

DEPARTEMENT DU FINISTERE



Commune de PLOMODIERN

Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

B – DOSSIER NOTIFIE AUX SERVICES DE L'ETAT ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

URBANISME PARTAGE

TANGUY/BESREST/AGAP

Octobre 2019

Préambule.....	2
Exposé des modifications apportées au PLU.....	5
1. La gestion des bâtiments d’habitation existants en zones agricoles et naturelles.....	5
2. Les adaptations du règlement écrit.....	13
3. La levée de l’emplacement réservé n°1.....	18
4. Corrections de certaines dispositions graphiques (erreurs matérielles) et mise à jour de la servitude AC2	20
Annexe : arrêté de Mme la Présidente de la CCPP prescrivant la modification n°1 du PLU de Plomodiern...	26

PREAMBULE

La commune de Plomodiern dispose, depuis le 3 mars 2014, d'un Plan Local d'Urbanisme. Ce PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 18 décembre 2017.

La commune étant membre de la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay, c'est cette dernière qui conduit la procédure de modification du PLU suite au transfert de la compétence urbanisme.

Par délibération en date du 6 novembre 2018 la communauté de communes a prescrit l'élaboration d'un PLU à l'échelle intercommunale.

La procédure d'élaboration d'un PLUi étant une procédure longue, la commune de Plomodiern a sollicité une modification de son PLU afin d'adapter quelques éléments qui se sont avérés complexes ou inadaptés à l'usage du PLU.

Par arrêté en date du 8 février 2019, Mme la Présidente de la communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay a prescrit la modification n°1 du PLU de Plomodiern.

LES EVOLUTIONS SOUHAITEES pour le PLU portent sur les points suivants :

- Apporter des corrections et améliorations diverses au règlement des zones U, A et N
- Modifier certaines dispositions graphiques du PLU en lien avec des erreurs matérielles
- Supprimer l'emplacement réservé n°1

LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Les évolutions envisagées :

- ◆ Ne changent pas les orientations définies par le PADD,
- ◆ Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ◆ Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

De ce fait, les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de révision.

C'est pourquoi la procédure de modification est adaptée afin de faire évoluer le PLU. En effet, le code de l'urbanisme indique que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » (article L153-36 du code de l'urbanisme).

C'est la procédure de modification de droit commun, régie par les articles L153-41 à L153-44, qui est menée.

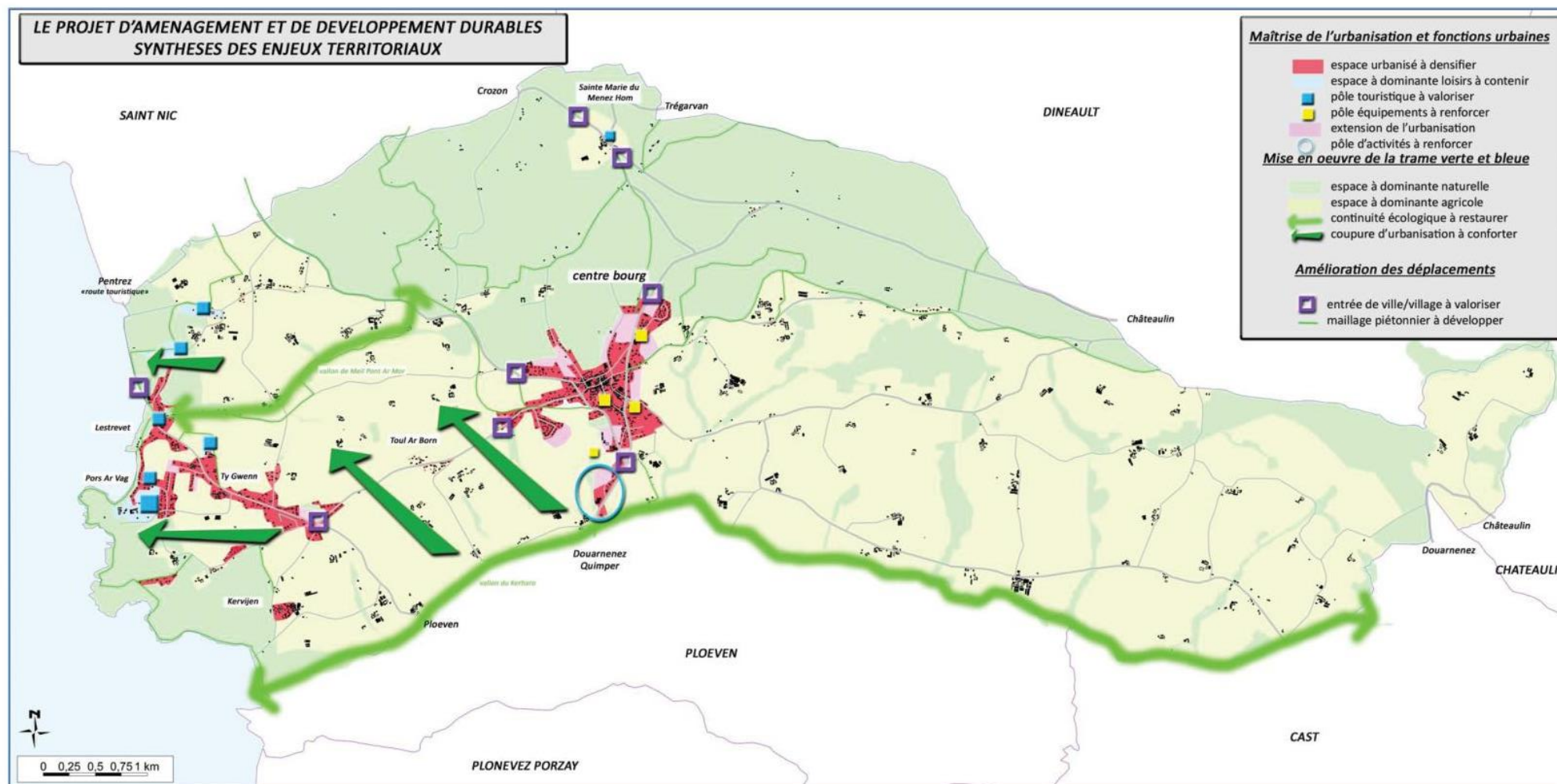
La procédure de modification fait formellement l'objet :

- ◆ Consultation de l'autorité environnementale
La modification n°1 fait l'objet d'une évaluation environnementale transmise pour avis à la MRAe. La décision de la MRAe est jointe au dossier d'enquête publique.
- ◆ Notification du projet pour avis aux personnes publiques associées (PPA)
Le dossier est soumis pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme. Les avis exprimés sont joints au dossier d'enquête publique.
- ◆ Enquête publique régie par les dispositions prévues au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD du PLU, débattu en conseil municipal le 15 janvier 2013, s'organise autour des 5 orientations suivantes :

- Assurer un développement urbain maîtrisé respectueux des équilibres locaux par une politique cohérente en matière d'habitat, en modérant la consommation d'espace
- Conforter le poids économique de la commune en tant que pôle secondaire à l'échelle du Pays de Châteaulin et du Porzay
- Promouvoir une politique cohérente des déplacements
- Favoriser une armature d'équipements et de services performants dans une logique d'attractivité de la commune
- Préserver et valoriser les espaces et les ressources naturelles pour un territoire dynamique



EXPOSE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

1. LA GESTION DES BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Conformément aux dispositions en vigueur au moment de l'approbation du PLU en mars 2014, le PLU n'autorise dans les zones agricoles (A) et dans les zones naturelles et forestières (N) que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou celles nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif.

Pour tenir compte de la présence de constructions à usage d'habitation de tiers et/ou d'activités économiques dans ces zones, le PLU a délimité des secteurs Ah ou Nh dans lesquels est autorisée l'extension mesurée des habitations existantes en fonction de leur surface plancher initiale.

Les dispositions relatives aux constructions et installations admises en zone A et N du PLU ont été modifiées par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014, puis par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 et complétées par la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron) du 6 août 2015.

