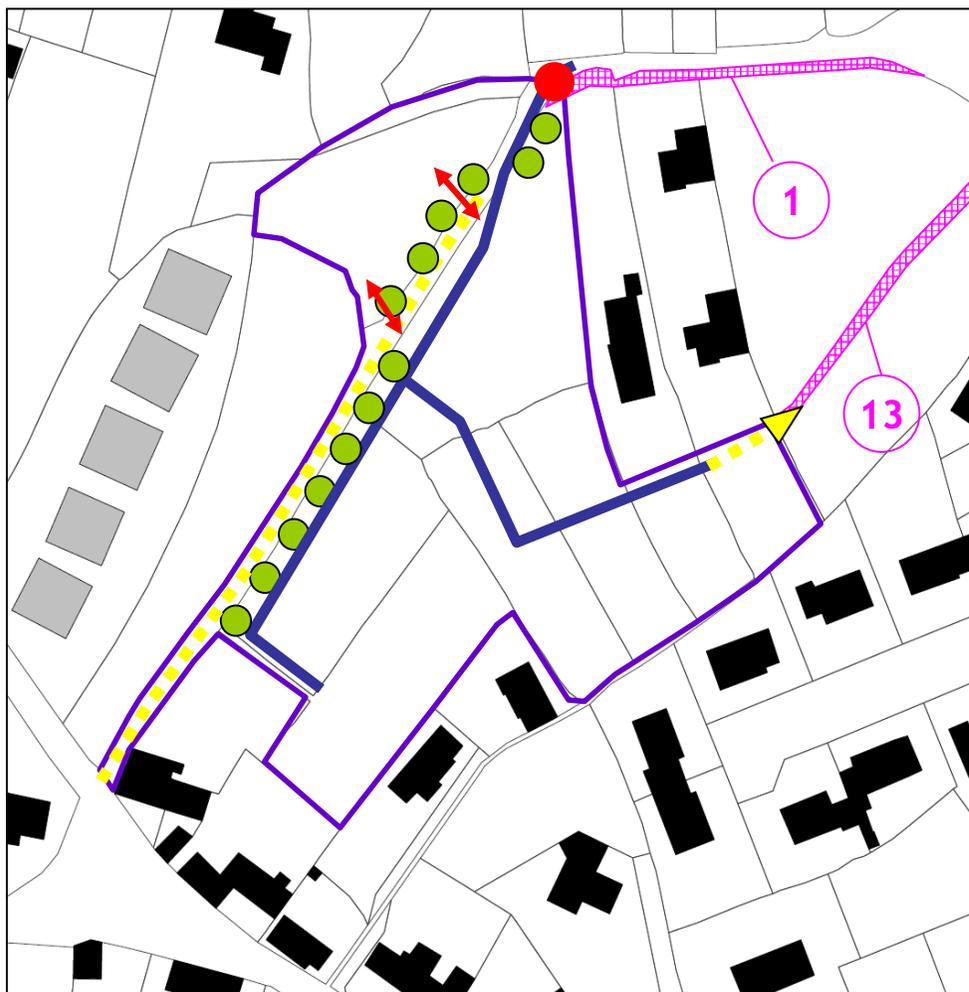
► Ajustements des principes d'aménagement des orientations d'aménagement du secteur du Pont Neuf

Principes d'aménagement au PLU en vigueur

Principes d'aménagement au PLU modifié

2. Zone Ubb du Pont Neuf

2. Zone Ubb du Pont Neuf



## ► Mise à jour emplacements réservés

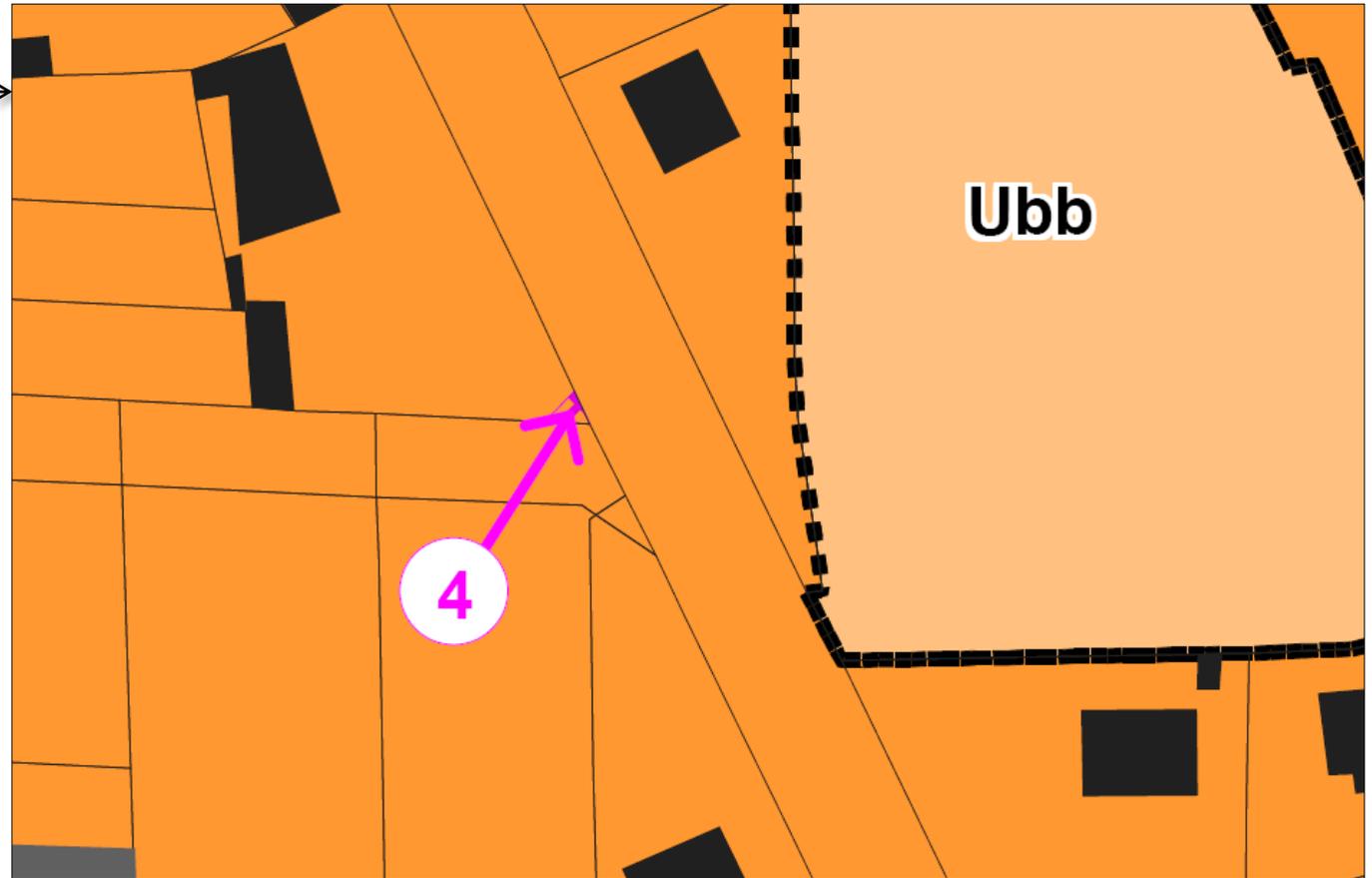
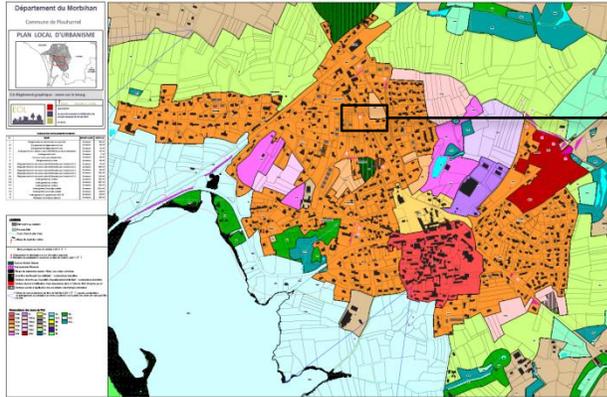
Un certain nombre d'emplacements réservés inscrit au PLU approuvé doivent être supprimés, soit parce que les travaux ont été réalisés, soit parce qu'ils sont obsolètes (projets abandonnés). Le tableau des emplacements réservés modifié est présenté ci-dessous. Les emplacements réservés supprimés figurent en rouge.

N°	OBJET	BENEFICIAIRE	SURFACE	Nature de la modification
1	Élargissement de voirie d'accès à la zone Ubb	Commune	198 m <sup>2</sup>	
2a	Élargissement et alignement de la voie	Commune	88 m <sup>2</sup>	Projet réalisé
2b	Élargissement et alignement de la voie	Commune	15 m <sup>2</sup>	
3	Aménagement d'un carrefour entre la RD768 et la sortie du lotissement	Commune	87 m <sup>2</sup>	
4	Aménagement routier	Commune	7 m <sup>2</sup>	Projet réalisé
5	Connexion de la rue du Moulin Pero	Commune	93 m <sup>2</sup>	
6	Élargissement de la voirie	Commune	96 m <sup>2</sup>	
7	Aménagement d'un itinéraire cyclable pour établir la connexion avec Carnac	Commune	549 m <sup>2</sup>	Projet abandonné
8	Aménagement d'une piste cyclable en double sens le long de la RD768	Commune	1817 m <sup>2</sup>	
9a	Élargissement de la voie communale de Brenantec pour l'accès à la Z.A.	Commune	53 m <sup>2</sup>	
9b	Élargissement de la voie communale de Brenantec pour l'accès à la Z.A.	Commune	566 m <sup>2</sup>	
9c	Élargissement de la voie communale de Brenantec pour l'accès à la Z.A.	Commune	69 m <sup>2</sup>	
9d	Élargissement de la voie communale de Brenantec pour l'accès à la Z.A.	Commune	332 m <sup>2</sup>	
9e	Élargissement de la voie communale de Brenantec pour l'accès à la Z.A.	Commune	246 m <sup>2</sup>	
10a	Aménagement du carrefour	Commune	332 m <sup>2</sup>	
10b	Aménagement du carrefour	Commune	697 m <sup>2</sup>	
10c	Aménagement du carrefour	Commune	495 m <sup>2</sup>	
11a	Aménagement d'une piste cyclable	Commune	1614 m <sup>2</sup>	Projet abandonné
11b	Aménagement d'une piste cyclable	Commune	849 m <sup>2</sup>	
12	Aménagement d'un giratoire sur la RD781	Commune	300 m <sup>2</sup>	Projet réalisé
13	Réalisation d'une liaison piétonne	Commune	166 m <sup>2</sup>	Projet abandonné



