

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Note de présentation

Approbation en date du 30 juin 2022



## COMMUNE DE PLOEMEL



## Table des matières

<b>1.</b>	<b>Préambule .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Les modifications du Plan Local d'Urbanisme .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Création d'une centralité commerciale .....	7
2.2.	Création d'une OAP commerciale .....	16
2.3.	Modification de l'OAP N°4.....	19
2.4.	Modification de l'OAP N°5.....	21
2.5.	Modification de l'OAP N°8.....	24
2.6.	Modification de l'OAP N°10.....	25
2.7.	Modification des règles relatives aux clôtures.....	28
2.8.	Précisions concernant les règles d'implantation en zones A et N.....	29
2.9.	Modification du règlement concernant les dépôts de déchets.....	30
2.10.	Précisions concernant l'implantation des caravanes en zone A .....	31
<b>3.</b>	<b>Les incidences sur l'environnement .....</b>	<b>33</b>
3.1.	Les incidences sur les habitats naturels .....	33
3.2.	Les incidences sur les terres agricoles .....	33
3.3.	Les incidences sur les paysages .....	34
3.4.	La prise en compte des risques et de la sécurité .....	34
3.5.	Les incidences sur le patrimoine .....	34
<b>4.</b>	<b>Conclusion .....</b>	<b>35</b>

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
  - Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28,
- lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

# 1. Préambule

## Présentation de la commune

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

Le territoire communal s'étend sur 2 516 hectares. Sa population est de 2 988 habitants en 2019.

Le bourg est situé à :

- ✓ 5 km d'Auray,
- ✓ 24 km de Vannes,
- ✓ 3 km de Lorient.



Les communes limitrophes de PLOEMEL sont :

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

PLOEMEL fait partie d'Auray Quiberon Terre Atlantique, établissement public de coopération intercommunale regroupant 24 communes pour un total d'environ 87 500 habitants.

## La modification simplifiée

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 novembre 2019 et mis à jour le 20 novembre 2019.

Conformément à l'article L.153-41 et 45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée :

- lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
  - Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28,
- lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Dans ce contexte, **le dossier de modification n°1** du PLU de PLOEMEL a pour objet les 10 points suivants :

- ✓ Création d'une centralité commerciale
- ✓ Création d'une OAP commerciale
- ✓ Modification de l'OAP N°4
- ✓ Modification de l'OAP N°5
- ✓ Modification de l'OAP N°8
- ✓ Modification de l'OAP N°10
- ✓ Modification des règles relatives aux clôtures
- ✓ Précisions concernant les règles d'implantation en zones A et N
- ✓ Modification du règlement concernant les dépôts de déchets
- ✓ Précisions concernant l'implantation des caravanes en zone A



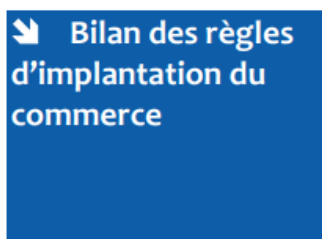
## 2. Les modifications du Plan Local d'Urbanisme

### 2.1. Création d'une centralité commerciale

#### 2.1.1. Contexte

Le PLU de PLOEMEL n'est plus compatible avec le SCoT du Pays d'Auray qui a fait l'objet d'une modification approuvée le 4 octobre 2019.

Le SCoT impose aux communes de nouvelles règles d'implantation du commerce :



	Commerce du champs d'application	Espace de retrait d'achats dématérialisés	Points de vente de producteurs déconnectés du lieu de production	Commerce hors du champs d'application
<b>Centralité</b>	Autorisé – tout format			
<b>Tissu aggloméré</b>	<p><b>Pour les communes du continent :</b> seuil d'unité commerciale d'au moins <b>200 m² de surface de plancher</b> ou <b>150 m² de surface de vente</b> (respect d'au moins un des deux critères).</p> <p><b>Pour Le Palais :</b> seuil d'unité commerciale d'au moins <b>100 m² de surface de plancher</b> ou <b>80 m² de surface de vente</b> (respect d'au moins un des deux critères).</p>			
<b>ZACom</b>	<p><b>Pour le pôle d'Auray :</b> seuil d'unité commerciale d'au moins <b>300 m² de surface de vente</b> ou <b>400 m² de surface de plancher</b>.</p> <p><b>Pour les pôles des espaces de vie (hors Le Palais) :</b> seuil d'unité commerciale d'au moins <b>250 m² de surface de vente</b> ou <b>350 m² de surface de plancher</b>.</p> <p><b>Pour la polarité espace de vie de Le Palais :</b> seuil d'unité commerciale d'au moins <b>200 m² de surface de vente</b> ou <b>300 m² de surface de plancher</b> (respect d'au moins un des deux critères).</p> <p>Les <b>galeries commerciales</b> sont autorisées sous condition.</p>			
<b>Autres espaces</b>	Agrandissement limité à <b>20% de la surface de plancher du bâti existant</b>		Autorisé – tout format	
	Show-room et magasin d'usine autorisés s'ils représentent <b>moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production</b> ou <b>moins de 100m² de surface de vente</b>			