En application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme issu de ces lois, l'extension des bâtiments d'habitation et l'édification d'annexes, peuvent désormais être autorisées en zones A et N, sans qu'il y ait besoin de délimiter des secteurs Ah ou Nh, sous réserve que le règlement du PLU précise les conditions de hauteur, d'implantation, de densité et d'emprise au sol permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Au fil du temps il est apparu que l'inventaire des habitations des tiers, réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU, n'était pas exhaustif.

Pour pallier ces difficultés, il est proposé de mettre en œuvre les nouvelles dispositions prévues par la loi ALUR et d'introduire dans le règlement écrit des dispositions permettant d'autoriser en zones A et N, l'extension des maisons à usage d'habitation et leurs annexes dans les mêmes conditions que les zones Ah et Nh. Le règlement est néanmoins complété pour préciser la distance maximale d'implantation des annexes par rapport au corps principal de l'habitation. L'enveloppe de 20 mètres préconisée par la doctrine de la CDPENAF du Finistère est retenue.

L'interprétation de la loi du 6 août 2015, dite loi Macron qui vient préciser la possibilité des extensions et de constructions annexes aux logements existants en zones agricoles amène à considérer que les annexes se différencient des extensions en ce qu'elles ne se développent pas en continuité du bâti existant. La notion de dépendance n'a dès lors plus lieu d'être.

En application des dispositions de l'article L151-12, le règlement établi en application de ces dispositions est transmis pour avis à la CDPENAF.

Au rapport de présentation, l'exposé de la délimitation des zones est complété pour tenir compte de ces nouvelles dispositions.

Les modifications du règlement proposé portent uniquement sur les articles 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) des zones A et N.

RAPPORT DE PRESENTATION	
Version opposable (p129-130)	Proposition de modification
<p>5.3.3 – La délimitation des zones agricoles (zone A) (...)</p> <p>Au sein de cette zone Agricole, on recense également un secteur Ah qui regroupe les constructions et habitations de tiers à l'activité agricole.</p> <p>Cette identification de secteurs Ah sur le territoire communal de PLOMODIERN obéit aux dispositions de l'article L.123-1-14 bis du code de l'urbanisme qui permet « <i>de délimiter dans les zones agricoles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</i> »</p> <p>La collectivité a souhaité exploiter la faculté offerte par le code de l'urbanisme de définir dans la zone agricole des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Par contre, afin d'assurer la pérennité des exploitations agricoles, de lutter contre le mitage de l'espace rural et de limiter les conflits d'usage, le règlement Ah n'autorise pas l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation. Seules les extensions limitées de bâtiments existants, la création d'annexes de taille modeste ou encore le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial (sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole) sont admis dans le règlement.</p>	<p>5.3.3 – La délimitation des zones agricoles (zone A) (...)</p> <p>Au sein de cette zone Agricole, on recense également un secteur Ah qui regroupe les constructions et habitations de tiers à l'activité agricole.</p> <p>Cette identification de secteurs Ah sur le territoire communal de PLOMODIERN obéit aux dispositions de l'article L.123-1-14 bis du code de l'urbanisme qui permet « <i>de délimiter dans les zones agricoles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</i> »</p> <p>La collectivité a souhaité exploiter la faculté offerte par le code de l'urbanisme de définir dans la zone agricole des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Par contre, afin d'assurer la pérennité des exploitations agricoles, de lutter contre le mitage de l'espace rural et de limiter les conflits d'usage, le règlement Ah n'autorise pas l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation. Seules les extensions limitées de bâtiments existants, la création d'annexes de taille modeste ou encore le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial (sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole) sont admis dans le règlement.</p> <p>La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 a autorisé les règlements de PLU à admettre les extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zone A et N. Par conséquent les possibilités d'extension des constructions admises en zone Ah ont été étendues aux zones A.</p>

RAPPORT DE PRESENTATION	
Version opposable (p134)	Proposition de modification
<p>5.3.4 – La délimitation des zones naturelles (zone N) (...) <u>Le secteur Nh</u></p> <p>Le secteur Nh correspond aux constructions et habitations de tiers situés au sein de la zone naturelle (hors espaces remarquables). Cette identification de secteurs Nh sur le territoire communal de PLOMODIERN obéit aux dispositions de l'article L.123-1-14 bis du code de l'urbanisme qui permet « <i>de délimiter dans les zones agricoles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</i> »</p> <p>La collectivité a souhaité exploiter la faculté offerte par le code de l'urbanisme de définir dans la zone naturelle des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Par contre, afin d'assurer la protection des espaces naturels et de lutter contre le mitage de l'espace rural, le règlement Nh n'autorise pas l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation. Seules les extensions limitées de bâtiments existants, la création d'annexes de taille modeste ou encore le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial (sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole) sont admis dans le règlement.</p>	<p>5.3.4 – La délimitation des zones naturelles (zone N) (...) <u>Le secteur Nh</u></p> <p>Le secteur Nh correspond aux constructions et habitations de tiers situés au sein de la zone naturelle (hors espaces remarquables). Cette identification de secteurs Nh sur le territoire communal de PLOMODIERN obéit aux dispositions de l'article L.123-1-14 bis du code de l'urbanisme qui permet « <i>de délimiter dans les zones agricoles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</i> »</p> <p>La collectivité a souhaité exploiter la faculté offerte par le code de l'urbanisme de définir dans la zone naturelle des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Par contre, afin d'assurer la protection des espaces naturels et de lutter contre le mitage de l'espace rural, le règlement Nh n'autorise pas l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation. Seules les extensions limitées de bâtiments existants, la création d'annexes de taille modeste ou encore le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial (sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole) sont admis dans le règlement.</p> <p>La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 a autorisé les règlements de PLU à admettre les extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zone A et N. Par conséquent les possibilités d'extension des constructions admises en zone Nh ont été étendues au secteur N.</p>

REGLEMENT	
Version opposable (p.56-57)	Proposition de modification
<p>Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>A - Ne sont admises dans la zone agricole, que les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangars, garages, abris exclusivement réservés aux logements des animaux, ...). 2. Certaines installations (camping à la ferme...), aménagement et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou non (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation, l'activité agricole devant rester l'activité principale. 3. La construction à usage d'habitation dès lors qu'elle est destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elle est implantée en continuité du siège d'exploitation concerné. 4. La construction de bâtiments annexes et dépendances aux logements de fonction liés à l'activité agricole à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité du logement de fonction. Ces annexes ou dépendances devront aussi être limitée tant en nombre qu'en surface, sans toutefois dépasser 30 m² de surface de plancher. 5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. 6. Les affouillements et exhaussements des sols. 7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement...) à condition qu'elles respectent le caractère agricole de la zone. 	<p>Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>A - Ne sont admises dans la zone agricole, que les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangars, garages, abris exclusivement réservés aux logements des animaux, ...). 2. Certaines installations (camping à la ferme...), aménagement et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou non (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation, l'activité agricole devant rester l'activité principale. 3. La construction à usage d'habitation dès lors qu'elle est destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elle est implantée en continuité du siège d'exploitation concerné. 4. La construction de bâtiments annexes et dépendances aux logements de fonction liés à l'activité agricole à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité du dans une enveloppe de 20 m du logement de fonction. Ces annexes ou dépendances devront aussi être limitées tant en nombre qu'en surface, sans toutefois dépasser 30 m² de surface de plancher d'emprise au sol. 5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. 6. Les affouillements et exhaussements des sols.

8. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou à la protection contre les incendies.
9. La mise aux normes ou la création de systèmes d'assainissement non liées à l'activité agricole dès lors qu'elle n'engendre pas de contraintes ou de nuisances pour l'activité agricole.
10. Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants et extensions limitées de bâtiments agricoles, non en ruine, repérés aux documents graphiques par le signe (*), dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole (article L.123-3-1° du code de l'urbanisme).
11. L'implantation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité principale de la zone.

...