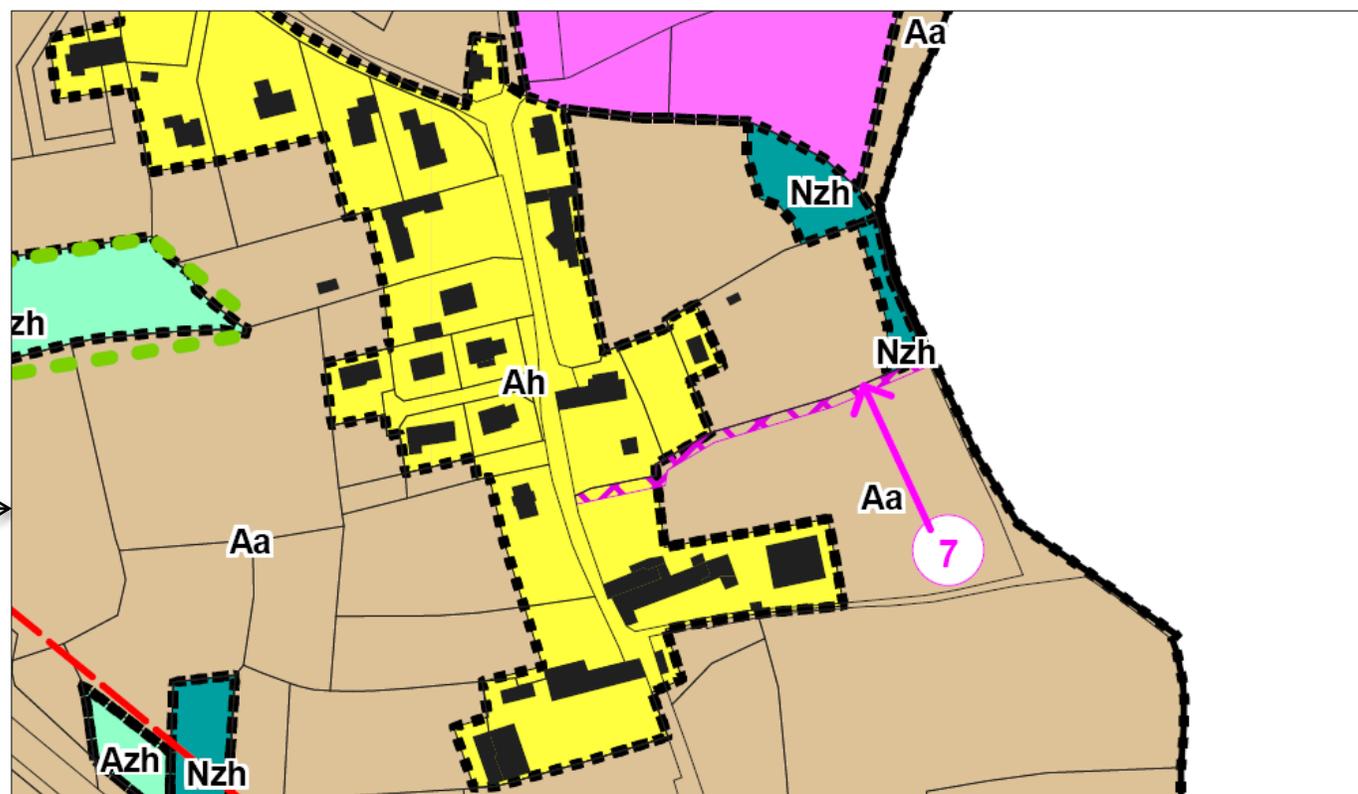
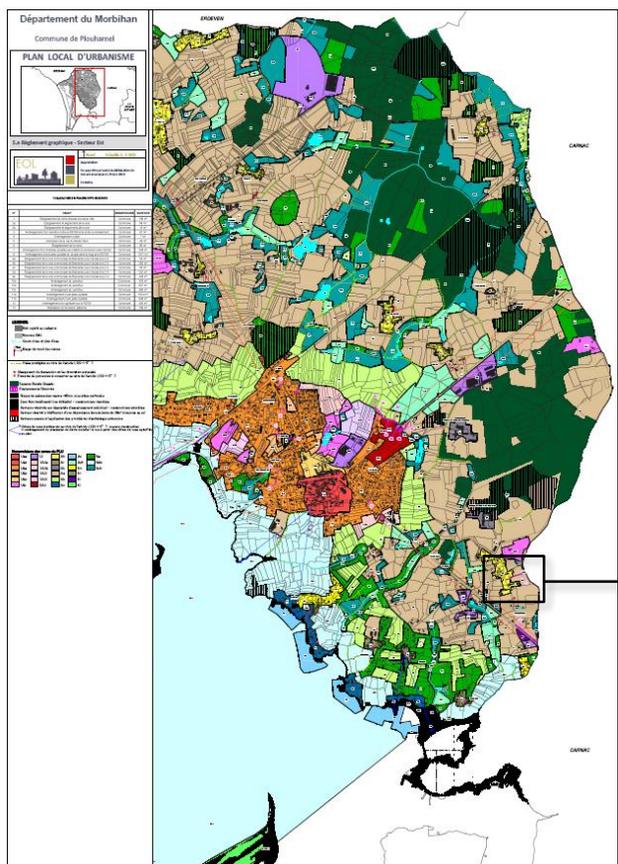
## ► Mise à jour emplacements réservés

Localisation de l'emplacement réservé supprimé n°2a : les travaux ont été réalisés, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'exister.



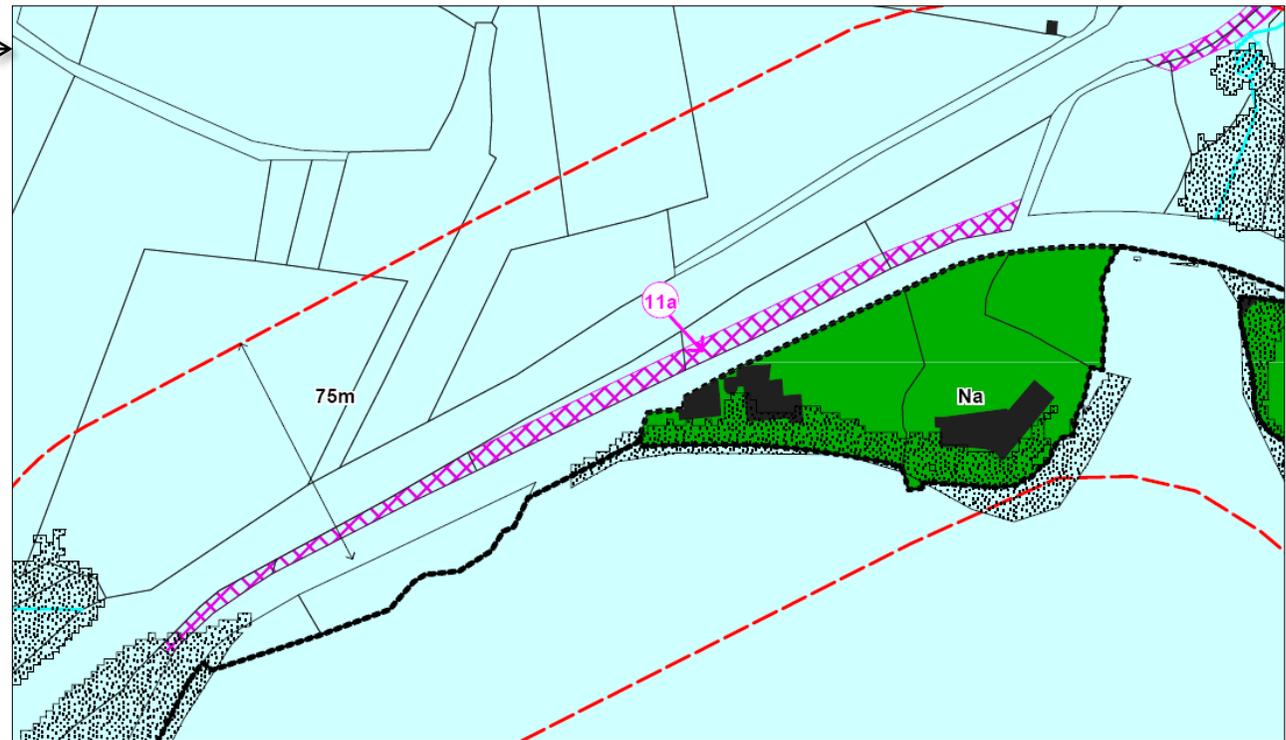
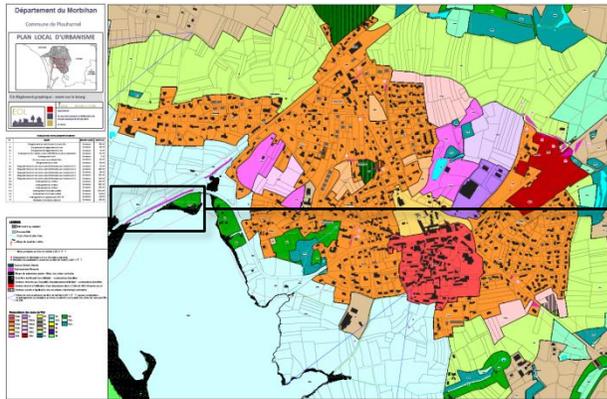
## ► Mise à jour emplacements réservés

Localisation de l'emplacement réservé supprimé n°7 : la maîtrise foncière est trop compliquée pour mener le projet à terme. Il existe un chemin à proximité qui est déjà utilisé comme liaison douce. Dans ce cadre, la commune ne souhaitant plus acquérir ce foncier, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'exister.