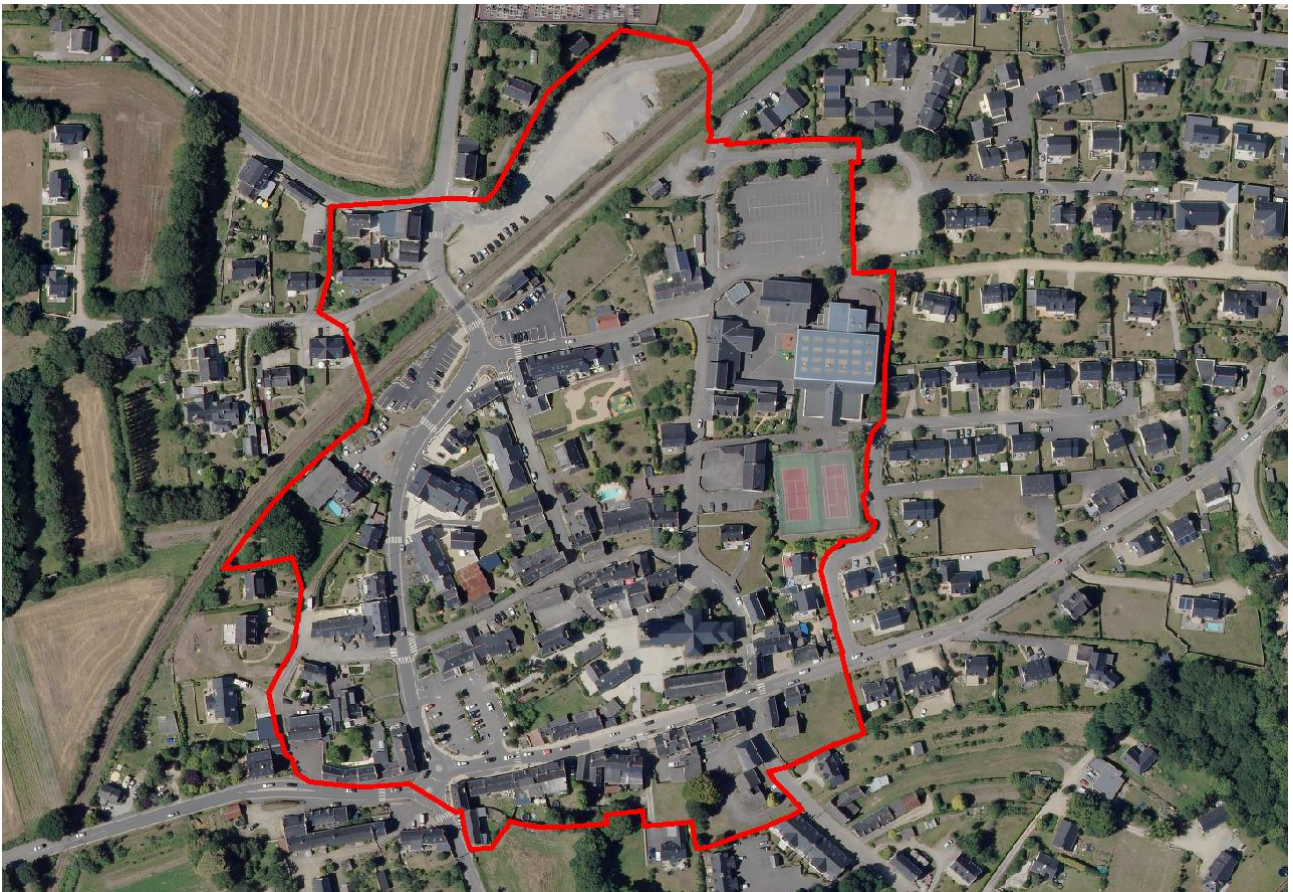
Extrait du DOO du SCoT du Pays d'Auray

Le PLU doit donc évoluer pour :

- Créer une centralité commerciale qu'il convient de reporter sur le plan de zonage,
- Modifier le règlement écrit pour autoriser les nouveaux commerces uniquement dans la centralité,
- Modifier le règlement écrit pour autoriser les extensions des commerces existants implantés en dehors de la centralité,
- Modifier le règlement écrit pour autoriser les show-room et magasin d'usine dans les zones d'activités,
- Interdire les commerces dans toutes les autres zones.

### **2.1.2. Modification du plan de zonage**

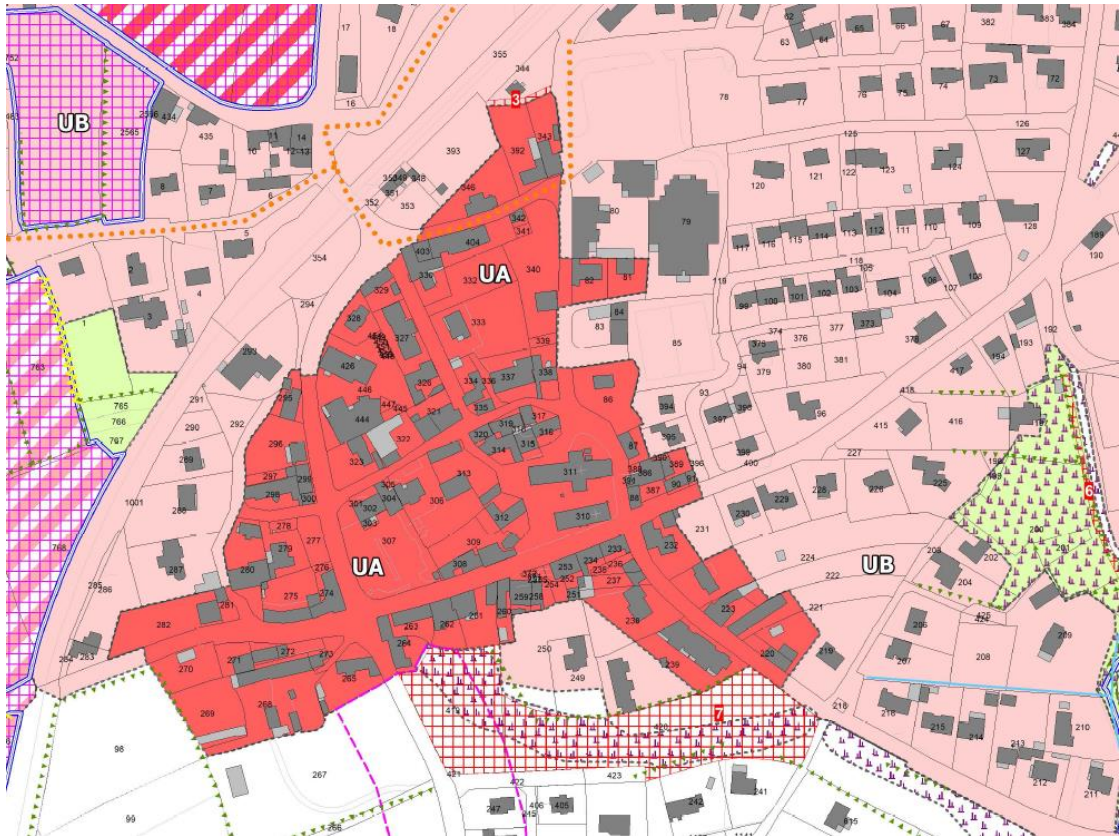
En concertation avec les services d'AQTA, une centralité commerciale est reportée sur le plan de zonage. Elle est implantée partiellement sur les zones UA et UB du centre-bourg.



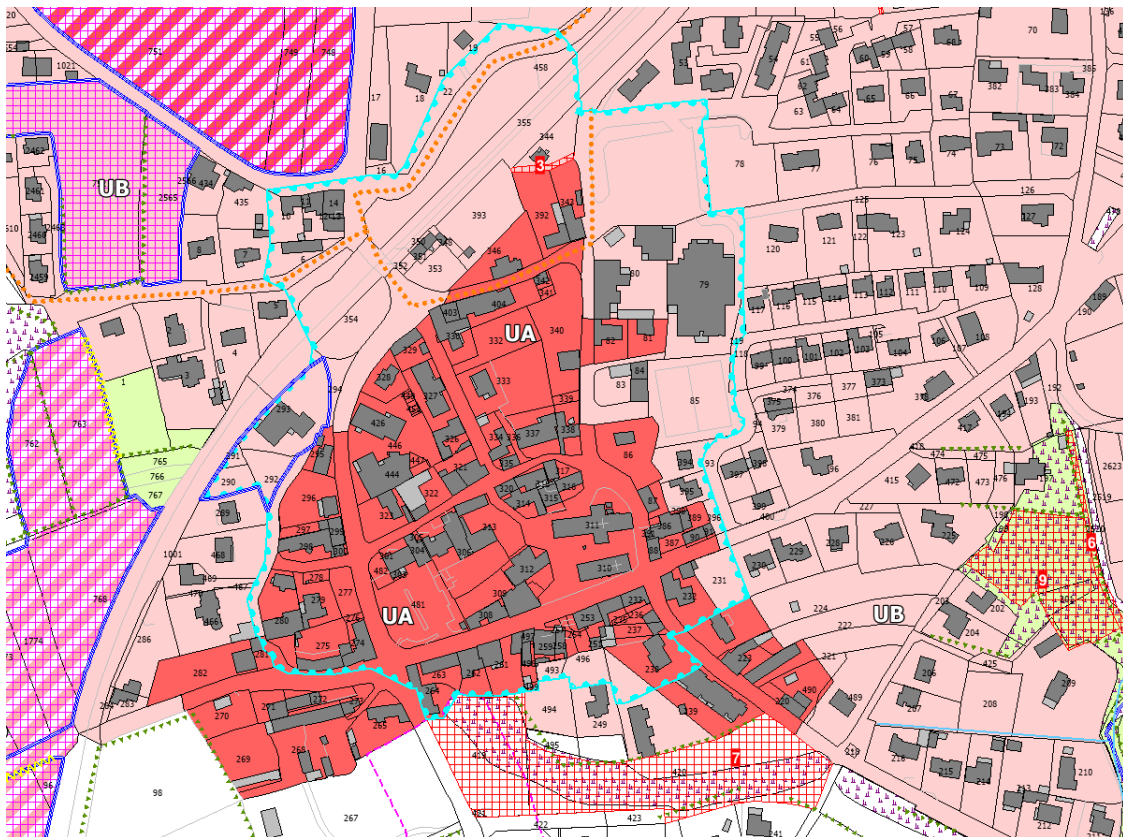
*Localisation de la centralité commerciale*



**Avant modification**



**Après modification**



### 2.1.3. Modification du règlement écrit

Les éléments ~~rayés et bleus~~ sont supprimés et les éléments **gras et rouges** sont ajoutés.

