



URBACTION

Commune de
Ploeren



Modification simplifiée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

Notice de présentation

Modification simplifiée n°1 approuvée en conseil municipal du 5 juillet 2021





Sommaire

I. Compatibilité de la procédure	5
I.1. Historique du document d'urbanisme et nature des modifications envisagées	6
I.2. Respect des orientations du PADD	7
I.3. Compatibilité de la procédure de Modification du PLU	10
I.4. Evaluation environnementale de la modification simplifiée – contexte réglementaire	13
II. Evolution des OAP sectorielles	15
II.1. Evolution de périmètres	16
II.2. Modification des dispositions contenues dans les OAP	18
III. Rectification d'erreurs matérielles	21
III.1. Marge de recul de la RN165 – loi Barnier	22
III.2. Assainissement des eaux pluviales des projets dont la surface est inférieure à 1ha	23
IV. Hauteur des clôtures en limites de voies et emprises publiques	24
V. Illustration de la règle du coefficient de pleine terre	26
VI. Modification des pièces composant le Plan Local d'Urbanisme	28
VI.1. Les évolutions nécessaires	29
VI.2. Changements apportés au règlement graphique	31
VI.3. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation	33
VI.4. Changements apportés au règlement écrit	47
VI.5. Changements apportés au rapport de présentation (maj de l'évaluation environnementale)	52



I. Compatibilité de la procédure



I.1. Historique du document d'urbanisme et nature des modifications envisagées

Historique

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvée par délibération du conseil municipal du 27 janvier 2020.

Par arrêté 2020-134 en date du 29 décembre 2020, Monsieur le maire a prescrit la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, pour :

- Rectifier des erreurs matérielles du règlement écrit
- Apporter des évolutions règlementaires mineures de nature à améliorer l'instruction
- Modifier certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles (périmètre, contenu)



I.2. Respect des orientations du PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ce chapitre a pour objet d'analyser la compatibilité de la modification du PLU avec l'économie générale du PADD.

Axe n°1 – Orientations en matière d'urbanisme, d'habitat, de transports et de déplacements, d'objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Poursuivre une politique de croissance dynamique mais pour autant maîtrisée, en adéquation avec les ressources et le potentiel du territoire

➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur ce point.

Générer une offre de logements en adéquation avec la demande et des économies d'espace et d'énergie, en lien avec l'identité de la commune

➡ L'évolution de l'OAP n°2 vise à faciliter le respect des objectifs de densité, l'évolution des OAP n°3 et 6 visent quant-à elles à faciliter la mise en œuvre opérationnelle des projets et ainsi à accélérer leur réalisation.

Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain

➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur ce point.

Mettre en place un plan de développement pour tous les usages

➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur ce point.

Faire du paysage et des espaces publics, des éléments forts de la qualité du cadre de vie

➡ En supprimant la protection d'un arbre dans l'OAP du secteur 2, la présente modification simplifiée ne remet pas en cause l'atteinte de cet objectif, au regard de l'ensemble des mesures portées par le PLU. Par ailleurs, la définition de hauteurs maximales des clôtures en limites de voies et emprises publiques en zones Ub, Uc et 1AU contribuera à limiter la banalisation du paysage urbain.



I.2. Respect des orientations du PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe n°2 – Orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de mise en valeur des paysages, de préservation ou de remise en état des continuités écologiques

Garantir la pérennité des espaces naturels et les continuités écologiques

➡ En supprimant la protection d'un arbre dans l'OAP du secteur 2, la présente modification simplifiée ne remet pas en cause l'atteinte de cet objectif, au regard de l'ensemble des mesures portées par le PLU .

Inciter et œuvrer à l'économie des ressources, à la production d'énergies renouvelables, à la mise aux normes environnementales et à la lutte contre les pollutions

➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur ce point.

Dessiner les nouvelles limites urbaines en s'appuyant, au maximum, sur les limites naturelles ou sur les éléments significatifs du paysage

➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur ce point.

Assurer la prévention des risques

➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur ce point.

Répertorier, préserver et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire

➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur ce point.



I.2. Respect des orientations du PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe n°3 – Orientations en matière de développement économique, de loisirs et d'équipements et de développement des communications numériques

Soutenir, valoriser et diversifier l'activité agricole locale

➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur ce point.

Contribuer au maintien et au développement des activités commerciales, artisanales et industrielles locales

➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur ce point.

Répondre aux besoins futurs en équipements en se donnant les moyens d'adapter les équipements existants aux évolutions d'effectifs et de fréquentation

➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur ce point.

Développer les communications numériques

➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur ce point.



I.3. Compatibilité de la procédure de modification simplifiée du PLU

Art. L153-31 du code de l'urbanisme : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

Art. L153-36 du code de l'urbanisme : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Art L153-41 du code de l'urbanisme : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

Art. L153-45 du code de l'urbanisme : La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.



I.3. Compatibilité de la procédure de modification simplifiée du PLU

Les modifications envisagées du PLU :

- ➔ Ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- ➔ Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ➔ Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Conformément aux articles L153-31, L153-36, L153-41 et L153-45 du code de l'urbanisme, **la procédure de modification simplifiée est bien adaptée au projet.**



I.3. Compatibilité de la procédure de modification simplifiée du PLU

Art. L153-41 du code de l'urbanisme : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code



La présente modification simplifiée n'entrant dans aucun des cas précités, le dossier sera exonéré d'enquête publique mais fera l'objet d'une mise à disposition du public.



I.4. Evaluation environnementale de la modification du PLU – Contexte réglementaire

Abrogé - R104-2 du CU : L'évaluation environnementale effectuée à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée.

Abrogé - R104-8 du CU : Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

[]

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet **la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000** ;

Abrogé - Article R104-9 du CU : Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.



Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017, Art. 1 : Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.



I.4. Evaluation environnementale de la modification du PLU – Contexte réglementaire

Conséquence de la décision du Conseil d'Etat pour la Modification simplifiée du PLU de Ploeren

Dès lors qu'elles peuvent être susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, toutes les procédures de modification des plans locaux d'urbanisme doivent être soumises à la procédure d'évaluation environnementale, en faisant au moins l'objet de l'examen au cas par cas.

Le PLU de la Commune ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de sa révision générale, **la Commune a fait le choix de procéder d'emblée à la mise à jour de son évaluation environnementale**, sans attendre la réponse que la MRAE aurait pu formuler dans le cadre d'une saisine au titre de la procédure au cas par cas.

- ➔ La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.




II. Evolution des O.A.P. sectorielles

II.1. Evolution de périmètres

- ➡ Deux secteurs concernés par des OAP sectorielles nécessitent d'évoluer dans leur périmètre afin de tenir compte des autorisations d'urbanisme. Il s'agit de secteurs pour lesquels des autorisations d'urbanisme ont été délivrées, qui nécessitent dès lors la rectification du périmètres des OAP pour tenir compte de la réalité opérationnelle et ne pas rendre inconstructible le foncier résiduel.
- ➡ En effet, les dispositions des OAP prévoyant que les opérations doivent porter sur 80% du foncier du périmètre, ou de chaque tranche, ne pas faire évoluer les périmètres alors même que les secteurs ayant bénéficié des autorisations d'urbanisme ne pourront de fait être intégrés dans les futures demandes d'autorisations d'urbanisme rendraient inconstructible l'emprise résiduelle.
- ➡ Le premier secteur ainsi concerné est le secteur n°4 (Le Lain Nord) dont la surface passe ainsi de 0,3ha à 0,1ha dès lors que les parcelles AE450 et AE451 ont déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Le principe d'accès est revu en conséquence en imposant l'accès par le Sud (rue du Phare du Stiff).

EXTRAIT DE L'OAP – PLU EN VIGUEUR

Secteur 4 – Le Lain Nord – 0,30ha



● Accès obligatoire ○ Accès autorisé

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ▶ densité de 20 logt/ha

Déplacements doux :

- ▶ Un bouclage piéton est à prévoir au sein du secteur.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

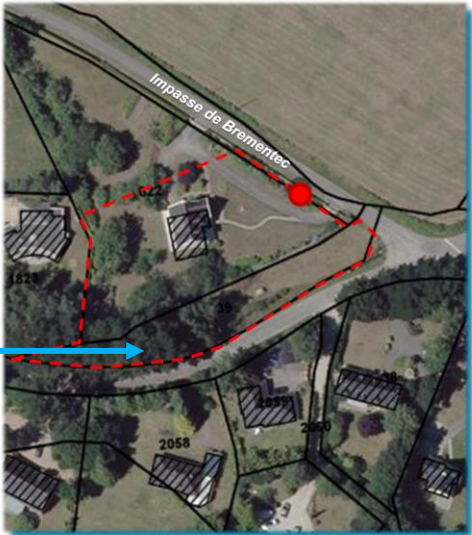
Parcelles ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme

II.1. Evolution de périmètres

Le second secteur ainsi concerné est le secteur n°9 (Brementec) dont la surface passe ainsi de 0,34ha à 0,23ha dès lors que la parcelle D2299 a déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. En dehors du périmètre (et donc de la surface), aucune règle contenue dans l'OAP n'est modifiée.