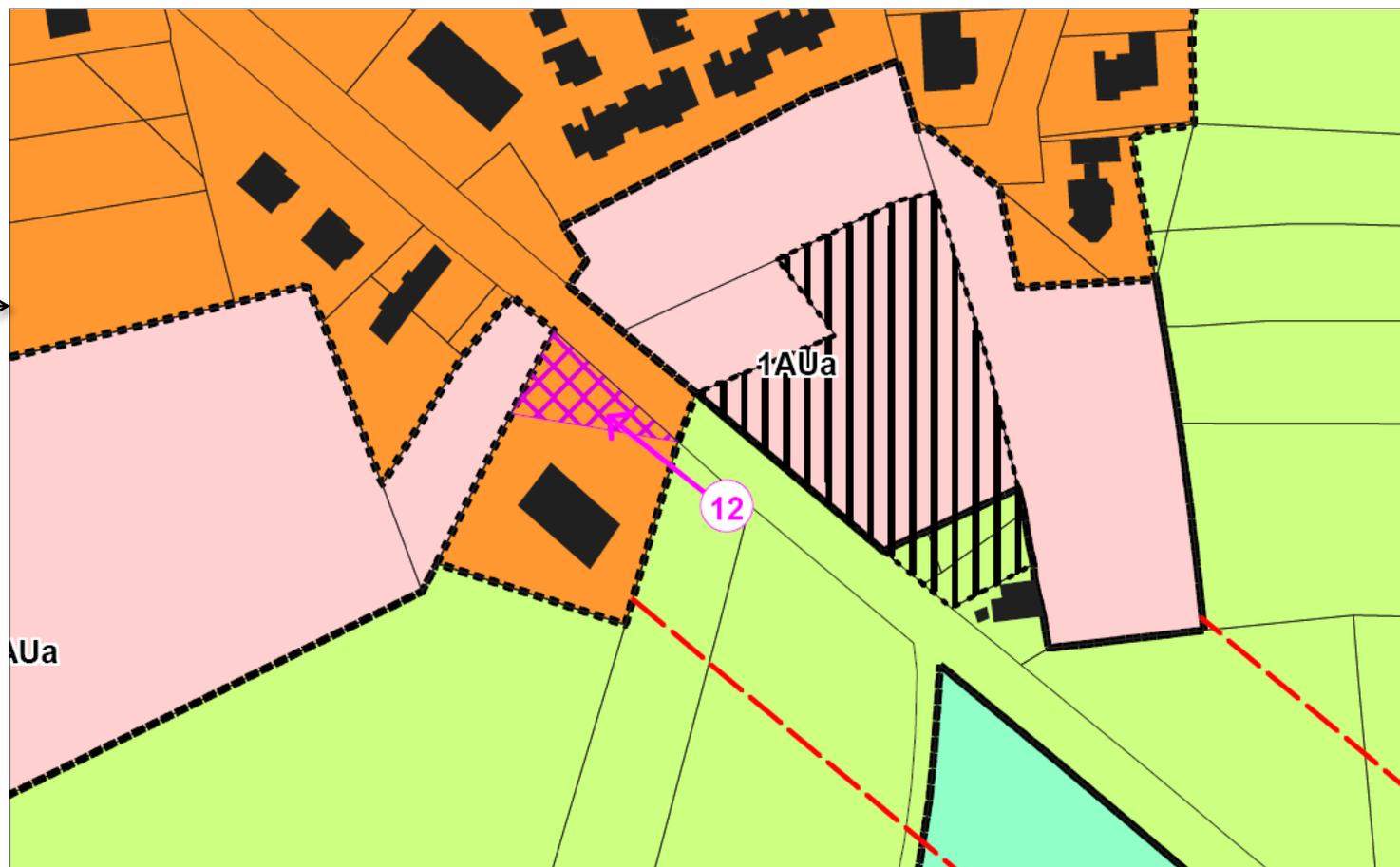
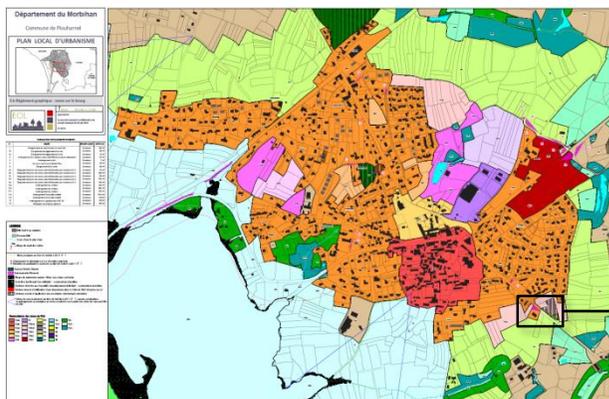
## ► Mise à jour emplacements réservés

Localisation de l'emplacement réservé supprimé n°11a : le Conseil Départemental du Morbihan a aménagé des bandes dérasées multifonctionnelles de part et d'autre de la voie. L'emplacement réservé n'a plus lieu d'exister.



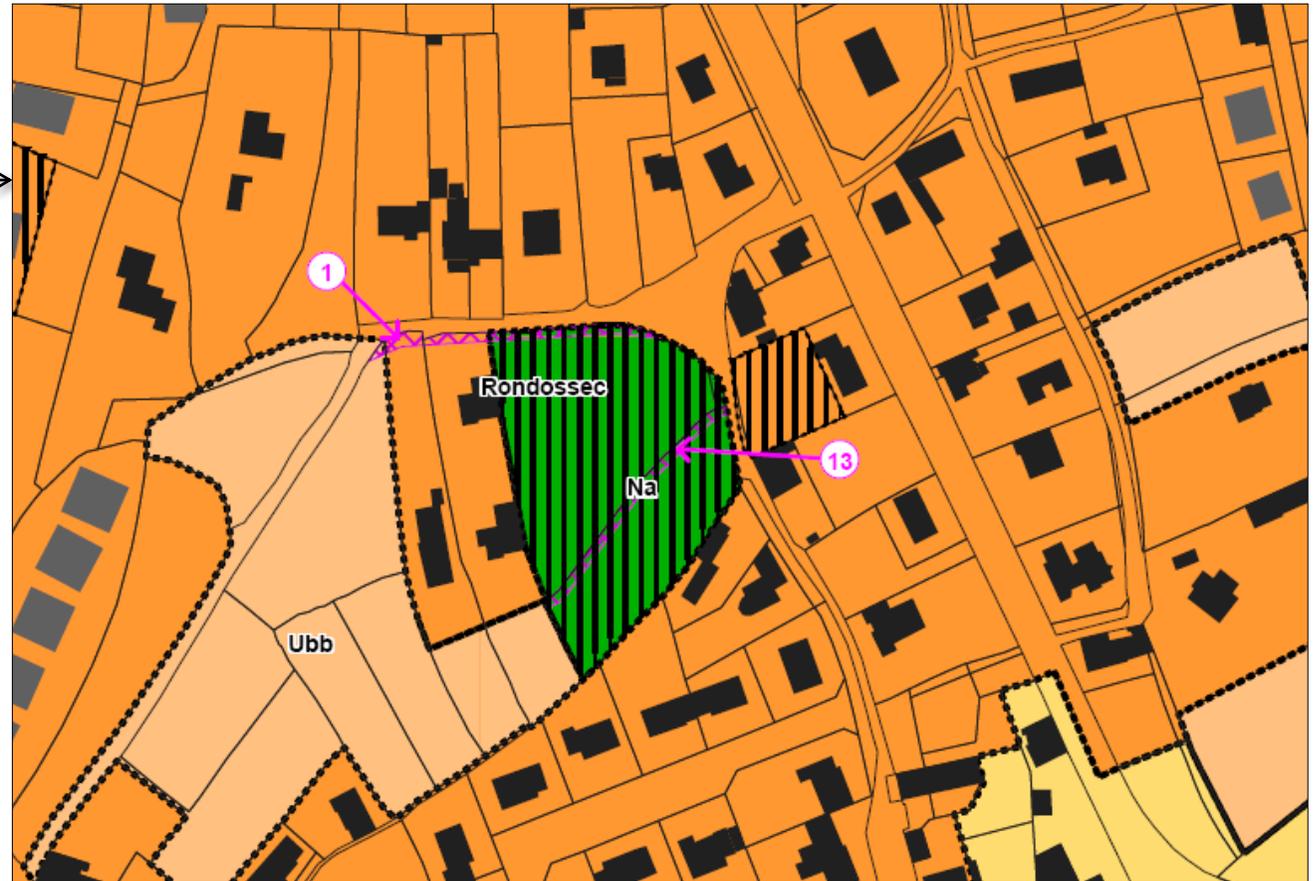
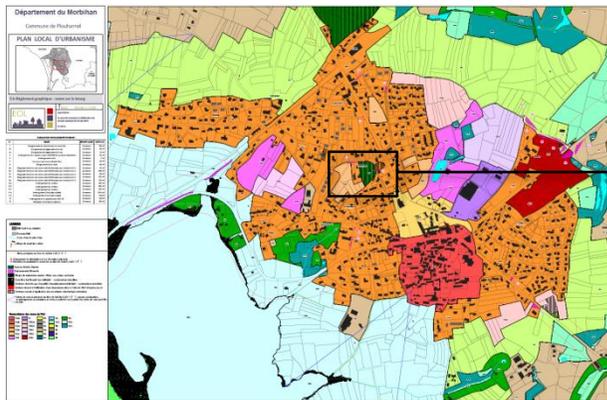
## ► Mise à jour emplacements réservés

Localisation de l'emplacement réservé supprimé n°12 : les aménagements pour sécuriser la circulation seront réalisés notamment sous forme de plateau sur la RD781. Dans ce cadre, la commune ne souhaitant plus acquérir ce foncier, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'exister.