#### En zone UA

##### Avant modification

#### **UA Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

##### **1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes**

- Habitation.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Commerce et activités de services.

(...)

#### **UA Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non règlementé*

##### Après modification

#### **UA Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

##### **1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes**

- Habitation.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Commerce et activités de services (**sous réserves des dispositions définies à l'article UA 3**).

(...)

#### **UA Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non règlementé*

- **En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces ne sont autorisés que dans la centralité identifiée aux documents graphiques.**

**Elle est identifiée par la trame suivante :**



- **En dehors de cette centralité, les extensions des constructions à usage de commerce sont limitées à 20% de la surface de plancher de la construction existante sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.**

## En zone UB

### Avant modification

#### **UB Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

##### **1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes**

- Habitation.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Commerce et activités de services.

(...)

#### **UB Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation de nouveaux programmes de logements, un pourcentage de ces logements devra être des logements sociaux (cf. orientation d'aménagement et de programmation).

### Après modification

#### **UB Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

##### **1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes**

- Habitation.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Commerce et activités de services (**sous réserves des dispositions définies à l'article UB 3**).

(...)

#### **UB Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation de nouveaux programmes de logements, un pourcentage de ces logements devra être des logements sociaux (cf. orientation d'aménagement et de programmation).
- **En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces ont pour vocation à être accueillis dans la centralité identifiée aux documents graphiques.**

**Elle est identifiée par la trame suivante :**



- **En dehors de cette centralité, les extensions des constructions à usage de commerce seront limitées à 20% de la surface de plancher de la construction existante sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.**

## En zone 1AUZ

### Avant modification

#### **1AUZ Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

##### **1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes**

- Habitation.
- Commerces et activités de services.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

(...)

### Après modification

#### **1AUZ Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

##### **1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes**

- Habitation.
- ~~- Commerces et activités de services.~~
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **1.2 Sont autorisées les sous-destinations suivantes**

- **Restauration**
- **Commerce de gros**
- **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**
- **Hébergement hôtelier et touristique**
- **Cinéma**

(...)

## En zone UI

### Avant modification

#### **UI Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

(...)

##### **1.2 Sont autorisées les sous-destinations suivantes**

- Artisanat et commerce de détail. L'activité commerciale devant être liée et accessoire à une activité artisanale ou industrielle existante.
- Industrie.
- Entrepôt.
- Bureau.

(...)



## UI Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

*Non règlementé*

### Après modification

## UI Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations

(...)

### **1.2 Sont autorisées les sous-destinations suivantes**

- Artisanat et commerce de détail. ~~L'activité commerciale devant être liée et accessoire à une activité artisanale ou industrielle existante~~ **(sous réserves des dispositions définies à l'article UI 3).**
- Industrie.
- Entrepôt.
- Bureau.

(...)

## UI Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

*Non règlementé*

- **En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces ont pour vocation à être accueillis dans la centralité identifiée aux documents graphiques.**

**Elle est identifiée par la trame suivante :**



- **En dehors de cette centralité :**
  - **les extensions des constructions à usage de commerce seront limitées à 20% de la surface de plancher de la construction existante sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.**
  - **Les show-room et magasin d'usine autorisés s'ils représentent moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100m<sup>2</sup> de surface de vente.**

### En zone 1AUI

### Avant modification

## 1AUI Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations

(...)

### **1.2 Sont autorisées les sous-destinations suivantes**

- Artisanat et commerce de détail. L'activité commerciale devant être liée et accessoire à une activité artisanale ou industrielle existante.
- Industrie.
- Entrepôt.
- Bureau.

## **1AUI Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non règlementé*

### **Après modification**

## **1AUI Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

(...)

### **2.2 Sont autorisées les sous-destinations suivantes**

- Artisanat et commerce de détail. ~~L'activité commerciale devant être liée et accessoire à une activité artisanale ou industrielle existante~~ **(sous réserves des dispositions définies à l'article UI 3).**
- Industrie.
- Entrepôt.
- Bureau.

(...)

## **1AUI Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non règlementé*

- **En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces ont pour vocation à être accueillis dans la centralité identifiée aux documents graphiques.**

**Elle est identifiée par la trame suivante :**



- **En dehors de cette centralité les show-room et magasin d'usine autorisés s'ils représentent moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100m<sup>2</sup> de surface de vente.**

### **En zone AI**

### **Avant modification**

## **AI Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

### **1.1 Sont autorisées les sous-destinations suivantes**

- **En secteur AIc**
- Industrie
- **Dans les autres secteurs**
- Artisanat et commerce de détail.
- Industrie.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

### **AI Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, la création de nouveau commerce de détail est interdit.

#### **Après modification**

### **AI Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

#### **1.1 Sont autorisées les sous-destinations suivantes**

- **En secteur AIc**
  - Industrie
- **Dans les autres secteurs**
  - Artisanat et commerce de détail (**sous réserves des dispositions définies à l'article AI 3**).
  - Industrie.
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

### **AI Paragraphe 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

~~— En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, la création de nouveau commerce de détail est interdit.~~

- **En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces ont pour vocation à être accueillis dans la centralité identifiée aux documents graphiques.**

**Elle est identifiée par la trame suivante :**



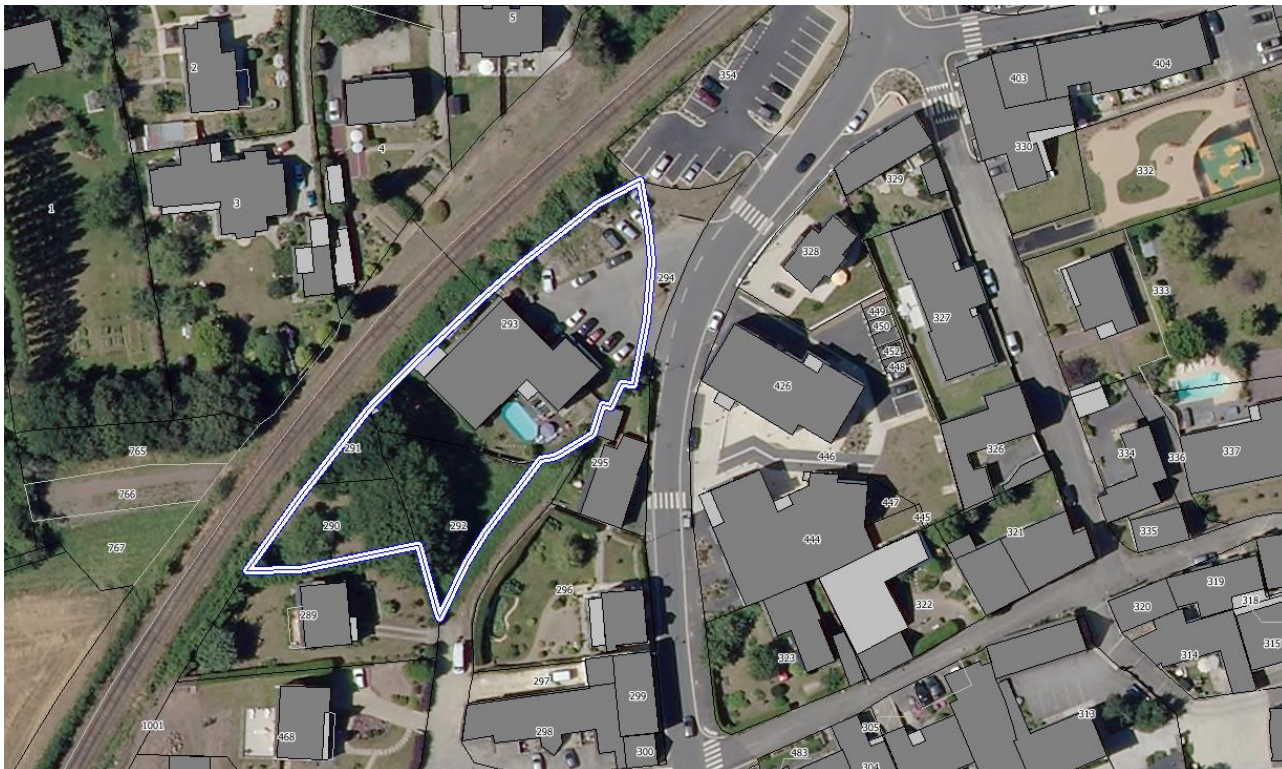
- **En dehors de cette centralité :**
  - **les extensions des constructions à usage de commerce seront limitées à 20% de la surface de plancher de la construction existante sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.**
  - **Les show-room et magasin d'usine autorisés s'ils représentent moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100m<sup>2</sup> de surface de vente.**

