

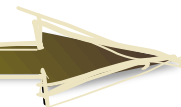
Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme



Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU avec le projet d'aménagement du Raquer

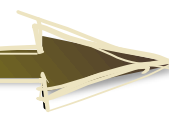
Réunion publique du 5 juin 2023





Introduction





Janvier 2020

Approbation du
PLU
Le 27 janvier

Fin 2020 à avril 2021

Projet Raquer : Rédaction du Cahier des
charges de consultation des bureaux
d'études et sélection du groupement lauréat

De mai 2021...

Etudes préalables
d'aménagement du Raquer

... À mars 2023

Etudes préalables d'aménagement
du Raquer / Scénario validé

Avril -

Mai -

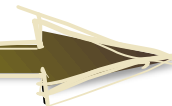
Juin 2023

Rédaction de l'étude d'impact du projet

Réunion PPA
Examen
conjoint
DPMEC

Réunion
publique
DPMEC





Personnes Publiques Associées

Conseils Départemental
et régional

Intercommunalités –
communes limitrophes

Chambres consulaires
(CCI, Chambre
d'agriculture...)

DDTM / Préfecture

Parc Naturel Régional

SNCF

...

Les bureaux d'études :
missions de conseil,
d'animation et de mise
en œuvre



La commune définit
son projet



Les services de l'Etat
(préfecture, DDTM) qui
ont un rôle de conseil et
qui contrôlent la légalité
du document



Personnes consultées/concertées

Usagers et habitants

Associations





- ➔ Depuis 2022, la Commune a travaillé à la définition de son projet d'aménagement du Raquer avec une équipe de concepteurs emportée par le bureau d'études EOL, mandataire.
- ➔ Ce projet a été réalisé **en concertation avec la population**. On peut ainsi rappeler les modalités déjà mises en œuvre à ce jour :
 - ▶ Réunion riverains et réunion habitants, en phase état des lieux
 - ▶ Atelier riverains et atelier habitants, en phase scénarios
 - ▶ 1 questionnaire destiné aux associations
 - ▶ Réunion publique de restitution du projet, en phase finale, le 2 mars 2023

} **2 temps de rencontre sur site (60 participants) et 3 ateliers scénarios (74 participants)**



➔ Pour mémoire, voici les orientations issues de la concertation :

IDENTITÉ

*Préserver l'identité de la commune « cité jardin »
« nature en ville »*

HABITAT

*Accueillir toutes les familles par la construction d'une diversité de logements. Une architecture soignée, pas très haute qui rend l'espace public agréable. Prévoir des petits logements au nord du Raquer pour assurer une proximité des services aux personnes à mobilité réduite
Éviter l'effet « mur » le long de la voie inter-quartier*

PAYSAGE

Préserver la biodiversité, les haies bocagères, la zone humide

COMMERCES

Créer une véritable centralité à Ploeren : renforcer le noyau du bourg, commerces, services, en lien avec le développement du télétravail

MOBILITÉ

*Une nouvelle voie de desserte inter-quartier qui ne devienne pas une voie de contournement du bourg : prévoir des aménagements en conséquence.
Les cheminements piétons existants doivent être préservés dans leur écrin de verdure ainsi que la sécurité des piétons qui y circulent + à développer dans le Raquer
Prévoir des pistes cyclables sécurisées ex. aller au collège d'Arradon.*

ESPACES PUBLICS

Comment articuler densité et qualité des espaces de vie? : espaces verts, arbres, jardins familiaux... garantir la qualité des espaces publics dans le temps

EQUIPEMENTS

*Profiter du Raquer pour prévoir des équipements complémentaires pour les ados, les jeunes, des services aux habitants (pôle médical)
Des terrains de pétanque pour la compétition?*

DÉPLACEMENT DE LA CASERNE

Des pour et des contres? Ou la mettre? Que faire à la place?

➔ Pour mémoire, voici la feuille de route fixée par les élus après concertation avec la population :

Qualité urbaine et identité de la commune : « cité jardin »

- Préservation des haies bocagères existantes et chemins creux
- Priorité donnée aux déplacements vélos et piétons sécurisés
- Des espaces publics de qualité, où il fait bon prendre l'air et réaliser ses loisirs – visibilité réduite de la voiture
- Maintenir la proximité avec les services au cœur du bourg, surtout pour les personnes à mobilité réduite

PÉRIMÈTRE

- ➔ Limite Sud du projet à revoir

STADE

- ➔ Approfondir les évolutions du secteur du stade Le Douarin dans le cadre d'une étude dédiée avec un périmètre « cœur de bourg »
- ➔ Anticiper la possibilité de déplacer le stade Le Douarin à proximité des équipements existants, au Sud du SPI ou au Sud du Raquer

MOBILITÉ

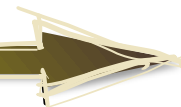
- ➔ Prévoir des liaisons douces dissociées de la chaussée
- ➔ Liaison douce structurante entre le bourg et les nouveaux quartiers
- ➔ Faire passer la voie inter-quartier au Sud du périmètre revu pour préserver talus et boisement
- ➔ Desservir chaque partie par une voirie en boucle à partir de la voie inter-quartier pour éviter de couper à nouveau le chemin des Ormes

LOISIRS

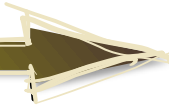
- ➔ Privilégier la restructuration/extension du SPI et du Raquer avant de construire du neuf;
- ➔ Flécher l'esplanade au Sud du SPI pour l'implantation d'un équipement futur
- ➔ Flécher l'emplacement « équipements bruyants »

CENTRE DE SECOURS

- ➔ Accueillir le nouveau centre de secours côté route d'Arradon



- ➔ Pour la mise en œuvre du projet, il est nécessaire de construire le **cadre réglementaire** adapté : c'est l'évolution du Plan Local d'Urbanisme qui vous est présentée ce soir.
- ➔ Cette procédure étant susceptible d'avoir un impact sur l'environnement, elle fait l'objet d'une **évaluation environnementale**. La commune a fait le choix d'opter pour une procédure **d'évaluation environnementale commune portant à la fois sur le projet et sur la mise en compatibilité du PLU nécessaire au projet**.
- ➔ Le code de l'urbanisme prévoit qu'une **concertation préalable** soit réalisée à l'initiative de la commune pour les évolutions de PLU susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement. **La réunion publique de ce soir rentre dans ce cadre et vise à présenter la procédure d'évolution du PLU nécessaire à la mise en œuvre future du projet.**
- ➔ Pour mémoire, un registre est disponible en mairie pour consigner toute observation jusqu'au bilan de la concertation en conseil municipal du 3 juillet 2023.



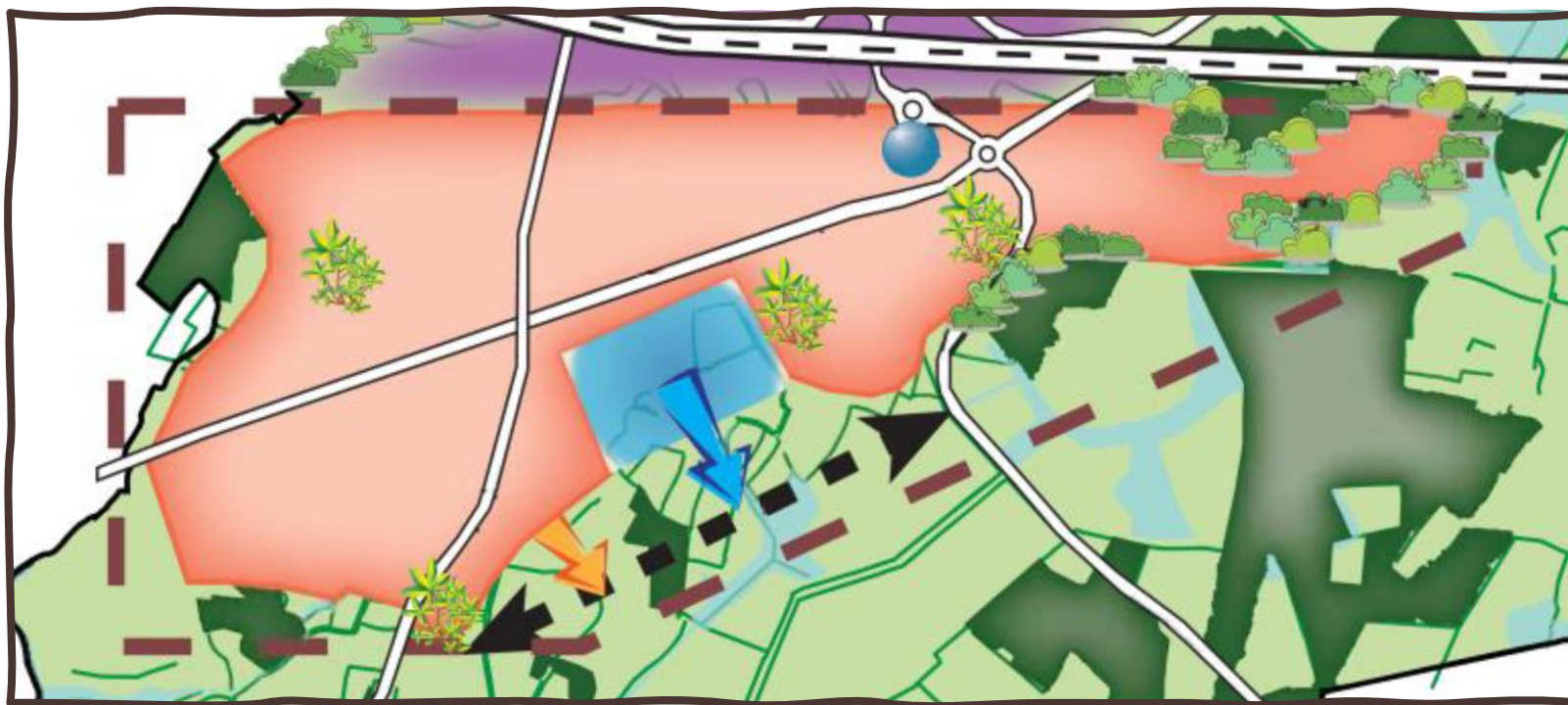
I. Compatibilité de la procédure





I.1. Historique du document d'urbanisme et PLU en vigueur

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur identifie ce projet programmé à son échelle :



Structurer l'offre communale en équipements en prévoyant l'extension du Pôle sportif existant du Raquer vers le Sud-Est du bourg



Prévoir prioritairement l'extension Sud-Est de l'agglomération (Zone du Raquer)

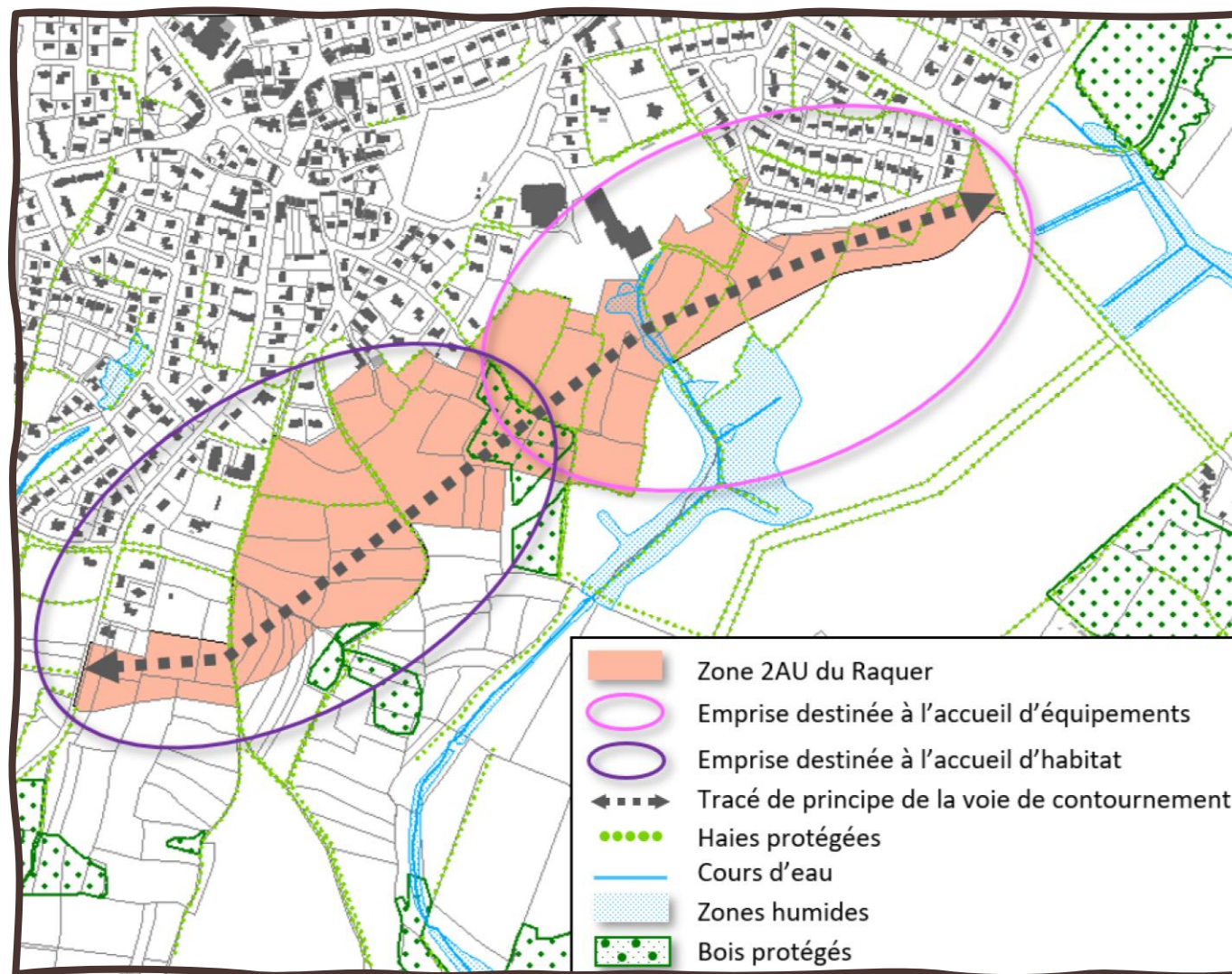


Créer une nouvelle voie longeant le sud-est du bourg, permettant de desservir le futur quartier du Raquer et de fluidifier le trafic du bourg



I.1. Historique du document d'urbanisme et PLU en vigueur

Extrait du rapport
de présentation du
PLU opposable





I.2. Programme retenu

- ➔ Ce secteur vise à accueillir **en partie Ouest** un futur quartier de la Commune comprenant environ 300 logements, avec une part de logements locatifs sociaux de 30% minimum et une part du programme en accession aidée à la propriété de 15% minimum.
- ➔ Le projet intègre **en partie Est** l'implantation d'équipements publics, qu'il s'agisse de créations ou de transferts (jardins familiaux notamment). Parmi les équipements à implanter figure un Centre d'incendie et de secours, dont l'implantation à Ploeren dans le secteur du Raquer a été validée par le SDIS en juin 2022. Ce centre a notamment vocation à remplacer la caserne située rue du Raquer Vras, mais présentera un fonctionnement différent permettant une efficacité accrue (il s'agira en effet d'un centre de secours en garde postée, mêlant pompiers volontaires et professionnels).
- ➔ Enfin **une voie structurante** est nécessaire pour assurer la desserte du quartier en connectant la route de Baden à la route d'Arradon.
- ➔ Ce projet devra se réaliser en déployant une véritable qualité architecturale, paysagère, environnementale pour contribuer à l'identité de « Cité Jardin » de la commune et à la qualité des espaces publics.



I.3. Evolutions nécessaires du PLU

- ➔ Pour la mise en œuvre du projet d'aménagement du Raquer, la Commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme afin **d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Raquer**. Cela implique de créer une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** et un **règlement** adaptés.
- ➔ Pour mettre en œuvre ce programme, il est nécessaire de faire évoluer le périmètre, à la marge, de la zone 2AU afin de faciliter l'implantation du centre de secours, mais aussi de limiter les impacts du projet sur l'environnement, notamment en évitant des destructions d'arbres à enjeux ou des destructions de boisements.
- ➔ La mise en œuvre du projet implique de supprimer, de manière très ponctuelle, la protection de certains boisements et haies car certains arbres seront abattus pour permettre de construire la route.
- ➔ De manière anecdotique, une évolution très mineure sera apportée au PADD afin d'améliorer la compatibilité du projet avec celui-ci.

Les documents du PLU :

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

- ➔ *Présente le diagnostic et l'état initial de l'environnement*
- ➔ *Présente les enjeux*
- ➔ *Expose le projet de PLU retenu et le justifie au regard des réglementations existantes et des enjeux*
- ➔ *Présente les conséquences prévisibles sur l'environnement*

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Définit le projet de la commune : quel développement de l'urbanisation dans les 10 prochaines années? Croissance de la population envisagée, objectif de réduction de la consommation foncière...



Le PADD se traduit dans :



LES ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATIONS

*Sectorielles / thématiques
Cohérentes avec le PADD
Opposables en terme de compatibilité*

LES RÈGLEMENTS ÉCRITS ET GRAPHIQUES

*Obligatoires
Cohérents avec le PADD
Opposables en terme de conformité*





I.4. Cadre législatif et réglementaire de la procédure

Pour ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation, c'est-à-dire la transformer en zone 1AU, plusieurs possibilités étaient envisageables

- ➔ La **modification du PLU** permet, sous conditions, d'ouvrir une zone AU à l'urbanisation. Elle doit avoir été délimitée par le PLU depuis moins de 6 ans, et la commune doit justifier de la nécessité de mobiliser au regard des capacités encore inexploitées des zones déjà urbanisées et des autres zones à urbaniser ➔ Cette procédure a été écartée parce qu'elle ne permet pas de modifier le périmètre ni de réduire une protection, fut-ce à la marge.
- ➔ La **révision générale** permet de modifier toute disposition du PLU. Pour mémoire c'est la procédure qui a été menée de 2015 à 2020 et a permis d'aboutir au PLU en vigueur ➔ Cette procédure a été écartée, pour son long délai de mise en œuvre et son objet non contextualisé.
- ➔ La **déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU** est une procédure qui permet de modifier toute pièce du PLU, et donc d'ouvrir une zone à l'urbanisation en modifiant le périmètre, de faire évoluer une protection, et tout autre changement, ... à condition que ces changements soient nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général ➔ **C'est cette procédure qui a été retenue par la Commune**, pour sa mise en œuvre comparativement rapide, dès lors qu'il s'agit bien d'un projet d'intérêt général, ce qu'elle justifie par thème.

