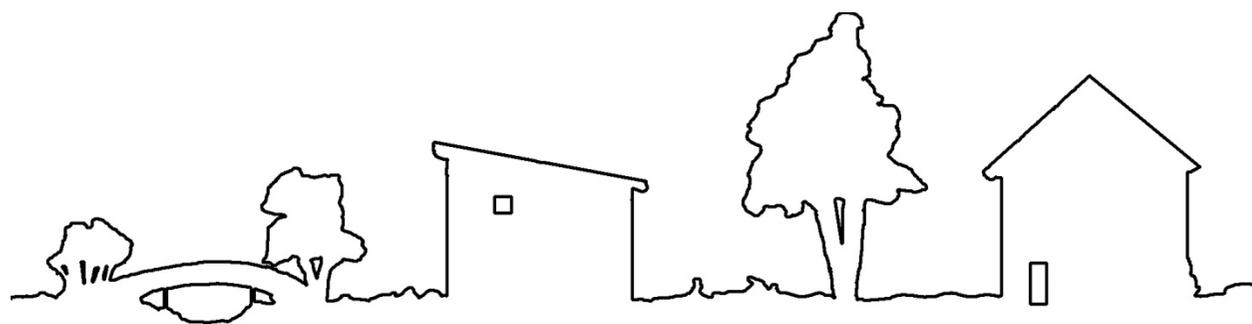




# Commune de *PLOUHARNEL*



Modification simplifiée n°1 du PLU  
Note de présentation

# EOL



Version n°1 septembre 2014



Le contexte législatif	4
Le projet de modification simplifiée	5
Les incidences de la modification simplifiée sur l'environnement	6
Les changements affectant les pièces du PLU	7

Le document d'urbanisme en vigueur dans la commune est le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 25 juin 2013.

**La procédure de modification simplifiée est régie par les articles suivants :**

Articles L 121-10 et s. et R 121-14 et s. du code de l'urbanisme  
 Articles L 123-13-1, L 123-13-3, R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme  
 Articles L 123-1-11, L 127-1, L 128-1 et L 128-2 du code de l'urbanisme  
 Articles L 123-1 et suivants et R 123-1 à R 123-23 du code de l'environnement

**Cette procédure est prévue pour l'évolution des plans locaux d'urbanisme dans les conditions suivantes :**

- ➔ *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 au 6<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 123-1-11 : dépassement d'au plus 20 % des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS. En l'absence de COS, 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 du COS ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur ou à l'emprise au sol ne peut excéder 50 % pour chaque secteur (article L 127-1).*
  - ➔ *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 satisfaisant des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans les secteurs sauvegardés, ZPPAUP, périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits, sites classés et inscrits ou pour des immeubles classés ou inscrits ou immeubles adossés à un immeuble classé, immeubles protégés au titre de l'article L 123-1-5-7°, (article L 128-1).*
- Ce dépassement peut être modulé par le règlement sur tout ou partie du territoire communal (article L 128-2).*
- L'application combinée des articles L 127-1 et L 128-1 ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % de la densité autorisée par le COS ou le volume autorisé par le gabarit (article L 127-3).*
- ➔ *Rectification d'une erreur matérielle*

► **La modification simplifiée du PLU de Plouharnel ayant pour origine une erreur matérielle (incohérence entre le règlement écrit et les orientations d'aménagement), le dossier est bien compatible avec la procédure.**

La modification simplifiée porte sur un objet.

- ❖ Le projet vise à rectifier une incohérence due à une erreur matérielle dans le règlement écrit.

-L' erreur matérielle concerne le règlement écrit de l'article Ub 2. Celui-ci mentionne en page 23:

*« En outre, la zone Ubb devra comporter un minimum de 15 logements, dont 20% de logements sociaux, soit 3 équivalents-logements ou 210m<sup>2</sup> de surface de plancher. »*

- Cette disposition ne concerne en fait que la zone Ubb du Préleran et non toutes les zones Ubb. La phrase ci-dessus aurait du être rédigée de la manière suivante:

*« En outre, la zone Ubb du Préleran devra comporter un minimum de 15 logements, dont 20% de logements sociaux, soit 3 équivalents - logements ou 210m<sup>2</sup> de surface de plancher. »*

- ❖ Cet oubli engendre une incohérence entre le règlement écrit de la zone Ubb et les orientations d'aménagement des zones Ubb de la rue de la Gare et du Pont Neuf. En effet pour ces deux zones, dans les OA, il n'est pas prévu de réaliser de logements à vocation sociale. Par ailleurs, le nombre de logements à réaliser ne correspondent pas à ce qui est inscrit dans le règlement.