## ► Mise à jour emplacements réservés

Localisation de l'emplacement réservé supprimé n°13 : un chemin vers le dolmen a été aménagé, le principe de traversée piétonne vers le secteur Ubb du Pont Neuf a été supprimé. Dans ce cadre, la commune ne souhaitant plus acquérir ce foncier, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'exister.



## ► Mise en cohérence de la définition de « voie » dans les orientations d'aménagement et dans le règlement écrit

Quelques incohérences existent entre la définition de « voie » donnée par le règlement écrit et les orientations d'aménagement.

Au règlement écrit il est indiqué en définition des voies publiques et privées :

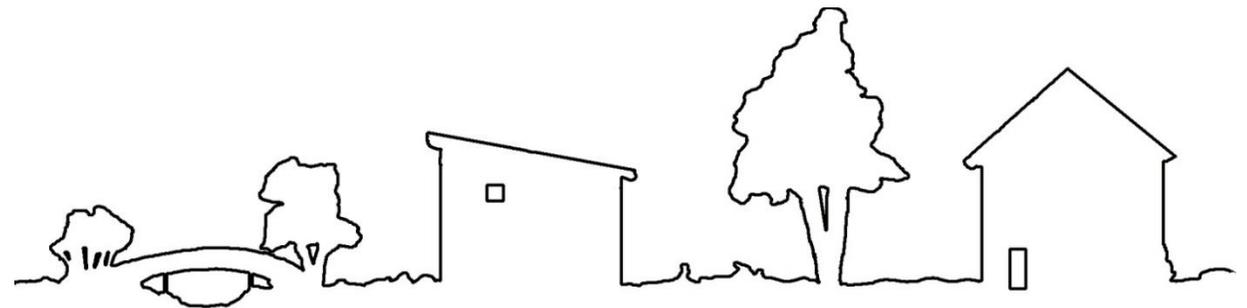
*« Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant des espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux) ».*

Dans les orientations d'aménagement, il est indiqué en définition des voies principales (et donc considérées comme des voies publiques) que :

*« Voie principale : il s'agit de la voie destinée à recevoir le plus de trafic au sein du secteur à urbaniser. A ce titre, elle intègre des dimensions plus larges que les éventuelles voies secondaires de l'opération. Sa voirie sera comprise entre 6 et 8m. Cette largeur pourra inclure liaisons piétonnes, stationnements latéraux et noues. Son tracé est donné à titre indicatif mais sa réalisation est obligatoire ».*

Une première incohérence réside dans le fait que le règlement écrit ne mentionne ni les liaisons piétonnes, ni les stationnements latéraux, ni les ouvrages de rétention des eaux pluviales qui peuvent être aménagés en accompagnement de la voie. Il est proposé de remplacer dans la définition donnée par le règlement écrit le terme « *incluant* » par les termes « *y compris* », dans le sens où les pistes cyclables doivent être comprises comme des voies bien qu'elles n'y soient pas systématiquement incluses.

Une seconde incohérence réside dans le fait que la dimension des voies principales donnée par la définition des orientations d'aménagement (entre 6 et 8m) ne permet pas la réalisation de liaisons piétonnes et de stationnements latéraux et de noues. Il est proposé de supprimer cette notion de dimension de la définition et de la remplacer par la mention suivante : « *le dimensionnement de la voirie sera adapté aux usages qu'elle supporte.* ». Il est également proposé d'ôter la mention de « noues » de la liste des éléments pouvant accompagner la voie, ces ouvrages pourront être réalisés en complément, lorsqu'ils sont mentionnés dans les orientations d'aménagement des différents secteurs.

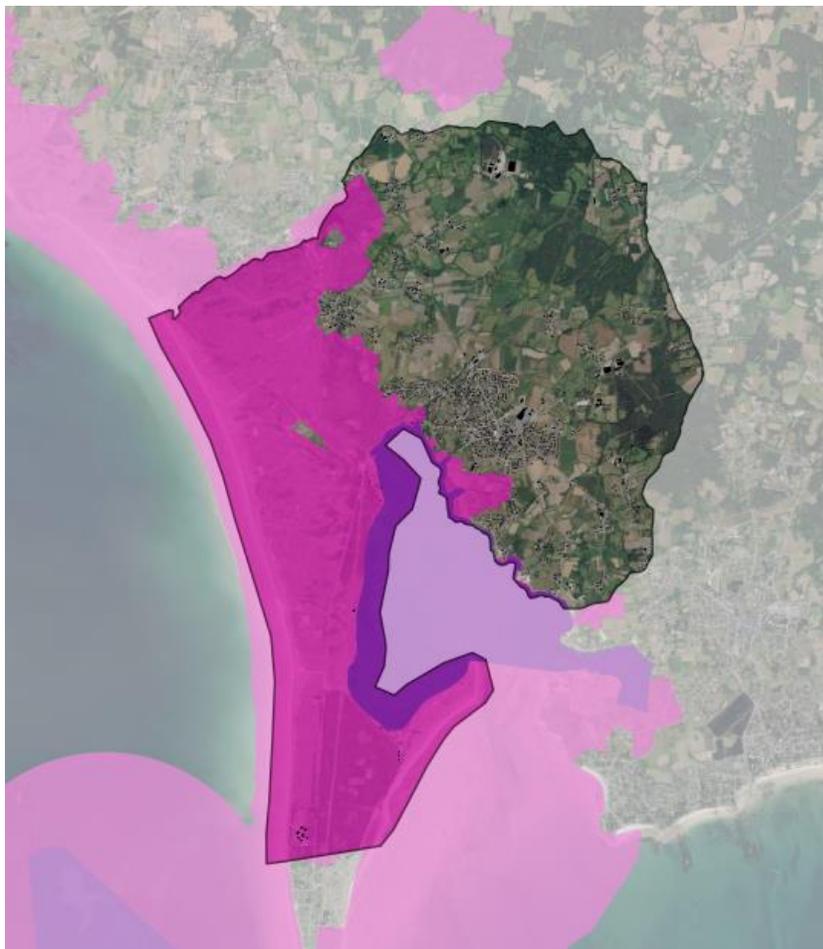


## Incidences sur l'environnement des modifications apportées

La commune de Plouharnel est concernée par deux périmètres Natura 2000 :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR 53 00027 « Massif dunaire de Gâvres – Quiberon et zones humides associées »,
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR 5310093 dite « Baie de Quiberon » - en réalité, fond de l'anse de Plouharnel, plus le périmètre autour de l'îlot de Téviec –

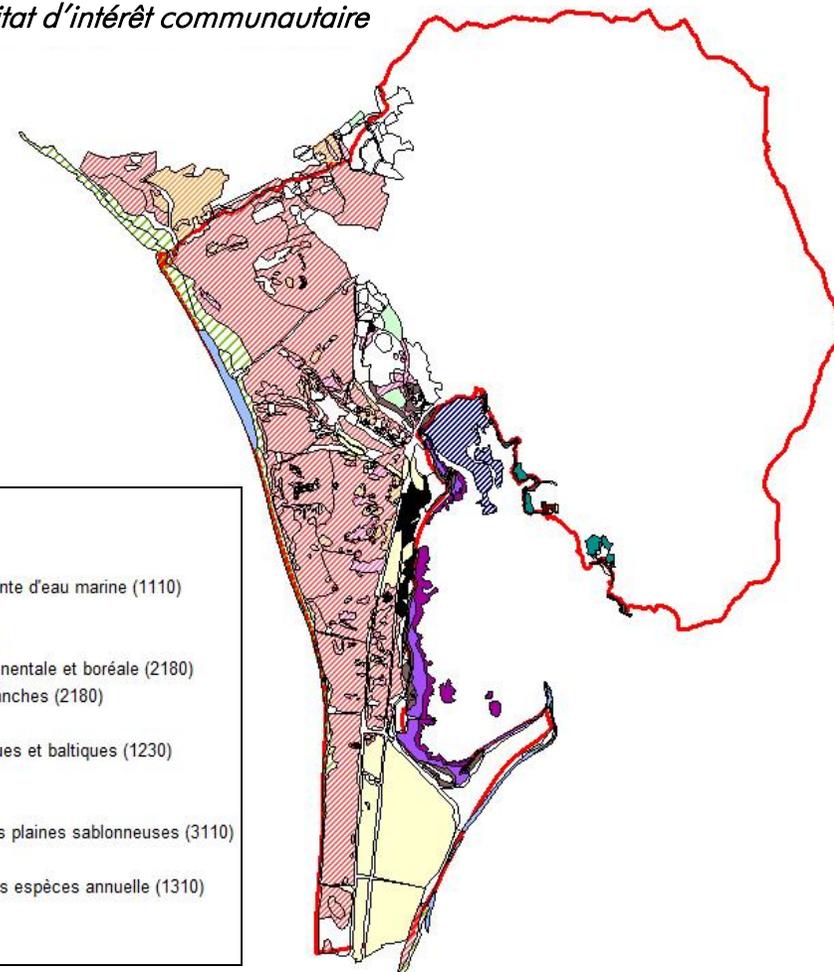
### Localisation des périmètres Natura 2000



Directive « habitats » (ZSC) en rose  
 Directive « oiseaux » (ZPS) en violet

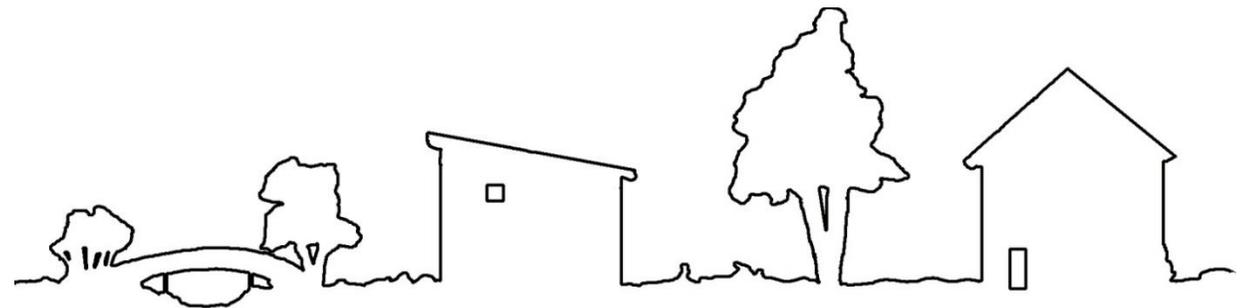
### Cartographie des habitat d'intérêt communautaire

	*Dunes côtières : dunes grises (2130)
	*Lagunes côtières (1150)
	*Marais calcaires (7210)
	Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine (1110)
	Dépressions humides intradunales (2190)
	Dunes à Salix repens ssp. argentea (2170)
	Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale (2180)
	Dunes mobiles du cordon littoral : dunes blanches (2180)
	Dunes mobiles embryonnaires( 2110)
	Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques (1230)
	Landes sèches européennes (4030)
	Mégaphorbiaies hydrophiles (6430)
	Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (3110)
	Prés salés atlantiques (1330)
	Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelle (1310)
	Prés à Spartina (1320)
	tous les autres



Les différents ajustements opérés par la présente modification simplifiée n'impactent aucunement les milieux naturels du territoire, qu'ils soient d'intérêt communautaire ou local.