➔ La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est adaptée à la mise en œuvre du projet.

➔ La Commune a fait le choix de mettre en œuvre une procédure commune, soumise à enquête publique unique. L'étude d'impact du projet vaut évaluation environnementale de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.



I.5. Qualification de l'intérêt général

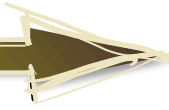
Un argumentaire en 5 points

- A. Nécessité de construire des logements et de limiter le desserrement des ménages et le vieillissement de la population
- B. Nécessité de produire des logements sociaux et assimilés et de sortir de la carence
- C. Nécessité de réaliser les équipements permettant de répondre aux besoins d'une population approchant les 8 000 habitants, un centre de secours, et une voie permettant d'optimiser le temps d'action des secours
- D. Un projet compatible avec l'objectif de réduction de la consommation foncière porté par la loi Climat et Résilience
- E. Un projet à l'impact environnemental maîtrisé



En conséquence de tout ce qui précède (points A à E), PLOEREN est fondée à soutenir que le projet objet de la présente déclaration valant mise en compatibilité du PLU présente un véritable **intérêt général, tant à l'échelle de la commune qu'à celle élargie de l'agglomération.**



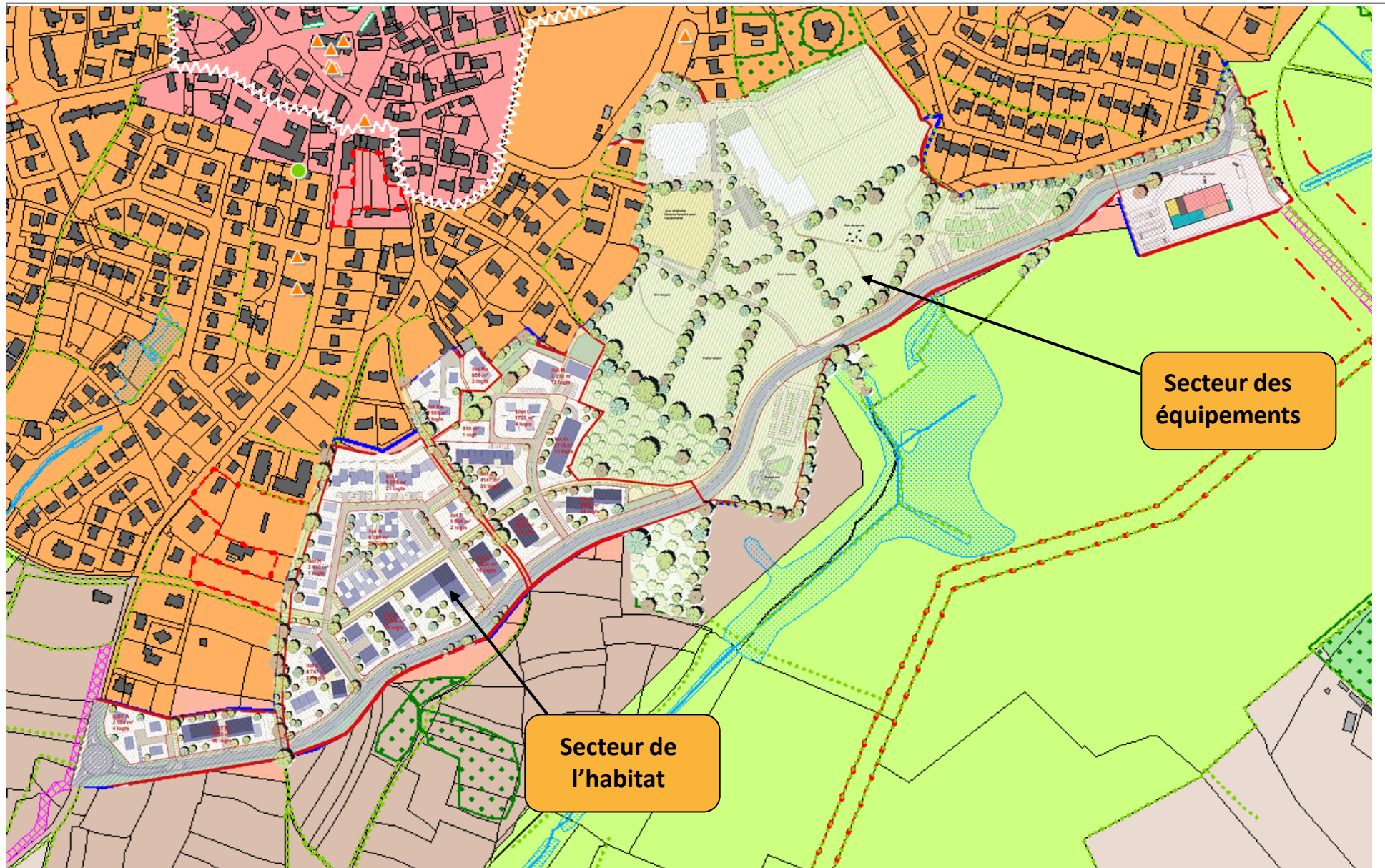


II. Délimitation du périmètre



II. Délimitation du périmètre

Superposition du projet sur le règlement graphique : projet en 2 secteurs (habitat et équipements)

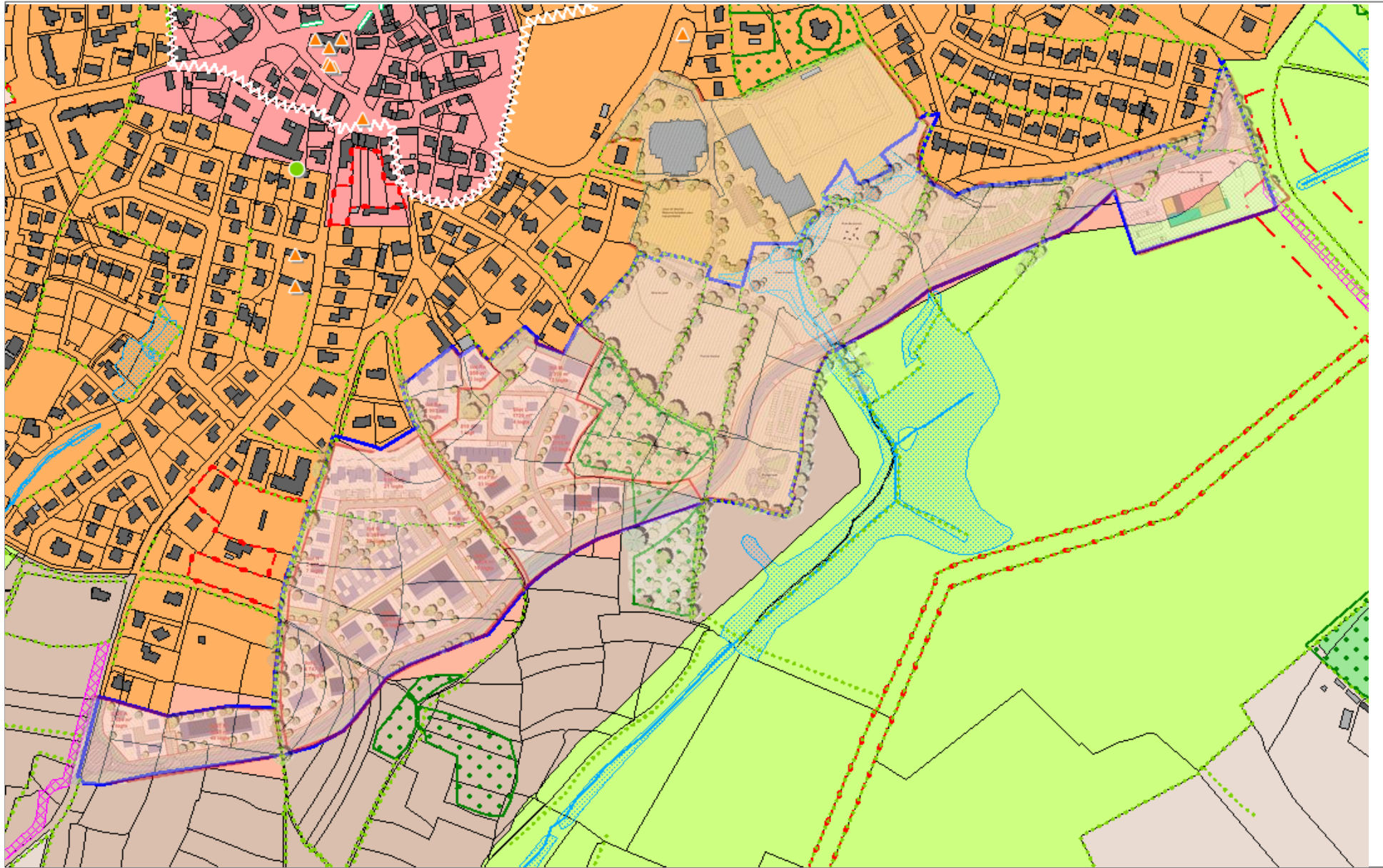


Projet présenté à titre d'illustration



II. Délimitation du périmètre

Superposition du projet sur le règlement graphique : projet en 2 secteurs (habitat et équipements)

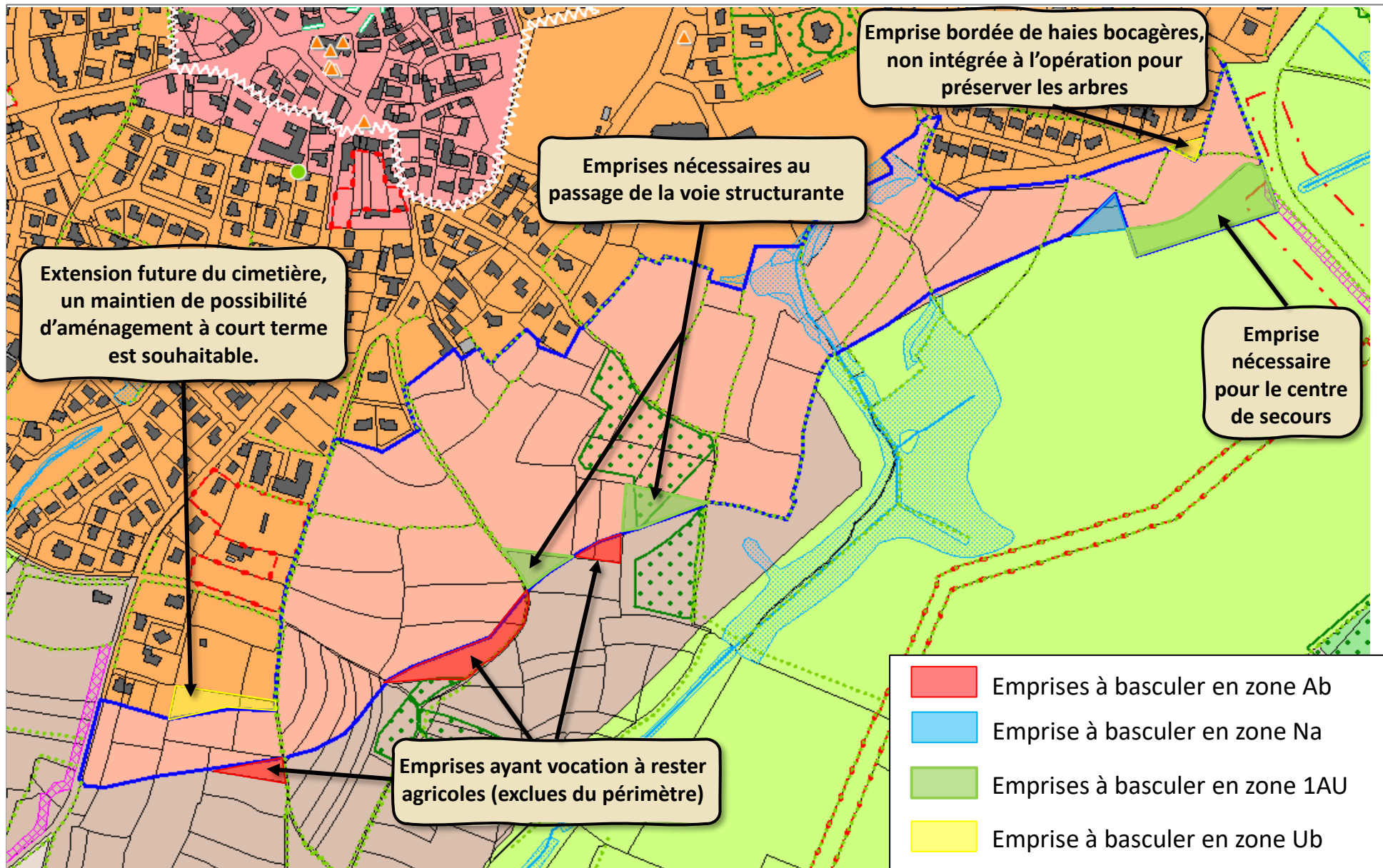


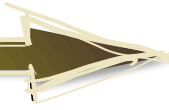
Projet présenté à titre d'illustration (transparence à 50%)



II. Délimitation du périmètre

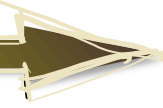
Superposition du projet sur le règlement graphique : projet en 2 secteurs (habitat et équipements)





III. Evolution du PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables





- ➔ Afin d'améliorer l'adéquation entre le PADD et le projet du Raquer, l'intitulé de cet objectif 3.3 va être corrigé afin de supprimer la mention relative aux évolutions d'effectifs et de fréquentation.

Titre de l'orientation 3.3 du PADD **avant** la DPMEC du PLU :



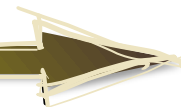
3.3 Répondre aux besoins futurs en équipements en se donnant les moyens d'adapter les équipements existants aux évolutions d'effectifs et de fréquentation



Titre de l'orientation 3.3 du PADD **avec** la DPMEC du PLU :



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

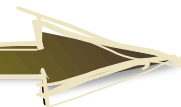


IV. Evolution du règlement écrit et graphique





IV. Evolution du règlement écrit et graphique

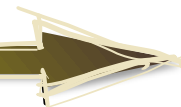


- ➔ Le règlement graphique va tout d'abord évoluer pour transformer la zone 2AU du Raquer en deux zones 1AU : une zone **1AUb à l'Ouest**, destinée principalement à l'accueil d'habitat, et une zone 1AUe à l'Est, destinée principalement à l'accueil d'équipements. Le périmètre des zones 1AUb et 1AUe sera un peu remanié par rapport au périmètre de l'actuelle zone 2AU. Ces évolutions d'emprises sont rendues nécessaires pour faciliter l'installation du futur centre de secours, mieux maîtriser l'impact environnemental du projet en évitant de détruire des boisements ou haies présentant un intérêt fort pour la biodiversité, améliorer la composition urbaine du projet et sa desserte par un tracé de voirie structurante cohérent, en lisière Sud du périmètre.
- ➔ Le règlement graphique va également évoluer pour matérialiser des zones **1AUa** en lieu et place des actuelles zones 1AU. Le projet du Raquer, en extension, implique en effet de concevoir un règlement distinct des autres zones 1AU, situées au sein de l'enveloppe urbaine.
- ➔ Enfin, l'identification de quelques tronçons de haies et emprises protégés au titre des éléments du paysage à préserver (L151-23 du code de l'urbanisme) sera affinée dans le cadre de la DPMEC, pour permettre la suppression de quelques arbres dans le cadre de la mise en œuvre du projet, dans le respect de la séquence ERC (Eviter – Réduire – Compenser) de l'étude d'impact.





IV. Evolution du règlement écrit et graphique



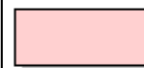
1AU : Secteurs d'urbanisation future à court terme à vocation dominante résidentielle



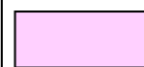
2AU : Secteurs d'urbanisation future à moyen terme à vocation dominante résidentielle et d'équipements



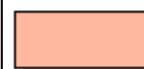
1AUa : Secteurs d'urbanisation future à court terme à vocation dominante résidentielle en densification



1AUB : Secteur d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation dominante résidentielle en extension



1AUe : Secteur d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation dominante d'équipements d'intérêt collectif et services publics



2AU : Secteurs d'urbanisation future à moyen terme à vocation dominante résidentielle et d'équipements

Légende du règlement graphique (extrait) avant la DPMEC du PLU :

Légende du règlement graphique (extrait) avec la DPMEC du PLU :

Principale différence entre 1AUa (zones dans le tissu bâti) et 1AUB (zone du Raquer en extension) :

En 1AUa, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder **7 m** au sommet de façade et **11m** au point le plus haut.