EXTRAIT DE L'OAP – PLU EN VIGUEUR

Secteur 9 – Brementec – 0,34ha



Parcelle ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme

Impasse de Brementec

Accès obligatoire

Aménagement :

- ▶ Un accès est autorisé depuis l'impasse de Brementec, destiné à desservir des lots de part et d'autre d'une voie interne à créer.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ▶ densité de 16 logt/ha

Déplacements doux :

- ▶ /

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

II.2. Modification des dispositions contenues dans les OAP

En complément des secteurs n°4 et 9, trois autres secteurs couverts par des OAP sectorielles nécessitent des évolutions de leurs dispositions, sans incidence sur leur périmètre qui reste inchangé. Ces évolutions visent à faciliter la mise en œuvre opérationnelle, et donc accélérer la production de logements sur la commune, sans renoncer à ce qui fait l'esprit de ces OAP.

Le premier secteur concerné est le secteur n°2 Clos du Moulin 2, pour lequel l'arbre affiché comme arbre remarquable à préserver est supprimé. La commune considère en effet que cet arbre n'est pas remarquable au point de justifier de le préserver à tout prix, et que le maintien de cette disposition rendait difficile l'atteinte de l'objectif de densité de 30 logements/ha. Toutes les autres dispositions de cette OAP sectorielles restent inchangées.

EXTRAIT DE L'OAP – PLU EN VIGUEUR

Secteur 2 – Clos du Moulin 2 – 0,43ha

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ▶ densité de 30 logt/ha
- ▶ 30% de logement locatif social

Déplacements doux :

- ▶ /

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Arbre dont la protection va être supprimée

II.2. Modification des dispositions contenues dans les OAP

- Enfin le troisième secteur concerné est le **secteur n°3 Tréoguer**, pour lequel plusieurs évolutions interviennent pour tenir notamment compte d'une acquisition récente au sein du secteur, et accélérer l'urbanisation du secteur.
- Ainsi, le nombre de tranches passe à 3, contre 2 précédemment, et les règles en matière d'accès et de desserte, mais aussi de déplacements doux sont revues en conséquences.

EXTRAIT DE L'OAP – PLU EN VIGUEUR

- Accès piéton décalé plus au Sud (en tranche 1)
- Accès obligatoire décalé plus au Sud (en tranche 1)
- Accès supprimé
- Parcelle AH141 définie en tant que tranche 3

Secteur 3 – Tréoguer – 1,42ha

Aménagement :

- ▶ Accès principal en sens unique rentrant obligatoire depuis la rue Henri Dunant, et en double sens rue de Tréoguer
- ▶ En complément 1 accès facultatif en sens unique (entrée ou sortie) est autorisé rue de Tréoguer
- ▶ La voirie à créer dans la tranche 1 devra impérativement connecter la rue de Tréoguer à la rue Henri Dunant, et prévoir une attente en limite de parcelle AH126 en vue de permettre une desserte ultérieure de la tranche 2 par cette voie, et ainsi son désenclavement.
- ▶ Les haies bocagères et talus existants identifiés doivent être maintenus, ainsi que les arbres remarquables identifiés.
- ▶ L'opération d'aménagement pourra être réalisée en 2 tranches, la tranche 1 devant être aménagée avant la tranche 2.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ▶ Densité de 30 logt/ha.
- ▶ Typologies à mixer : individuel et individuel groupé
- ▶ 30% de logement locatif social et 10% d'accession aidée à la propriété

Déplacements doux :

- ▶ Les cheminements doux existants dans le secteur ou à proximité devront être préservés.
- ▶ L'aménagement permettra un bouclage piéton au sein de l'opération, en multipliant les accès à l'Ouest et à l'Est du périmètre. Il s'accompagnera d'espaces verts répartis ponctuellement de part et d'autre de son tracé.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales. Débit de fuite : 4,38 l/s – Volume à stocker : 110m³

Légende :

- Accès obligatoire ○ Accès autorisé
- Accès piéton uniquement
- Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver
- Haies bocagères / talus à préserver
- Arbres remarquables à préserver



III. Rectification d'erreurs matérielles



III.1. Marge de recul de la RN165 – loi Barnier

- ➔ Les dispositions applicables à l'ensemble des zones traitent notamment de la question des marges de recul le long des voies express et routes classées à grande circulation, en page 25 du règlement écrit. Ces règles correspondent à l'article 9 de chaque zone.
- ➔ Dans ces dispositions, il est indiqué que pour les secteurs ayant fait l'objet d'une étude loi Barnier, annexée au rapport de présentation du présent PLU, la marge de recul est réduite à 50m.
- ➔ Or si la marge de recul est bien réduite à 50m au niveau du Parking relais d'entrée d'agglomération vannetaise, en limite Est du territoire de Ploeren, l'étude loi Barnier réalisée en vue de l'extension de l'aire de covoiturage des deux Moulins prévoit un recul de 30m, recul qui figure bien au règlement graphique mais n'a pas été précisé dans le règlement écrit. Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle
- ➔ En conséquence, cette précision sera apportée au règlement écrit à l'occasion de la présente modification simplifiée, de la manière suivante :

Pour les secteurs ayant fait l'objet d'une étude loi Barnier, annexée au rapport de présentation du présent PLU, la marge de recul est réduite **soit** à 50m **soit à 30m**. Le document graphique du règlement figure les reculs applicables.



III.2. Assainissement des eaux pluviales des projets dont la surface est inférieure à 1ha

- ➔ Les dispositions applicables à l'ensemble des zones traitent également de la question de l'assainissement des eaux pluviales, en pages 35 à 37 du règlement écrit. Ces règles correspondent à l'article 9 de chaque zone.
- ➔ Dans ces dispositions, deux paragraphes s'intitulent « Projet dont la surface totale est inférieure à 1ha », avec dans le corps de chaque paragraphe deux règles distinctes, sans davantage de précision pour savoir dans quel cas appliquer quelle règle.
- ➔ Il s'agit d'une erreur matérielle lors de la reprise dans le règlement écrit des règles présentes dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales. Le règlement aurait dû préciser :
 - que le premier paragraphe est applicable aux projets dont la surface est inférieure à 1ha en zone U (Urbaine)
 - que le second paragraphe est applicable aux projets dont la surface est inférieure à 1ha en zone AU (À Urbaniser)
- ➔ En conséquence, cette précision sera apportée au règlement écrit à l'occasion de la présente modification simplifiée.



IV. Hauteur des clôtures en limites de voies et emprises publiques



IV. Hauteur des clôtures en limites de voies et emprises publiques

- Le règlement écrit des zones Ub, Uc et 1AU règlemente à l'article 5, les possibilités en matière de clôtures dans le paragraphe éponyme.
- Sur voie et emprise publique, si la hauteur maximale des murs bahuts a été limitée à 1,00m, en revanche la hauteur maximale des clôtures en général n'a pas été encadrée. Il s'agit d'un oubli préjudiciable à la qualité urbaine et paysagère, aussi la commune souhaite-t-elle y remédier au travers de la présente modification simplifiée du PLU.
- C'est pourquoi le règlement écrit des zones Ub, Uc, 1AU, article 5, paragraphe clôture, précisera qu'en limite de voie et emprise publique, la hauteur maximale des clôtures sera de 1,50 mètres. Cette hauteur est la même que celle déjà définie en zone Ua.



V. Illustration de la règle du coefficient de pleine terre

V. Illustration de la règle du coefficient de pleine terre en zone Ub

➔ Le règlement écrit de la zone Ub intègre, à l'article 4, la règle suivante :

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20 %.

Lorsque sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, la surface d'espace vert de pleine terre à maintenir est supérieure à la surface d'espace vert de pleine terre existante majorée de 30m², il sera admis une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m² maximum pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

➔ Cette règle vise à donner dans certains cas de la souplesse en zone Ub pour les unités foncières dont la surface de pleine terre à la date d'approbation du PLU est réduite. Mais sa rédaction rend sa compréhension complexe

➔ C'est pourquoi la commune fait le choix d'illustrer la règle par deux exemples directement dans le corps de l'article 4. Le règlement écrit de la zone Ub sera complété en conséquence, comme suit :

Cas n°1

Unité Foncière de 1000m², accueillant 850m² de surface artificialisée (terrasse, cour, allée, bâtiment, ...)