C - Ne sont admises dans le secteur Ah, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. L'extension en continuité des habitations existantes, en une seule fois, sans création de logements supplémentaires.
L'extension autorisée sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit, ceci afin de permettre une habitabilité correcte. Il sera admis au maximum

7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement...) à condition qu'elles respectent le caractère agricole de la zone.
8. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou à la protection contre les incendies.
9. La mise aux normes ou la création de systèmes d'assainissement non liées à l'activité agricole dès lors qu'elle n'engendre pas de contraintes ou de nuisances pour l'activité agricole.
10. Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants et extensions limitées de bâtiments agricoles, non en ruine, repérés aux documents graphiques par le signe (*), dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole (article L.123-3-1° du code de l'urbanisme).
11. L'implantation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité principale de la zone.

12. L'extension en continuité des habitations existantes, en une seule fois, sans création de logements supplémentaires.

L'extension autorisée sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit, ceci afin de permettre une habitabilité correcte: il sera admis au maximum :

Emprise au sol	Emprise au sol maximale de l'extension
inférieure à 100 m ²	40 m ² de surface maximale
comprise entre 100 et 150 m ²	35 % de la surface initiale
comprise entre 150 et 200 m ²	30 % de la surface initiale
supérieure à 200 m ²	20 % de la surface initiale

C - Ne sont admises dans le secteur Ah, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. L'extension en continuité des habitations existantes, en une seule fois, sans création de logements supplémentaires.
L'extension autorisée sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit, ceci afin de permettre une habitabilité correcte : il sera admis au maximum :

Surface de plancher initiale	Surface de plancher maximale de l'extension
inférieure à 100 m ²	40 m ² de surface maximale
comprise entre 100 et 150 m ²	35 % de la surface initiale
comprise entre 150 et 200 m ²	30 % de la surface initiale
supérieure à 200 m ²	20 % de la surface initiale

2. Les aménagements des constructions existantes.
3. Les annexes et dépendances nécessaires aux habitations existantes, condition de ne pas créer de logement supplémentaire et qu'elles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes. Ces annexes ou dépendances devront aussi être limitée tant en nombre qu'en surface, sans toutefois dépasser 30 m² de surface de plancher.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
5. L'aménagement et l'extension limitée des établissements industriels, commerciaux et artisanaux existants dans la zone à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent et sous réserve que cette extension n'induisse pas d'aménagements nouveaux incompatibles avec la vocation du secteur.
6. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors qu'il n'existe pas de bâtiments agricoles en activité à proximité.

Surface de plancher initiale Emprise au sol	Surface de plancher emprise au sol maximale de l'extension
inférieure à 100 m ²	40 m ² de surface maximale
comprise entre 100 et 150 m ²	35 % de la surface initiale
comprise entre 150 et 200 m ²	30 % de la surface initiale
supérieure à 200 m ²	20 % de la surface initiale

2. Les aménagements des constructions existantes.
3. Les annexes ~~et dépendances nécessaires~~ aux habitations existantes, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et qu'elles soient situées ~~à proximité immédiate~~ dans une enveloppe de 20 m des habitations existantes. Ces annexes ~~ou dépendances~~ devront aussi être limitées tant en nombre qu'en surface, sans toutefois dépasser 30 m² ~~de surface de plancher~~ d'emprise au sol.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
5. L'aménagement et l'extension limitée des établissements industriels, commerciaux et artisanaux existants dans la zone à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent et sous réserve que cette extension n'induisse pas d'aménagements nouveaux incompatibles avec la vocation du secteur.
6. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors qu'il n'existe pas de bâtiments agricoles en activité à proximité.

REGLEMENT																					
Version opposable (p68)	Proposition de modification																				
<p>Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>...</p> <p>D – Sont admis en secteur Nh</p> <p>1. L'extension en continuité des habitations existantes, en une seule fois, sans création de logements supplémentaires. L'extension autorisée sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit, ceci afin de permettre une habitabilité correcte: il sera admis au maximum :</p> <table border="1"> <tr> <th>Surface de plancher initiale</th><th>Surface de plancher maximale de l'extension</th></tr> <tr> <td>inférieure à 100 m²</td><td>40 m² de surface maximale</td></tr> <tr> <td>comprise entre 100 et 150 m²</td><td>35 % de la surface initiale</td></tr> <tr> <td>comprise entre 150 et 200 m²</td><td>30 % de la surface initiale</td></tr> <tr> <td>supérieure à 200 m²</td><td>20 % de la surface initiale</td></tr> </table> <p>2. Les aménagements des constructions existantes.</p> <p>3. Les annexes et dépendances nécessaires aux habitations existantes, de superficie de 30 m² de Surface de plancher sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et qu'elles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes. Ces annexes ou dépendances devront aussi être limitée tant en nombre qu'en surface, sans toutefois dépasser 30 m² de surface de plancher maximale.</p> <p>4. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors qu'il n'existe pas de bâtiments agricoles en activité à proximité.</p>	Surface de plancher initiale	Surface de plancher maximale de l'extension	inférieure à 100 m ²	40 m ² de surface maximale	comprise entre 100 et 150 m ²	35 % de la surface initiale	comprise entre 150 et 200 m ²	30 % de la surface initiale	supérieure à 200 m ²	20 % de la surface initiale	<p>Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>...</p> <p>D – Sont admis en secteur Nh</p> <p>1. L'extension en continuité des habitations existantes, en une seule fois, sans création de logements supplémentaires. L'extension autorisée sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit, ceci afin de permettre une habitabilité correcte: il sera admis au maximum :</p> <table border="1"> <tr> <th>Surface de plancher Emprise au sol initiale</th><th>Surface de plancher Emprise au sol maximale de l'extension</th></tr> <tr> <td>inférieure à 100 m²</td><td>40 m² de surface maximale</td></tr> <tr> <td>comprise entre 100 et 150 m²</td><td>35 % de la surface initiale</td></tr> <tr> <td>comprise entre 150 et 200 m²</td><td>30 % de la surface initiale</td></tr> <tr> <td>supérieure à 200 m²</td><td>20 % de la surface initiale</td></tr> </table> <p>2. Les aménagements des constructions existantes.</p> <p>3. Les annexes et dépendances nécessaires aux habitations existantes, de superficie de 30 m² de Surface de plancher d'emprise au sol sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et qu'elles soient situées à proximité immédiate dans une enveloppe de 20 m des habitations existantes. Ces annexes ou dépendances devront aussi être limitées tant en nombre qu'en surface, sans toutefois dépasser 30 m² de surface de plancher maximale d'emprise au sol.</p> <p>4. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors qu'il n'existe pas de bâtiments agricoles en activité à proximité.</p>	Surface de plancher Emprise au sol initiale	Surface de plancher Emprise au sol maximale de l'extension	inférieure à 100 m ²	40 m ² de surface maximale	comprise entre 100 et 150 m ²	35 % de la surface initiale	comprise entre 150 et 200 m ²	30 % de la surface initiale	supérieure à 200 m ²	20 % de la surface initiale
Surface de plancher initiale	Surface de plancher maximale de l'extension																				
inférieure à 100 m ²	40 m ² de surface maximale																				
comprise entre 100 et 150 m ²	35 % de la surface initiale																				
comprise entre 150 et 200 m ²	30 % de la surface initiale																				
supérieure à 200 m ²	20 % de la surface initiale																				
Surface de plancher Emprise au sol initiale	Surface de plancher Emprise au sol maximale de l'extension																				
inférieure à 100 m ²	40 m ² de surface maximale																				
comprise entre 100 et 150 m ²	35 % de la surface initiale																				
comprise entre 150 et 200 m ²	30 % de la surface initiale																				
supérieure à 200 m ²	20 % de la surface initiale																				

<p>5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.</p> <p>6. L'aménagement et l'extension limitée des établissements industriels, commerciaux et artisanaux existants dans la zone à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent et sous réserve que cette extension n'induisse pas d'aménagements nouveaux incompatibles avec la vocation du secteur.</p>	<p>5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.</p> <p>6. L'aménagement et l'extension limitée des établissements industriels, commerciaux et artisanaux existants dans la zone à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent et sous réserve que cette extension n'induisse pas d'aménagements nouveaux incompatibles avec la vocation du secteur.</p>
---	---

2. LES ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Précision ou clarification de certaines règles en zones U et Ui

- **Article U6** : la règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies communales et autres concernent les constructions principales or en secteur UA et UB il est fait mention des constructions ce qui inclut les annexes. Il est donc proposé d'unifier le § entre les différents secteurs. En secteurs UB et UC le terme « implantation particulière » est remplacé par le terme « implantation différente ». Le motif « pour la modification et l'extension de l'habitation principale » est ajouté à la liste des règles particulières.
- **Article Ui6** : afin de permettre une implantation différente des constructions par rapport aux voies communales et autres, la règle de recul est non plus de 5 mètres mais de 5 mètres minimum.