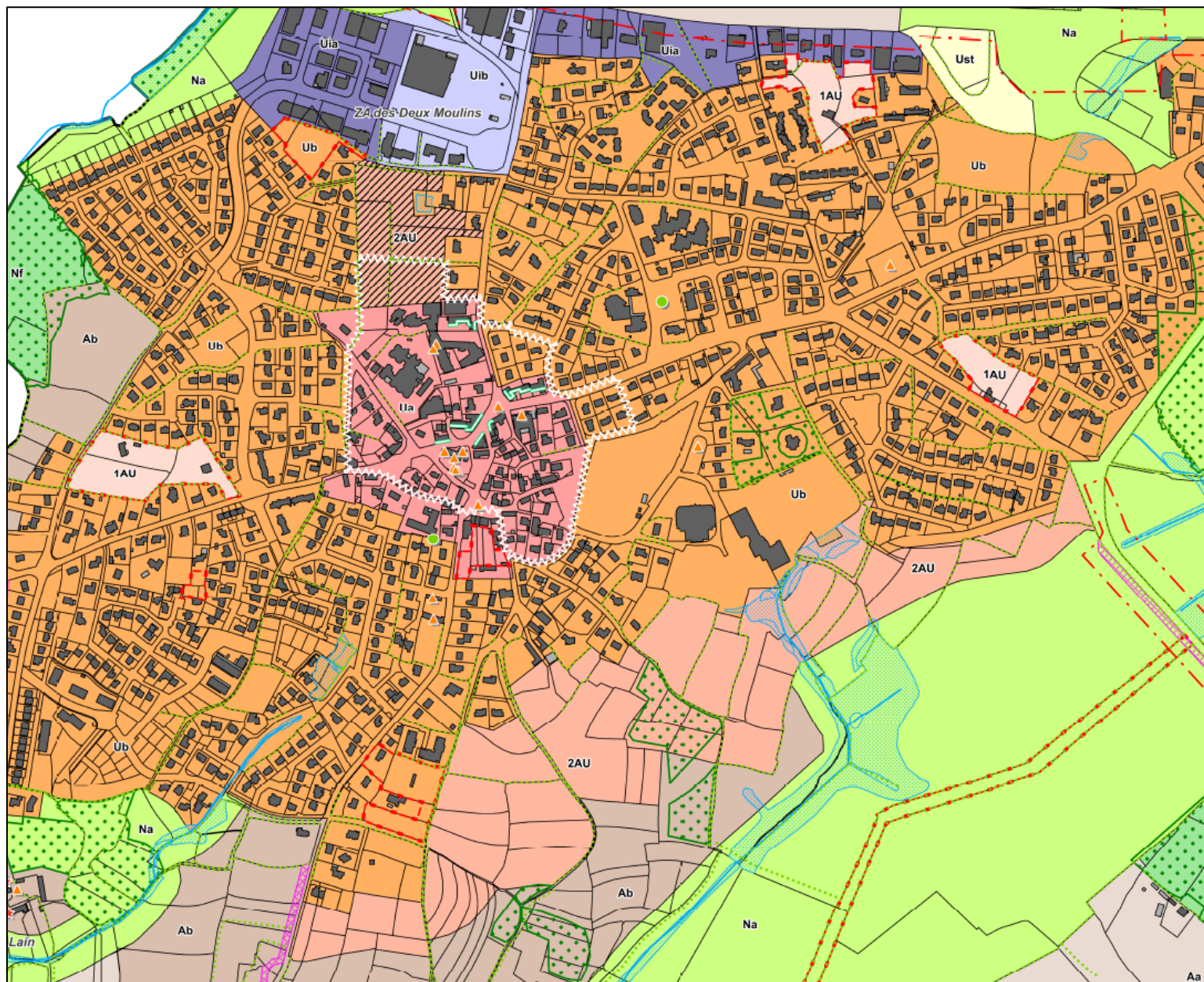
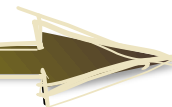
En 1AUB, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder **10 m** au sommet de façade et **13m50** au point le plus haut. Le gabarit maximal ne peut excéder le **R+2+Combles** ou **R+2+Attique**.

Le règlement de la zone 1AUe n'autorise que l'implantation d'équipements d'intérêt collectif, et limite la hauteur des constructions à 13m au point le plus haut.





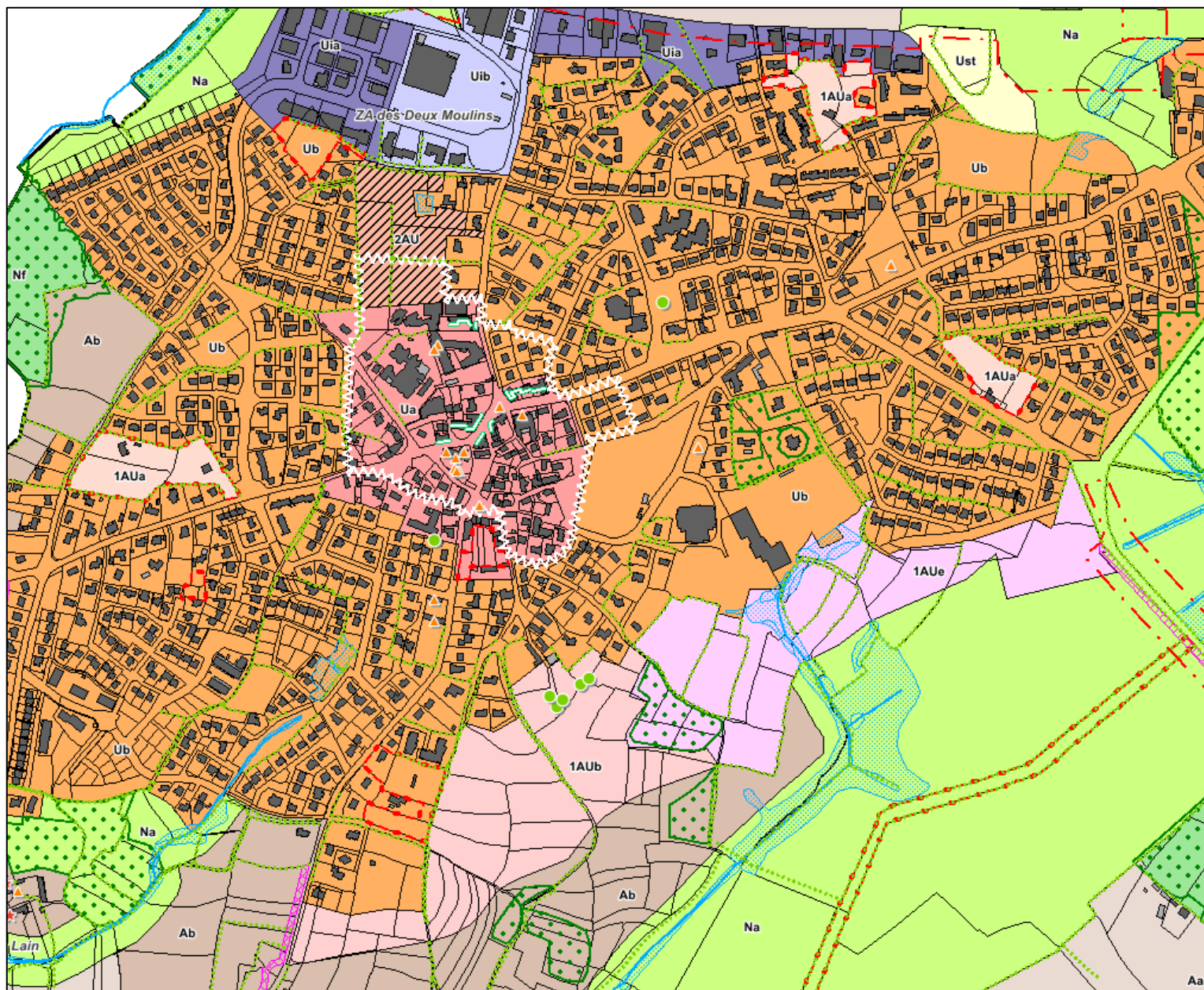
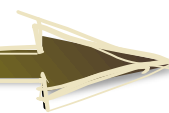
IV. Evolution du règlement écrit et graphique



Règlement graphique (extrait)
avant la DPMEC du PLU :



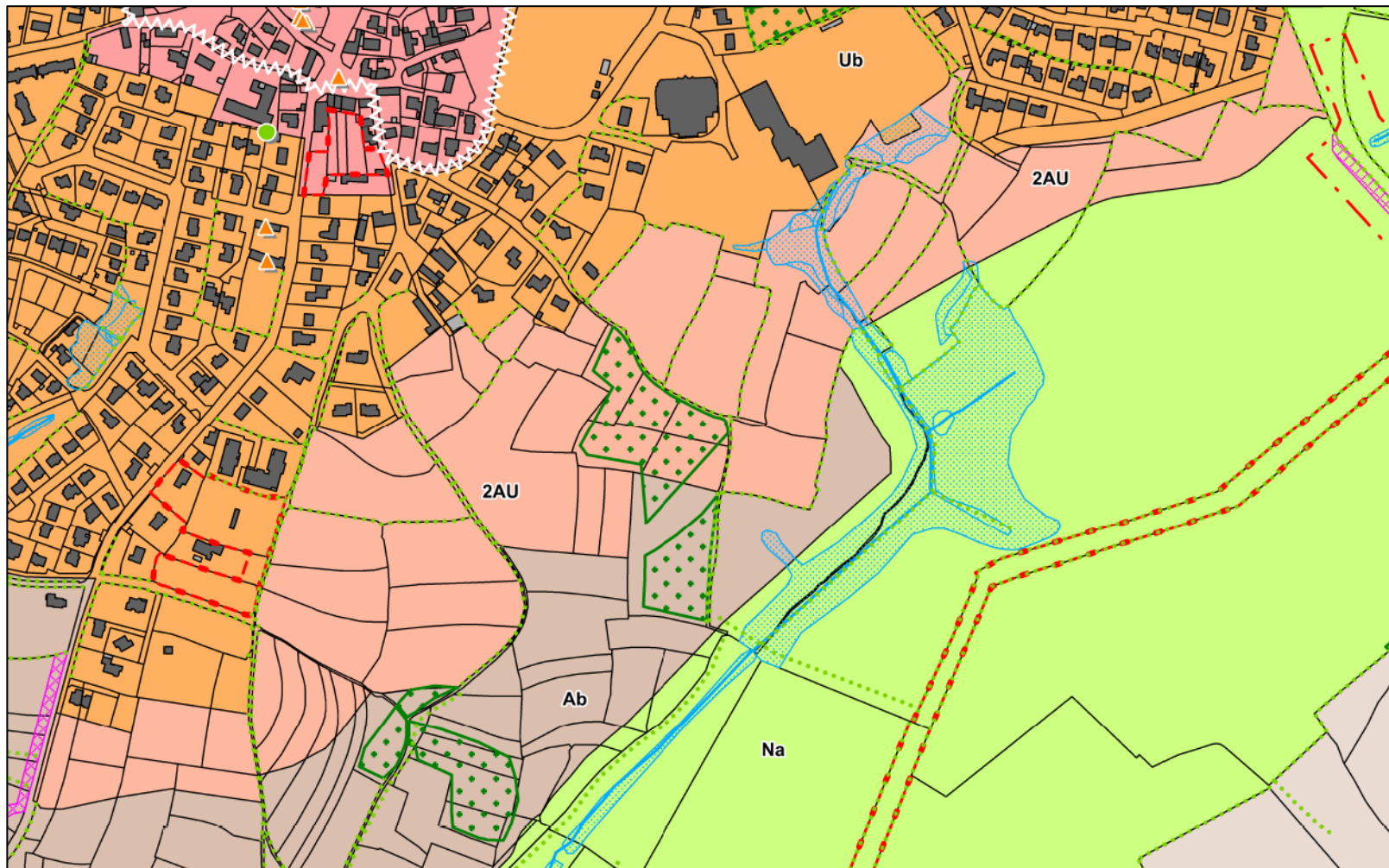
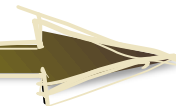
IV. Evolution du règlement écrit et graphique



Règlement graphique (extrait)
avec la DPMEC du PLU :



IV. Evolution du règlement écrit et graphique

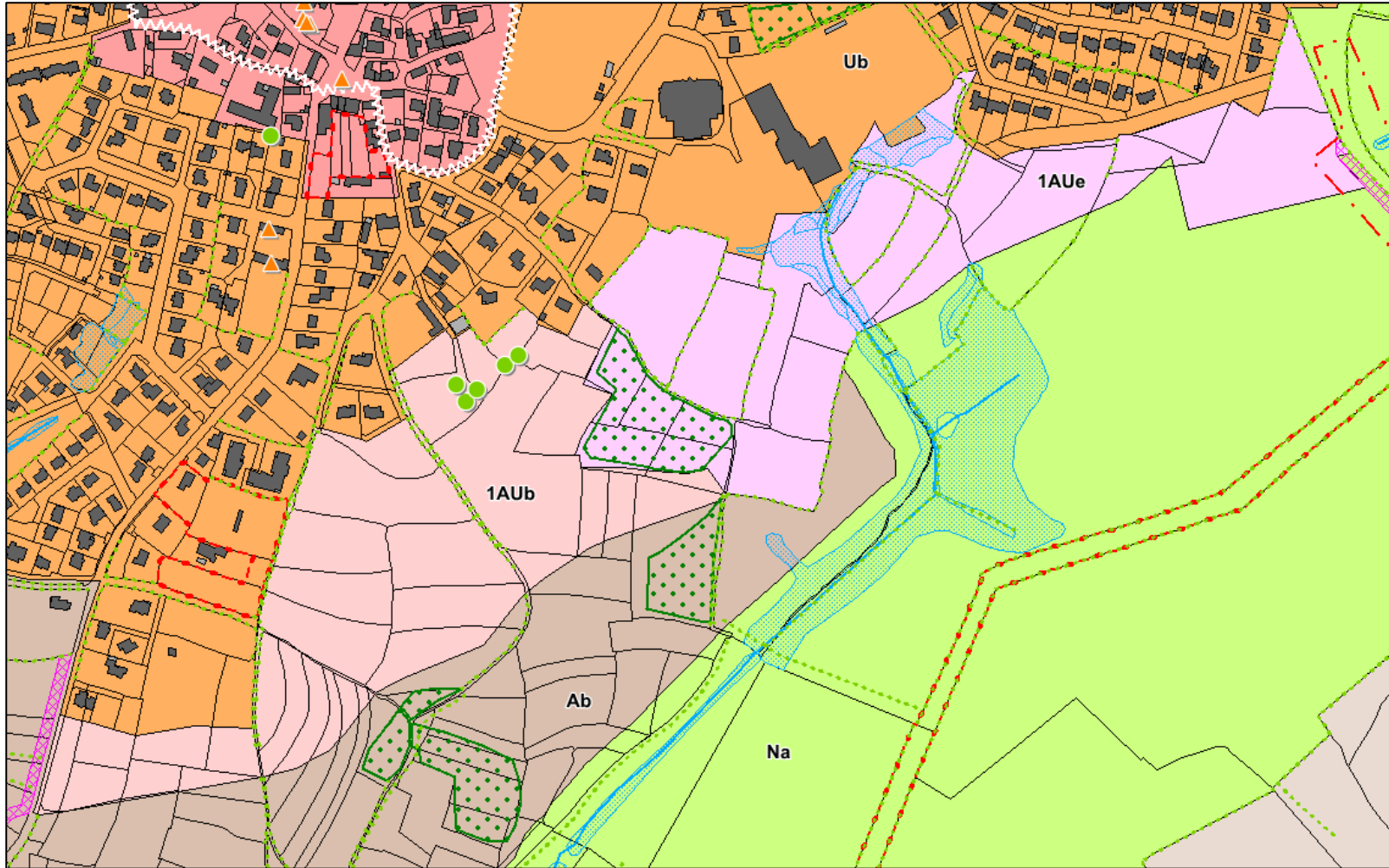
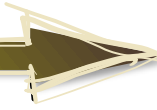


Règlement graphique (extrait) –
Zoom sur le Raquer **avant** la
DPMEC du PLU :

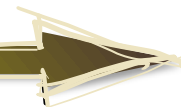




IV. Evolution du règlement écrit et graphique



Règlement graphique (extrait) –
Zoom sur le Raquer **avec** la
DPMEC du PLU :



V. Evolution des O.A.P. – Orientations d'Aménagement et de Programmation





V.1. Evolution nécessaire des OAP

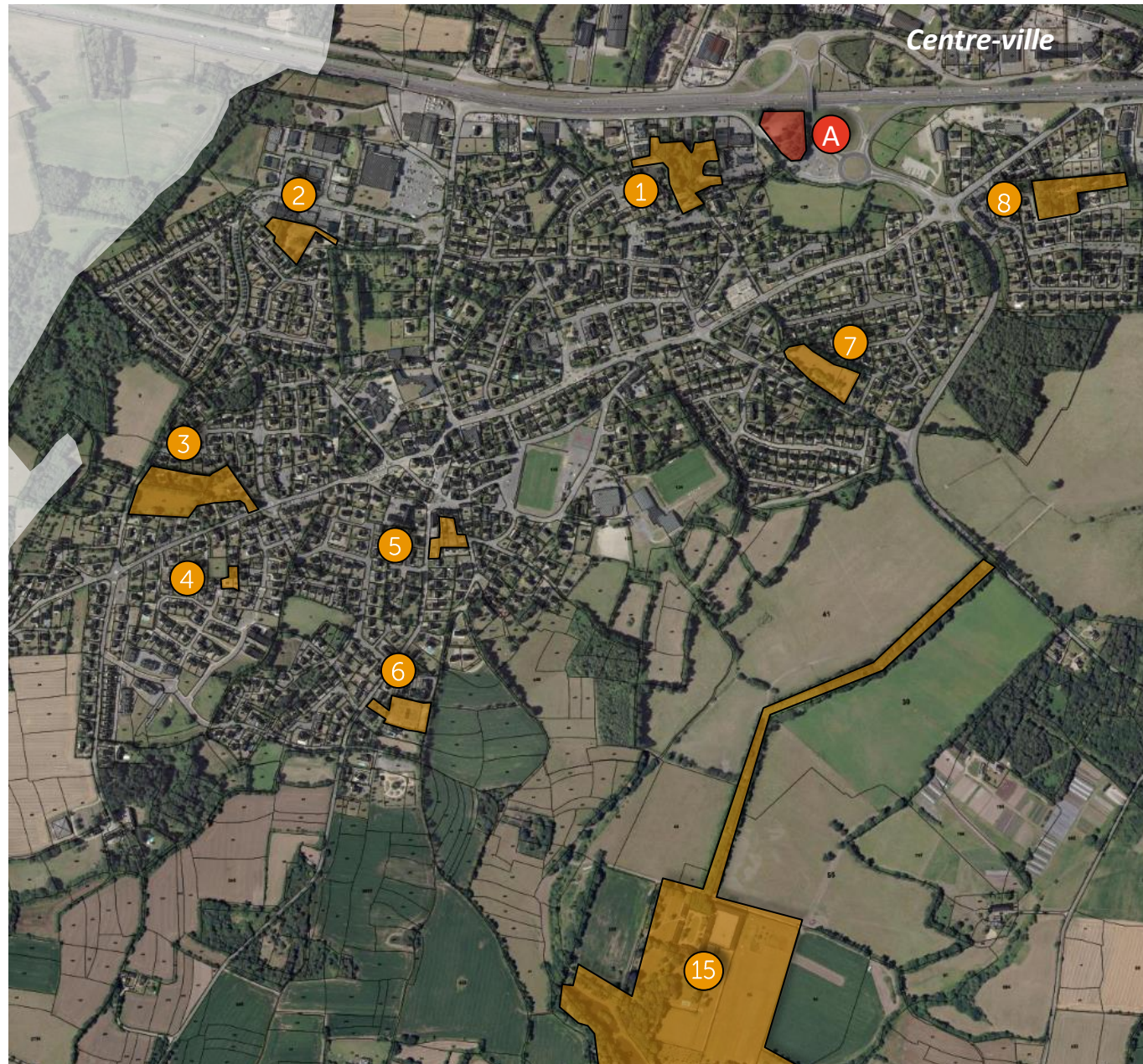
- ➔ L'opération étant amenée à constituer une extension au Sud du Raquer, en transition avec l'espace agro-naturel, **une OAP sectorielle** va être mise en œuvre afin de garantir la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale de ce futur quartier, et d'y organiser les conditions d'ouverture à l'urbanisation.