- L'ajustement des périmètres des zones Uia du Plasker et Ubl3 du Préleran ne modifie pas le caractère constructible des lieux. Seule la destination des zones évolue : la destination « activités économiques » s'étend à l'Ouest, sur du foncier réservé aux équipements publics d'intérêt collectif au PLU approuvé. Au contraire, la volonté de mutualiser une aire de stationnement entre les deux zones participe à limiter les besoins fonciers.
- Les ajustements apportés aux orientations d'aménagement du secteur du Pont Neuf n'ont pas d'incidences sur l'environnement. Seul le tracé de la voie prévue au PLU approuvé évolue. Par ailleurs, la volonté d'aménagement des stationnements mutualisés au Nord participe à limiter l'impact du projet sur l'imperméabilisation des sols.
- La suppression de certains emplacements réservés n'a pas d'incidences sur les milieux naturels. Les emplacements réservés concernés se situent pour la plupart dans le tissu urbain existant. Les aménagements prévus par l'emplacement réservé n°11a (qui se situe dans le périmètre de la ZSC) pour la réalisation d'une piste cyclable le long de la RD768 ont été modifiés et seront moins impactants que ceux initialement prévus. Il a été décidé par le Conseil Départemental du Morbihan de réaliser des BDM (bandes dérasées multifonctionnelles) de chaque côté de la route.
- La mise en cohérence de la définition de « voie » dans les différentes pièces du PLU n'a aucune incidence sur l'environnement.

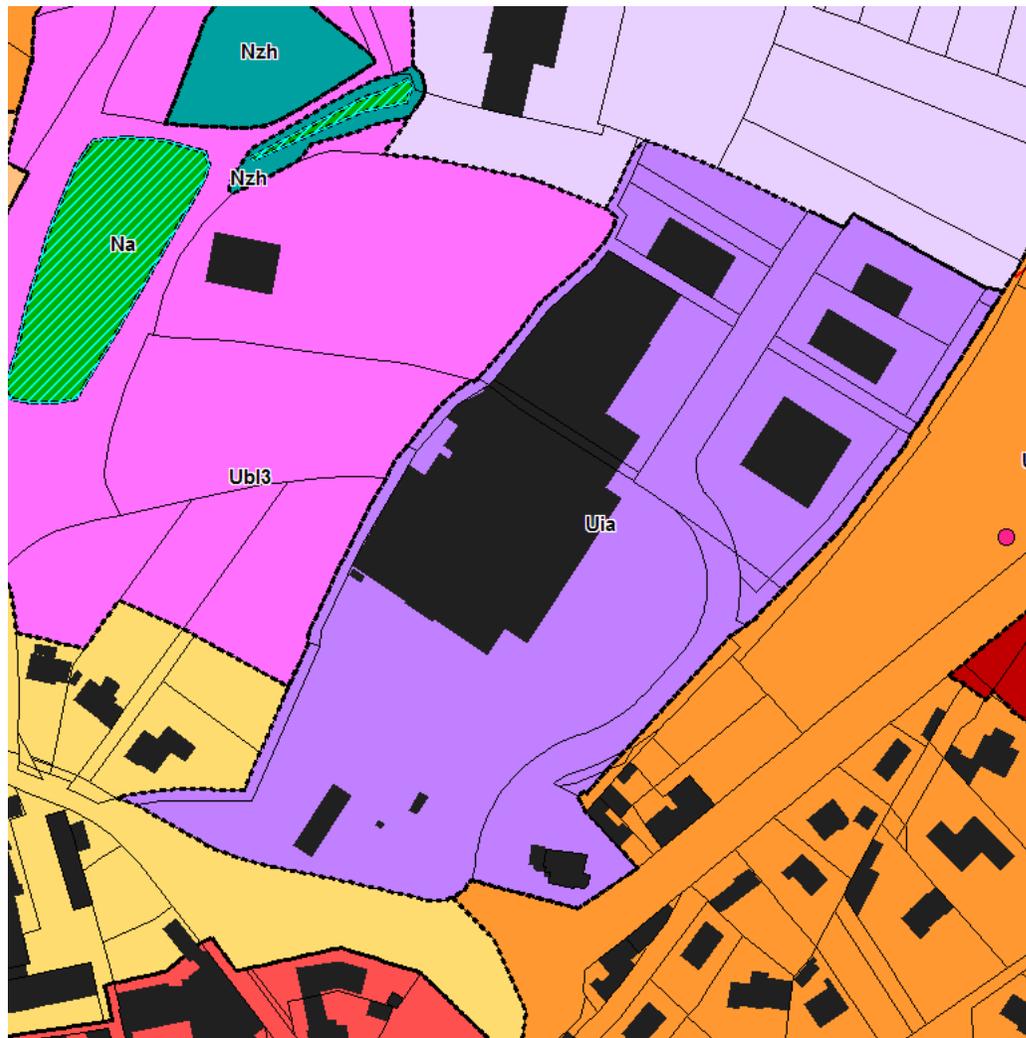


## Pièces du PLU modifiées

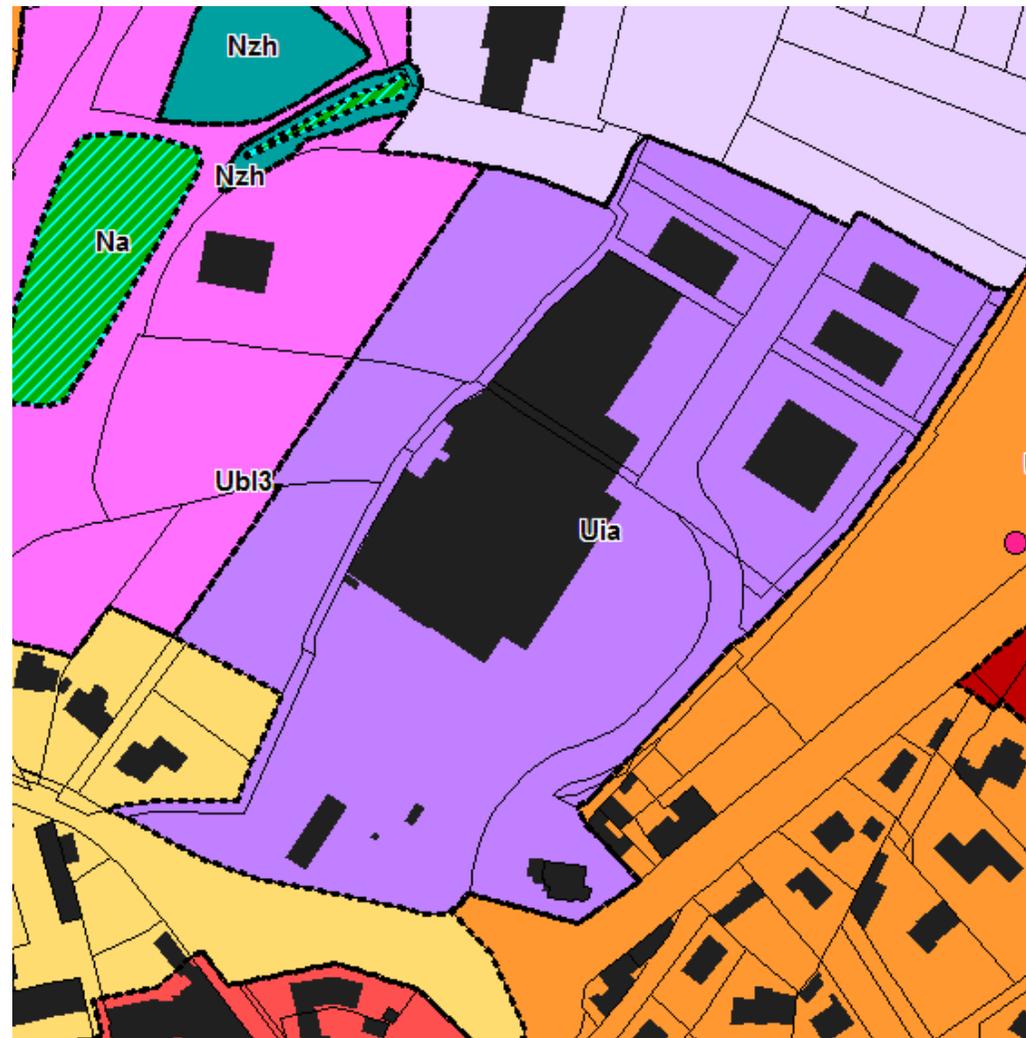
## ► Modifications du règlement graphique