REGLEMENT	
Version opposable (p.15-16 ; p.32)	Proposition de modification
<p>Article U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>....</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Voies communales et autres voies</u> <p>Secteur UA</p> <p>A - Règle générale Les constructions doivent être édifiées à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions. Dans ce cas, l'implantation de la construction devra satisfaire aux dispositions des articles 7 et 8 du présent chapitre.</p> <p>B - Règles particulières La construction en retrait, qui ne peut excéder 3 mètres, peut être autorisée sous réserve que la continuité en limite d'emprise soit matérialisée par un mur de clôture d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ou minimale de 0,80 m (dans ce dernier cas il doit être surmonté d'une grille) :</p>	<p>Article U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>....</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Voies communales et autres voies</u> <p>Secteur UA</p> <p>A - Règle générale Les constructions principales doivent être édifiées à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions. Dans ce cas, l'implantation de la construction devra satisfaire aux dispositions des articles 7 et 8 du présent chapitre.</p> <p>B - Règles particulières La construction en retrait, qui ne peut excéder 3 mètres, peut être autorisée sous réserve que la continuité en limite d'emprise soit matérialisée par un mur de clôture d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ou minimale de 0,80 m (dans ce dernier cas il doit être surmonté d'une grille) :</p>

<ul style="list-style-type: none"> - pour la construction d'immeubles groupés ou en lotissement ; - dans le cas d'une construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ; - pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines ; - pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux électrique, téléphonique, d'eau potable et d'assainissement ou d'accès des véhicules à la parcelle. <p>Secteurs UB</p> <p>A - Règle générale</p> <p>Les constructions principales doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant des voies et places, publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur.</p> <p>B - Règles particulières</p> <p>Une implantation particulière entre 10 et 15 mètres pourra être imposée ou autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour la construction d'immeubles groupés ou en lotissement ; - dans le cas d'une construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ; - pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation de constructions voisines ; - pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux électrique, téléphonique, d'eau potable et d'assainissement, ou d'accès des véhicules à la parcelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - pour la construction d'immeubles groupés ou en lotissement ; - dans le cas d'une construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ; - pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines ; - pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux électrique, téléphonique, d'eau potable et d'assainissement ou d'accès des véhicules à la parcelle. - pour la modification et l'extension de l'habitation principale <p>Secteurs UB</p> <p>A - Règle générale</p> <p>Les constructions principales doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant des voies et places, publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur.</p> <p>En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.</p> <p>Dans ce cas, l'implantation de la construction devra satisfaire aux dispositions des articles 7 et 8 du présent chapitre.</p> <p>B - Règles particulières</p> <p>Une implantation particulière différente entre 10 et 15 mètres pourra être imposée ou autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour la construction d'immeubles groupés ou en lotissement ; - dans le cas d'une construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ; - pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation de constructions voisines ; - pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux électrique, téléphonique, d'eau potable et d'assainissement, ou d'accès des véhicules à la parcelle. - pour la modification et l'extension de l'habitation principale
---	---

<p><u>Secteur UC</u></p> <p>A - Règle générale</p> <p>Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 15 mètres de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.</p> <p>B - Règles particulières</p> <p>Une implantation particulière au-delà de 15 mètres pourra être imposée ou autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour la construction d'immeubles groupés ou en lotissement ; - dans le cas d'une construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ; - pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation de constructions voisines ; - pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux électrique, téléphonique, d'eau potable et d'assainissement, ou d'accès des véhicules à la parcelle. <p>Article Ui6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>...</p> <p><u>Voies communales et autres voies</u></p> <p>Les constructions doivent être édifiées à une distance de 5 mètres de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.</p>	<p><u>Secteur UC</u></p> <p>A - Règle générale</p> <p>Les constructions principales doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 15 mètres minimale de 5 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.</p> <p>B - Règles particulières</p> <p>Une implantation particulière au-delà de 15 mètres différente pourra être imposée ou autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour la construction d'immeubles groupés ou en lotissement ; - dans le cas d'une construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ; - pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation de constructions voisines ; - pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux électrique, téléphonique, d'eau potable et d'assainissement, ou d'accès des véhicules à la parcelle. - pour la modification et l'extension de l'habitation principale <p>Article Ui6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>...</p> <p><u>Voies communales et autres voies</u></p> <p>Les constructions doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.</p>
--	--

Article U10 :

Si le règlement du PLU réglemente la hauteur maximale des constructions, il ne différencie pas la hauteur en fonction de la nature de la construction (construction principale et annexes) aussi est-il nécessaire de compléter le règlement en ce sens.

REGLEMENT				
Version opposable (p.17-18)			Proposition de modification	
Article U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :			Article U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur maximale des constructions principales , mesurée à partir du niveau du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :	
	toitures traditionnelles 2 pentes (32° minimum)		toitures terrasses et autres toitures	
	Aplomb des façades	Faîtage	Acrotère	sommet toiture
UA	8.00 m	12.00 m	8.00 m	8.00 m
UB	7.00 m	10.00 m	8.00 m	8.00 m
UC	5.00 m	8.50 m	6.00 m	6.00 m
Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.			Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence. La hauteur des annexes ne peut dépasser 4 m au point le plus haut ou 4,50 m si l'annexe est recouverte d'un toit à 2 pentes en ardoise.	

Article U13 : paragraphe relatif aux % d'espaces verts en zone Ub et Ud

Le PLU approuvé préserve des éléments du paysage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme et assure ainsi le maintien d'un environnement naturel au sein des espaces agglomérés de la commune. Tout en maintenant la nature en ville via la protection d'éléments du paysage, la commune souhaite ne pas contraindre des opérations d'aménagement au motif de respecter un pourcentage d'espace vert trop important. C'est pourquoi la commune souhaite réduire le % d'espaces verts à 10% en zones UB et Uc.

REGLEMENT																
Version opposable (p.21)	Proposition de modification															
<p>Article U13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATION</p> <p>...</p> <p>b) La surface d'espaces verts (espace végétalisé, planté en pelouse ou arbres de haute tige) est définie dans le tableau ci-dessous :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteurs</th><th>Surfaces d'espaces verts</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UA</td><td>Néant</td></tr> <tr> <td>UB</td><td>> 20 %</td></tr> <tr> <td>UC</td><td>> 30 %</td></tr> </tbody> </table> <p>Toutefois, cette mesure ne sera pas applicable aux terrains d'une superficie inférieure à 500 m², ou aux 500 premiers m² pour les terrains d'une superficie supérieure à 1000 m².</p> <p>...</p>	Secteurs	Surfaces d'espaces verts	UA	Néant	UB	> 20 %	UC	> 30 %	<p>Article U13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATION</p> <p>...</p> <p>c) La surface d'espaces verts (espace végétalisé, planté en pelouse ou arbres de haute tige) est définie dans le tableau ci-dessous :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteurs</th><th>Surfaces d'espaces verts</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UA</td><td>Néant</td></tr> <tr> <td>UB</td><td rowspan="2">> 10%</td></tr> <tr> <td>UC</td></tr> </tbody> </table> <p>Toutefois, cette mesure ne sera pas applicable aux terrains d'une superficie inférieure à 500 m², ou aux 500 premiers m² pour les terrains d'une superficie supérieure à 1000 m².</p> <p>...</p>	Secteurs	Surfaces d'espaces verts	UA	Néant	UB	> 10%	UC
Secteurs	Surfaces d'espaces verts															
UA	Néant															
UB	> 20 %															
UC	> 30 %															
Secteurs	Surfaces d'espaces verts															
UA	Néant															
UB	> 10%															
UC																