V.2. Evolution apportée aux OAP

Localisation des secteurs du centre-ville soumis à OAP sectorielle **avant** la DPMEC du PLU :



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 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

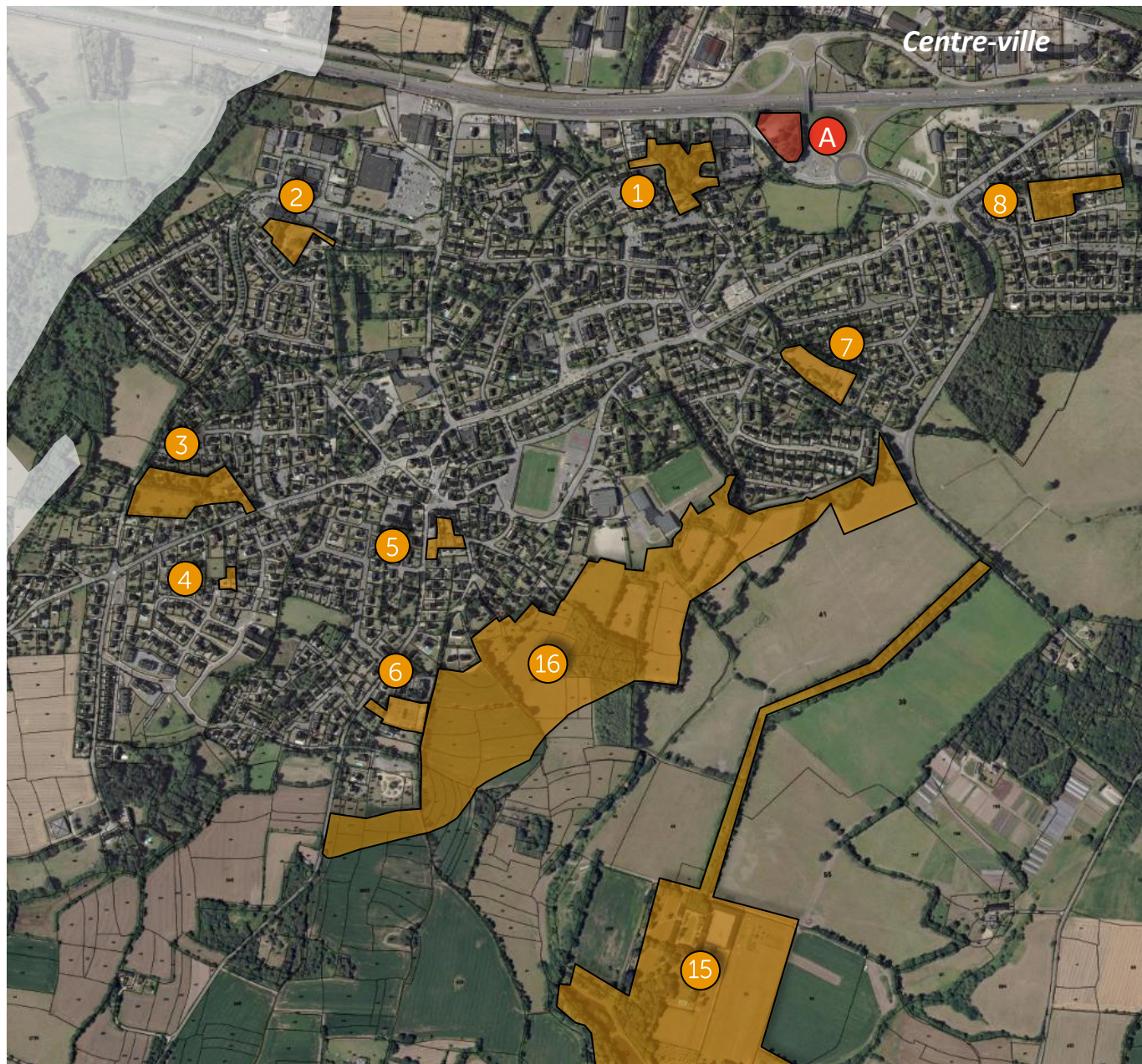
Zone Ust couverte par des OAP :

- Ⓐ Zone Ust – 0,55 hectares



V.2. Evolution apportée aux OAP

Localisation des secteurs du centre-ville soumis à OAP sectorielle avec la DPMEC du PLU :



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 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
- ⑯ Zones 1AUb (8,74ha) et 1AUe (8,91ha) du raquer – 17,65 hectares

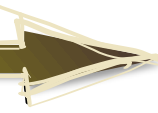
Zone Ust couverte par des OAP :

- Ⓐ Zone Ust – 0,55 hectares

V.2. Evolution apportée aux OAP

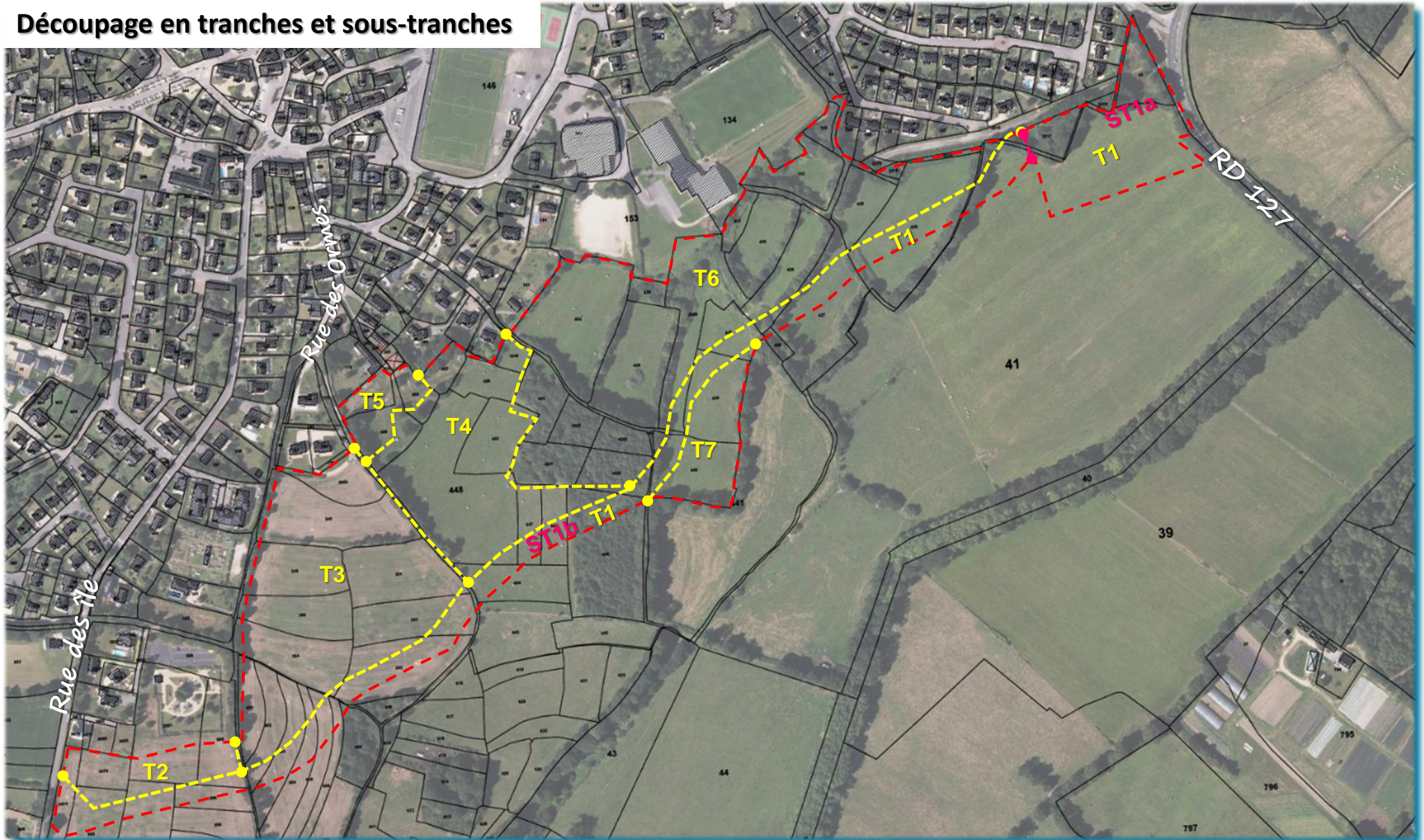
Les 6 pages qui suivent constituent la nouvelle **Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle n°16 – Zones 1AUb et 1AUe du Raquer**

Elle est opposable dans un rapport de **compatibilité** à tout projet d'aménagement et toute autorisation d'urbanisme déposée au sein du périmètre.



V.2. Evolution apportée aux OAP

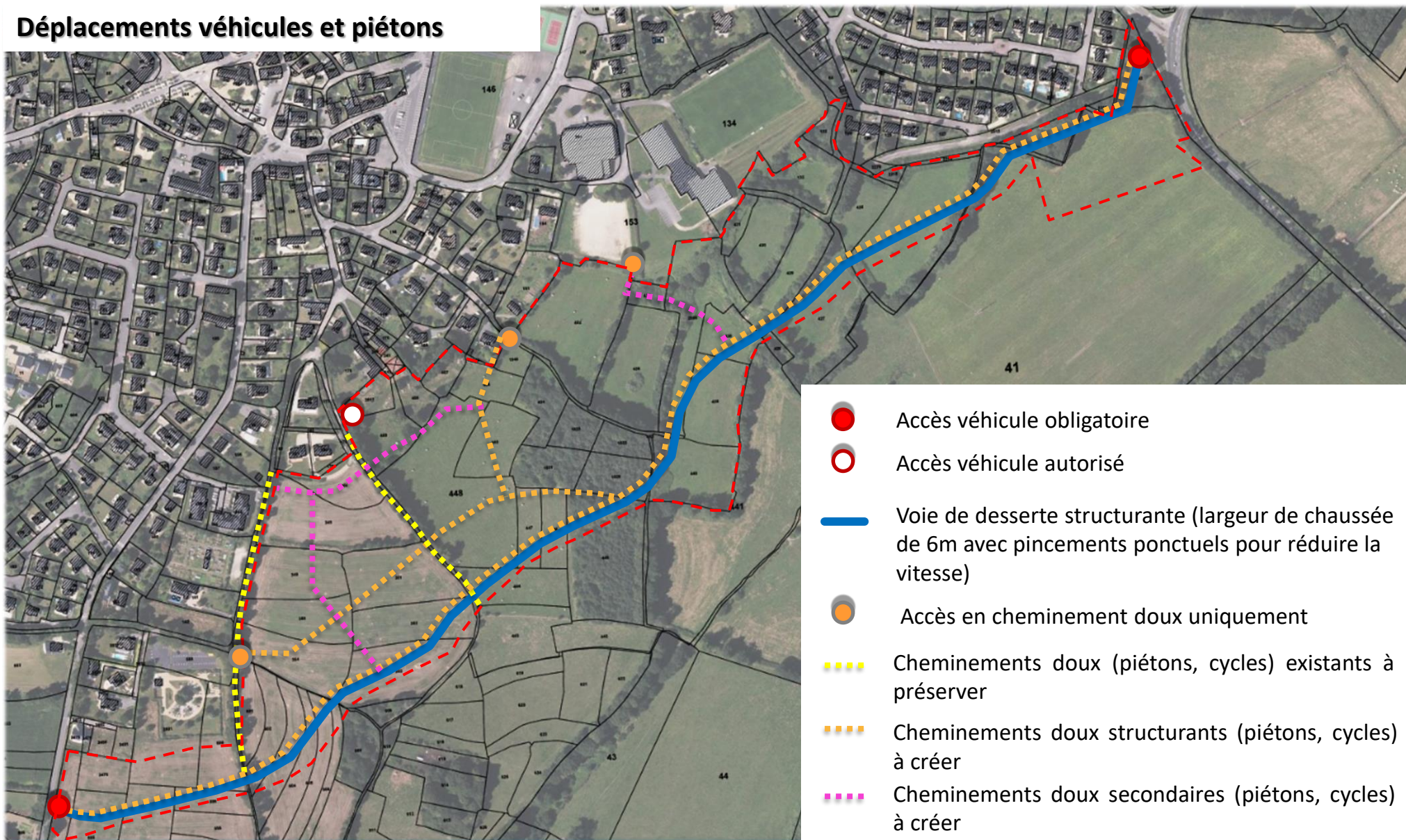
Découpage en tranches et sous-tranches





V.2. Evolution apportée aux OAP

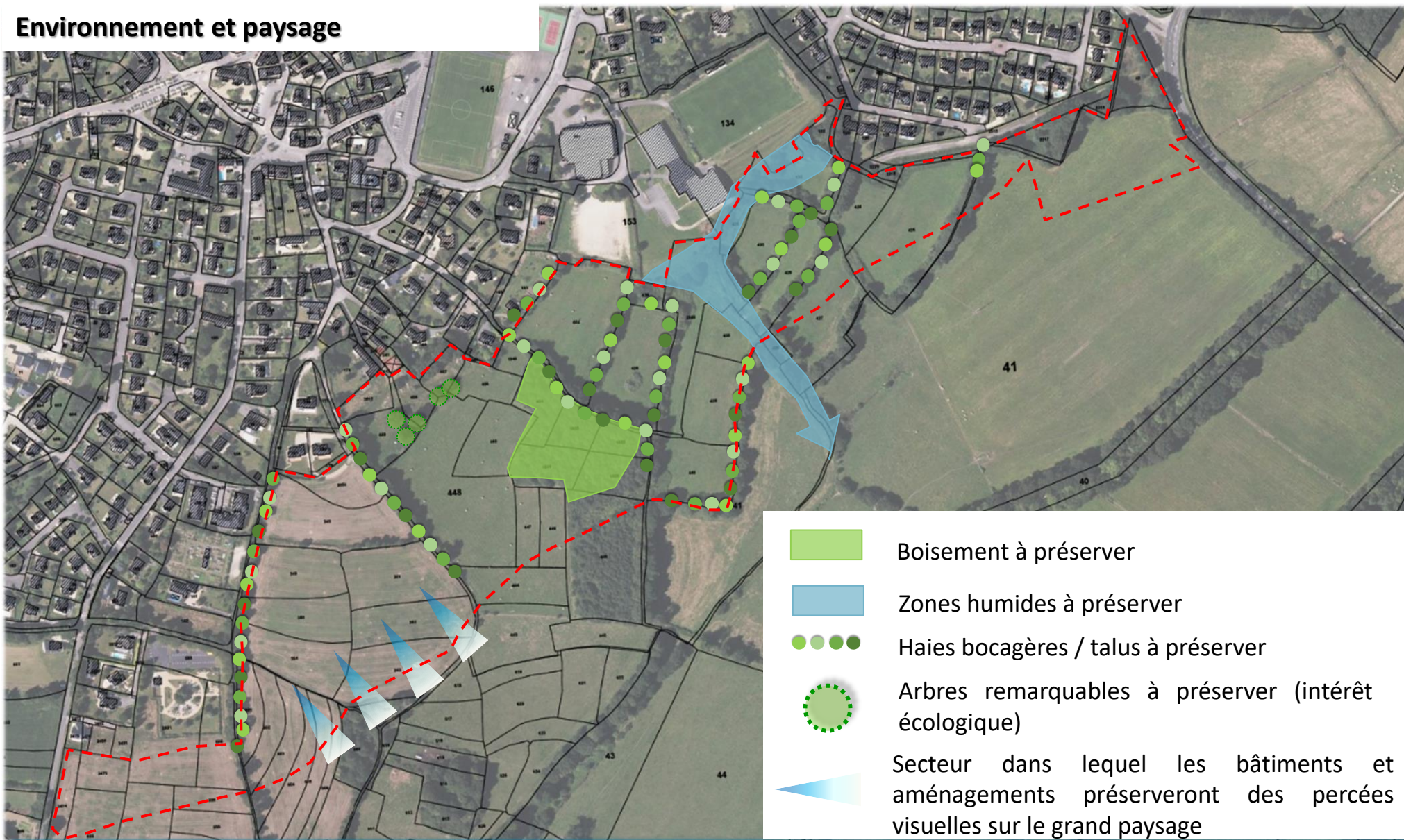
Déplacements véhicules et piétons





V.2. Evolution apportée aux OAP

Environnement et paysage



V.2. Evolution apportée aux OAP

Aménagement et accès :

- ➔ L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches. A minima, il est nécessaire d'identifier les tranches suivantes :
 - ▶ Tranche 1, voie traversante Ouest-Est : cette tranche devra impérativement être réalisée la première. Elle pourra être divisée en deux sous-tranches, permettant une réalisation anticipée du centre de secours (ST1a et ST1b).
 - ▶ Tranche 2, Route de Baden : cette tranche pourra être divisée en deux sous-tranches
 - ▶ Tranche 3, Les Ormes
 - ▶ Tranche 4, le Marais
 - ▶ Tranche 5, impasse des Ormes
 - ▶ Tranches 6 et 7 : Equipements publics : si la tranche 7 est à aménager d'un seul tenant, la tranche 6 en revanche pourra être aménagée en plusieurs sous-tranches afin de permettre une mise en œuvre des futurs équipements lissée sur la durée
- ➔ 2 Accès véhicules principaux devront être aménagés depuis la rue des îles à l'Ouest et la RD127 à l'Est, en les dimensionnant / réalisant en prévision des futurs flux de circulation qu'ils seront amenés à supporter.
- ➔ Une voirie principale structurante en double sens devra être aménagée entre ces deux accès principaux. Cette voie servira de support à des voies de desserte interne à l'opération. Elle sera calibrée pour permettre la circulation des transports collectifs.
- ➔ Un accès véhicule complémentaire est autorisé depuis l'impasse des Ormes pour la desserte de la tranche 5.
- ➔ Les tranches 4 et 5 ne pourront pas bénéficier d'un maillage pour déplacement véhicule qui permettrait de connecter le quartier du Raquer et l'impasse des Ormes. En ce sens, l'accès complémentaire autorisé impasse des Ormes ne vise qu'à permettre une desserte ponctuelle de quelques logements uniquement (tranche5).
- ➔ Aucun autre accès véhicule n'est autorisé en dehors des accès pré-cités, ni accès direct, ni création de voie de desserte.