Surface de pleine terre à maintenir avec un coefficient de pleine terre de 20% = $1000 \times 0.2 = 200\text{m}^2$

Surface de pleine terre existante majorée de 30m² = $(1000 - 850) + 30 = 180\text{m}^2$

$200\text{m}^2 > 180\text{m}^2$ ➔ une réduction de la surface de pleine terre est autorisée à hauteur de 30m² pour extension ou annexe

Cas n°2

Unité Foncière de 500m² accueillant 425m² de surface artificialisée

Surface de pleine terre à maintenir avec un coefficient de pleine terre de 20% = $500 \times 0.2 = 100\text{m}^2$

Surface de pleine terre existante majorée de 30m² = $(500 - 425) + 30 = 105\text{m}^2$

$100\text{m}^2 < 105\text{m}^2$ ➔ aucune réduction de la surface de pleine terre supplémentaire n'est autorisée



VI. Modification des pièces composant le PLU



VI.1. Les évolutions nécessaires

Dans le cadre de cette modification simplifiée n°1, le Plan Local d'Urbanisme va devoir évoluer dans son contenu.

Règlement graphique (zonage) :

Il va intégrer les évolutions suivantes :

- ➡ Modification du périmètre des secteurs d'OAP sectorielles n°4 (Le Lain Nord) et n°9 (Brementec)

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Elles vont intégrer les évolutions suivantes :

- ➡ **Page 39**, modification du périmètre et de la surface de l'OAP sectorielle n°4
- ➡ **Page 40**, modification du périmètre et de la surface de l'OAP sectorielle n°9
- ➡ **Page 46**, modification de l'OAP sectorielle n°2
- ➡ **Page 47**, modification de l'OAP sectorielle n°3
- ➡ **Page 48**, modification de l'OAP sectorielle n°4
- ➡ **Page 50**, modification de l'OAP sectorielle n°6
- ➡ **Page 53**, modification de l'OAP sectorielle n°9

Règlement écrit :

Il va intégrer les évolutions suivantes :

- ➡ **Page 25**, correction relative aux marges de recul le long des voies express
- ➡ **Page 36 et 37**, précision des règles relatives à l'assainissement des eaux pluviales pour les projets dont la surface est inférieure à 1ha
- ➡ **Pages 52 et 53**, illustration de la règle relative au coefficient de pleine terre en zone Ub
- ➡ Correction du règlement écrit des zones Ub (**page 53**), Uc (**page 59**), 1AU (**Page 82**), s'agissant de la hauteur maximale des clôtures en limites de voies et emprises publiques



VI.1. Les évolutions nécessaires

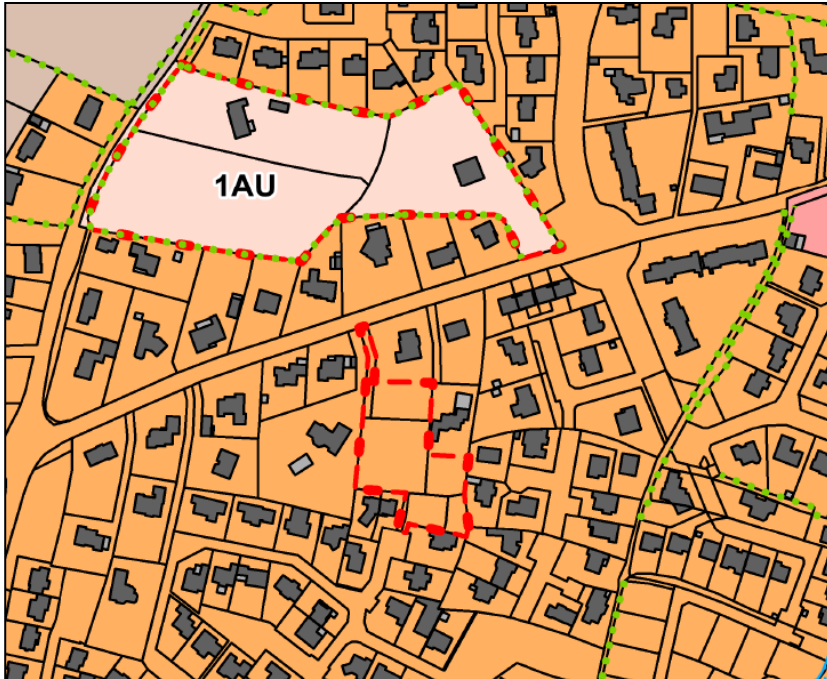
Rapport de présentation :

Il va évoluer pour intégrer la présente notice en annexe, et mettre à jour l'évaluation environnementale :

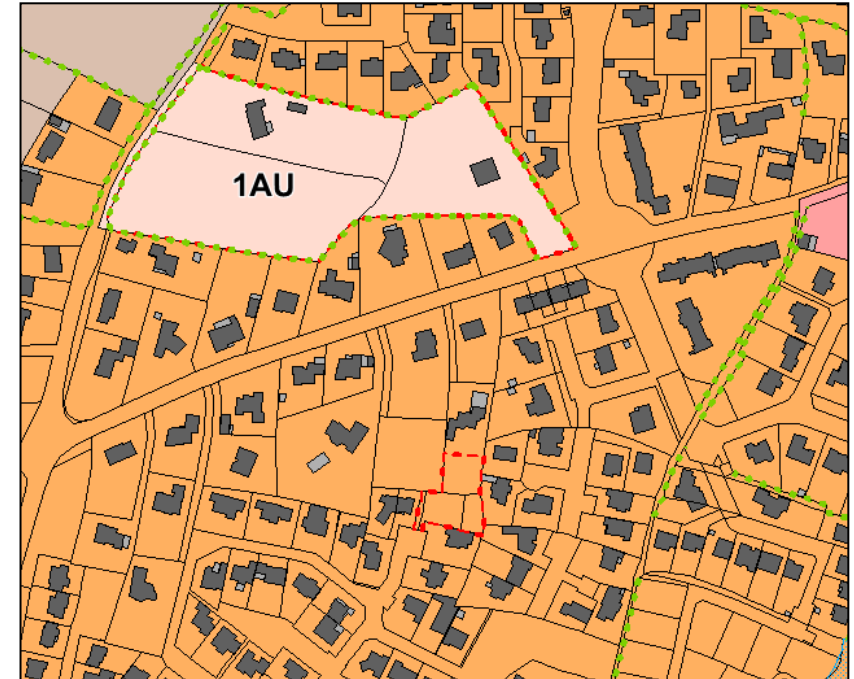
- **Page 331**, mise à jour des vignettes et surfaces localisant les secteurs d'OAP sectorielles
- **Page 334**, mise à jour de l'évaluation du secteur d'OAP n°2
- **Page 335**, mise à jour de l'évaluation du secteur d'OAP n°3
- **Page 336**, mise à jour de l'évaluation du secteur d'OAP n°4
- **Page 338**, mise à jour de l'évaluation du secteur d'OAP n°6
- **Page 341**, mise à jour de l'évaluation du secteur d'OAP n°9



VI.2. Changements apportés au règlement graphique



Zonage du secteur du
Lain Nord **avant/après**
modification du PLU

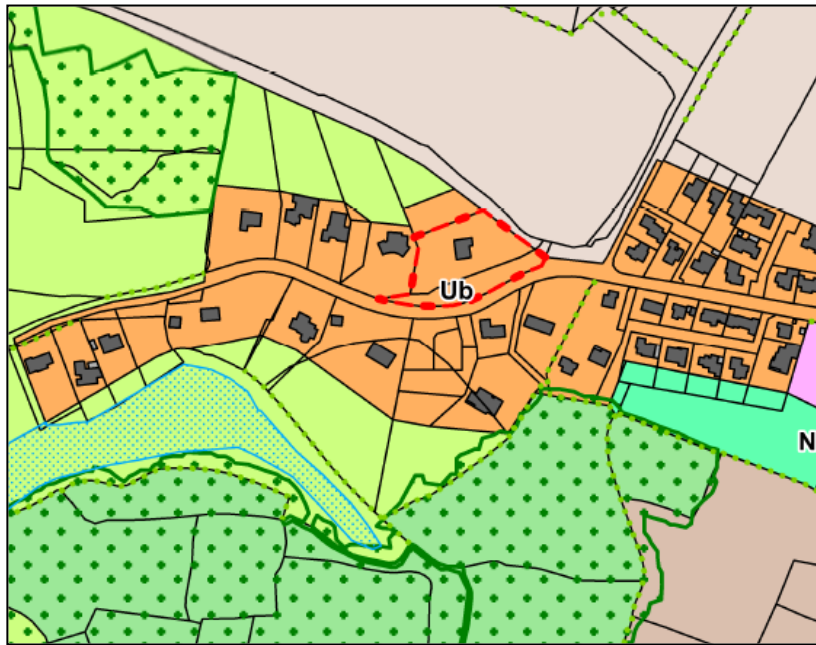


Légende :