Evolution des périmètres des zones Uia du Plasker et Ubl3 du Préleran

PLU en vigueur



PLU modifié



## ► Modifications du règlement graphique

Suppression de l'emplacement réservé n°2a

PLU en vigueur



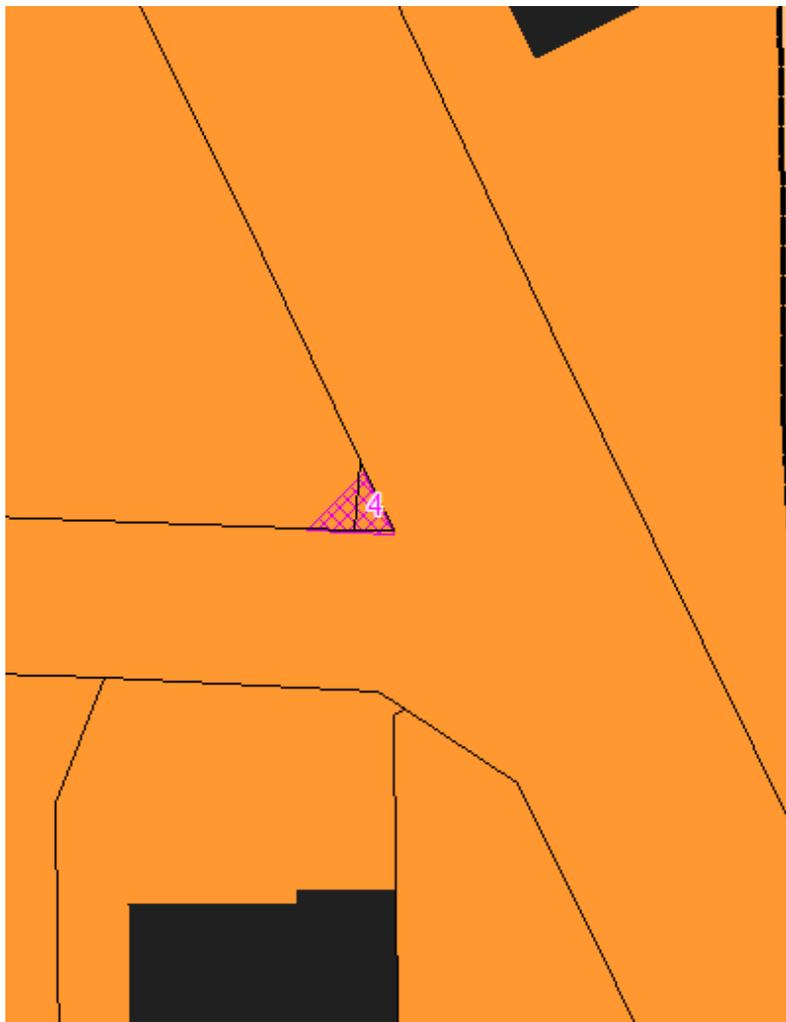
PLU modifié



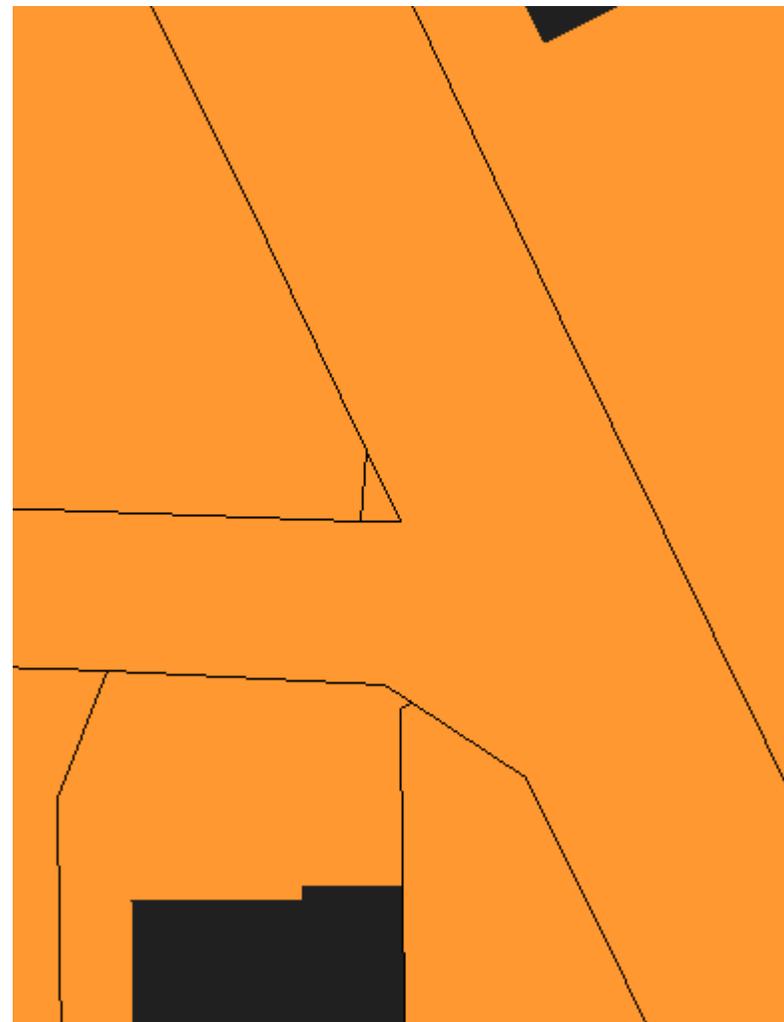
## ► Modifications du règlement graphique

Suppression de l'emplacement réservé n°4

PLU en vigueur



PLU modifié

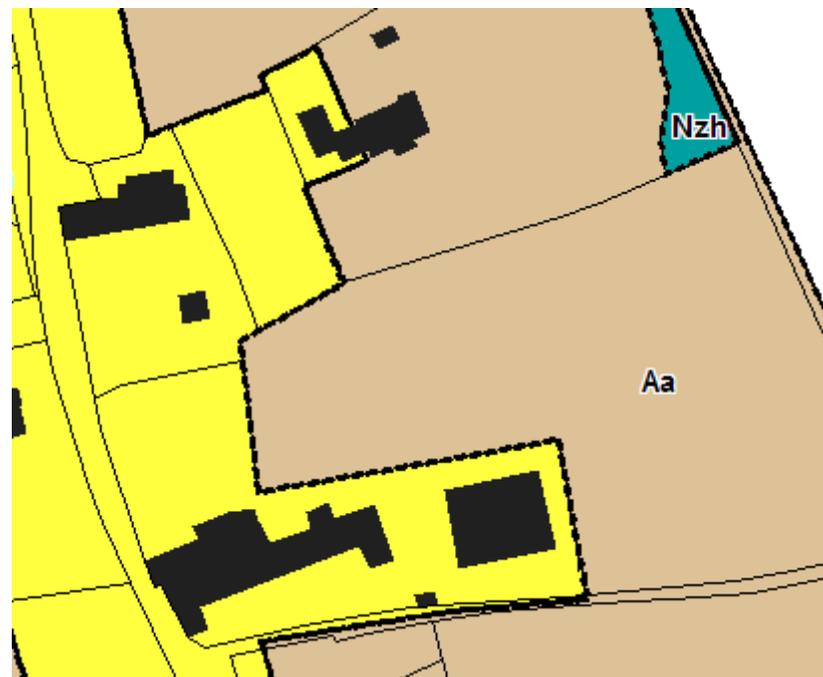
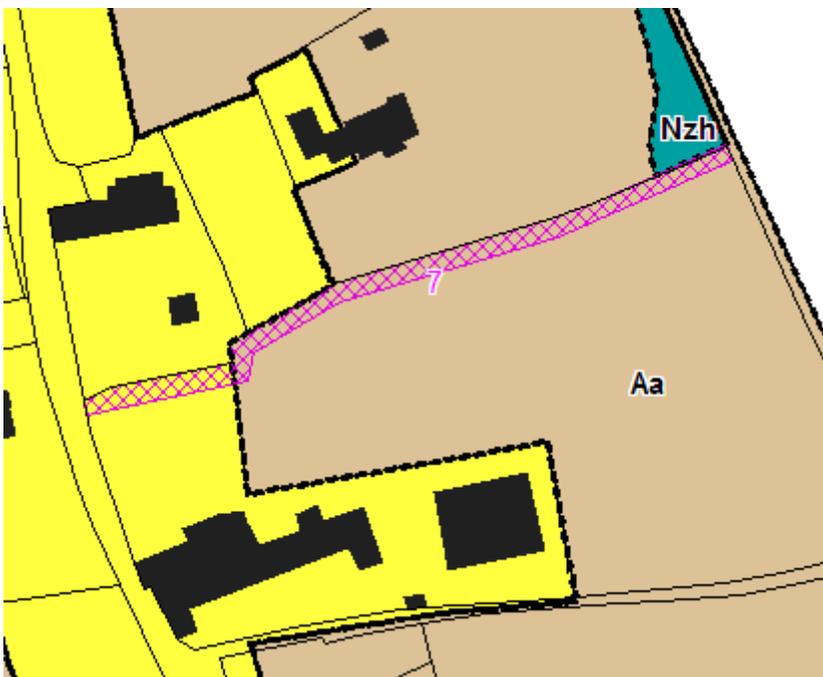