Extraits des orientations d'aménagement du PLU opposable ►

**1. Zone Ubb de la rue de la Gare**

**Orientations d'aménagement**

Surface : 0,49 ha  
Densité : 18 logements / ha

Nombre de logements à réaliser	8
dont logements à vocation sociale	0

La voie principale aura une emprise comprise entre 4 et 6m de large. La desserte piétonne devra être assurée au sein de l'opération.

S'ils sont nécessaires, les ouvrages de rétention pluviale seront réalisés au point bas du secteur, c'est-à-dire à l'angle Sud-Ouest.

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

ER 4 : Aménagement routier de sécurité  
ER 5 : Connexion de la rue du Moulin Péro

**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

**3. Zone Ubb du Préleran**

**Orientations d'aménagement**

Surface : 0,77 ha  
Densité : 20 logements / ha

Nombre de logements à réaliser	15
dont logements à vocation sociale	20%

La voie aura une emprise comprise entre 5 et 7m 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 Nord-Est. 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'urbanisation du secteur devra mixer habitat individuel, mitoyen ou non, et habitat intermédiaire ou collectif, dans des proportions comparables.

L'urbanisation pourra être réalisée en 2 tranches.

100m



Localisation des sites Natura 2000  
 Source : DREAL Bretagne

La commune de Plouharnel recouvre 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 –

L'objet de la modification simplifiée étant le rajout d'un nom de zone dans le règlement écrit, l'impact sur l'environnement et le site Natura 2000 est inexistant.

Le règlement écrit est la seule pièce du PLU concernée par une modification:

Seul l'article 2 de la zone Ubb est modifié. Il sera désormais rédigé comme suit (en rouge la modification):

## **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **En secteurs Uba, Ubb et Ubc :**

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous 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 du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### **En secteurs Ubb :**

- l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement du P.L.U, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- En outre, la zone Ubb **du Préleran** devra comporter un minimum de 15 logements, dont 20% de logements sociaux, soit 3 équivalents-logements ou 210m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **En secteurs Ubl1, Ubl2 et Ubl3 :**

- les constructions à usage de « local de permanence », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

### **En secteur Ubl4 :**

- les Parcs Résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs

## Avant

## Après

### En secteur Ubl :

Toutes constructions et installations non directement liées et strictement nécessaires à la vocation de la zone et notamment :

- En tout secteur Ubl :
  - Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article Ub 2,
- En secteur Ubl1:
  - les Parcs Résidentiels de Loisirs
- En secteur Ubl3 :
  - les Habitations Légères de Loisirs
  - les Parcs Résidentiels de loisirs
  - le camping-caravaning

### En secteurs Uba et Ubl2 :

Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

### **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### En secteurs Uba, Ubb et Ubc :

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous 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 du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

#### En secteurs Ubb :

- l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement du P.L.U, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- En outre, la zone Ubb devra comporter un minimum de 15 logements, dont 20% de logements sociaux, soit 3 équivalents-logements ou 210m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### En secteur Ubl :

Toutes constructions et installations non directement liées et strictement nécessaires à la vocation de la zone et notamment :

- En tout secteur Ubl :
  - Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article Ub 2,
- En secteur Ubl1:
  - les Parcs Résidentiels de Loisirs
- En secteur Ubl3 :
  - les Habitations Légères de Loisirs
  - les Parcs Résidentiels de loisirs
  - le camping-caravaning

### En secteurs Uba et Ubl2 :

Hors espace urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

### **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### En secteurs Uba, Ubb et Ubc :

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous 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 du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

#### En secteurs Ubb :

- l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement du P.L.U, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- En outre, la zone Ubb du **Préleran** devra comporter un minimum de 15 logements, dont 20% de logements sociaux, soit 3 équivalents-logements ou 210m<sup>2</sup> de surface de plancher.