Déplacements doux :

- ▶ Les cheminements doux existants dans le secteur ou à proximité devront être préservés et valorisés par l'aménagement.
- ▶ L'aménagement permettra un bouclage de cheminements doux au sein de l'opération, dont une partie sera déconnectée de la voirie. Les itinéraires en site propre seront privilégiés. Ce cheminement doux structurant dessiné dans l'OAP s'accompagnera d'espaces verts agrémentant de son tracé. Le maillage permettra de desservir les futurs îlots d'habitation et de les connecter au bourg et aux équipements sportifs.

V.2. Evolution apportée aux OAP

Qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère :

- ➔ Cette opération étant appelée à constituer l'extension du quartier du Raquer, en transition avec l'espace agro-naturel, un soin particulier sera apporté à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Les partis-pris permettront de donner une identité propre au quartier, entre diversité architecturale et harmonie d'ensemble. La répétition à outrance d'un même modèle bâti est proscrite. De la même manière, les gabarits prenant la forme de grands ensembles horizontaux ou verticaux sont proscrits. Des gabarits diversifiés seront recherchés, privilégiant les modèles donnant l'illusion de maisons empilées ou assemblées.
- ➔ Un aménagement paysagé qualitatif sera réalisé pour traiter la transition entre l'extension du quartier et l'espace agricole préservé au Sud, mais également pour traiter les transitions entre l'espace public et l'espace privé des parcelles accueillant du logement. Il pourra prendre diverses formes visant à fondre le projet dans son environnement : haies bocagères, talus, bosquets d'arbres, traitement végétalisé ou bardé de bois des façades parallèles à la voie structurante,...
- ➔ La topographie pouvant être prononcée localement, le relief est une composante à intégrer dans la conception du projet. À ce titre les constructions devront s'intégrer dans la pente, et les mouvements de déblais/remblais seront minimisés.
- ➔ Le long de l'axe piéton structurant qui va de l'allée des îles à la voie de desserte structurante, un recul min de 3m des constructions est imposé par rapport à l'emprise de cet axe (dont le dimensionnement total est de 9m, cf. rubrique *déplacement doux*).
- ➔ Une homogénéisation, commune aux tranches 2 à 4, des clôtures situées en limites des voies et emprises publiques est imposée.
- ➔ L'ensemble des aménagements réalisés devront conforter l'image de cité-jardin du centre-ville de Ploeren. En ce sens, les espaces publics qualitatifs, notamment en zone 1AUB, devront représenter une surface significative de l'opération, ce qui milite en faveur de formes urbaines collectives et semi-collectives.
- ➔ Une sobriété d'aspects et de couleurs est attendue dans le traitement des façades des futures constructions : privilégier l'aspect bois, enduit de ton clair neutre, pierre locale, zinc prépatiné, façades végétalisées, en limitant la diversité des aspects à la bonne économie du projet. Eviter les couleurs vives pour l'animation des façades.
- ➔ En rive Sud de la tranche 3, les bâtiments et aménagements préserveront des percées visuelles sur le grand paysage. Ces percées pourront intégrer des voies de desserte locale ou des cheminements doux.
- ➔ D'une manière générale, un soin particulier sera apporté au traitement, tant des espaces publics que des espaces privés en transition public-privé, et tout particulièrement le long des cheminements doux existants et des cheminements doux à créer matérialisés dans l'OAP.
- ➔ Les haies bocagères identifiées et protégées au règlement du PLU seront strictement protégées. L'étude d'impact identifie les haies bocagères et espaces boisés dont la suppression est autorisée.
- ➔ Pour mémoire, les arbres identifiés individuellement pour leur intérêt écologique sont matérialisés dans l'OAP (arbres remarquables) et le règlement graphique. Ils seront strictement protégés et préservés (toute demande d'abattage sera rejetée de plein droit).
- ➔ La zone humide et le cours d'eau identifiés au règlement graphique au sein du secteur seront strictement protégés. Les aménagements, et en particulier la réalisation de la voie structurante devront mettre en œuvre une conception garantissant cet objectif de préservation.

V.2. Evolution apportée aux OAP

Programme de construction :

Prescriptions à respecter au sein de la zone 1AUb

- ➔ Objectif de densité globale de 35 logements/hectare au sein de la zone
- ➔ Pour la tranche 5, une densité de 20 logements/ha minimum est autorisée. Elle sera compensée par une densité plus forte de la tranche 4, permettant de respecter la densité globale de 35 logements/ha entre les deux tranches.

- ➔ Programmation à réaliser :
 - ▶ 30% de logement locatif social minimum
 - ▶ 15% d'accession aidée à la propriété minimum

- ➔ La programmation logement comprendra des tailles diversifiées (du T1 au T5 et +) permettant l'accueil de tous types et tailles de ménages.
- ➔ Le gabarit des constructions ne pourra excéder le R+2+combles (Rez-de-chaussée + 2 étages + combles). Ce gabarit constitue un maximum et non un objectif à atteindre. Aussi, une diversité de hauteurs et de gabarits est attendue sur le secteur (R+2+attique, R+1+C, R+C, ...).

Prescriptions à respecter au sein de la zone 1AUe

- ➔ Secteur destiné à l'accueil d'équipements, dont un centre de secours qui devra être localisé en lisière Est du secteur
- ➔ Les espaces récréatifs privilégieront les occupations douces : jardins familiaux, pumtrack, aménagements valorisant la biodiversité (observatoires et panneaux, platelages bois sur pilotis, aires de pique-nique, aire de jeux, terrains de boules, ...).
- ➔ Les poches de stationnement nécessaires à la desserte des équipements seront conçues de manière à s'insérer dans le paysage.

Eaux pluviales :

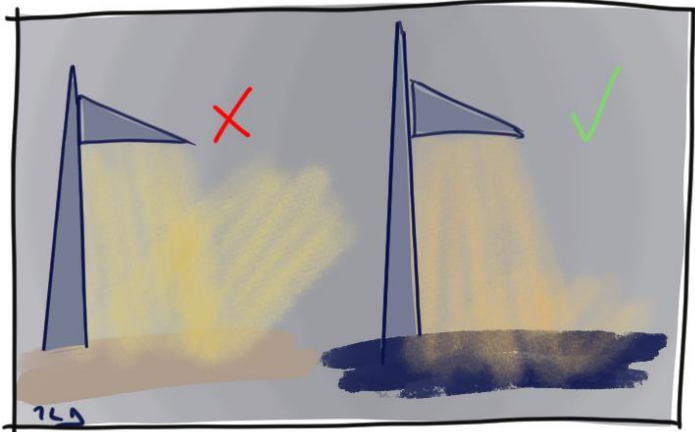
- ▶ Le projet devra se conformer aux préconisations du schéma directeur de gestion des eaux pluviales urbaines et au règlement de gestion de Golfe du Morbihan – Vanne agglomération.
- ▶ Les stationnements collectifs ou semi-collectifs, lorsqu'ils sont réalisés en surface, seront le plus possible réalisés sans imperméabiliser, en recourant à des matériaux drainants, en s'inspirant des préconisations présentées dans les dispositions générales des OAP sectorielles (page 36).

V.2. Evolution apportée aux OAP

Trame noire :

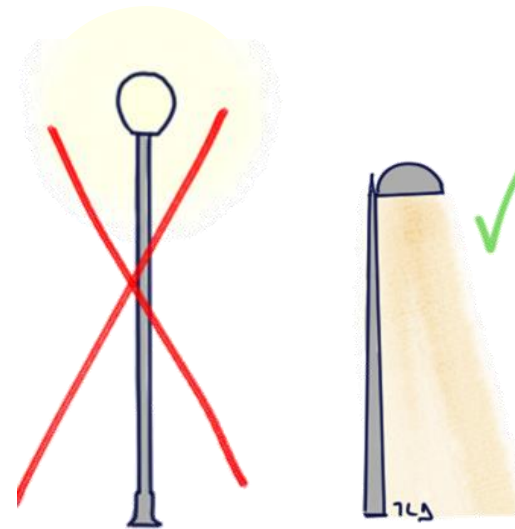
- ➔ Dans le cadre du projet d'aménagement, une réflexion sera menée sur la réduction de la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes.
- ➔ En effet, la pollution lumineuse fragmente les continuités écologiques, soit par répulsion (espèces ne pouvant franchir une emprise trop éclairée), soit par absorption (espèces attirées par les points d'éclairage).
- ➔ La réduction de l'éclairage urbain permettra de **développer la trame noire**, de **limiter les consommations inutiles d'énergie** et de **développer le confort nocturne nécessaire aux espèces**.
- ➔ Cette orientation devra être rendue compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics.

Choix de revêtement de sol peu réfléchissant



Exemples de mise en œuvre :

- Imposer les orientations de lumière vers le sol et privilégier des angles de projection limités pour réduire les diffusions inutiles.
- Privilégier une teinte d'éclairage jaune ou ambrée (spectre orangé).
- Adapter l'intensité lumineuse et la densité des points d'éclairage à la fréquence et la nature des usages reçus.
- Limiter la durée d'éclairage (minuteur, détecteur de mouvement, période non-éclairée).
- Privilégier les revêtements de sol limitant la réflexion de la lumière



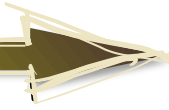
Choix d'un candélabre de moindre impact



V.2. Evolution apportée aux OAP

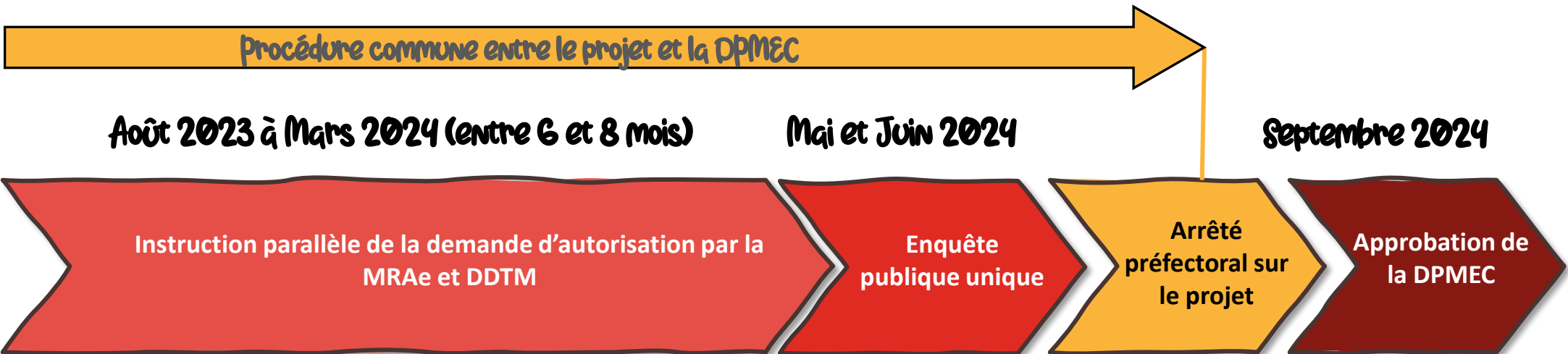
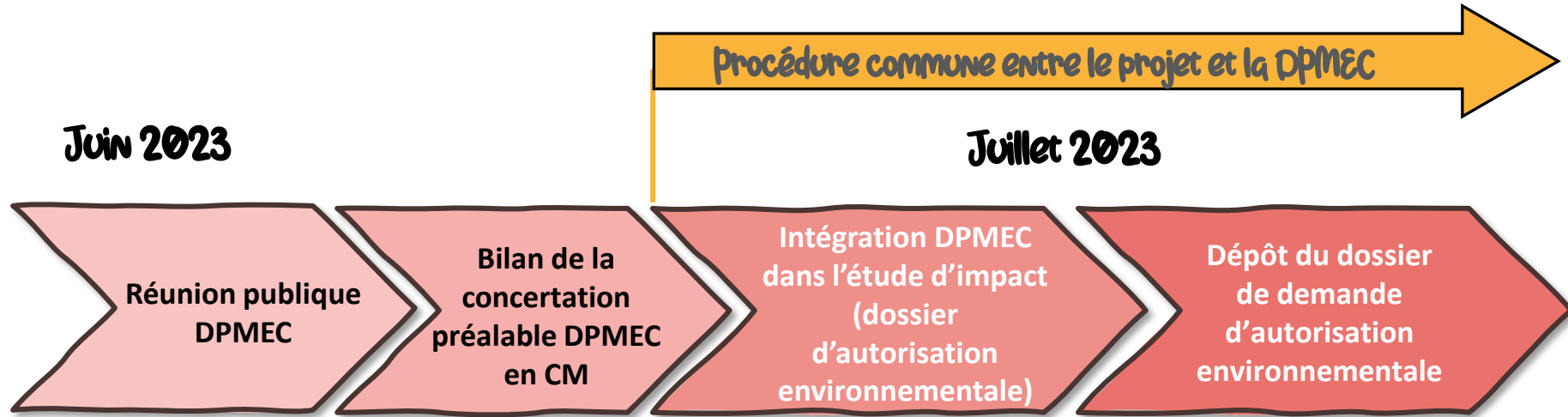
Energie :

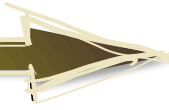
- ➔ Ce volet sera complété dans le cadre d'une proposition émise par les services de GMVA, dans le cadre de la prise en compte du PCAET – Plan Climat Air Energie Territorial, sur les aspects suivants :
 - ▶ Mesures d'endiguement de la surchauffe estivale
 - ▶ Faisabilité d'un réseau de chaleur
 - ▶ Développement des énergies renouvelables



Et la suite...

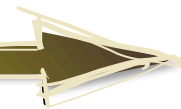






Annexe 1 – Intérêt général

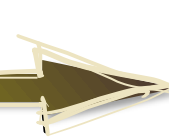




A. Nécessité de construire des logements et de limiter le desserrement des ménages et le vieillissement de la population

- ➔ Ploeren est identifiée par le SCOT de GMVA en tant que Commune faisant partie des pôles relais du cœur d'agglomération, pour lesquels le Document d'Orientation et D'objectifs du SCOT indique qu'« *ils ont vocation à ancrer leur dynamisme sur le long terme à travers leur rôle dans l'accueil démographique et économique. Ils participeront ainsi pleinement à renforcer l'urbanité de ce cœur d'agglomération multipolaire tout en préservant leurs particularités propres et leur ambiance, tant littorale que rurale* ». – DOO p.13 du SCOT de GMVA
- ➔ Le SCOT fixe un objectif de 60 logements par an.
- ➔ La production significative de logements à Ploeren, particulièrement au sein du futur secteur du Raquer, répond à un intérêt à l'échelle de la Commune, mais aussi à l'échelle de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, et même au-delà. En effet, depuis la pandémie de Covid19, la tension que connaissait le marché du logement au sein de l'agglomération et plus généralement de la frange littorale bretonne s'est accrue. De fait, un nombre grandissant de ménages ne trouve pas à se loger dans l'agglomération alors même qu'ils y travaillent. Ils se retrouvent ainsi à vivre loin de leur lieu de travail, avec pour conséquences des migrations pendulaires toujours plus nombreuses au lourd coût financier pour les ménages, avec l'envolée des prix du carburant, et écologique, avec des émissions de CO2 en progression.
- ➔ Ainsi, la production de 300 logements dans l'opération du Raquer, règlementairement compatible avec le PLH et le SCOT, vise à permettre à la Commune de jouer le rôle qui lui est affecté par les documents supra-communaux au sein de l'agglomération.
- ➔ Rappelons par ailleurs que, comme mentionné au chapitre I.1 de la présente notice, le PLU en vigueur avait prévu la production de logements au Raquer dans une proportion comparable. Ainsi le rapport de présentation mentionnait un objectif de réalisation de 273 logements au sein de cette zone, quand le projet y prévoit la réalisation de 300 logements, améliorant ainsi encore la réponse apportée par la Commune à la pénurie de logements au sein de l'agglomération et de la région.
- ➔ De 2008 à 2019, la taille moyenne des ménages est passée de 2,47 à 2,22, avec pour conséquence un besoin accru de logements pour maintenir la population, c'est-à-dire sans effet démographique (on appelle cela le point mort). Autre constat significatif sur la même période, la part de la population âgée de 60 ans et plus est passée de 17,9% à 27,5%. Ainsi, à l'échelle communale, cette opération présente l'intérêt de **limiter le desserrement des ménages**, mais aussi de **freiner le vieillissement de la population**, en permettant à des ménages plus jeunes et de plus grande taille (couples avec enfants ou en âge d'en avoir) de s'installer durablement sur la Commune. De manière indirecte, cette opération permet de pérenniser la fréquentation des équipements scolaires, des commerces de proximité.