## ► Modifications du règlement graphique

Suppression de l'emplacement réservé n°7

PLU en vigueur

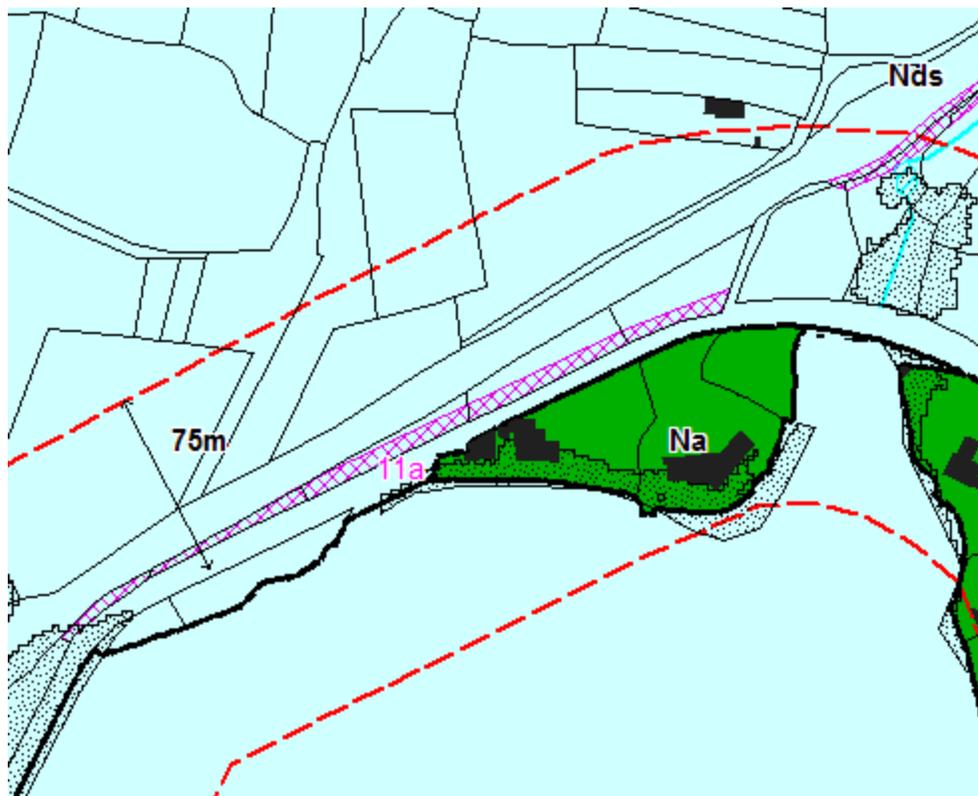
PLU modifié



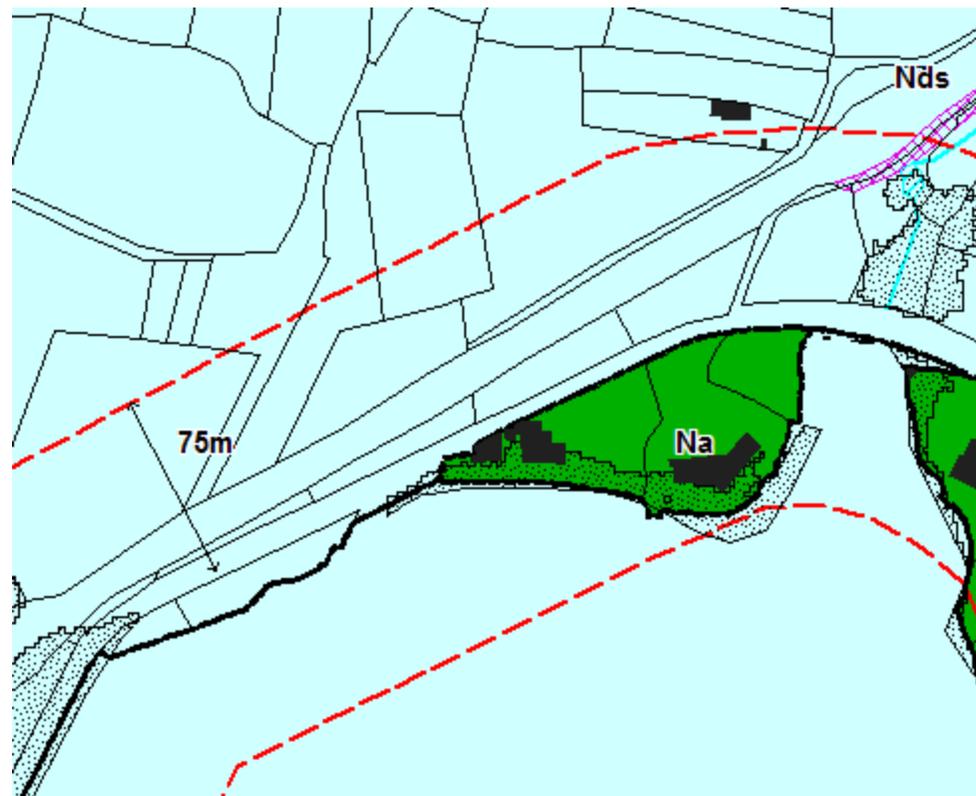
## ► Modifications du règlement graphique

Suppression de l'emplacement réservé n°11a

PLU en vigueur



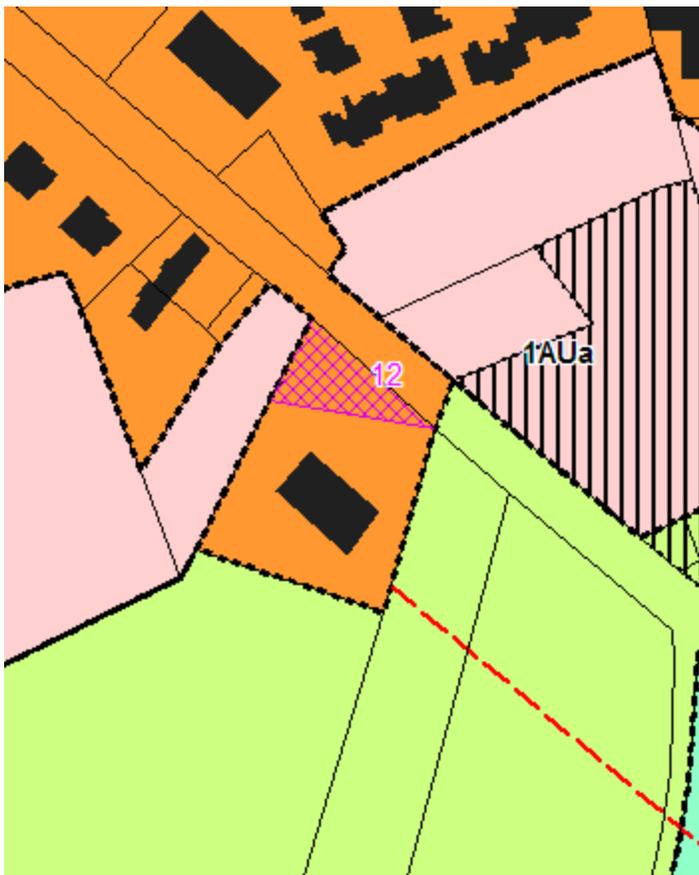
PLU modifié



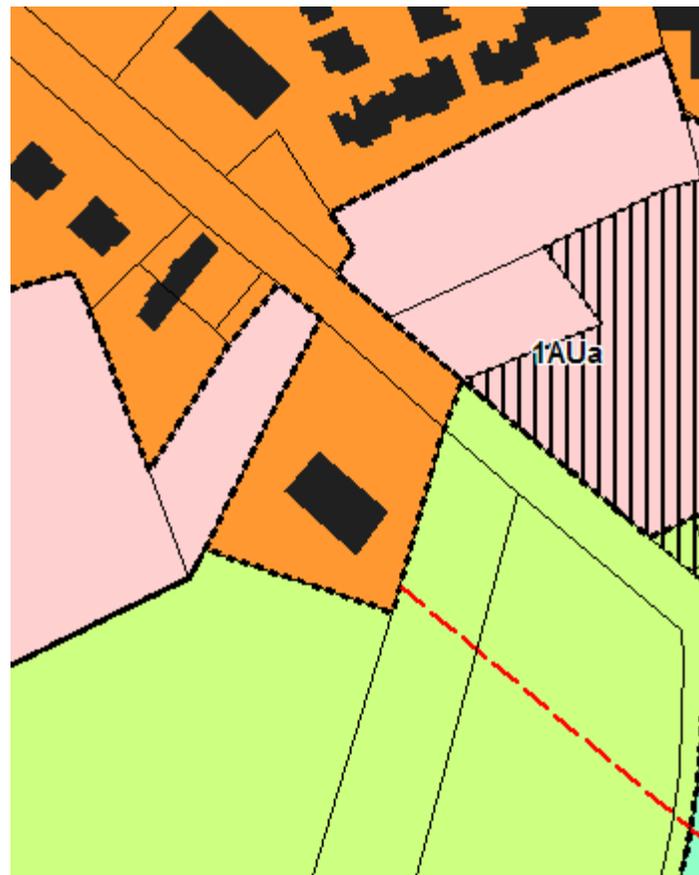
## ► Modifications du règlement graphique