## 2.2. Création d'une OAP commerciale

### 2.2.1. Contexte

La commune souhaite créer une orientation d'aménagement commerciale pour faciliter l'implantation de nouveaux commerces dans la centralité.

Un périmètre est délimité autour d'un garage automobile rue de la Gare. A l'intérieur de ce périmètre, seul la destination « commerces et activité de service » sera autorisée pour les rez-de-chaussée des bâtiments implantés en front de de la rue de la Gare.





## 2.2.2. Création d'une OAP

### OAP n°13 - Rue de la Gare

#### 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé en coeur de bourg, rue de la Gare, le secteur s'étend sur une surface totale d'environ 2 300 m<sup>2</sup>.
- Accessible par la rue de la Gare, le secteur est actuellement occupé par un garage automobile, une habitation et un petit espace vert.

#### 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

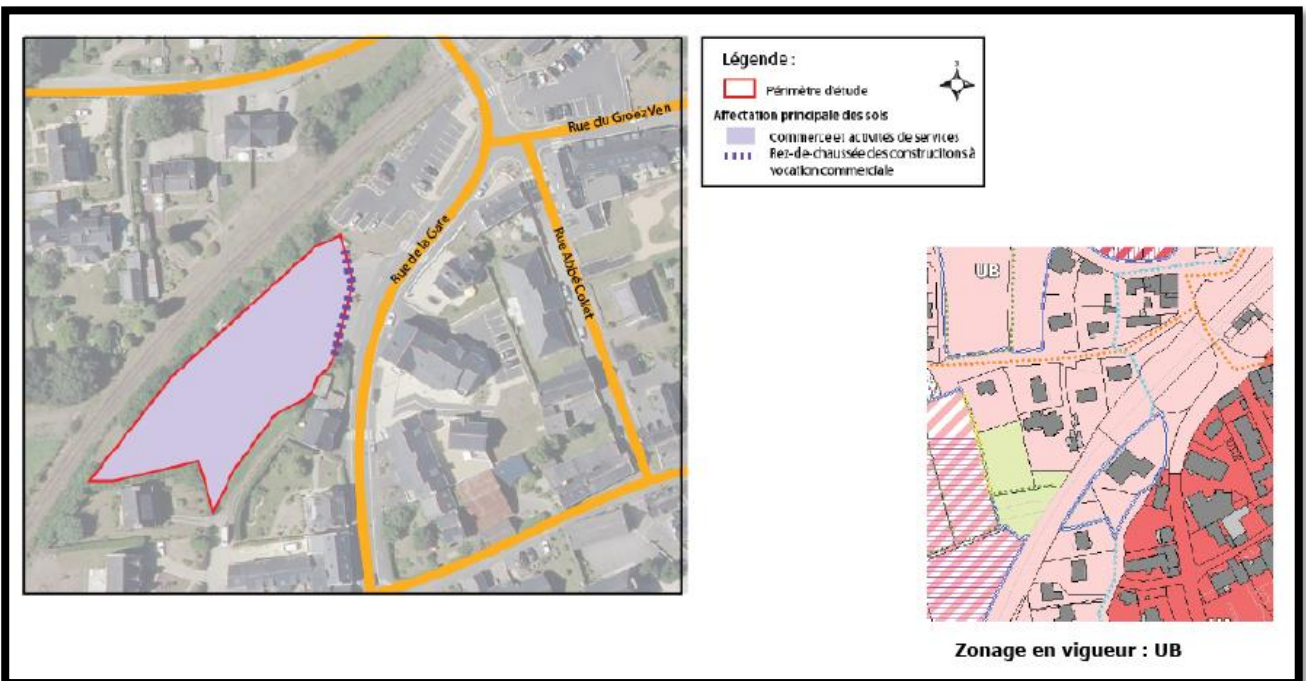
- Les rez-de-chaussée d'immeubles implantés le long de la rue de la Gare, auront une vocation de commerce et/ou d'activités de services.

#### 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les stationnements pourront être mutualisés
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et sauf impossibilité technique avérée mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet

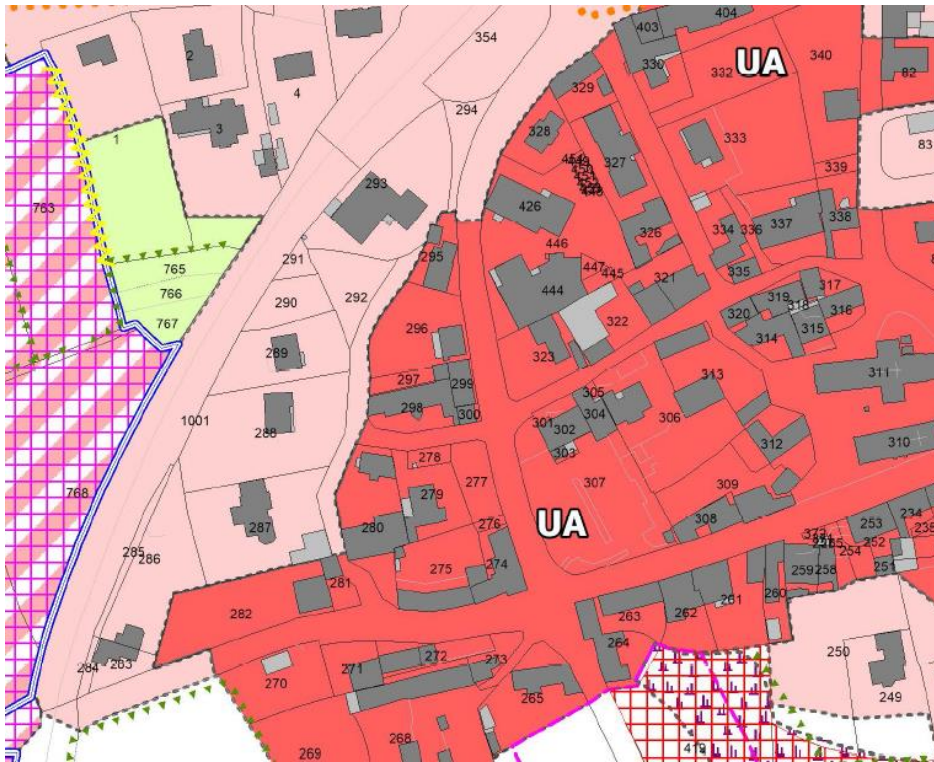
#### 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions privilégieront des principes architecturaux favorables au bioclimatisme et à la production d'énergies renouvelables, dès lors que cela ne contrarie pas les objectifs de protection patrimoniale.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