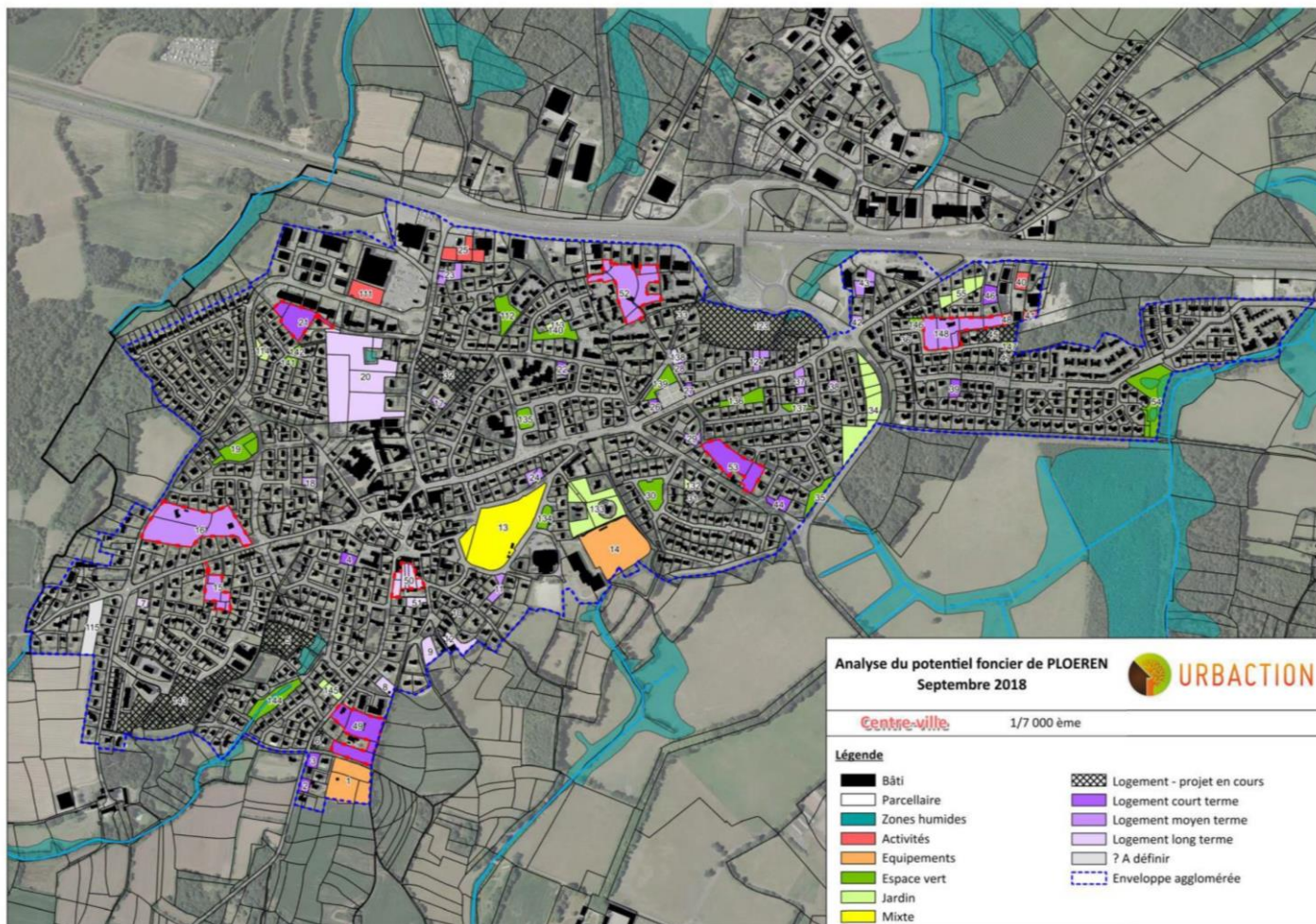


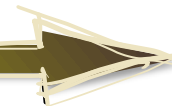


A. Nécessité de construire des logements et de limiter le desserrement des ménages et le vieillissement de la population

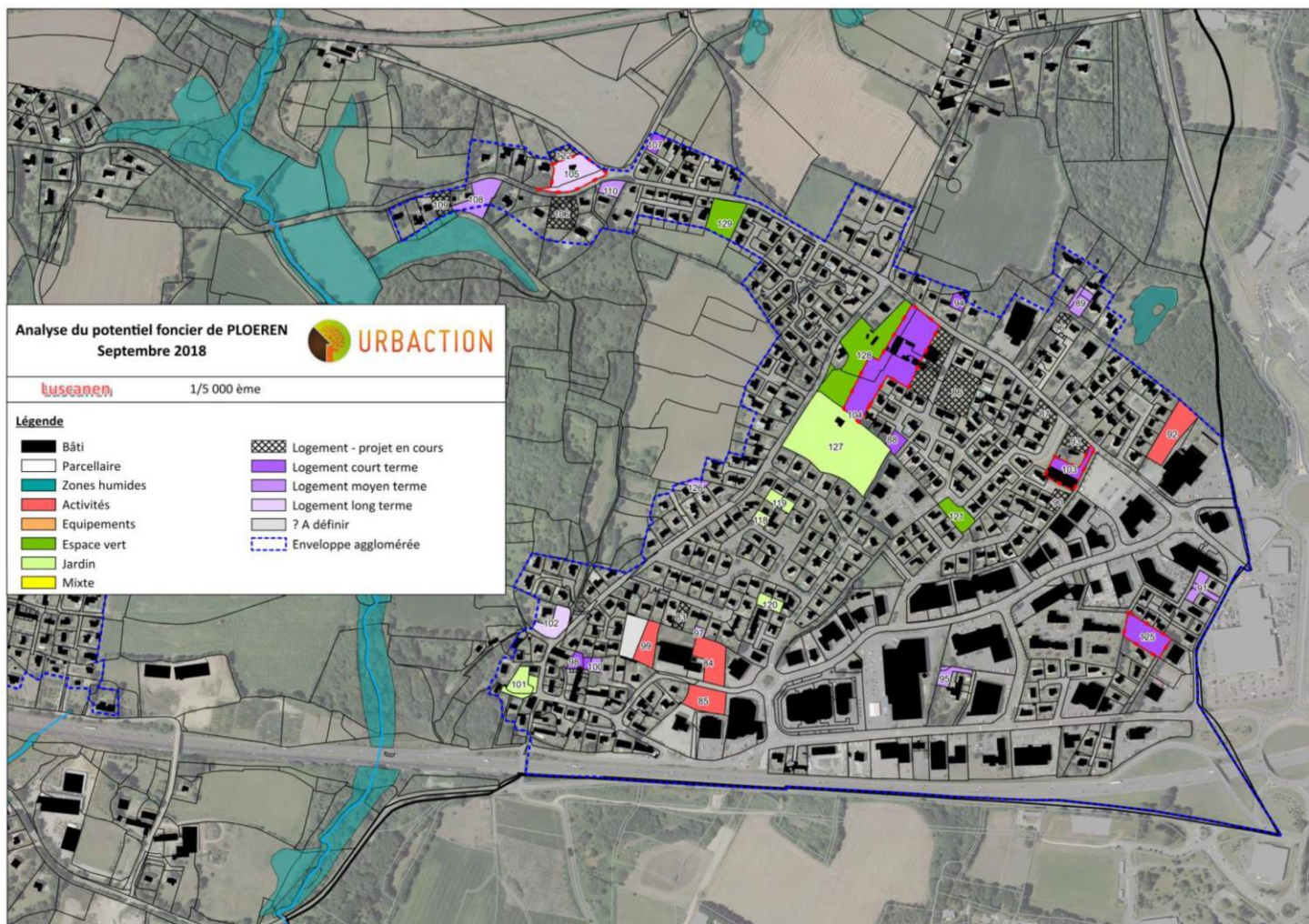
Le Plan Local d'Urbanisme, relativement récent, de la commune de Ploeren, fait apparaître un objectif de réalisation de près de 700 logements sur sa durée (jusqu'en 2029). Un bilan du potentiel foncier a été établi lors de la révision du PLU, dans les agglomérations du centre-ville et de Luscanen, ainsi que dans les secteurs déjà urbanisés ou assimilés de Kermoing, Lestran-Kergavat, Plesterven, Béléan/Garo, Porh Priendo, Goh-Len / Parc Er Hont.

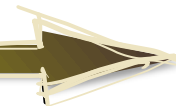
Les cartographies d'analyse produites dans ce cadre sont reproduites ci-après.



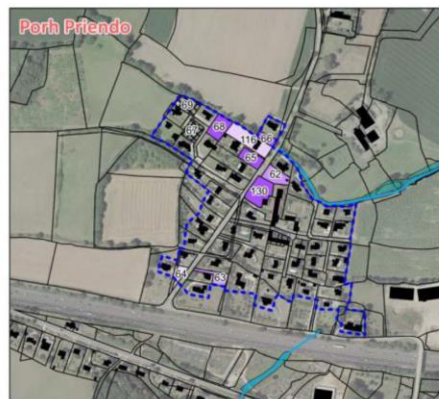
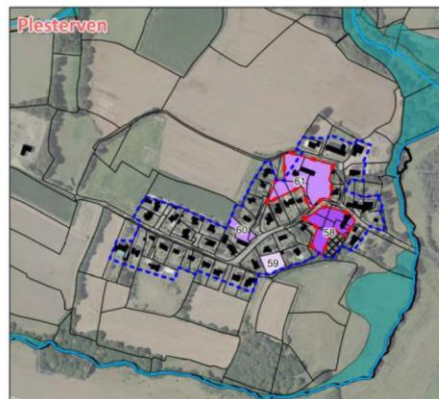


A. Nécessité de construire des logements et de limiter le desserrement des ménages et le vieillissement de la population





A. Nécessité de construire des logements et de limiter le desserrement des ménages et le vieillissement de la population



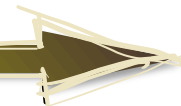
Analyse du potentiel foncier de PLOEREN
Septembre 2018



1/6 000 ème

Légende

- Bâti
- Parcellaire
- Zones humides
- Activités
- Equipements
- Espace vert
- Jardin
- Mixte
- Logement - projet en cours
- Logement court terme
- Logement moyen terme
- Logement long terme
- ? A définir
- Enveloppe agglomérée



A. Nécessité de construire des logements et de limiter le desserrement des ménages et le vieillissement de la population

Le bilan de cette analyse faisait apparaître un potentiel de :

- 203 logements en cours
- 131 logements à court terme
- 149 logements à moyen terme
- 31 logements à long terme

A horizon du PLU, le rapport de présentation indique que les concepteurs du PLU ont retenu la somme des logements en cours, de court terme, et de la moitié du moyen terme, soit $203+131+74 = 408$ logements en densification.

En conséquence, le PLU approuvé le 27 janvier 2020 faisait apparaître un besoin de **288 logements ne pouvant être réalisés par densification**. En décomptant 15 logements pouvant être réalisés par changement de destination de bâtiments patrimoniaux étoilés au PLU, la nécessité **d'une surface en extension de 8ha pour permettre la production de 273 logements avec une densité de 35 logements à l'hectare était établie**.

Pour répondre à ce besoin, le PLU approuvé en 2020 a identifié le secteur 2AU du Raquer, d'une surface totale de 17,4 hectares. Le rapport de présentation expose que sur les 17,4ha, environ 8ha sont destinés à accueillir du logement, 7ha destinés à accueillir des équipements, le delta étant composé de zones humides, bois protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, et d'une partie de l'emprise nécessaire à l'aménagement de la voie structurante inter-quartiers.

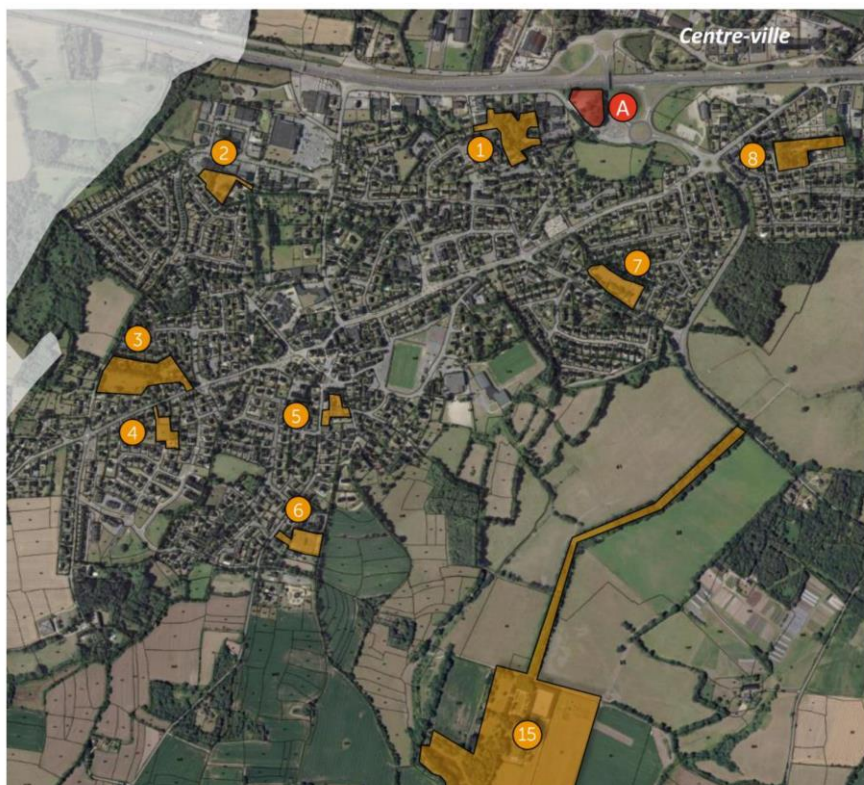


A. Nécessité de construire des logements et de limiter le desserrement des ménages et le vieillissement de la population

Mise à jour du potentiel foncier

Le PLU approuvé le 27 janvier 2020 a délimité 3 zones 1AU dans l'agglomération du bourg, ainsi que 2 zones 2AU dont la zone du Raquer en extension Sud de l'agglomération, et une autre zone située à l'Ouest de la rue du Moulin, en densification. Cette dernière zone 2AU est couverte par une servitude de périmètre d'attente qui y gèle tous projets à ce jour.

Toutes les zones 1AU ainsi que la zone 2AU située à l'Ouest de la rue du Moulin sont situées au sein de l'enveloppe urbaine et à ce titre déjà comptabilisées dans l'analyse du potentiel foncier. La zone 2AU du Raquer constitue le seul secteur en extension d'urbanisation du PLU en vigueur. Les zones 1AU ainsi que les plus grandes dents creuses sont couvertes par des OAP dans le PLU en vigueur.

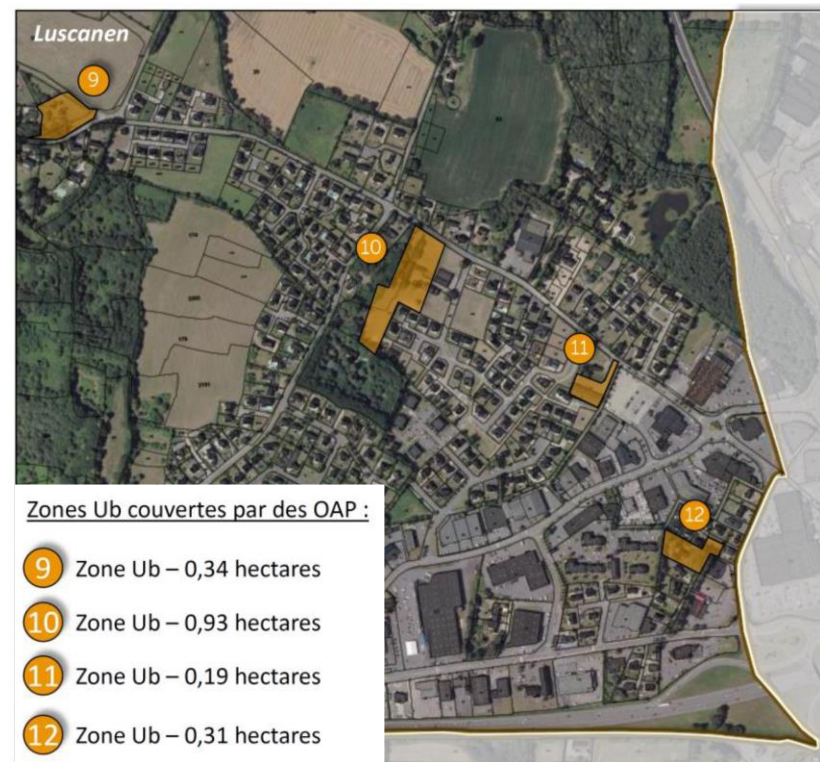


Zones Ua, Ub et 1AU couvertes par des OAP :

- 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

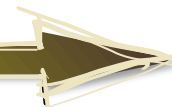
Zone Ust couverte par des OAP :

- A Zone Ust – 0,55 hectares



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

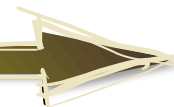


A. Nécessité de construire des logements et de limiter le desserrement des ménages et le vieillissement de la population



L'analyse individuelle de chaque secteur couvert par une OAP sectorielle au PLU et destiné à l'accueil de logements permet de dresser le bilan suivant :

- OAP n°1 : Permis d'Aménager délivré pour 36 logements
- OAP n°2 : Permis de Construire Délivrés (16 logements)
- OAP n°3 : Opération prévue à long terme (42 logements)
- OAP n°4 : Opération prévue à moyen terme (3 logements)
- OAP n°5 : Portage foncier de l'EPF sur la parcelle intégrant l'habitation, en conséquence l'opération sera réalisée à court terme
- OAP n°6 : Maitrise communale partielle du périmètre, opération prévue à court terme (30 logements) et moyen terme (8 logements)
- OAP n°7 : Opération prévue à court terme (12 logements)
- OAP n°8 : Opération prévue à moyen terme
- OAP n°9 : Opération réalisée et achevée
- OAP n°10 : Permis d'Aménager délivré (36 logements)
- OAP n°11 : L'échéance de mise en œuvre d'une opération sur cette emprise s'éloigne, le hangar s'y trouvant étant à nouveau exploité par une activité économique (moyen terme)
- OAP n°12 : En cours de réalisation (7 logements)
- OAP n°13 : Permis d'Aménager délivré (8 logements en tranche 1), tranche 2 prévue à moyen terme
- OAP n°14 : Opération prévue à moyen terme



A. Nécessité de construire des logements et de limiter le desserrement des ménages et le vieillissement de la population

Par ailleurs, la commune a procédé au même examen pour la totalité des emprises identifiées comme potentiel foncier pour l'accueil d'habitat figurant dans les cartes ci-avant. Ainsi, d'une manière générale, **la production de logements est conforme aux prévisions de la commune depuis l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme en 2020. Depuis septembre 2018 (date de la 1^{ère} analyse du potentiel foncier), 127 logements ont été autorisés ou sont en cours.** Les logements déjà autorisés au moment de l'approbation du PLU ont été réalisés depuis.