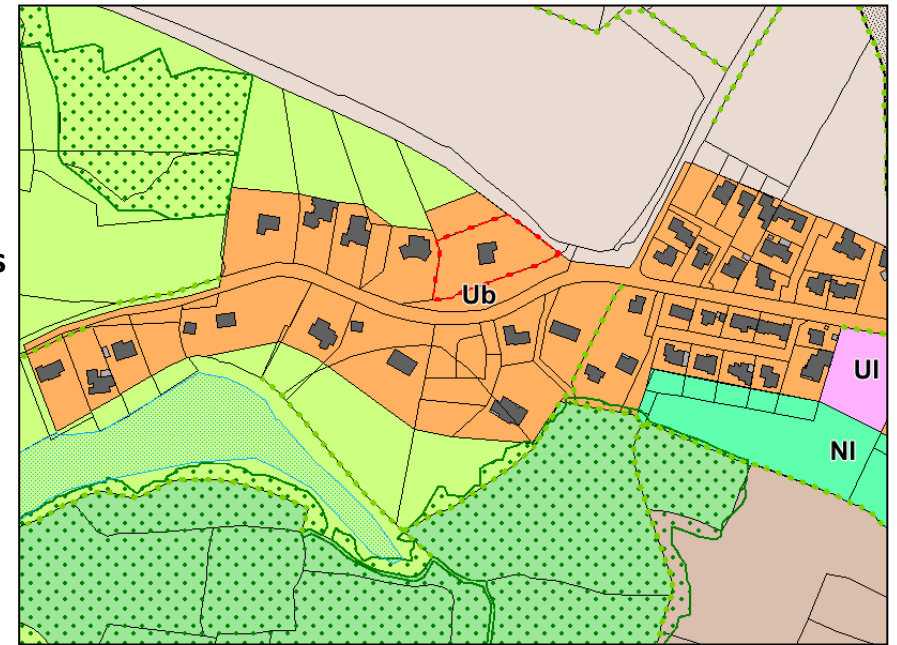
 Secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation



VI.2. Changements apportés au règlement graphique



Zonage du secteur de Brementec **avant/après** modification du PLU



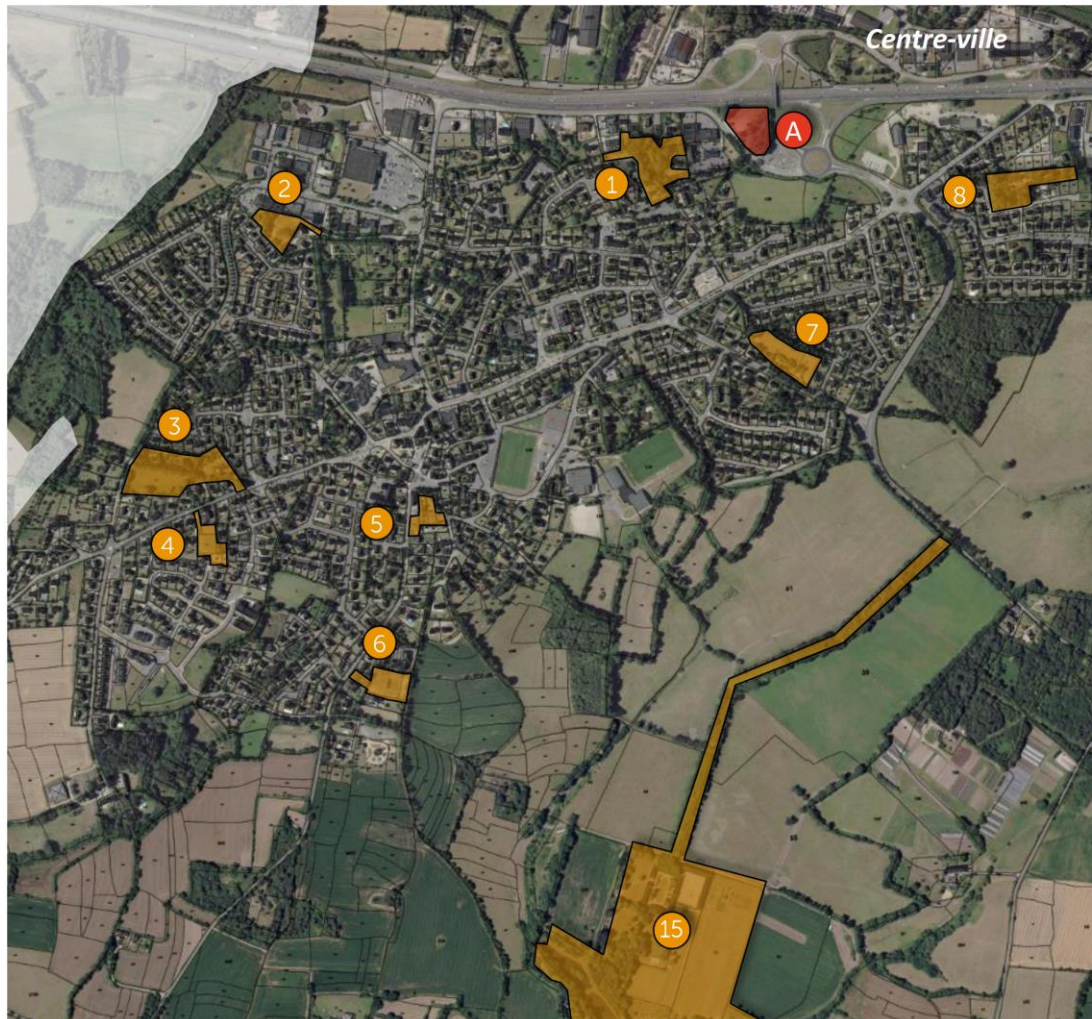
Légende :

 Secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation

VI.3. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Localisation des secteurs soumis à O.A.P. sectorielles



Commune de PLOEREN

Révision du Plan Local d'Urbanisme

IV. O.A.P. sectorielles

Zones Ua, Ub et 1AU couvertes par des OAP :

- ① Zone 1AU – 0,98 hectare
- ② Zone Ub – 0,43 hectare
- ③ Zone 1AU – 1,42 hectare
- ④ Zone Ub – 0,30 hectares
- ⑤ Zone Ua – 0,27 hectare
- ⑥ Zone Ub – 0,80 hectare
- ⑦ Zone 1AU – 0,60 hectare
- ⑧ Zone Ub – 0,75 hectares
- ⑮ Zone Nt – 15 hectares

Zone Ust couverte par des OAP :