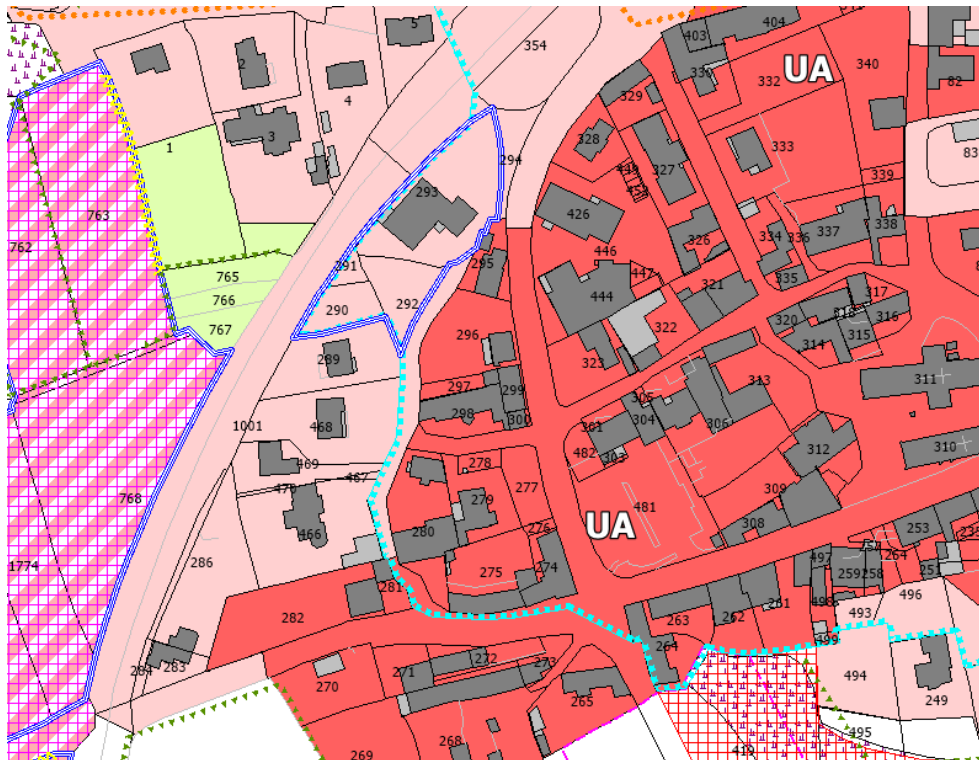


### 2.2.3. Modification du plan de zonage

#### Avant modification



#### Après modification



## 2.3. Modification de l'OAP N°4

### 2.3.1. Contexte

L'OAP N°4 indique que les accès véhicules doivent être réalisés par la rue Er Plijadur et par la rue du Champ d'Amour.

Cette dernière voie est relativement étroite, de plus les accès par la rue Er Plijadur suffise amplement à desservir de manière sécurisée cette future zone d'habitat. Ainsi aucun accès ne sera imposé par la rue du Champ d'Amour.



*Rue du Champ d'Amour (vue en direction de l'Ouest)*

### 2.3.2. Modification du texte de l'OAP

Les éléments ~~rayés et bleus~~ sont supprimés.

#### Avant modification

#### **3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE**

- Les accès se feront :

Pour le secteur n°4 : Rue Er Plijadur et rue du Champ d'Amour

Pour le secteur n°5 : Rue du Braden (Ouest et Est).

#### Après modification

#### **3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE**

- Les accès se feront :

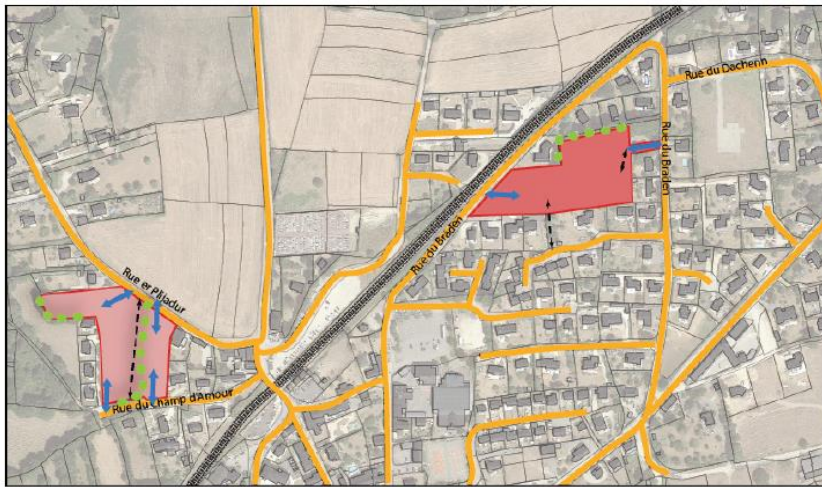
Pour le secteur n°4 : Rue Er Plijadur ~~et rue du Champ d'Amour~~

Pour le secteur n°5 : Rue du Braden (Ouest et Est).



### 2.3.3. Modification du schéma de l'OAP

#### Avant modification



**Légende :**

- Périmètre d'étude
- Secteur n°4 - Logements
- Secteur n°5 - Logements

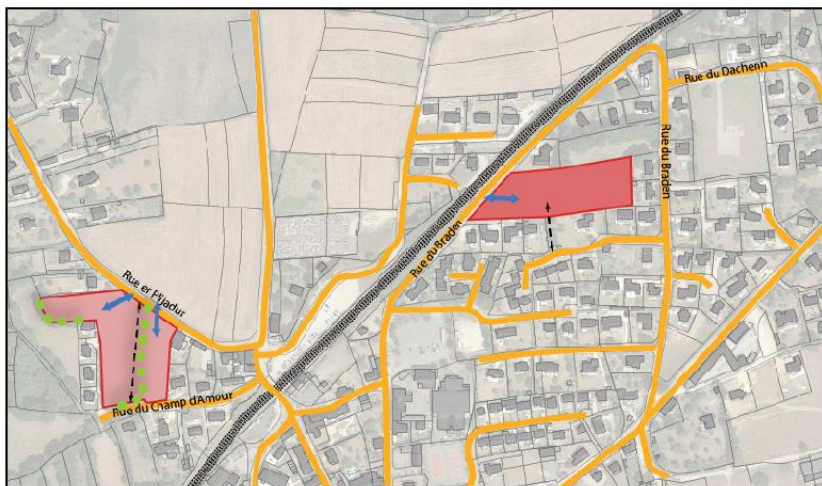
**Déplacements**

- Voie existante
- Accès principal
- Principe de liaison cycles - piétons

**Éléments de paysage**

- Continuité végétale à conforter

#### Après modification



**Légende :**

- Périmètre d'étude
- Secteur n°4 - Logements
- Secteur n°5 - Logements

**Déplacements**

- Voie existante
- Accès principal
- Principe de liaison cycles - piétons

**Éléments de paysage**

- Continuité végétale à conforter



## 2.4. Modification de l'OAP N°5

### 2.4.1. Contexte

Le périmètre de l'OAP N°5 prend en compte des parcelles qui ont déjà été bâties.

Ainsi, les parcelles n°464, 484, 485, 486 ainsi que la voie d'accès cadastrée n°487 sont retirées de l'OAP n°5. Le secteur de diversité sociale est également retiré de ces parcelles.

### 2.4.2. Modification du texte de l'OAP

Les éléments ~~rayés et bleus~~ sont supprimés et les éléments **gras et rouges** sont ajoutés.

#### Avant modification

##### **1.DESCRPTION DU SITE**

- (...)
- Le secteur n°5 est encadré par la rue du Braden. (...)