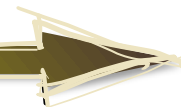
Une ré-interrogation de l'analyse du potentiel foncier au regard des autorisations d'urbanisme délivrées depuis l'approbation a permis de réévaluer le nombre de logements attendus à court terme à 263 logements, avec un potentiel de l'ordre de 68 logements supplémentaires à moyen terme.

Au cumul, pour 700 logements à produire sur la durée du PLU en application du PLU, 127 ont été réalisés ou sont en cours, 271 seront réalisés à court terme, une soixantaine de plus à moyen terme, soit un total d'environ 460 logements réalisables sans mobilisation de la zone 2AU du Raquer.

En conséquence, afin de permettre la réalisation d'environ 240 logements supplémentaires pour atteindre l'objectif du PLU, la mobilisation de la zone 2AU du Raquer reste nécessaire. **Au regard de la durée de mise en œuvre d'une telle opération, il est nécessaire de procéder dès à présent à son ouverture à l'urbanisation afin qu'elle puisse accueillir les logements et les ménages qui les occuperont d'ici à l'horizon du PLU (2029).**

Le rapport de présentation du PLU a estimé la production de logements dans la zone du Raquer à environ 300 logements, dont 30% de logement locatifs sociaux, avec une densité minimum de 35 logements/ha.

Pour information, la densité observée lors des 10 dernières années est de l'ordre de 20 logements/ha et la consommation foncière pour l'habitat sur la période 2006-2015 représente plus de 37 ha.

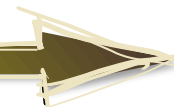


A. Nécessité de construire des logements et de limiter le desserrement des ménages et le vieillissement de la population

Au total, les études préalables du projet ont permis de définir une programmation prévoyant la mise en œuvre d'environ 300 logements, dont a minima 30% de logements locatifs sociaux, et 15% minimum d'accession aidée à la propriété. Ceux-ci se répartiraient comme suit :

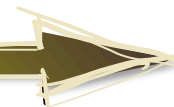
- ➔ Environ 50% logements collectifs
- ➔ Environ 30% de logements intermédiaires
- ➔ Environ 20 % de maisons individuelles (pures ou groupées)





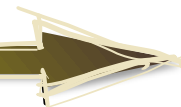
B. Nécessité de produire des logements sociaux et assimilés et de sortir de la carence

- ➔ La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose à la commune 20% de logements locatifs sociaux parmi son parc de résidences principales. Or, en date du 1^{er} janvier 2019, la commune ne comptait que 356 logements locatifs sociaux pour 2881 résidences principales, soit un taux de 12,3% de logements locatifs sociaux. Au 1^{er} janvier 2022, le nombre s'élevait à 392 pour 3073 résidences principales, soit un taux de 12,7% de logements locatifs sociaux.
- ➔ Les raisons sont multiples, mais il est possible de citer prioritairement les suivantes :
 - L'absence de capacité de la commune à financer des opérations de logements sociaux en raison d'un endettement significatif lié aux emprunts toxiques Dexia
 - La valeur élevée du foncier (et la pression immobilière),
 - La forte progression du parc de résidences principales par division foncière et hors périmètre d'OAP sectorielles depuis 2016 ayant eu pour conséquence la mise en œuvre de très nombreux programmes constitués de peu de logements, contribuant à la progression rapide du parc de résidences principales sans que la progression de logements locatifs sociaux ne suive,
 - L'absence de mise en œuvre d'opération d'aménagement sous maîtrise publique lors de la dernière décennie pour permettre une production significative de logements locatifs sociaux. En particulier, l'ancien PLU ciblait déjà le secteur du Raquer comme principal secteur de production de logements sous maîtrise publique, mais le décès du propriétaire et les contraintes liées à la succession n'ont pas permis de faire aboutir cette opération plus tôt.
 - Un PLU ancien (2006) qui n'imposait pas d'obligation en matière de production de logements locatifs sociaux, puis une délibération (2012) qui avait fixé un seuil de déclenchement de cette obligation à 12 logements, induisant un effet contreproductif de limitation de la taille des opérations à 10 ou 11 logements.
- ➔ La Commune s'est engagée avec l'Etat dans une démarche de programmation de logements locatifs sociaux par période triennale depuis 2017. Le 1^{er} objectif triennal 2017-2019 de réalisation de 46 logements locatifs sociaux n'a pu être atteint, seuls 14 ayant été réalisés, soit seulement 30%, témoignant de la difficulté de mise en œuvre des projets. En conséquence, un arrêté de carence a été pris par le Préfet du Morbihan le 21 décembre 2020.



B. Nécessité de produire des logements sociaux et assimilés et de sortir de la carence

- ➔ La Commune ayant elle-même fait le constat d'un déficit de logements sociaux, lors de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, elle y a inscrit dans son règlement l'obligation a minima de réaliser 20% de logements locatifs sociaux et 15% d'accession aidée à la propriété dans toutes les opérations de 10 logements et plus ou au moins 800m² de surface de plancher en centre-ville et à Luscanen. Pour les secteurs les plus étendus, soumis à OAP sectorielles, ces dernières ont imposé des obligation renforcées en matière de production de logements locatifs sociaux (de 30% à 60%). Cette obligation est en vigueur depuis l'approbation du document le 27 janvier 2020, antérieure à l'arrêté de carence.
- ➔ Depuis son entrée en vigueur, le PLU a ainsi permis d'aboutir à l'avancement d'opérations comprenant une part significative de logements sociaux, certaines ayant fait l'objet d'autorisation d'urbanisme délivrées
 - OAP n°1 – Les 2 Moulins : 36 logements, dont 11 locatifs sociaux(30%) et 3 logements en accession aidée (10%)
 - OAP n°2 – Clos du Moulin : 16 logements, dont 5 locatifs sociaux (30%)
 - OAP n°5 – Place Armor, Tranche 2 : 30 logements locatifs sociaux (100%), dans le cadre d'un portage EPF ;
 - OAP n°6 – Les îles, Tranche 1 : 30 logements locatifs sociaux (100%), dans le cadre d'un portage entre GMVA et la Commune ;
 - OAP n°7 – Les Oiseaux : 12 logements dont 4 logements locatifs sociaux (30%), dans le cadre d'un portage par un opérateur immobilier privé ;
 - OAP n°10 – Kerthomas : 36 logements, dont 12 logements locatifs sociaux et 4 en bail réel solidaire (44%) ;
 - Presbytère : 20 logements locatifs sociaux (100%), dans le cadre d'un portage communal ;
 - 15 rue de Guernehué : 16 logements sociaux (100%) + du commerce, dans le cadre d'un portage EPF ;
 - 22 rue de Ker Anna : 14 logements sociaux (100%) + 300m² de surfaces médicale, dans le cadre d'un portage EPF ;
 - 4 place Saint Martin : 15 logements sociaux (100%) + des services, dans le cadre d'un portage EPF.
- ➔ Ces différentes opérations autorisées, en cours ou à l'étude permettront d'augmenter de manière significative le nombre de logements locatifs sociaux et assimilés mais ne suffiront pas à répondre aux besoins des ménages qui veulent s'installer sur la commune ni d'atteindre les 20% règlementaires.



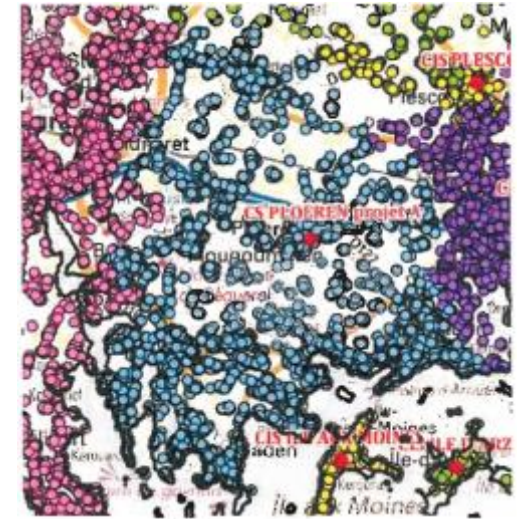
B. Nécessité de produire des logements sociaux et assimilés et de sortir de la carence

- ➔ Afin de répondre à son objectif d'accueil de population, compatible avec le SCOT et le PLH, déterminé dans son PLU, et d'accélérer la production de logements locatifs sociaux et son rattrapage, la Commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation, par procédure de DPMEC, la zone à urbaniser du Raquer (2AU) en vue d'y permettre la mise en œuvre d'un nouveau quartier d'environ 300 logements intégrant une **part significative de logements sociaux et assimilés.**
- ➔ La future opération va permettre la réalisation de 300 logements sur les 8,74ha de la zone qui seront affectés à l'habitat, avec une programmation minimale de 30% de logements locatif social, et 15 % minimum en accession aidée à la propriété, celle-ci pouvant être assimilée à du logement social au titre de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cette programmation respecte en outre l'objectif fort, inscrit dans le SCOT de GMVA, d'une densité de 35 logements à l'hectare.
- ➔ Le choix de cette programmation vise à permettre une production significative de logement social dans l'objectif d'atteindre à terme les objectifs portés par la loi SRU, tout en conservant les conditions d'une mixité sociale à l'échelle du quartier, et de recettes financières nécessaires à l'optimisation du budget de l'opération.

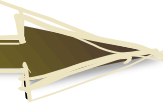


C. Nécessité de réaliser les équipements permettant de répondre aux besoins d'une population approchant les 8 000 habitants, un centre de secours, et une voie permettant d'optimiser le temps d'action des secours

- ➔ La progression de la population de l'agglomération induit de nouveaux besoins en matière de centre de secours. Un nouveau schéma directeur départemental des casernes a été approuvé en 2022. Ce schéma mettait en avant le sous-dimensionnement de la caserne de Ploeren, et la nécessité de la faire évoluer vers un centre de secours en garde postée avec des sapeurs pompiers volontaires et professionnels. Dès lors la recherche visait à trouver un site positionné à l'Ouest de Vannes, bénéficiant d'une proximité à la RN165 et de conditions de desserte aisée.
- ➔ C'est ainsi que le site du Raquer à Ploeren a été retenu, permettant un accès aisé à la RN165 et aux communes limitrophes, ... en soutien de VANNES et AURAY. Le site du Raquer à Ploeren présente l'avantage de permettre un rayonnement à 360° de l'équipement.
- ➔ Il bénéficie en effet de la proximité à un échangeur avec la RN165, mais aussi de la RD127. En outre, la mise en œuvre du projet prévoyant la réalisation d'une voie interne Ouest-Est entre la RD127 et la rue des Iles (route de Baden), cette voie est de nature à améliorer les temps d'intervention des pompiers et contribue ainsi à renforcer l'opportunité du positionnement du centre de secours sur le site du Raquer.

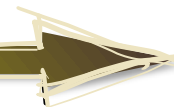


Simulation réalisée en 2022 : pour chaque adresse de ce secteur a été déterminé le centre de secours le plus rapide au regard d'un graph routier de l'IGN et des délais de mobilisation des centres de secours, soit effectif en garde, soit en astreinte – source SDIS 17/03/2023
Cette carte fait apparaître que Ploeren est au centre de ce secteur.



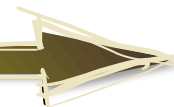
C. Nécessité de réaliser les équipements permettant de répondre aux besoins d'une population approchant les 8 000 habitants, un centre de secours, et une voie permettant d'optimiser le temps d'action des secours

- ➔ Au-delà de cet équipement d'intérêt départemental, le PLU prévoit une progression de la population communale de 1000 habitants en 10ans. Cette progression implique des besoins nouveaux, qui viennent s'ajouter au retard pris par la commune en matière de mise à niveau de ses équipements en raison de son endettement sur la décennie passée et lié aux emprunts toxiques contractés auprès de Dexia.
- ➔ Ainsi la Commune programme également au sein du Raquer l'aménagement d'équipements communaux sportifs et de loisirs : Pump Track, aire de pétanque, aire de jeux, prairies festives, transfert des jardins familiaux de l'Ouest du site vers l'Est pour permettre un regroupement des équipements à l'Est et de l'habitat à l'Ouest, ...
- ➔ Ces équipements sont indispensables pour accompagner l'évolution de la population communale et intercommunale.



D. Un projet compatible avec l'objectif de réduction de la consommation foncière porté par la loi Climat et Résilience

- ➔ La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Loi Climat et Résilience comprend le Titre V – SE LOGER dont le Chapitre III est intitulé « Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme », se décomposant en articles 191 à 226. Cette loi, qui fixe **l'objectif national de zéro artificialisation nette des sols en 2050**, prévoit également une **réduction de 50% de la consommation foncière sur les 10 années** suivant la promulgation de la loi par rapport à la décennie passée (2011-2021).
- ➔ La consommation foncière est définie par la loi, à l'article 194 : « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».
- ➔ Cette loi laisse la possibilité au SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) de territorialiser les objectifs de réduction de la consommation foncière, puis la même possibilité est offerte au SCOT.
- ➔ Pour autant, à ce stade il est impossible de présumer d'une territorialisation des objectifs qui seront fixés pour chaque commune.
- ➔ A ce jour, pour quantifier la consommation foncière sur la décennie passée, l'Etat s'appuie sur un outil qu'il a développé et qui est mis en ligne au lien suivant : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/suivi-consommation-espaces-naf#paragraph--2164>
- ➔ Cet outil met en évidence une consommation foncière sur la période 2011-2021 pour Ploeren de 29 hectares. En conséquence, la commune doit s'inscrire dans une tendance visant une consommation foncière inférieure dans la décennie à venir. Le projet du Raquer est le seul projet en extension de la Commune, et le principal ENAF qui sera consommé par le PLU dans la durée. Ainsi le projet, dont l'emprise totale représente une surface de **17,65 ha**, permet d'afficher une tendance de réduction approchant les 40% par rapport à la décennie passée. Cette réduction sera probablement bien plus importante, si on considère qu'une grande partie des surfaces de la zones 1AUe, bien qu'ouvertes à l'urbanisation, ne seront pas consommées (prairies, plaine de jeux, ...).



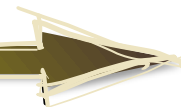
D. Un projet compatible avec l'objectif de réduction de la consommation foncière porté par la loi Climat et Résilience

- ➔ Il faut rappeler que le Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, Christophe Béchu, a adressé le 4 août 2022 à tous les Préfets une circulaire (instruction) dont le texte est reproduit ci-après : « Les dispositions de loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 relatives au « zéro artificialisation nette des sols » ont fixé un objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au niveau national (hors Ile-de-France, Corse et outremer) d'ici 2031. Le législateur a souhaité laisser aux collectivités la possibilité de moduler l'application de cette règle de réduction en fonction des résultats d'une concertation qui doit être conduite localement dans les SCOT, les conférences des SCOT et au sein de chaque région. Cela implique que la réforme ne pourra commencer à s'appliquer qu'à l'issue de ces concertations et de la mise en conformité des documents de planification (SRADDET, SCOT, PLU). Je vous demanderai donc de veiller à ne pas imposer dès à présent une réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de manière uniforme dans tous les documents qui entrent actuellement dans des procédures de modification ou de révision, afin de ne pas anticiper le résultat du dialogue entre les collectivités et celui du processus de déclinaison de l'objectif à chaque échelle territoriale. Pour autant, pour créer les conditions d'une pleine application de la loi à moyen terme, les élus concernés doivent être sensibilisés au fait qu'une règle de réduction de la consommation des espaces s'appliquera d'ici à l'approbation de leur document, ce qui implique de ne pas retenir des hypothèses de consommation manifestement incompatibles avec une politique de sobriété foncière et de maîtrise de l'étalement urbain. Je vous adresserai par ailleurs prochainement de nouvelles instructions destinées à faciliter la mise en œuvre de cette réforme. Le respect de la présente instruction est essentiel à la bonne mise en œuvre de la loi. Je sais pouvoir compter sur vous pour garantir le respect de la volonté du législateur, lequel a entendu que l'objectif de « zéro artificialisation nette » serait décliné au terme d'un indispensable processus de dialogue local et adapté au plus près des besoins des territoires. »
- ➔ Ainsi, la loi Climat et Résilience n'est pas directement opposable à la Commune à ce jour, qui dispose donc parfaitement du droit de ne pas atteindre cet objectif de diminution par deux dès lors qu'elle tend vers celui-ci.



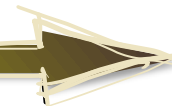
E. Un projet à l'impact environnemental maîtrisé

- ➔ L'étude d'impact met en avant la bonne prise en compte de l'environnement par le projet dans sa définition. Les impacts potentiels sur les espèces et les milieux naturels ont bien été identifiés, et ont permis de mettre en œuvre dès l'origine des solutions d'évitement, voire de réduction prioritairement à de la compensation. La zone humide est intégralement préservée. Le nombre d'arbres impactés est très réduit alors que le bocage est présent et préservé sur la commune.
- ➔ Le projet intègre la réduction des nuisances et inconvénients pour les riverains : chemins creux et haies bocagères conservés, insertion paysagère des futures constructions, pas de réduction à attendre de l'ensoleillement des habitations pré-existantes, desserte véhicule de la zone sans traverser les quartiers pré-existants, positionnement de la voie structurante en partie Sud pour éviter les désagréments pour les habitants présents en rive Nord du futur quartier, ...
- ➔ Le projet permet l'amélioration des flux de déplacement au sein du bourg, il améliore les possibilités de déplacements doux en maillant le futur quartier et en le connectant aux quartiers riverains existants, il anticipe la future desserte par les transports en commun.
- ➔ Le projet permet des consommations énergétiques maîtrisées, par la mise en œuvre de bâtiments passifs ou de réseau de chaleur, intègre une étude de production en énergies renouvelables, ...