Suppression de l'emplacement réservé n°12

PLU en vigueur



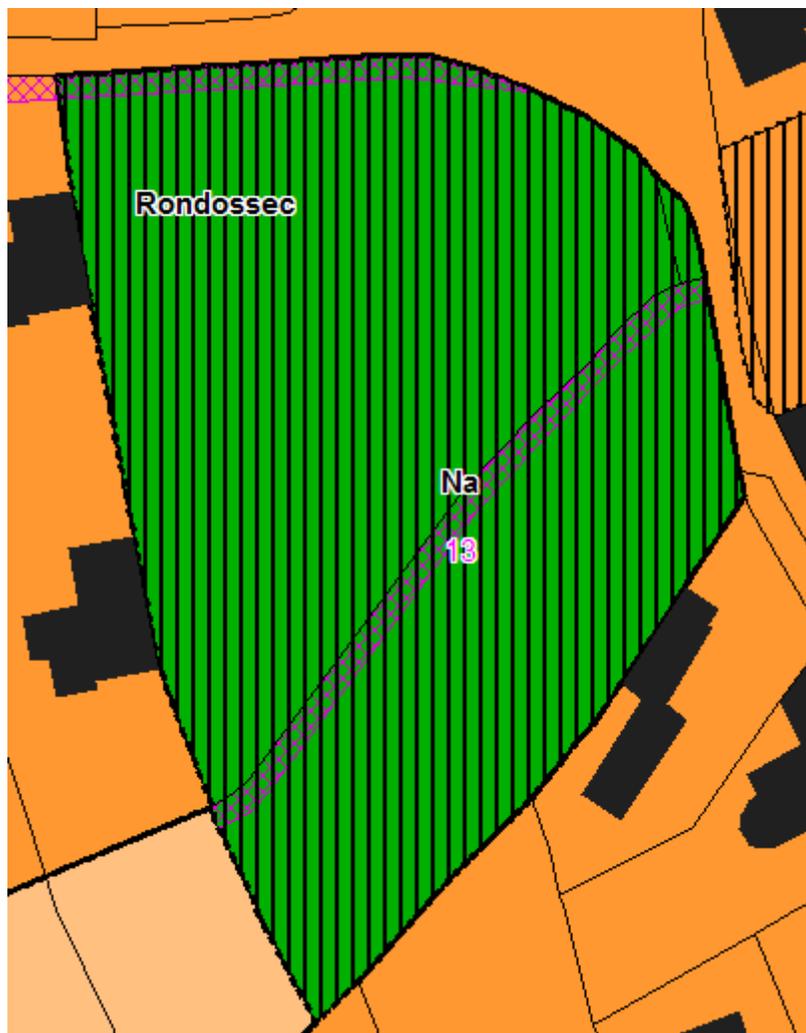
PLU modifié



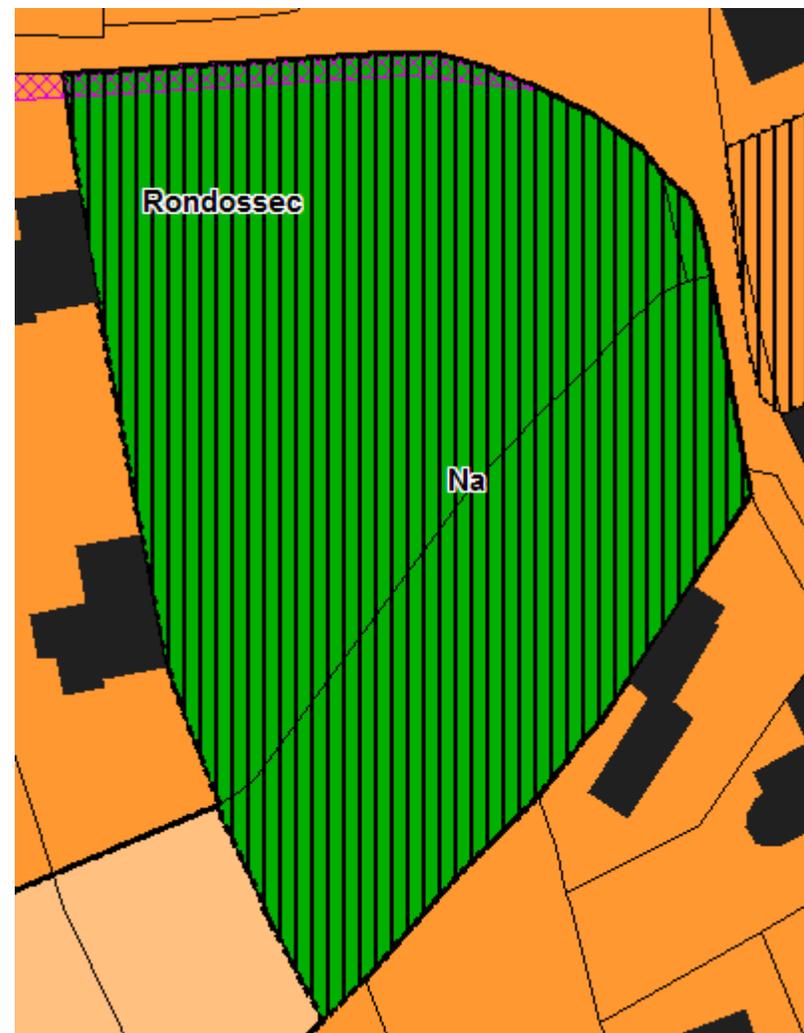
## ► Modifications du règlement graphique

Suppression de l'emplacement réservé n°13

PLU en vigueur



PLU modifié



## ► Modifications des orientations d'aménagement

Ajustements des principes d'aménagement du secteur du Pont Neuf : PLU en vigueur

### 2. Zone Ubb du Pont Neuf



### Orientations d'aménagement

Surface : 0,97 ha

Densité : 18 logements / ha

Nombre de logements à réaliser	17
dont logements à vocation sociale	0

La voie aura une emprise comprise entre 6 et 8m de large, permettant le passage de véhicules en double sens et de piétons en accompagnement de la voie.

S'ils sont nécessaires, les ouvrages de rétention pluviale seront réalisés au point bas du secteur, c'est-à-dire au Sud. Des noues pourront être réalisées en accompagnement de la voirie.

L'implantation des bâtiments se fera soit de manière à constituer un corps de rue, soit de manière à privilégier les orientations solaires.

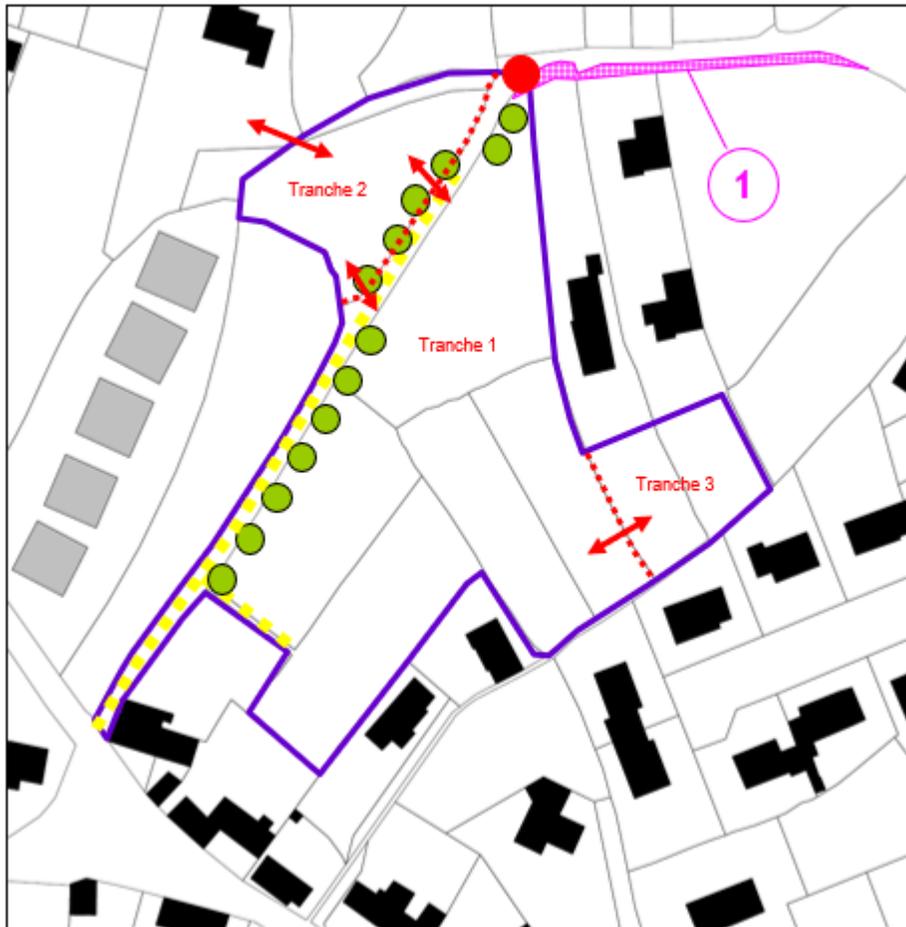
ER 1 : Elargissement de voirie d'accès à la zone Ubb

ER 13 : Réalisation d'une liaison piétonne

## ► Modifications des orientations d'aménagement

Ajustements des principes d'aménagement du secteur du Pont Neuf : PLU modifié

### 2. Zone Ubb du Pont Neuf



### Orientations d'aménagement

Surface : 0,97 ha

Densité : **18** logements / ha

Nombre de logements à réaliser	17
dont logements à vocation sociale	0

Le dimensionnement de la voirie sera adapté aux usages qu'elle supporte, permettant le passage de véhicules en double sens et de piétons en accompagnement de la voie.

S'ils sont nécessaires, les ouvrages de rétention pluviale seront réalisés au point bas du secteur, c'est-à-dire au Sud. Des noues pourront être réalisées en accompagnement de la voirie.

L'implantation des bâtiments se fera soit de manière à constituer un corps de rue, soit de manière à privilégier les orientations solaires.

L'aménagement du secteur pourra se faire sur la totalité du secteur soumis à OAP ou par tranches, telles que prévue sur l'illustration ci-contre. Dans le cas d'un aménagement par tranche, le nombre de logements à réaliser sera calculé au prorata de la surface concernée par le projet d'aménagement.

L'aménagement de la tranche 1 ne devra pas enclaver les secteurs des tranches 2 et 3. Le nombre et l'emplacement des accès seront à définir dans le cadre du projet d'aménagement.

L'aménagement du secteur dénommé tranche 2 devra permettre la desserte de la parcelle située à l'Ouest, tel qu'illustré ci-contre.

ER 1 : Elargissement de voirie d'accès à la zone Ubb

## ► Modifications du règlement écrit – Dispositions générales, page 7

Mise en cohérence de la définition du terme « voie »

### PLU en vigueur

#### Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

### PLU modifié

#### Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (**y compris** les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

## ► Modifications des orientations d'aménagement – Légende, page 5

Mise en cohérence de la définition du terme « voie »

### PLU en vigueur

#### Voie principale :

il s'agit de la voie destinée à recevoir le plus de trafic au sein du secteur à urbaniser. A ce titre, elle intègre des dimensions plus larges que les éventuelles voies secondaires de l'opération. Sa voirie sera comprise entre 6 et 8m. Cette largeur pourra inclure liaisons piétonnes, stationnements latéraux et noues. Son tracé est donné à titre indicatif mais sa réalisation est obligatoire

### PLU modifié

#### Voie principale :

il s'agit de la voie destinée à recevoir le plus de trafic au sein du secteur à urbaniser. A ce titre, elle intègre des dimensions plus larges que les éventuelles voies secondaires de l'opération. **Le dimensionnement de la voirie sera adapté aux usages qu'elle supporte.** Cette largeur pourra inclure **des** liaisons piétonnes, **des** stationnements latéraux **et noues**. Son tracé est donné à titre indicatif mais sa réalisation est obligatoire