##### **3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE**

- Les accès se feront :  
(...)  
Pour le secteur n°5 : Rue du Braden (Ouest et Est).  
(...)

##### **5.PROGRAMMATION**

- (...)
- Surface de la zone n°5 : 0,8 ha.
- Nombre minimal de logements : 16.

##### **6.MIXITÉ SOXIALE**

- (...)
- Secteur n°5 :
  - Logements aidés : Au moins 20% soit 3 LLS.
- (...)

#### Après modification

##### **1.DESCRPTION DU SITE**

- (...)
- Le secteur n°5 est ~~encadré~~ **longé** par la rue du Braden. (...)

##### **3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE**

- Les accès se feront :  
(...)  
Pour le secteur n°5 : Rue du Braden (~~Ouest et Est~~).

### 5.PROGRAMMATION

(...)

- Surface de la zone n°5 : ~~0,8 ha~~ **0,6 ha**.

- Nombre minimal de logements : ~~16~~ **12**.

### 6.MIXITÉ SOXIALE

(...)

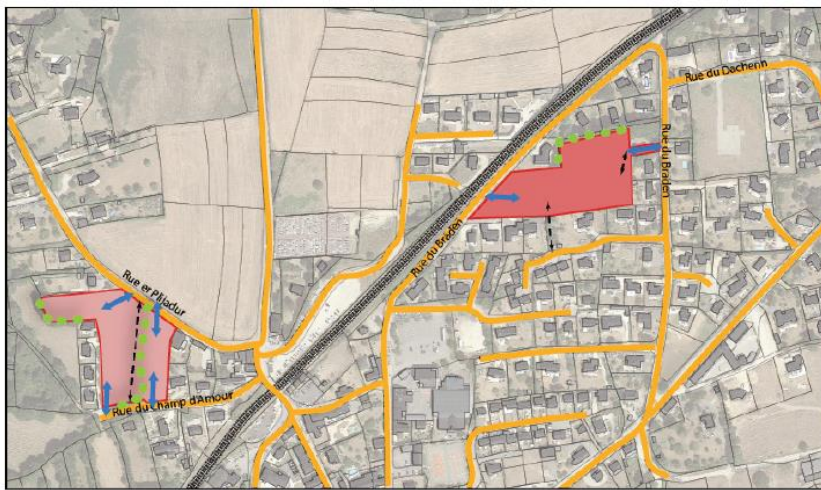
Secteur n°5 :

- Logements aidés : Au moins 20% soit ~~3~~ **2** LLS.

(...)

## 2.4.3. Modification du schéma de l'OAP

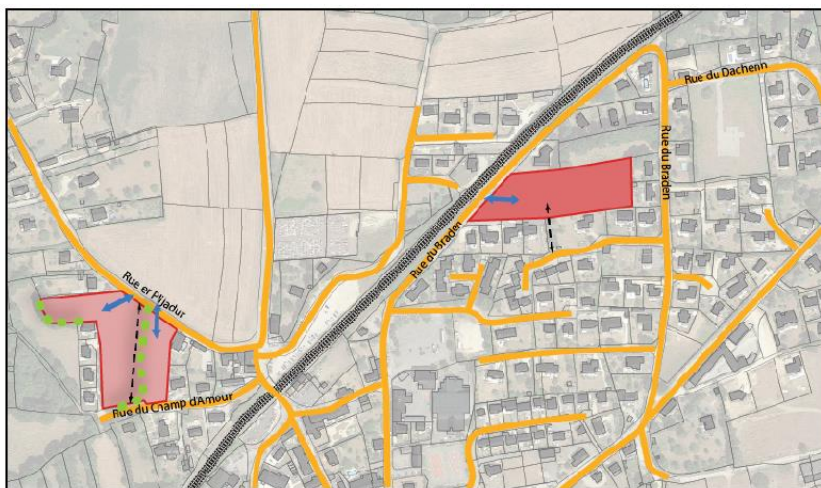
### Avant modification



**Légende :**

- Périmètre d'étude
- Affectation principale des sols**
- Secteur n°4 - Logements
- Secteur n°5 - Logements
- Déplacements**
- Voie existante
- Accès principal
- Principe de liaison cycles - piétons
- Éléments de paysage**
- Continuité végétale à conforter

### Après modification

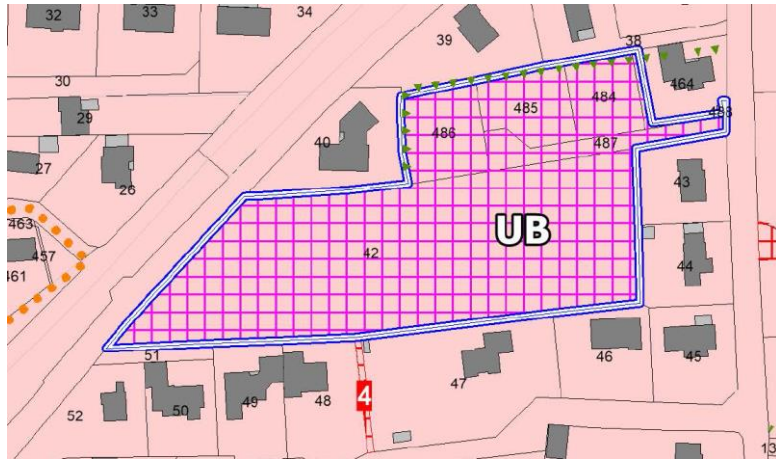


**Légende :**

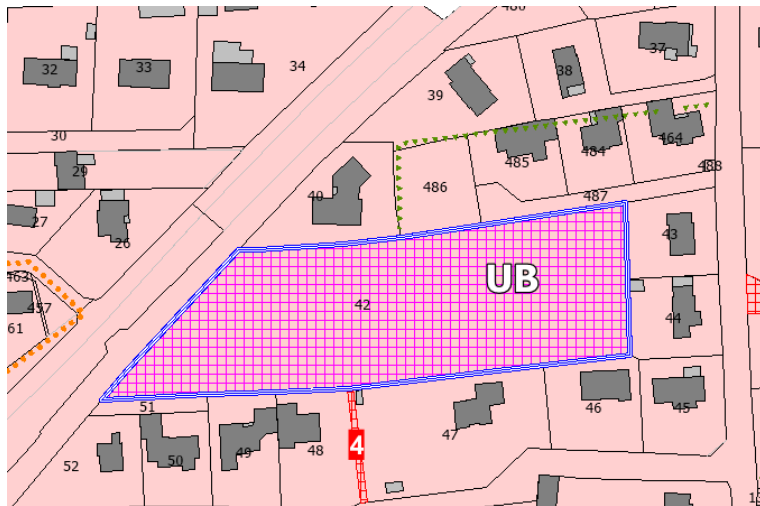
- Périmètre d'étude
- Affectation principale des sols**
- Secteur n°4 - Logements
- Secteur n°5 - Logements
- Déplacements**
- Voie existante
- Accès principal
- Principe de liaison cycles - piétons
- Éléments de paysage**
- Continuité végétale à conforter

### 2.4.4. Modification du plan de zonage

#### Avant modification



#### Après modification



## 2.5. Modification de l'OAP N°8

### 2.5.1. Contexte

L'OAP N°8 indique que « *le secteur possèdera une jonction vers la future liaison douce nord-est, en direction de la rue de Braden* ».

Cette rédaction ne traduit pas explicitement le souhait de la commune qui est qu'une liaison douce fasse la connexion entre la rue de Braden et la rue de Dechann via l'emplacement réservé n°2.

Ainsi, la rédaction de cette OAP est modifiée pour éviter tout problème d'interprétation.

### 2.5.2. Modification du texte de l'OAP

Les éléments ~~rayés et bleus~~ sont supprimés et les éléments **gras et rouges** sont ajoutés.