- Ⓐ Zone Ust – 0,55 hectares

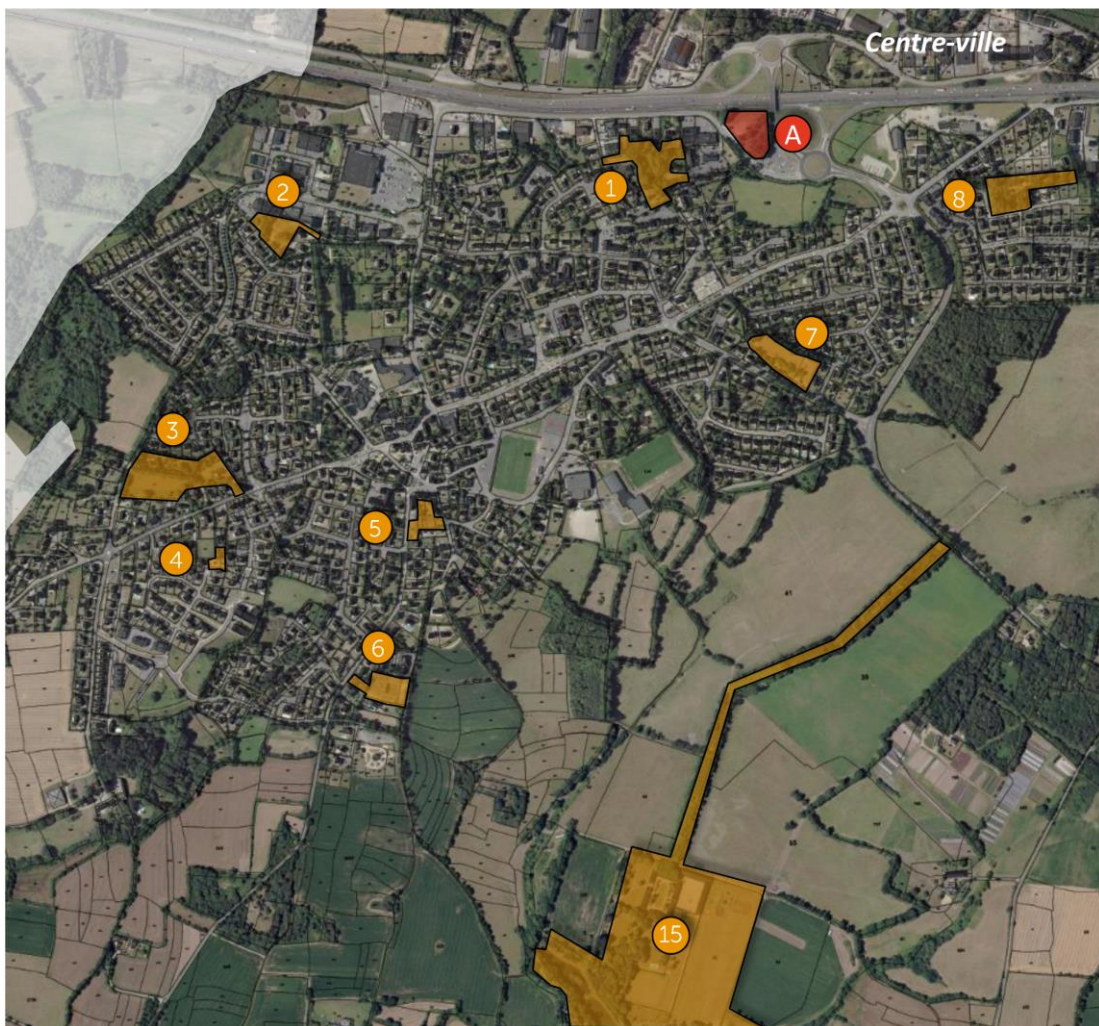
Page 39 avant
modification du PLU



VI.3. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Localisation des secteurs soumis à O.A.P. sectorielles



Commune de PLOEREN

Révision du Plan Local d'Urbanisme

IV. O.A.P. sectorielles

Zones Ua, Ub et 1AU couvertes par des OAP :

- ① Zone 1AU – 0,98 hectare
- ② Zone Ub – 0,43 hectare
- ③ Zone 1AU – 1,42 hectare
- ④ Zone Ub – 0,10 ~~0,30~~ hectare
- ⑤ Zone Ua – 0,27 hectare
- ⑥ Zone Ub – 0,80 hectare
- ⑦ Zone 1AU – 0,60 hectare
- ⑧ Zone Ub – 0,75 hectare
- ⑮ Zone Nt – 15 hectares

Zone Ust couverte par des OAP :

- Ⓐ Zone Ust – 0,55 hectares

Page 39 après modification du PLU

VI.3. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Localisation des secteurs soumis à O.A.P. sectorielles



IV. O.A.P. sectorielles

Zones Ub couvertes par des OAP :

- 9 Zone Ub – 0,34 hectares
- 10 Zone Ub – 0,93 hectares
- 11 Zone Ub – 0,19 hectares
- 12 Zone Ub – 0,31 hectares

Page 40 avant
modification du PLU





VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.3. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



IV. O.A.P. sectorielles

Localisation des secteurs soumis à O.A.P. sectorielles



Zones Ub couvertes par des OAP :

- 9 Zone Ub – 0,23 0,34 hectare
- 10 Zone Ub – 0,93 hectare
- 11 Zone Ub – 0,19 hectare
- 12 Zone Ub – 0,31 hectare

Page 40 après modification du PLU



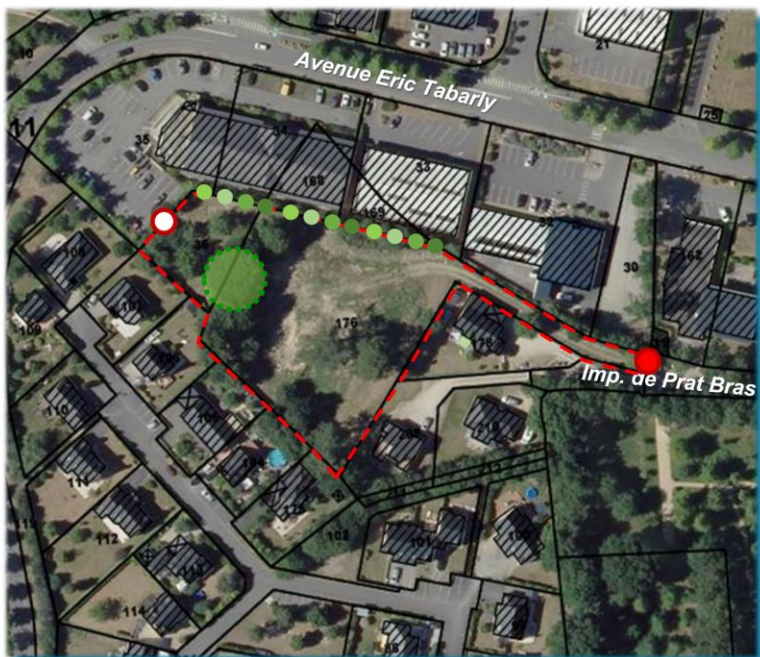


VI.3. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



IV. O.A.P. sectorielles

Secteur 2 – Clos du Moulin 2 – 0,43ha



- Accès obligatoire ○ Accès autorisé
- Haies bocagères / talus à préserver
- Arbres remarquables à préserver

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ▶ densité de 30 logt/ha
- ▶ 30% de logement locatif social

Déplacements doux :

- ▶ /

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Page 46 avant
modification du PLU



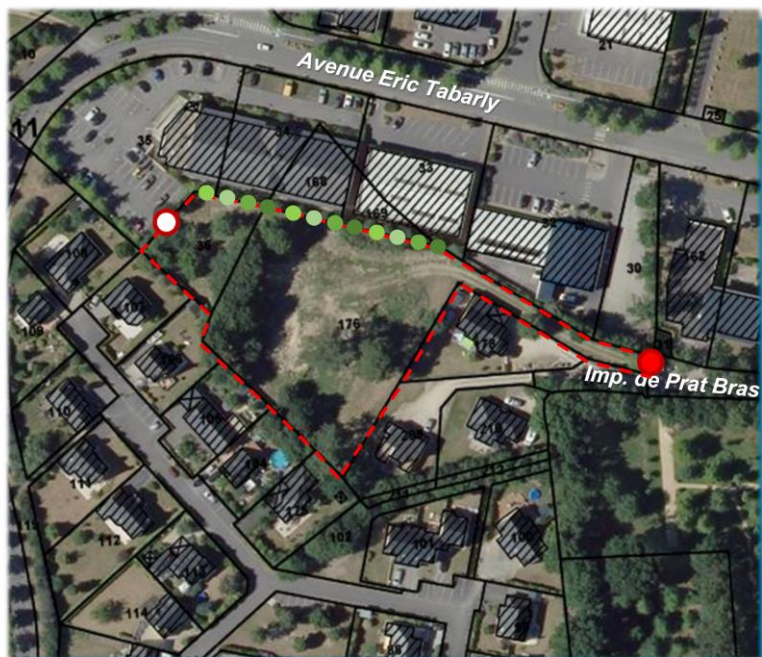
VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.3. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



IV. O.A.P. sectorielles

Secteur 2 – Clos du Moulin 2 – 0,43ha



● Accès obligatoire ○ Accès autorisé

●●●● Haies bocagères / talus à préserver

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ▶ densité de 30 logt/ha
- ▶ 30% de logement locatif social

Déplacements doux :

- ▶ /

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Page 46 après
modification du PLU

VI.3. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



IV. O.A.P. sectorielles

Secteur 3 – Tréoguer – 1,42ha



- Accès obligatoire ○ Accès autorisé
- Accès piéton uniquement
- Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver
- Haies bocagères / talus à préserver
- Arbres remarquables à préserver

Aménagement :

- ▶ Accès principal en sens unique rentrant obligatoire depuis la rue Henri Dunant, et en double sens rue de Tréoguer
- ▶ En complément 1 accès facultatif en sens unique (entrée ou sortie) est autorisé rue de Tréoguer
- ▶ La voirie à créer dans la tranche 1 devra impérativement connecter la rue de Tréoguer à la rue Henri Dunant, et prévoir une attente en limite de parcelle AH126 en vue de permettre une desserte ultérieure de la tranche 2 par cette voie, et ainsi son désenclavement.
- ▶ Les haies bocagères et talus existants identifiés doivent être maintenus, ainsi que les arbres remarquables identifiés.
- ▶ L'opération d'aménagement pourra être réalisée en 2 tranches, la tranche 1 devant être aménagée avant la tranche 2.