Mise à jour du règlement écrit concernant les marges de recul par rapport aux routes départementales suite à l'adoption du nouveau règlement de la voirie départementale du Finistère

REGLEMENT	
Version opposable (p.15, 32, 38,59, 71)	Proposition de modification
<p>Articles U6, Ui6, UL6, A6, N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>▪ Routes départementales hors agglomération</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatives aux voies à grandes circulation sont applicables à la RD 887. Ces dispositions imposent un recul de 75 mètres de part et d'autre de la voie, en dehors des espaces urbanisés. 2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des voies départementales est de : <ul style="list-style-type: none"> - 35 mètres pour les routes départementales de 1^{ère} catégorie : les RD 7 et RD 47 dans sa portion limite de PLOEVEN – site de Sainte Marie du Menez Hom. - 25 mètres pour les routes départementales de 2^{ème} catégorie : les RD 63 et 47A ; - 15 mètres pour les routes départementales de 3^{ème} catégorie : les RD 108 et RD 47 dans sa portion Sainte Marie du Menez Hom – limite de DINEAULT. 3. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure. 	<p>Articles U6, Ui6, UL6, A6, N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>▪ Routes départementales hors agglomération</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatives aux voies à grandes circulation sont applicables à la RD 887. Ces dispositions imposent un recul de 75 mètres de part et d'autre de la voie, en dehors des espaces urbanisés. 2. Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des voies départementales est de : <ul style="list-style-type: none"> - 35 mètres pour les routes départementales de 1^{ère} catégorie pour les routes du réseau principal : les RD 7, RD47 dans sa portion limite de PLOEVEN jusqu'au carrefour avec la RD 47a et la 47a. - 25 20 mètres pour les routes départementales de 2^{ème} catégorie pour les routes du réseau secondaire : la RD63, la RD108 et la RD47 du carrefour avec la RD47a à la limite de Dinéault ; - 15 mètres pour les routes départementales de 3^{ème} catégorie : les RD 108 et RD 47 dans sa portion Sainte Marie du Menez Hom – limite de DINEAULT. 3. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure.

3. LA LEVEE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1

Le plan local d'urbanisme fixe 5 *emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts*.

Depuis l'approbation du PLU en 2014, l'opération ER n°1 « aménagement et sécurisation du carrefour à l'intersection entre la rue de la Montagne et la route de Châteaulin » a été réalisée. La modification du PLU prévoit donc d'actualiser la levée de cet emplacement réservé. Le nombre d'emplacements réservés passe donc de 5 à 4.

Le règlement graphique (planche 3-2) et le rapport de présentation (p136) sont corrigés en conséquence.

Modification apportée au rapport de présentation : suppression de l'ER n°1 et renumérotation des ER

Version opposable

(...)

La collectivité a ainsi inscrit 5 emplacements réservés. Aussi, sur les surfaces concernées par un emplacement réservé sur le document graphique, sont interdits les constructions, installations, aménagements autres que ceux correspondant à la destination indiquée.

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE en m²
1	Aménagement et sécurisation du carrefour à l'intersection entre la rue de la Montagne et la route de Châteaulin	commune	586 m²
2	Création d'un cheminement piéton en bordure de la rue de Dour Bihan	commune	1934 m²
3	Création d'un espace public et réalisation d'un équipement public structurant à Pors Ar Vag	commune	7300 m²
4	Aménagement de la voie verte en centre bourg	département	20 612 m²
5	Création d'une voie d'accès entre la rue de la gare et le site de Ty Lann	commune	179 m²

Proposition de modification

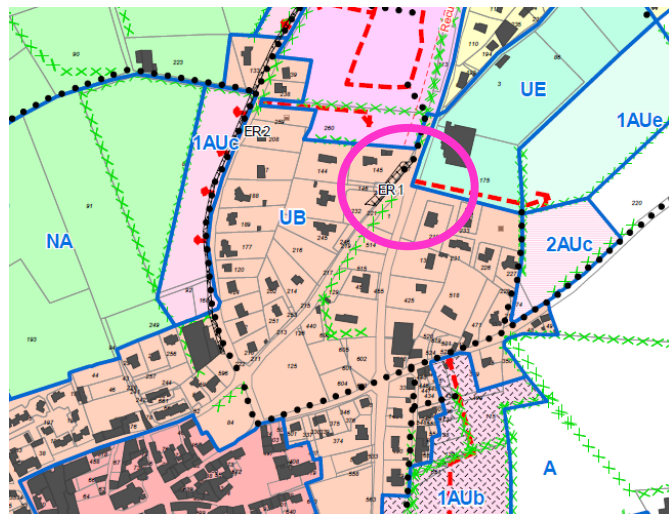
(...)

La collectivité a ainsi inscrit **4 emplacements réservés numérotés de 2 à 5**. Aussi, sur les surfaces concernées par un emplacement réservé sur le document graphique, sont interdits les constructions, installations, aménagements autres que ceux correspondant à la destination indiquée.

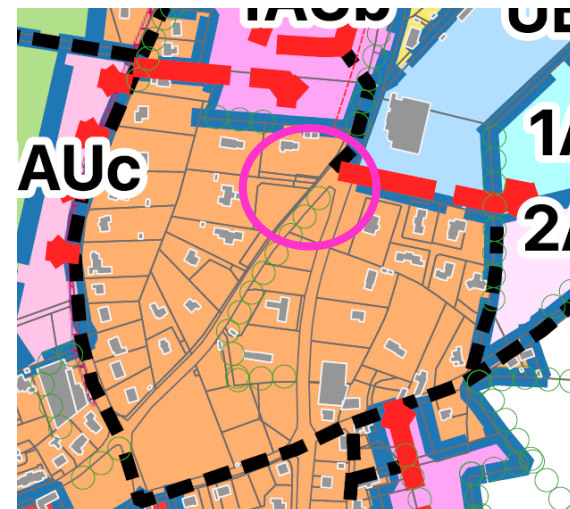
N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE en m²
4	Aménagement et sécurisation du carrefour à l'intersection entre la rue de la Montagne et la route de Châteaulin	commune	586 m²
2	Création d'un cheminement piéton en bordure de la rue de Dour Bihan	commune	1934 m²
3	Création d'un espace public et réalisation d'un équipement public structurant à Pors Ar Vag	commune	7300 m²
4	Aménagement de la voie verte en centre bourg	département	20 612 m²
5	Création d'une voie d'accès entre la rue de la gare et le site de Ty Lann	commune	179 m²

Modification apportée au règlement graphique : planche 3.2

Version opposable



Proposition de modification



4. CORRECTIONS DE CERTAINES DISPOSITIONS GRAPHIQUES – ERREURS MATERIELLES

Le projet de modification comporte des corrections sans incidences sur le contenu réglementaire du PLU. Ces modifications sont destinées à assurer la cohérence et la lisibilité du document et sont sans incidences sur l'environnement