#### Avant modification

(...)

#### **3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE**

(...)

- Le secteur n°8 possèdera une jonction vers la future liaison douce nord-est, en direction de la rue de Braden.

(...)

#### Après modification

(...)

#### **3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE**

(...)

- Le secteur n°8 possèdera ~~une jonction vers la future liaison douce nord-est, en direction de la rue de Braden~~  
**une connexion piétonne entre la rue de Braden et la rue du Dachenn via l'emplacement réservé n°2.**

(...)

## 2.6. Modification de l'OAP N°10

### 2.6.1. Contexte

Le périmètre de l'OAP N°10 prend en compte une parcelle qui a déjà été bâtie.

Ainsi, la parcelle n°2 579 est retirée de l'OAP n°10. Considérant que le nombre minimal de logements est de 2 dans cette OAP n°10, l'obligation d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble sera retirée et les accès individuels autorisés.

### 2.6.2. Modification du texte de l'OAP

Les éléments ~~rayés et bleus~~ sont supprimés et les éléments **gras et rouges** sont ajoutés.

#### Avant modification

##### 1.DESCRPTION DU SITE

- (...)
- Le secteur n°10 est situé aux Landes de Rennes et correspond également à des fonds de jardin. Il s'agit une de jardin pour une superficie totale d'environ 2 700 m<sup>2</sup>.

##### 3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès se feront :
  - Pour le secteur n°9 : RD 105 (un accès autorisé)
  - Pour le secteur n°10 : Route de Kerplat (accès individuels autorisés).

##### 5.PROGRAMMATION

- (...)
- Surface de la zone n°10 : 0,27 ha.
- Nombre minimal de logements : 3.
  
- Ces deux secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

#### Après modification

##### 1.DESCRPTION DU SITE

- (...)
- Le secteur n°10 est situé aux Landes de Rennes et correspond également à des fonds de jardin. Il s'agit une de jardin pour une superficie totale d'environ ~~2 700~~ **1 645** m<sup>2</sup>.

##### 3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès se feront :
  - Pour le secteur n°9 : RD 105 (un accès autorisé)
  - Pour le secteur n°10 : Route de Kerplat (**accès individuels autorisés**).



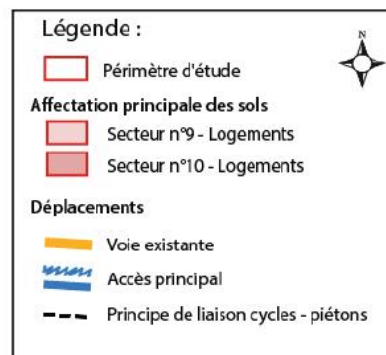
### 5.PROGRAMMATION

- (...)
- Surface de la zone n°10 : ~~0,27~~ **0,16** ha.
- Nombre minimal de logements : ~~3~~ **2**.

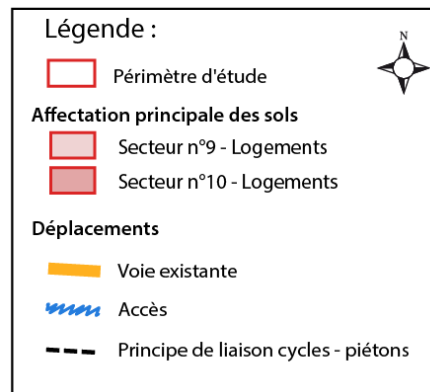
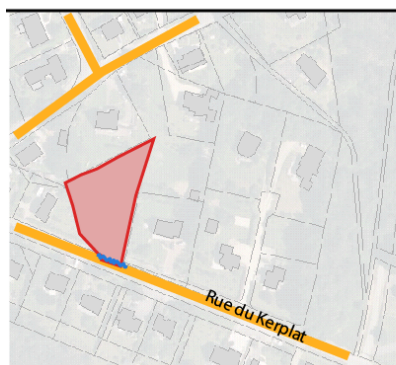
~~Ces deux secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.~~ **Le secteur n°9 ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

### 2.6.3. Modification du schéma de l'OAP

#### Avant modification

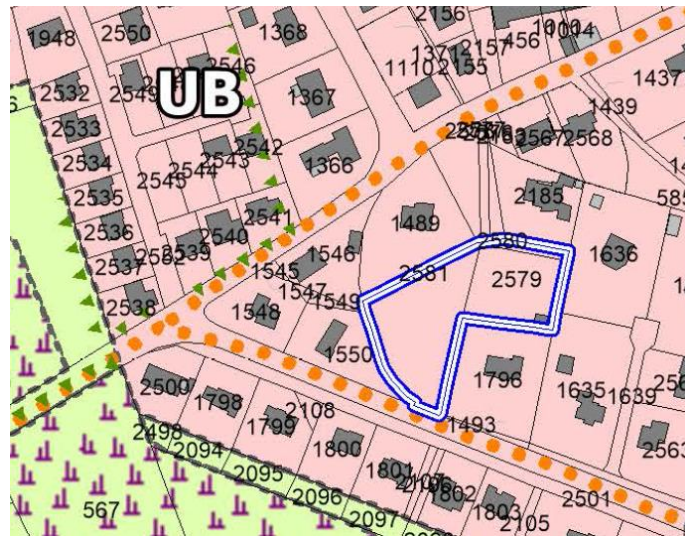


#### Après modification

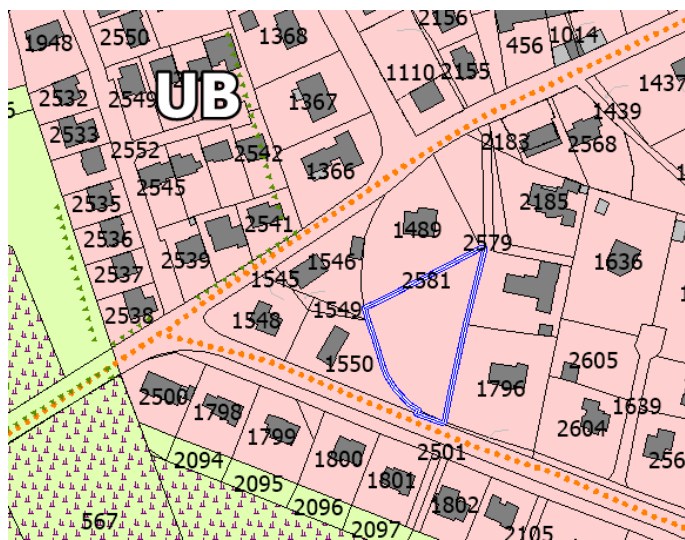


### 2.6.4. Modification du plan de zonage

#### Avant modification



#### Après modification



## 2.7. Modification des règles relatives aux clôtures

### 2.7.1. Contexte

La collectivité souhaite augmenter légèrement la hauteur des clôtures des habitations donnant sur les voies et emprises publiques. Aujourd'hui limitée à 1,50m au-dessus du terrain naturel, les nouvelles clôtures seraient autorisées jusqu'à 1,70m au-dessus du terrain naturel.

Sont concernées, les zones UA, UB, UC, A et N.

Enfin, le règlement de ces zones autorise les clôtures en bois à claire-voie, la commune souhaite préciser que les lattes seront posées verticalement.

### 2.7.2. Modification du règlement écrit

Les éléments ~~rayés et bleus~~ sont supprimés et les éléments **gras et rouges** sont ajoutés.

#### Avant modification

#### UA, UB, UC, A et N Paragraphe 5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **5.1 Clôtures**

(...)

5.2.1 Les éventuelles clôtures sur voies ou emprises publiques seront constituées de :

(...)