Programme de construction :

- Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :
- ▶ Densité de 30 logt/ha.
 - ▶ Typologies à mixer : individuel et individuel groupé
 - ▶ 30% de logement locatif social et 10% d'accession aidée à la propriété

Déplacements doux :

- ▶ Les cheminements doux existants dans le secteur ou à proximité devront être préservés.
- ▶ L'aménagement permettra un bouclage piéton au sein de l'opération, en multipliant les accès à l'Ouest et à l'Est du périmètre. Il s'accompagnera d'espaces verts répartis ponctuellement de part et d'autre de son tracé.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales. Débit de fuite : 4,38 l/s – Volume à stocker : 110m³

Page 47 avant
modification du PLU

VI.3. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



IV. O.A.P. sectorielles

Secteur 3 – Tréoguer – 1,42ha



- Accès obligatoire
- Accès piéton uniquement
- Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver
- Haies bocagères / talus à préserver
- Arbres remarquables à préserver

Aménagement :

- ▶ Accès principal en sens unique rentrant obligatoire depuis la rue Henri Dunant, et en double sens rue de Tréoguer
- ▶ ~~En complément 1 accès facultatif en sens unique (entrée ou sortie) est autorisé rue de Tréoguer~~
- ▶ La voirie à créer dans la tranche 1 devra impérativement ~~connecter la rue de Tréoguer à la rue Henri Dunant~~, et prévoir une attente en limite de parcelle AH126 et en limite de parcelle AH141 en vue de permettre une desserte ultérieure de la tranche 2 par cette voie, et ainsi son désenclavement, ~~et une connexion entre les tranches 1 et 3.~~
- ▶ Les haies bocagères et talus existants identifiés doivent être maintenus, ainsi que les arbres remarquables identifiés.
- ▶ L'opération d'aménagement pourra être réalisée en 3 ~~2~~ tranches, la tranche 1 devant être aménagée ~~en premier avant la tranche 2.~~

Programme de construction :

- Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :
- ▶ Densité de 30 logt/ha.
 - ▶ Typologies à mixer : individuel et individuel groupé
 - ▶ 30% de logement locatif social et 10% d'accession aidée à la propriété

Déplacements doux :

- ▶ Les cheminements doux existants dans le secteur ou à proximité devront être préservés.
- ▶ L'aménagement permettra un bouclage piéton au sein de l'opération, ~~en multipliant les accès à l'Ouest et à l'Est du périmètre.~~ Il s'accompagnera d'espaces verts répartis ponctuellement de part et d'autre de son tracé.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales. Débit de fuite : 4,38 l/s – Volume à stocker : 110m³

Page 47 après modification du PLU

VI.3. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



IV. O.A.P. sectorielles

Secteur 4 – Le Lain Nord – 0,30ha



● Accès obligatoire ○ Accès autorisé

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

Programme de construction :

- Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :
- ▶ densité de 20 logt/ha

Déplacements doux :

- ▶ Un bouclage piéton est à prévoir au sein du secteur.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Page 48 avant
modification du PLU

VI.3. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



IV. O.A.P. sectorielles

Secteur 4 – Le Lain Nord – 0,10ha



● Accès obligatoire

Aménagement :

- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

Programme de construction :

- Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :
- ▶ densité de 20 logt/ha

Déplacements doux :

- ▶ /

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Page 48 après
modification du PLU

VI.3. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



IV. O.A.P. sectorielles

Secteur 6 – Îles – 0,80ha



- Accès obligatoire
- Accès piéton uniquement
- Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver
- Cheminements doux (piétons, cycles) à créer
- Haies bocagères / talus à préserver

Aménagement :

- ▶ Accès principal obligatoire en double sens depuis la rue des Îles. Autre accès obligatoire au Sud-Ouest en face de l'accès au parking du cimetière.
- ▶ Accès piéton uniquement depuis le chemin creux longeant le périmètre à l'Est
- ▶ A l'Ouest, la voie d'accès et le cheminement doux pourront être accompagnés d'un espace vert de type noue plantée.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Les haies bocagères et talus existants identifiés doivent être maintenus.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ▶ Densité de 50 logt/ha partie Nord (parcelles AE480 et AE160) et 35 logt/ha partie Sud
- ▶ Typologies à mixer :
 - ▶ Logements collectifs ou intermédiaires au Nord
 - ▶ Logements individuels groupés (R+C) ou pavillonnaires à implanter sur le reste du site
- ▶ Partie Nord (parcelles AE480 et AE160) : 60% de logement locatif social et 10% d'accès aidé à la propriété
- ▶ Partie Sud (parcelles AE161 et AE162) : 30% de logement locatif social et 10% d'accès aidé à la propriété

Déplacements doux :

- ▶ L'aménagement permettra un bouclage piéton au sein de l'opération, entre le chemin creux à l'Est par l'accès existant aux jardins familiaux et la rue des Îles à l'Ouest. Les cheminements pourront être centraux (en voirie partagée) ou longer les talus qui bordent le périmètre.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Page 50 avant
modification du PLU

VI.3. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Secteur 6 – Îles – 0,80ha



- Accès obligatoire
- Accès piéton uniquement
- Cheminements doux (piétons, cycles) existants à préserver
- Cheminements doux (piétons, cycles) à créer
- Haies bocagères / talus à préserver

IV. O.A.P. sectorielles

Aménagement :

- ▶ L'opération pourra être réalisée en 2 tranches.
- ▶ Accès principal obligatoire en double sens depuis la rue des Îles. Autre accès obligatoire au Sud-Ouest en face de l'accès au parking du cimetière.
- ▶ Accès piéton uniquement depuis le chemin creux longeant le périmètre à l'Est
- ▶ A l'Ouest, la voie d'accès et le cheminement doux pourront être accompagnés d'un espace vert de type noue plantée.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.
- ▶ Les haies bocagères et talus existants identifiés doivent être maintenus.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ▶ Densité de 50 logt/ha partie Nord (parcelles AE480 et AE160) et 35 logt/ha partie Sud
- ▶ Typologies à mixer :
 - ▶ Logements collectifs ou intermédiaires au Nord
 - ▶ Logements individuels groupés (R+C) ou pavillonnaires à implanter sur le reste du site
- ▶ Partie Nord (parcelles AE480 et AE160) : 60% de logement locatif social et 10% d'accession aidée à la propriété
- ▶ Partie Sud (parcelles AE161 et AE162) : 30% de logement locatif social et 10% d'accession aidée à la propriété

Déplacements doux :

- ▶ L'aménagement permettra un bouclage piéton au sein de l'opération, entre le chemin creux à l'Est par l'accès existant aux jardins familiaux et la rue des Îles à l'Ouest. Les cheminements pourront être centraux (en voirie partagée) ou longer les talus qui bordent le périmètre.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Page 50 après
modification du PLU

VI.3. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



IV. O.A.P. sectorielles

Secteur 9 – Brementec – 0,34ha



● Accès obligatoire

Aménagement :

- ▶ Un accès est autorisé depuis l'impasse de Brementec, destiné à desservir des lots de part et d'autre d'une voie interne à créer.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :
➤ densité de 16 logt/ha

Déplacements doux :

- ▶ /

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

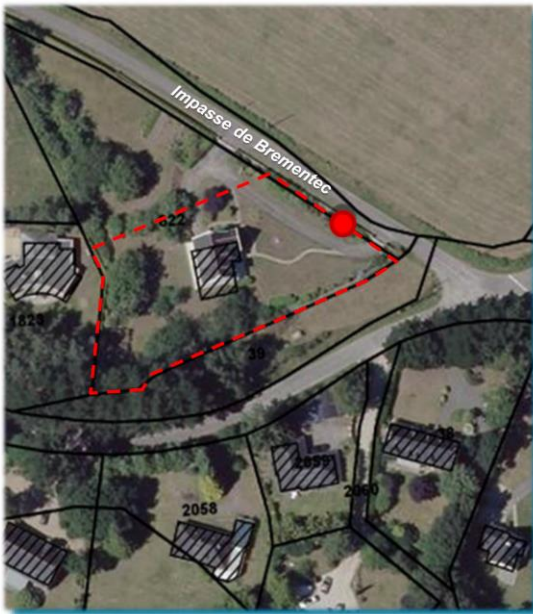
Page 53 avant
modification du PLU

VI.3. Changements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



IV. O.A.P. sectorielles

Secteur 9 – Brementec – 0,23ha



● Accès obligatoire

Aménagement :

- ▶ Un accès est autorisé depuis l'impasse de Brementec, destiné à desservir des lots de part et d'autre d'une voie interne à créer.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest/Est.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :
➤ densité de 16 logt/ha

Déplacements doux :

- ▶ /

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

Page 53 après
modification du PLU



VI.4. Changements apportés au règlement écrit

Risques et nuisances

Marges de recul le long des voies express et des routes classées à grande circulation (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone)

La commune est concernée par une route classée à grande circulation : la RN165. En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui sont prioritaires lorsqu'elles sont en contradiction avec les articles 4 et 8 du règlement de la zone.