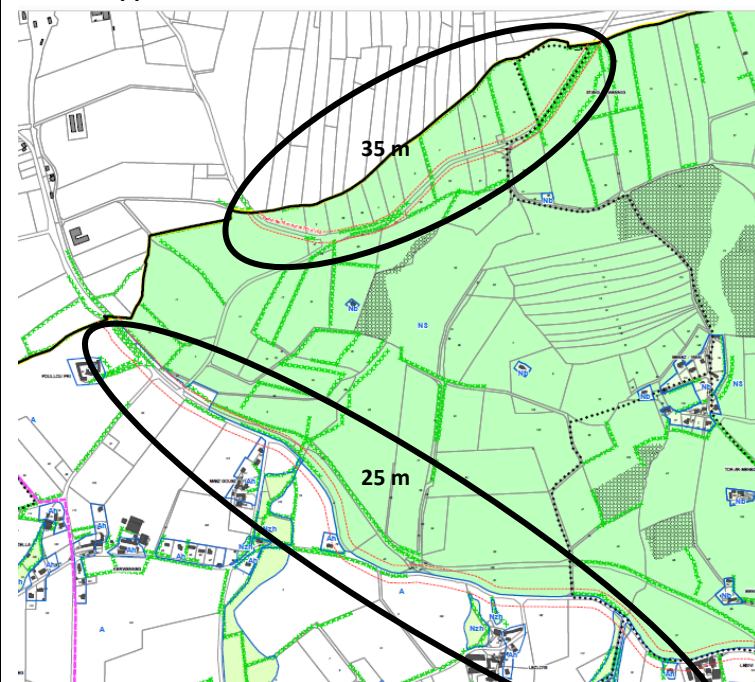
Marge de recul des constructions le long des routes départementales (RD)

La commune de Plomodiern est irriguée par des voies relevant du réseau routier départemental. Les règles édictées dans le règlement de voirie départementale ont fait l'objet d'un report sur le document graphique du règlement.

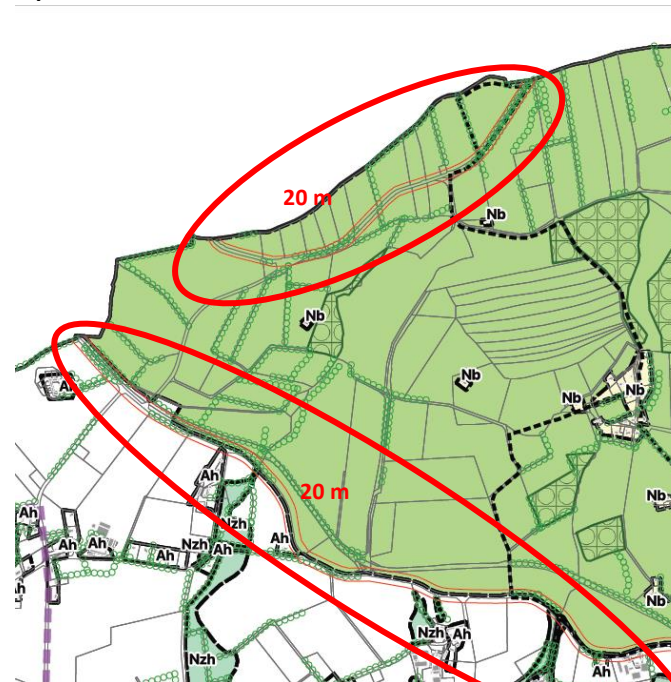
Suite à l'adoption du nouveau règlement de la voirie départementale du Finistère, la valeur des marges de recul a été modifiée selon le classement des voies, les marges de recul reportées au règlement graphique ont été modifiées en conséquence.