- Clôtures en bois à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel.
- Murs bahuts de 0,80 m maximum surmontés ou non d'un grillage ou d'une lisse, d'une hauteur totale maximale de 1,50 m. (...)

#### Après modification

#### UA, UB, UC, A et N Paragraphe 5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### **5.1 Clôtures**

(...)

5.2.1 Les éventuelles clôtures sur voies ou emprises publiques seront constituées de :

(...)

- Clôtures en bois à claire-voie, **lattes posées verticalement**, d'une hauteur maximale de ~~1,50~~ **1,70** m au-dessus du sol naturel.
- Murs bahuts de 0,80 m maximum surmontés ou non d'un grillage ou d'une lisse, d'une hauteur totale maximale de ~~1,50~~ **1,70** m. (...)

## 2.8. Précisions concernant les règles d'implantation en zones A et N

### 2.8.1. Contexte

La collectivité souhaite préciser la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ainsi, le règlement précisera que le recul se calcul par rapport à la limite d'emprise des voies **(publiques ou privées) et emprises publiques**.

Sont concernées, les zones A et N.

### 2.8.2. Modification du règlement écrit

Les éléments **gras et rouges** sont ajoutés.

#### Avant modification

#### **A et N Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

(...)

##### **4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

(...)

- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

#### Après modification

#### **A et N Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

(...)

##### **4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

(...)

- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies **(publiques ou privées) et emprises publiques**.



## 2.9. Modification du règlement concernant les dépôts de déchets

### 2.9.1. Contexte

La collectivité souhaite lutter contre la pollution espaces naturels et plus particulièrement contre les dépôts d'ordures ou de déchets sauvages.

Ainsi, elle souhaite interdire dans toutes les zones du PLU les dépôts de déchets divers (à l'exception de la zone AC qui autorise sous conditions les ISDI).

### 2.9.2. Modification du règlement écrit

Les éléments **gras et rouges** sont ajoutés.

#### Après modification

Les paragraphes 2 de chaque zone sont complétés avec la mention suivante :

#### **2.1 Sont interdits**

- (...)
- **les dépôts de déchets divers.**

## 2.10. Précisions concernant l'implantation des caravanes en zone A

### 2.10.1. Contexte

Conformément au PADD, la commune possède de nombreux secteurs en zone naturelle qui permettent l'accueil de caravanes, Résidences mobiles de loisirs (RML) et/ou Habitations Légères de Loisirs (HLL). Ces secteurs sont identifiés au plan de zonage sous la forme de STECAL à vocation d'hébergement touristique (NT, NTs).

Sur tout le reste des zones A et N, les caravanes, RML et HLL ne sont donc pas autorisés.

Cependant, la rédaction du paragraphe 2 de la zone A n'est pas rédigée de la même façon que celle des zones AC, AI, NA, NE, NG et NL. Ainsi, pour faciliter l'instruction des demandes tout en respectant le PADD, le règlement de la zone A reprendra la rédaction de la zone N concernant l'implantation des caravanes, RML et HLL.

### 2.10.2. Modification du règlement écrit

Les éléments **gras et rouges** sont ajoutés.

#### Avant modification

#### A Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 2.1 Sont interdits

- **En secteur AA**
- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe A 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- Toute construction, extension ou installations à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.
- Les installations photovoltaïques au sol.

#### Après modification

#### A Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 2.1 Sont interdits

- **En secteur AA**
- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe A 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- Toute construction, extension ou installations à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.
- Les installations photovoltaïques au sol.
- **Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.**
- **L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.**

- **Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.**

### **3. Les incidences sur l'environnement**

Considérant que la modification concerne les points suivants :

- ✓ Création d'une centralité commerciale
- ✓ Création d'une OAP commerciale
- ✓ Modification de l'OAP N°4
- ✓ Modification de l'OAP N°5
- ✓ Modification de l'OAP N°8
- ✓ Modification de l'OAP N°10
- ✓ Modification des règles relatives aux clôtures
- ✓ Précisions concernant les règles d'implantation en zones A et N
- ✓ Modification du règlement concernant les dépôts de déchets
- ✓ Précisions concernant l'implantation des caravanes en zone A

il a été analysé ci-dessous les incidences ou non de ces modifications sur l'environnement.

#### **3.1. Les incidences sur les habitats naturels**

Les modifications ne concernent pas directement des sites présentant des habitats remarquables.

Les règles interdisant les dépôts de déchets et précisant que les caravanes ne sont pas autorisées en zone A contribuent à la préservation des milieux naturels.

La modification du règlement en zone N (implantation des constructions) n'est pas de nature à impacter les milieux naturels (il s'agit d'une précision relative au retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques).

Les autres modifications (OAP et centralité commerciale) ne contribuent pas à réduire ou impacter ni une zone humide, ni un boisement, ni la trame verte et bleue, ni un cours d'eau.

**Au regard des modifications limitées apportées au PLU, nous pouvons considérer que les caractéristiques des milieux seront conservées et les écosystèmes sauvegardés.**

#### **3.2. Les incidences sur les terres agricoles**

Les modifications ne vont pas engendrer une artificialisation des sols supplémentaire.

Les modifications du règlement en zone A et N (clôtures, implantation) ne remettent pas en cause la notion de préservation des espaces agricoles.

Les précisions relatives à l'interdiction des caravanes en zone A et des dépôts de déchets sur l'ensemble du territoire préservent les terres agricoles.

Bien que le périmètre de certaines OAP est réduit pour prendre en compte les constructions existantes, la densité minimale de ces OAP est conservée. L'impact sur les terres agricoles est donc nul.

**Nous pouvons considérer que la consommation des espaces agricoles est gérée et respectée.**



### 3.3. Les incidences sur les paysages

Les modifications du règlement concernent des secteurs N et A. Il est donc nécessaire de vérifier l'impact sur les paysages.

La précision concernant l'implantation des caravanes en zone A a impact positif sur le paysage puisqu'elle conforte l'interdiction du mitage.

La nouvelle règle relative à l'interdiction des dépôts de déchets ne peut être que bénéfique pour les paysages.

Les règles relatives à la hauteur des clôtures et l'implantation des constructions ne modifient pas foncièrement les possibilités de construire sur la commune (la hauteur des clôtures étant augmentée de 20 cm).

Les modifications d'OAP n'ont pas d'impact sur le paysage puisqu'il ne s'agit que de réduction de périmètre ou précisions relatives aux mobilités. Ces OAP sont implantés en zones urbaines.

La création d'une centralité commerciale et d'une OAP commerciale n'ont pas d'incidence sur les paysages. Ces modifications ne concernent que le centre-bourg de PLOEMEL, l'impact sur le grand paysage sera inexistant.

Enfin, les différents Périmètres Délimités des Abords (PDA) ne sont pas impactés par ces modifications.

**Nous pouvons considérer que la qualité des paysages est conservée.**

### 3.4. La prise en compte des risques et de la sécurité

L'interdiction des dépôts de déchets est positive puisqu'elle permet de limiter certains risques (pollution des eaux...).

Les autres modifications n'augmentent pas le risque en termes de sécurité routière.

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait 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 : séismes, inondations, mouvements de terrains, radon, feux de forêt, tempêtes et grains, transports de marchandise dangereuse, installations classées.

### 3.5. Les incidences sur le patrimoine

Les modifications n'ont pas d'incidences sur le patrimoine remarquable de la commune. Les différents Périmètres Délimités des Abords (PDA) ne sont pas impactés par ces modifications. Le caractère des hameaux est préservé.

**Nous pouvons considérer que la préservation du patrimoine est préservée.**

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

## **4. Conclusion**

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification simplifiée pour être recevable.

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 simplifiée n°1,
- ✓ Les plans de zonage modifiés,
- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées,
- ✓ Le règlement écrit modifié,

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.