Création d'accès :

La création de nouveaux accès débouchant sur les routes classées à grande circulation sont limités aux cas prévus par les gestionnaires de ces infrastructures et par les contraintes inhérentes à leur classement.

Marges de reculs à respecter :

Les reculs sont ceux prévus par les dispositions de la loi dite « Loi Barnier » reprises au L 111-6 du Code de l'Urbanisme.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de la Route Nationale 165.

Pour les secteurs ayant fait l'objet d'une étude loi Barnier, annexée au rapport de présentation du présent PLU, la marge de recul est réduite soit à 50m soit à 30m. Le document graphique du règlement figure les reculs applicables.

Marges de recul le long des routes départementales (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone)

La commune est traversée par plusieurs routes départementales d'importance différenciée. Le règlement départemental de voirie fixe des orientations afin de protéger le réseau routier départemental. Hors agglomération, les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui sont prioritaires lorsqu'elles sont en contradiction avec les articles 4 et 8 du règlement de la zone.



Création d'accès :

La création de nouveaux accès débouchant sur les RD peut être interdite hors agglomération, ou conditionnée au respect des conditions de visibilité et de sécurité.

Marges de reculs à respecter :

Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.

Hors agglomération, en zone urbanisée, les constructions doivent respecter une marge de recul de 20 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.

En agglomération, aucun recul n'est applicable le long des RD.

Page 25 après
modification du PLU
(évolution **en rouge**)



VI.4. Changements apportés au règlement écrit

par temps de pluie dans les réseaux. Pour cela la commune de Ploeren a choisi de limiter les débits supplémentaires rejetés vers les réseaux. Le supplément s'entend par rapport à l'imperméabilisation liée aux nouvelles constructions.

Les eaux pluviales doivent donc être régulées, en cas de nouvelle construction ou de l'extension significative d'une construction existante (plus de 100 m² de surface imperméabilisée supplémentaire) :

- ➔ A l'échelle d'un projet d'urbanisation (secteur U ou AU du PLU notamment) comprenant plus d'un bâtiment, la régulation sera globale et s'appliquera à l'ensemble du bassin versant intégrant le projet, conformément au Code de l'Environnement.
- ➔ A l'échelle d'une parcelle privée, pour tout bâtiment d'habitation collective ou tout bâtiment individuel dont l'emprise au sol du bâti et des surfaces imperméabilisées est supérieure à 100 m², un volume de rétention sera imposé afin de tamponner les débits et de différer leur restitution au réseau principal.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement d'eaux usées sont strictement interdits.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera à privilégier.

Conformément au ScoT approuvé, l'imperméabilisation des sols devra être limitée le plus possible particulièrement en zones inondables, en privilégiant :

- ➔ L'infiltration lorsque c'est possible,
- ➔ Le piégeage des eaux pluviales à la parcelle,
- ➔ Les techniques alternatives au tout tuyau.

Les règles qui suivent s'appliquent aux zones urbanisées du PLU suivantes :

- ➔ Zone A : zones agricoles,
- ➔ Zone N : zones naturelles et forestières,
- ➔ Zone U : zones urbaines.

Projet dont la surface totale est inférieure à 1ha en zone U (Urbaine)

Si la perméabilité est suffisante et que le niveau maximal de la nappe le permet, les eaux pluviales seront infiltrées en priorité pour tout nouveau projet. Dans le cas d'une extension, c'est uniquement la surface imperméabilisée de l'extension qui devra être infiltrée. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales à un débit régulé conformément au présent zonage. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. Un ouvrage unique d'infiltration et de rétention/régulation pourra être envisagé.

Le volume de stockage et la surface d'infiltration doivent être dimensionnés pour éviter tout rejet pour une pluie d'occurrence décennale.

Le maître d'ouvrage de toute nouvelle construction/extension à qui un débit de fuite est accordé devra construire un ouvrage tampon, qui sera dimensionné pour respecter le débit de fuite de 3 L/s/ha. **Le volume minimal de l'ouvrage de régulation des eaux pluviales est de 2 m³.**

Ce débit de fuite devra être respecté au minimum pour l'orage décennal projet, pluie dont les caractéristiques sont données en annexe.

Les ouvrages seront équipés d'une surverse, fonctionnant uniquement après remplissage total du bassin par une pluie de période de retour supérieure à 10 ans. Cette surverse devra se faire préférentiellement par épandage diffus sur la parcelle, plutôt que de rejoindre le réseau public ou privé.

Ces ouvrages ont pour rôle de stocker et restituer progressivement les eaux pluviales dans le réseau principal ou le milieu récepteur.

Les volumes et débits de fuite à mettre en œuvre ne pourront cependant pas être inférieurs aux valeurs suivantes :

- ➔ Débit de fuite : 0.5 l/s au minimum
- ➔ Volume : 2 m³ minimum

De même que pour les secteurs à urbaniser, lorsque le projet entraîne une hausse de l'imperméabilisation de la parcelle de plus de 10%, la possibilité d'utiliser des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sera étudiée.

Projet dont la surface totale est inférieure à 1ha en zone AU (A Urbaniser)

Ce paragraphe concerne les secteurs en projet de la commune de Ploeren.

Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales n'est pas réalisable, les rejets d'eaux pluviales sur ces secteurs devront se conformer aux directives du SDAGE Loire-Bretagne, soit pour une pluie décennale :

- **un maximum de 3 L/s/ha**

La surface prise en compte est celle du **bassin versant dans lequel s'intègre le projet** et dont l'exutoire se trouve à l'aval même du projet.

Des volumes de stockage seront mis en place afin de respecter ces valeurs de débit ; la technique est laissée à l'appréciation du maître d'ouvrage.

Les ouvrages devront assurer **une protection décennale voire tricennale** suivant les secteurs à urbaniser (la carte du zonage EP en annexe précise le temps de retour de protection retenu pour chacune des zones). Le choix du type de protection a été évalué en fonction des problématiques réseaux mais également de l'urbanisation en aval.

La possibilité d'utiliser des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée : mise en place de noues, chaussées et structures réservoirs, tranchées drainantes, infiltration, etc. La ligne directrice étant de capter au maximum les eaux pluviales à leur source afin d'éviter leur ruissellement et leur charge en polluants.

La commune a choisi de réguler le débit des eaux pluviales pour les zones à urbaniser de la manière suivante :

- **Protection contre une pluie 10 ans si le rejet d'eau pluvial n'impact aucun réseau existant, à la date d'approbation du zonage pluvial**
- **Protection contre une pluie 30 ans si le rejet d'eau pluvial se réalise dans un réseau existant.**

Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique, etc.)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non

Pages 36-37 après
modification du
PLU
(évolution en
rouge)



VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.4. Changements apportés au règlement écrit

- En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, téléphonie, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1m.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement des constructions riveraines existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :

- Pour conserver l'harmonie générale de la rue ;
- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante patrimoniale ou en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ;
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites ;
- Lorsqu'il relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Lorsqu'il s'agit d'annexes, en fonction de l'usage (piscine, garage, carport, abri de jardin, ...).

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60%.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20 %.

Lorsque sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, la surface d'espace vert de pleine terre à maintenir est supérieure à la surface d'espace vert de pleine terre existante majorée de 30m², il sera admis une réduction de la surface d'espace vert de pleine terre de 30m² maximum pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Règlement littéral – Secteur Ub

Illustration de la règle

Cas n°1

Unité Foncière de 1000m², accueillant 850m² de surface artificialisée (terrasse, cour, allée, bâtiment)
 Surface de pleine terre à maintenir avec un coefficient de pleine terre de 20% = 1000x0.2 = 200m²
 Surface de pleine terre existante majorée de 30m² = (1000-850)+30 = 180m²
 200m² > 180 m² → une réduction de la surface de pleine terre est autorisée à hauteur de 30m² pour extension ou annexe

Cas n°2

Unité Foncière de 500m² accueillant 425m² de surface artificialisée
 Surface de pleine terre à maintenir avec un coefficient de pleine terre de 20% = 500x0.2 = 100m²
 Surface de pleine terre existante majorée de 30m² = (500-425)+30 = 105m²
 100m² < 105m² → aucune réduction de la surface de pleine terre supplémentaire n'est autorisée

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder 7 m au sommet de façade et 11 m au point le plus haut.

La hauteur des annexes est limitée à 3m50 au point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- La qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,50 mètres.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement ne sont pas autorisés.