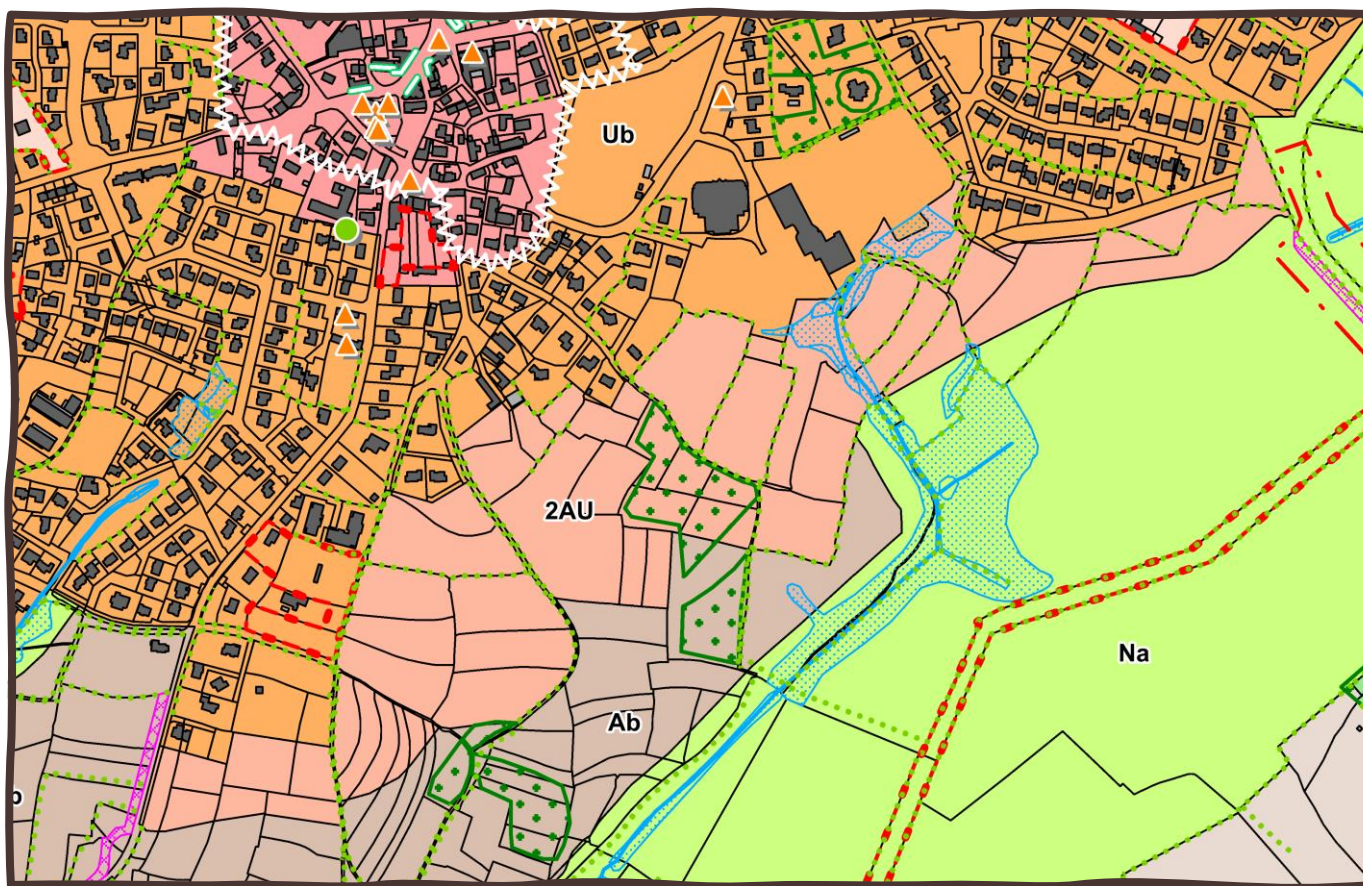





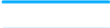



Annexe 2 – Pièces du PLU en vigueur (extraits)





Extrait du règlement
graphique du PLU
opposable



-  2AU : Secteurs d'urbanisation future à moyen terme à vocation dominante résidentielle et d'équipements
-  Ab : Espace agricole strict
-  Na : Sites, milieux naturels et paysages à préserver
-  Cours d'eau protégés
-  Zones humides protégées
-  Haies protégées au titre des éléments du paysage à préserver (L151-23)
-  Espaces protégés au titre des éléments du paysage à préserver (L151-23)

Le PADD indique en outre les objectifs suivants :

PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS CORRESPONDANT AUX OBJECTIFS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET AUX ATTENTES DES DIFFERENTES POPULATIONS

- ➔ **Réaliser environ 700 nouveaux logements de 2018 à 2030 afin de faire face au desserrement des ménages** et d'accueillir une population nouvelle. La commune compte **réserver une enveloppe foncière globale maximale de 26 ha destinée à accueillir ces 700 nouveaux logements.**
- ➔ **Attirer une population aux profils générationnels diversifiés.** PLOEREN est marquée par un léger vieillissement de sa population avec un nombre et une part de personnes de plus de 60 ans en augmentation, mais qui représente néanmoins aujourd'hui la tranche d'âge minoritaire sur la commune. En effet, PLOEREN apparait à l'échelle de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération comme une commune jeune notamment par rapport aux communes littorales qui attirent plus de retraités. La taille des ménages est supérieure à la moyenne intercommunale et départementale.
- ➔ **Accueillir de jeunes ménages avec enfants est facteur de vie sociale, d'activité et de développement des équipements (scolaires, sportifs, culturels...).**
- ➔ **Continuer à diversifier les formes urbaines et les typologies de logements dans l'objectif de faire cohabiter différentes formes d'habitat** allant du logement collectif au logement individuel, du logement social à l'accession à la propriété, de tailles, de formes diverses, **sans perdre de vue la dimension qualitative en matière architecturale et paysagère des opérations d'aménagement.** Cette mixité des formes vise à répondre à de multiples attentes des jeunes ménages mais aussi de certains retraités dont la maison en campagne ne correspond plus à leur souhait de vie (vivre dans un logement plus petit, plus accessible et à proximité des commerces et services).
- ➔ **Produire une offre de logements sociaux de qualité plus adaptée à la demande locale** : La volonté communale est de parvenir à une offre locative sociale communale soutenue en lien avec les objectifs du PLH de Vannes Agglomération pour permettre de satisfaire à terme les objectifs de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain).

Le PADD indique en outre les objectifs suivants :

AXER LE DEVELOPPEMENT URBAIN PRIORITAIREMENT AU NIVEAU DU BOURG

[...]

- ➔ Concentrer prioritairement les besoins fonciers en extension Sud-Est de l'agglomération (zone du Raquer) à proximité du pôle d'équipements principal de la commune, en tenant compte des caractéristiques du territoire (zones humides, coupures constituées par la RN 165 au Nord) et de l'impact sur les exploitations agricoles.

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

La commune est dotée d'un bon niveau d'équipements qu'elle a développé au fur et à mesure des années, offrant de nombreux services à la population locale. Dans les années à venir, il va falloir tenir compte des besoins de la population d'aujourd'hui et de demain.

Pour répondre à l'accroissement de la population et au développement des activités associatives, il conviendra de :

- ➔ **maintenir le réseau et la qualité des équipements et services publics ;**
- ➔ **permettre l'évolution de l'offre communale en équipements à destination des jeunes, des actifs comme des aînés en :**
 - ▶ identifiant les espaces disponibles pour réaliser les nouveaux équipements ou les étendre, nécessaires aux évolutions démographiques et sociales à l'horizon 2030...
 - ▶ privilégiant l'extension du pôle sportif existant du Raquer vers le Sud - Est du bourg pour l'installation de nouveaux équipements sportifs et de loisirs en lien avec les besoins exprimés
 - ▶ proposant des zones naturelles de loisirs s'appuyant sur la présence de coulées vertes ;
- ➔ **intégrer une démarche d'économie d'énergie dans la réalisation et la gestion des équipements communaux pour optimiser leur fonctionnement et parvenir à des meilleures performances énergétiques** (des diagnostics sont en cours);
- ➔ **développer la mutualisation des équipements au niveau intercommunal;**
- ➔ **renforcer l'accessibilité des équipements et espaces publics, en particulier aux personnes à mobilité réduite.**

Le rapport de présentation, quant-à lui expose les éléments suivants :

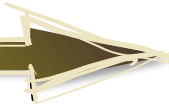
A horizon du PLU, nous retenons la somme des logements en cours, du court terme et de la moitié du moyen terme, soit $203 + 131 + 74 = 408$ logements en densification.

Il reste donc à produire 288 logements, dont 15 en changements de destination, soit 273 en extension pour environ 8 ha en extension avec une densité à 35 logements/ha.

IV.4.2 La zone 2AU du Raquer

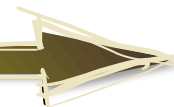
Cette zone couvre une superficie totale de 17,4 ha. Elle a pour objet d'accueillir une grande partie du développement urbain de Ploeren, soit 40% de la production neuve de logements (281 sur les 696 prévus).

Cette zone doit, outre l'habitat, accueillir des équipements d'intérêt collectif, destinés soit à conforter les équipements présents, soit à les relocaliser. A titre d'exemple, les actuels jardins partagés sont voués à être urbanisés dans ce PLU (ils sont couverts par l'OAP sectorielle n°6), et il est prévu de les réaménager dans la zone 2AU.



Annexe 3 – Cadre juridique





Choix de la procédure

Art. L300-1 du Code de l'urbanisme : *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.*

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

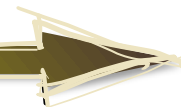
Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de prise en compte des conclusions de cette étude de faisabilité dans l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-3 du code de l'environnement.

Art. L300-6 du Code de l'urbanisme : *L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.*

[...]

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.



Déroulement de la procédure

Art. L153-54 du Code de l'urbanisme : *Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Art. L153-55 du Code de l'urbanisme : *Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

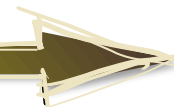
c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas. Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Art. L153-57 du Code de l'urbanisme : *A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :*

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.



Art. L153-58 du Code de l'urbanisme : *La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :*

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

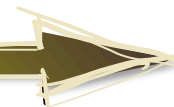
4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Art. L153-59 du Code de l'urbanisme : *L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage. Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.*



La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est donc bien adaptée à la mise en œuvre du projet.





Lien entre PLU et projet – Evaluation environnementale unique

Article L122-13 du Code de l'environnement

Une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan ou du programme et d'un projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du plan ou du programme et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, lorsque le rapport sur les incidences environnementales mentionné à l'article L. 122-6 contient les éléments exigés au titre de l'étude d'impact du projet mentionnée à l'article L. 122-1 et lorsque les consultations requises au titre de la section 1 et de la section 2 du présent chapitre sont réalisées.

La procédure d'évaluation environnementale est dite commune lorsque des procédures uniques de consultation et de participation du public portent à la fois sur le plan ou le programme et sur le projet. Lorsque le projet est soumis à enquête publique, cette procédure s'applique.

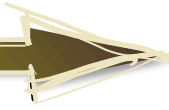
La procédure d'évaluation environnementale est dite coordonnée lorsque le maître d'ouvrage d'un projet prévu par un plan ou programme, au titre duquel la procédure de participation du public et la consultation des autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 ont été réalisées dans les conditions prévues au premier alinéa, est dispensé de demander un nouvel avis de l'autorité environnementale et de conduire une nouvelle procédure de participation du public.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités et conditions de la mise en œuvre des procédures d'évaluation environnementale communes ou coordonnées.

Article L122-14 du Code de l'environnement

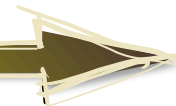
Lorsque la réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale et subordonné à déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet implique soit la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumis à évaluation environnementale en application de l'article [L. 122-4](#), soit la modification d'un plan ou d'un programme, l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, de la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme ou de la modification de ce plan ou programme et l'étude d'impact du projet peuvent donner lieu à une procédure commune.

Dans cette hypothèse, une procédure commune de participation du public est organisée. Lorsque le projet ou la modification du plan ou du programme ou la mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumis à enquête publique, c'est cette dernière procédure qui s'applique.



Annexe 4 – Evolutions du règlement écrit





Page 79 du règlement écrit **avant** la DPMEC du PLU :

Règlement littéral – Secteur 1AU

1AU

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur **1AU** correspond aux secteurs de développement de l'urbanisation à court terme ou de renouvellement de l'espace aggloméré de Ploeren. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Comblent des espaces encore non urbanisés situés dans le tissu aggloméré de la commune ;
- Organiser l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat.

Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Page 79 du règlement écrit **avec** la DPMEC du PLU :

Règlement littéral – Secteur 1AUa

1AUa

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur **1AUa** correspond aux secteurs de développement de l'urbanisation à court terme ou de renouvellement de l'espace aggloméré de Ploeren, **en densification**. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Comblent des espaces encore non urbanisés situés dans le tissu aggloméré de la commune ;
- Organiser l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat.

Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						





Evolution du règlement écrit

Les pages qui suivent constituent le règlement des zones **1AUb** et **1AUe** nouvellement **créées par la DPMEC du PLU**.



1AUb

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 1AUb** correspond au secteur de développement de l'urbanisation à court ou moyen terme en extension de l'espace aggloméré de Ploeren, sur le secteur du Raquer Ouest. C'est un secteur à vocation principale d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Organiser l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat.

Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Règlement littéral – Secteur 1AUe

Dispositions applicables au secteur 1AUb

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce et activité de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) ;

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, etc.);

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux emplacements réservés et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, 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, et respecter les principes définis dans les OAP thématiques et sectorielles.

Au sein de la zone, le projet d'aménagement organisera l'implantation des constructions pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1m, et respecter les principes définis dans les OAP thématiques et sectorielles.

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

Sans objet.

Des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'annexes, en fonction de l'usage (piscine, garage, carport, abri de jardin, ...), pour des motifs de qualité architecturale, nuisances sonores, sécurité, ombre portées, ...
- Lorsque le bâtiment relève de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 %.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m au sommet de façade et 13m50 au point le plus haut. Le gabarit maximal ne peut excéder le R+2+Combles ou R+2+Attique.

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

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

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.

Règlement littéral – Secteur 1AUe

Confort des logements

Chaque logement, qu'il soit individuel, intermédiaire ou collectif, devra obligatoirement bénéficier d'un espace extérieur privatif, d'une superficie minimale de 4m² pour un T1 et 10m² pour un T2 et plus, pouvant prendre l'une des formes suivantes : jardin, balcon, terrasse, ou loggia, ...

Chaque logement intermédiaire ou collectif bénéficiera également d'une surface de stockage individuelle en corrélation avec la taille du logement, d'une surface minimale de 2m². Celle-ci ne sera pas intégrée physiquement dans le logement, et prendra la forme d'une cave, d'une annexe du type abri de jardin ou d'un abri de terrasse (sa surface s'ajoutant alors à la surface minimale imposée pour la création de l'espace extérieur privatif).

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. Un éloignement de 5m mesuré depuis le tronc des arbres protégés à titre individuel par l'OAP ou composant les talus et haies bocagères protégés est exigé pour tout terrassement.

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 d'une hauteur maximale de 0,50m 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.

Par ailleurs, le long des haies bocagères, les clôtures n'excéderont pas 1m de hauteur et seront mises en œuvre au niveau du terrain naturel. Elles prendront la forme :

- de fil galvanisé sur poteau bois ;
- de ganivelle ;
- ou de grillage souple à grande maille.

En toutes limites :

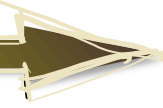
Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plus de 4 lots, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises en fonction des prescriptions indiquées ci-dessus.

Les clôtures seront conçues de manière à permettre une perméabilité pour la petite faune afin d'éviter les ruptures de continuité écologique (passage du hérisson possible notamment).

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).



Passage à hérissons / 1 grillage à maille large fera aussi l'affaire



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

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 1AUb4

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1AUe

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur 1AUe correspond au secteur de développement de l'urbanisation à court ou moyen terme en extension de l'espace aggloméré de Ploeren, sur le secteur du Raquer Est. C'est un secteur à vocation principale d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière							
Habitation							
Commerce et activités de service							
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							

Dispositions applicables au secteur 1AUe

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 ET 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activité de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sol ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

L'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) ;

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, etc.);

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles ;
- Aux marges de recul le long des routes départementales ;
- Aux emplacements réservés et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés ;
- A la préservation des éléments concourant à la Trame Verte et Bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

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 en limite ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation est libre.

Lorsqu'il s'agit d'une limite avec une habitation voisine, les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut, avec un minimum de 3m.

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

Sans objet.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 10 %.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et service public est limitée à 13m au point le plus haut.

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. Un éloignement de 5m mesuré depuis le tronc des arbres protégés à titre individuel par l'OAP ou composant les talus et haies bocagères protégés est exigé pour tout terrassement.

Le long des haies bocagères, les clôtures n'excéderont pas 1m de hauteur et seront mises en œuvre au niveau du terrain naturel. Elles prendront la forme :

- de fil galvanisé sur poteau bois ;
- de ganivelle ;
- ou de grillage souple à grande maille, de couleur métallique.

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

Les projets devront présenter sur tout ou partie de leur linéaire un caractère perméable afin de permettre la préservation et le passage de la petite faune.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m, sauf nécessité technique impérative ou dispositif de type pare-ballons.

Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles, les brandes, les plaques de béton moulé, les bâches plastiques ou en polyéthylène, utilisées en couvre-sol au droit des dispositifs de clôture ne sont pas autorisés.

Les clôtures seront conçues de manière à permettre une perméabilité pour la petite faune afin d'éviter les ruptures de continuité écologique (passage du hérisson possible notamment).

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

Sans objet

Annexes

Sans objet

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 ».

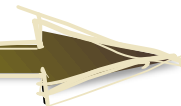
Coefficient de pleine terre

Cf. article 1AUe4

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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



Règlement littéral – Secteur 1AUe

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