Modification apportée au règlement graphique : planche 3.1

Version opposable

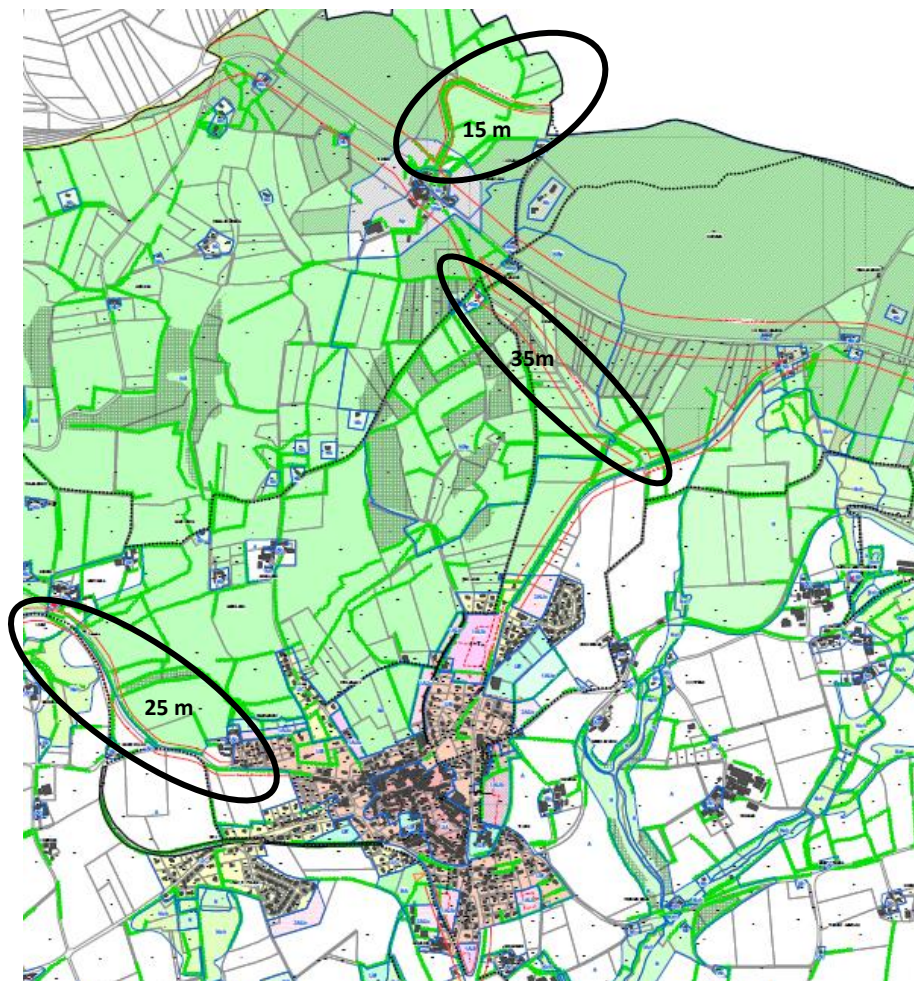


Proposition de modification

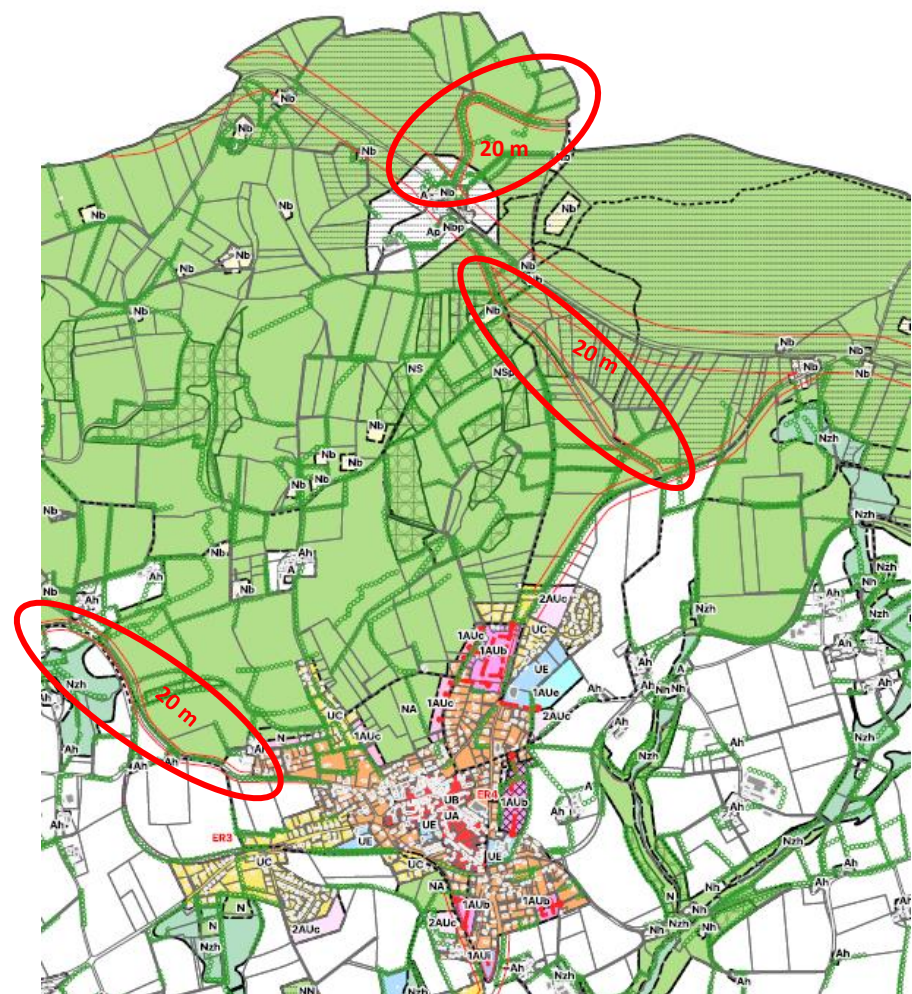


Modification apportée au règlement graphique : planche 3.2

Version opposable



Proposition de modification

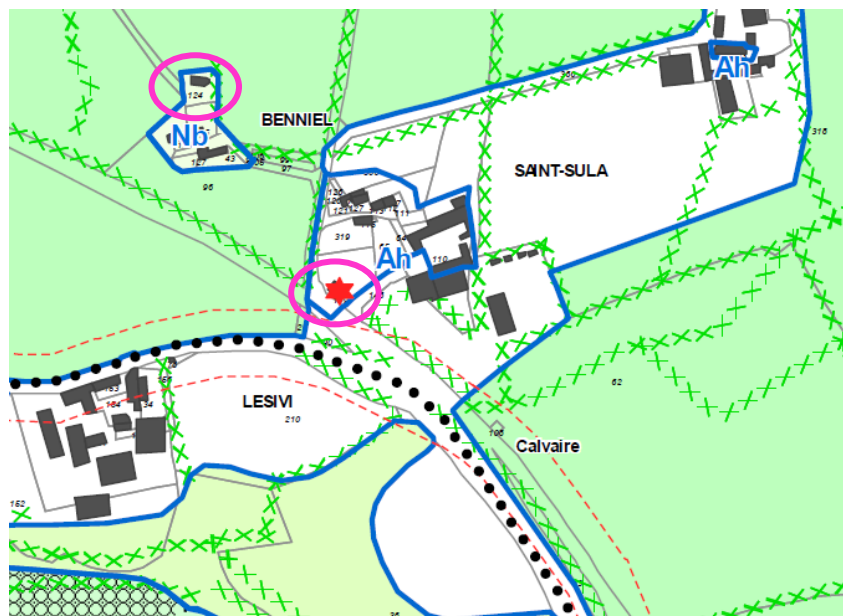


☞ **Rectification d'une erreur matérielle : bâtiments d'intérêt inventoriés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (codification antérieure à la réforme du code de l'urbanisme de 2016)**

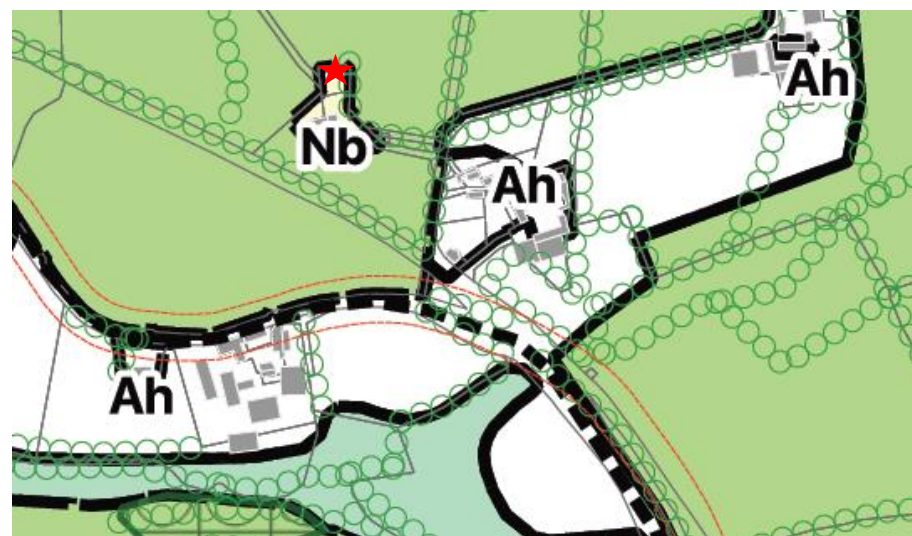
Des éléments bâtis d'intérêt patrimonial ont été identifiés au PLU au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Il s'agit des chapelles recensées sur la commune : Chapelle Saint-Corentin, Saint-Sula et Saint-Sébastien. L'étoile rouge matérialisant la chapelle Saint-Sula est mal positionnée puisqu'elle porte non pas sur la chapelle mais sur une propriété bâtie.

Modification apportée au règlement graphique : planche 3.2

Version opposable



Proposition de modification



☞ **Rectification d'une erreur matérielle : éléments du paysage à protéger ou à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (codification antérieure à la réforme du code de l'urbanisme de 2016)**

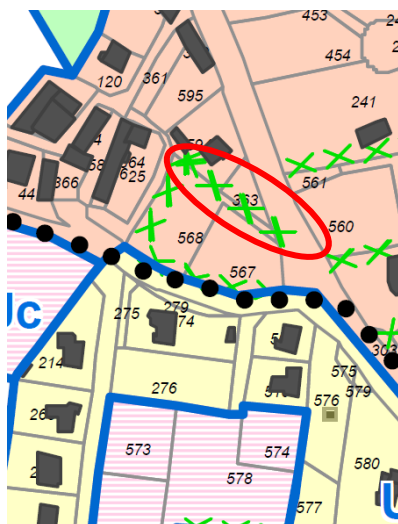
Le PLU a identifié des haies et talus arborés. Il s'agit notamment d'éléments paysagers inventoriés dans le cadre de l'étude territoriale du programme Breiz Bocage qu'il paraît souhaitable de préserver. Il peut également s'agir également d'éléments paysagers à créer ou renforcer dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain.

Au lieu-dit Reluyen, une clôture horticole mono spécifique a été identifiée au règlement graphique au titre des éléments du paysage à protéger. Cette erreur matérielle est à corriger.

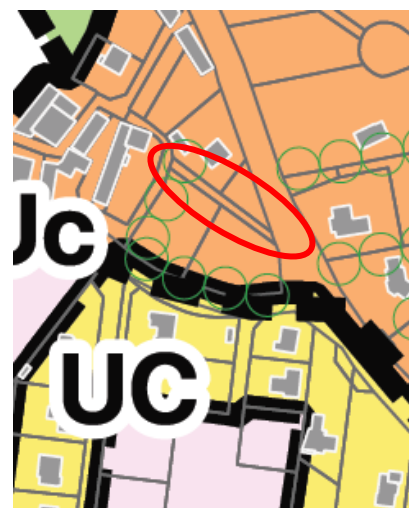


Modification apportée au règlement graphique : planche 3.2

Version opposable

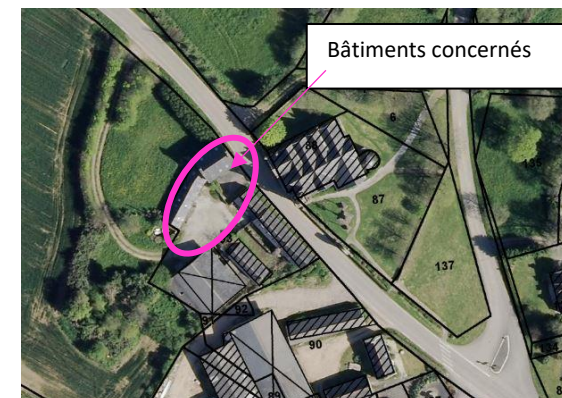


Proposition de modification



☞ **Rectification d'une erreur matérielle : limite de la zone Nb de Sainte-Marie du Menez-Hom**