Les murs bahuts ne peuvent excéder 1,00m de hauteur.

En limite séparative :

Pages 52-53 après modification du PLU (évolution en rouge)

A noter : la page 52 est inchangée, elle est présentée ici pour permettre la lecture de la règle dont l'illustration est apportée en page 53 du règlement écrit.





VI.4. Changements apportés au règlement écrit

Page 59 après
modification du PLU
(évolution **en rouge**)

Règlement littéral – Secteur Uc

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou monopente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,50 mètres.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement ne sont pas autorisés.

Les murs bahuts ne peuvent excéder 1,00m de hauteur.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 2 mètres

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la Trame Verte et Bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Coefficient de pleine terre

Cf. article Uc4



VI.4. Changements apportés au règlement écrit

Page 82 après
modification du PLU
(évolution **en rouge**)

Le volume des constructions doit rester simple, en harmonie avec les bâtiments du quartier qui les reçoit. Les innovations architecturales éventuelles devront faire l'objet d'une validation précise.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales et végétales préexistantes, de qualité particulière, telles que les murs en pierre et talus arborés doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

En cas de création, les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

Sur voie ou emprise publique :

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,50 mètres.

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes, les lames d'occultation insérées dans les grillages, les plaques de béton moulé utilisées autrement qu'en sous-bassement ne sont pas autorisés.

Les murs bahuts ne peuvent excéder 1,00m de hauteur.

En limite séparative :

La hauteur maximale sera de 2 mètres

Les murs non enduits mais destinés à l'être, les palplanches ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, équipement sportif...), notamment quand ils nécessitent des dispositifs de clôtures particuliers pour leur sécurité ou leur fonctionnement (exemple : filet pare-ballon).

Toitures

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasses ou monopentes, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou monopente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes en tôles sont interdites quel que soit leur surface.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue



VI.5. Changements apportés au rapport de présentation

Page 331 après
modification du PLU
(évolution **en rouge**)

Commune de Ploeren
Révision du Plan Local d'Urbanisme
VI.4.4.2 OAP sectorielles

La commune a défini des OAP sectorielles sur les principaux secteurs en densification. Elles fixent pour chacun de ces secteurs des obligations en matière d'aménagement, de programme de construction, de déplacements et de gestion des eaux pluviales.

Les secteurs soumis aux OAP sectorielles sont présentés sur les cartes ci-dessous.





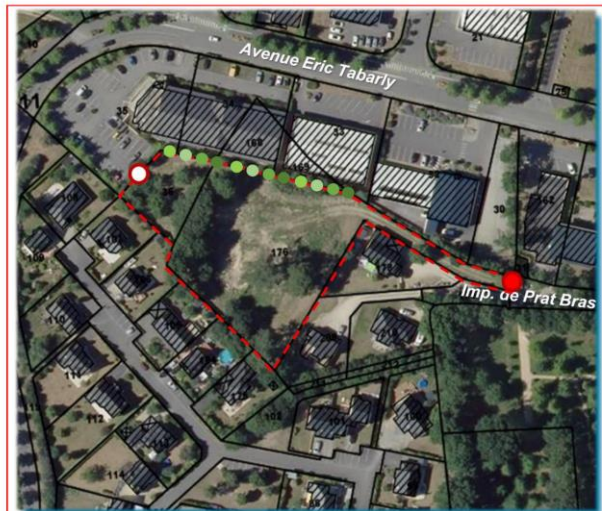
VI.5. Changements apportés au rapport de présentation

Page 334 après
modification du PLU
(évolution **en rouge**)

Commune de Ploeren
Révision du Plan Local d'Urbanisme
VI.4.4.2.2 Secteur CLOS DU MOULIN 2

Le secteur Clos du Moulin 2 est situé au bout de l'impasse de Prat Braz. Il couvre une surface de 0,43 ha.

Thématiques	Sensibilité	Mesures
Biodiversité	Le potentiel biologique de la zone est faible.	➔Préservation de la haie bocagère en lisière Nord des haies bocagères et des arbres existants.
Déplacement	À proximité des commerces et services.	/
Eaux	/	➔L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
Économie du Foncier	Position en dent creuse	➔Densité de 30 logt/ha. ➔30 % de logement locatif social.
Énergie	/	➔La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes ouest/est.



- Accès obligatoire
- Accès autorisé
- Haies bocagères / talus à préserver



VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.5. Changements apportés au rapport de présentation

Page 335 après
modification du PLU
(évolution **en rouge**)

Commune de Ploeren
Révision du Plan Local d'Urbanisme
VI.4.4.2.3 Secteur TREGUER

Le secteur Tréoguer est situé le long de la rue de Tréoguer. Il couvre une surface de 1,42 ha.

Thématiques	Sensibilité	Mesures
Biodiversité	Le potentiel biologique de la zone est faible à modéré.	→ Préservation des haies bocagères, talus et arbres remarquables existants.
Déplacement	En continuité du centre-ville et à proximité des commerces et services.	→ Préservation des cheminements doux existants. → Création d'accès permettant un bouclage piéton au sein du secteur.
Eaux	/	→ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
Économie du Foncier	Position en dent creuse	→ Densité de 30 logt/ha. → 30 % de logement locatif social et 10 % d'accession aidée à la propriété.
Énergie	/	/





VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.5. Changements apportés au rapport de présentation

Page 336 après
modification du PLU
(évolution **en rouge**)

Commune de Ploeren
Révision du Plan Local d'Urbanisme
VI.4.4.2.4 Secteur LE LAIN NORD

Le secteur Le Lain Nord est situé le long de la rue Henri Dunant. Il couvre une surface de **0,10 0,30** ha.

Thématiques	Sensibilité	Mesures
Biodiversité	Le potentiel biologique de la zone est faible.	/
Déplacement	En continuité du centre-ville et à proximité des commerces et services.	➔ Prévoir un bouclage piéton au sein du secteur.
Eaux	/	➔ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
Économie du Foncier	Position en dent creuse	➔ Densité de 20 logt/ha.
Énergie	/	➔ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes ouest/est.





VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.5. Changements apportés au rapport de présentation

Page 338 après
modification du PLU
(évolution **en rouge**)

Commune de Ploeren
Révision du Plan Local d'Urbanisme
VI.4.4.2.6 Secteur ILES

Le secteur Iles est situé le long de l'allée des Iles. Il couvre une surface de 0,80 ha.

Thématiques	Sensibilité	Mesures
Biodiversité	Le potentiel biologique de la zone est faible à modéré.	➔Préservation des haies bocagères et talus existants.
Déplacement	En continuité du centre-ville et à proximité des commerces et services.	➔ Préservation du chemin creux existant à l'Est. ➔ Création d'un cheminement doux traversant le secteur d'ouest en est afin de se raccorder au cheminement déjà existant à l'est.
Eaux	/	➔L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
Économie du Foncier	Position en dent creuse	➔Densité de 35 logt/ha à 50 logt/ha ➔30 % à 60% de logement locatif social et 10 % d'accession aidée à la propriété.
Énergie	/	➔L'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes ouest/est.





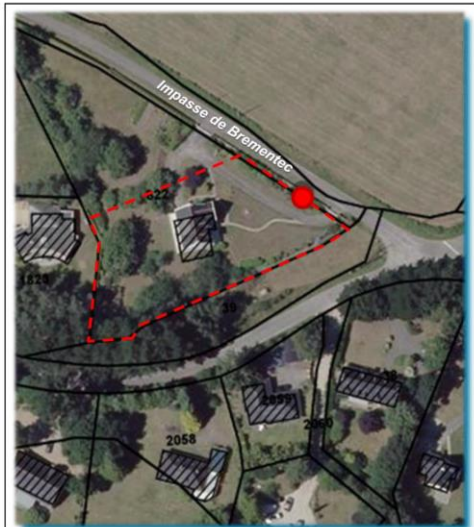
VI.5. Changements apportés au rapport de présentation

Page 341 après
modification du PLU
(évolution **en rouge**)

Commune de Ploeren
Révision du Plan Local d'Urbanisme
VI.4.4.2.9 Secteur BREMENTEC

Le secteur Brementec est situé au carrefour entre la voie communale VC9 qui relie Kerponsal à Vannes et la voie de Brementec. Il couvre une surface de **0,23 0,34** ha.

Thématiques	Sensibilité	Mesures
Biodiversité	Le potentiel biologique de la zone est faible.	/
Déplacement	/	/
Eaux	/	→ L'aménagement devra respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
Économie du Foncier	Position en dent creuse	→ Densité de 16 logt/ha.
Énergie	/	→ La desserte interne et l'implantation des constructions doivent favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes ouest/est.



● Accès obligatoire