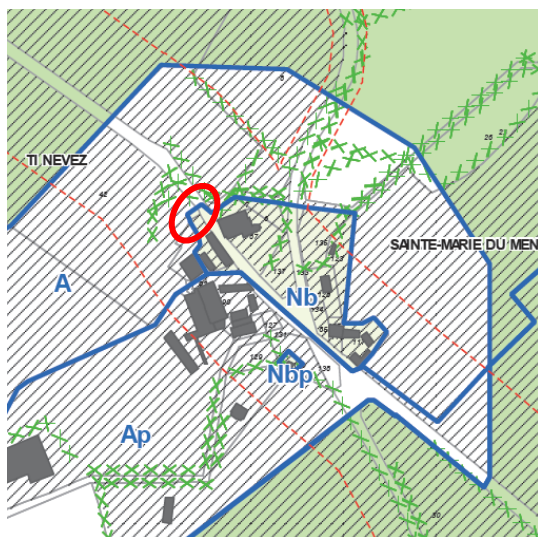
Une zone Nb délimite le bâti non agricole au lieu-dit Sainte-Marie du Menez-Hom. Le cadastre de la commune ne matérialise pas deux bâtiments alors même que ceux-ci existent depuis fort longtemps. La délimitation du zonage Nb ayant été réalisée à partir du cadastre qui s'avère être erroné, il y a lieu de revoir la limite pour tenir compte de la réalité terrain.



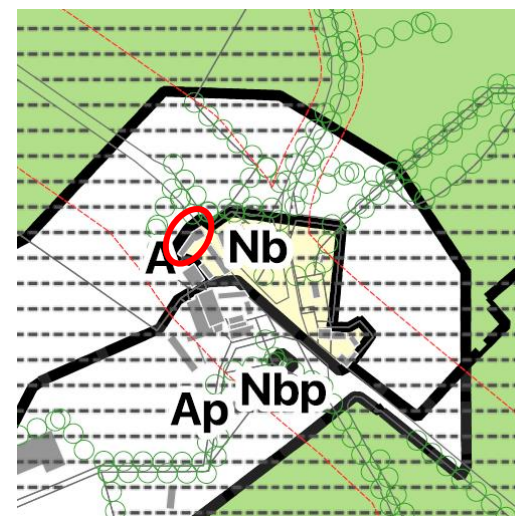
Superposition cadastre et photographie aérienne
(source géoportail)

Modification apportée au règlement graphique : planche 3.2

Version opposable



Proposition de modification

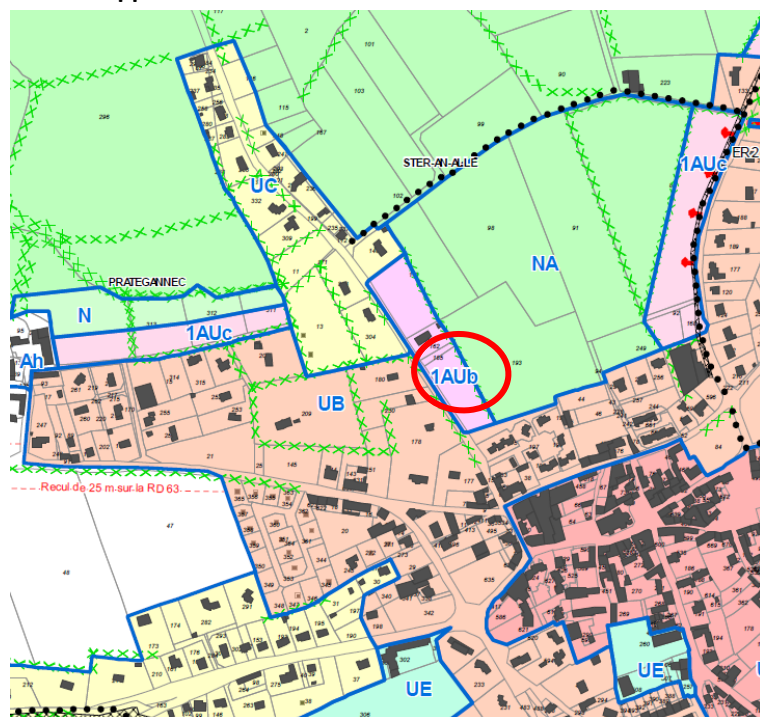


☞ **Rectification d'une erreur matérielle : mise en cohérence de l'appellation de la zone 1AU « Rue Ster An Allé » avec l'OAP et le rapport de présentation**

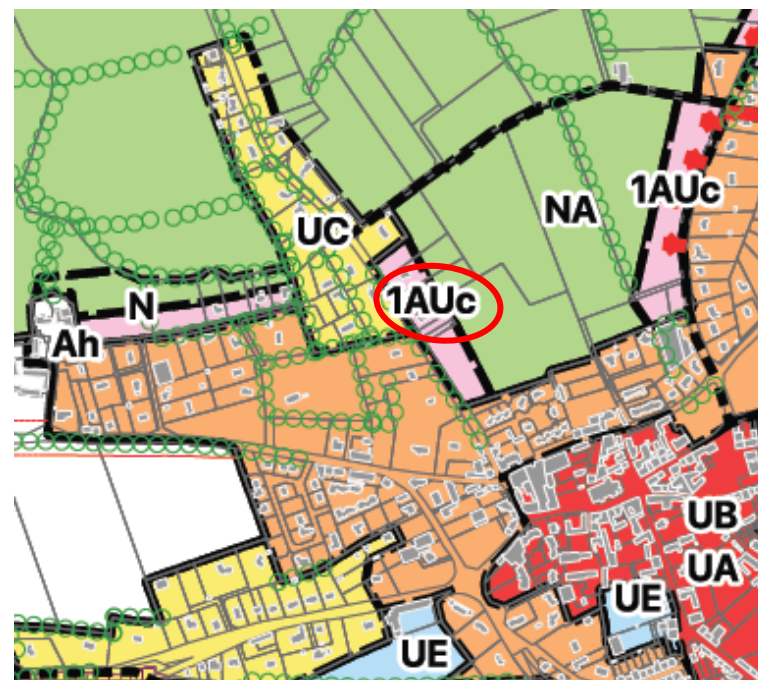
La commune de Plomodiern a défini 15 sites à urbaniser à dominante d'habitat (1AU et 2AU), dont 2 secteurs classés en zone 1AUb (Ty Lann et Route de Châteaulin) et 5 secteurs en zone 1AUc dont le secteur dénommé « Rue Ster An Allé ». Au document graphique du PLU, le secteur « rue de Ster An Allé » est indiqué 1AUb alors que dans les autres pièces du PLU (rapport de présentation p.126 et OAP p.16) il figure en zone 1AUc. La modification proposée a pour objet de mettre en cohérence la dénomination du secteur au règlement graphique avec les autres pièces du PLU et donc de corriger l'erreur matérielle constatée.

Modification apportée au règlement graphique : planche 3.2

Version opposable



Proposition de modification



☞ **Mise à jour de la servitude AC2 (voir plan annexé)**

Annexe

Envoyé en préfecture le 14/03/2019
 Reçu en préfecture le 14/03/2019
 Affiché le
 ID : 029-200067247-20190308-01_2019-AR



Objet : Arrêté n° 01/2019 de la Présidente prescrivant la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Plomodiern

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-37,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 3 mars 2014 approuvant le plan local d'urbanisme,

Considérant la nécessité de modifier certains points d'application du PLU, détaillés à l'article 2 du présent arrêté.

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

ARRETE :

Article 1 : En application des dispositions des articles L. 153-37 à L. 153-44 du code de l'urbanisme, le présent arrêté engage la procédure de modification n°1 du PLU.

Article 2 : Le projet de modification est engagé en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

Aspect réglementaire écrit :

-Notion de « construction » et de « construction principale » dans les zones U à préciser.

-Fixer une hauteur pour les annexes en zone U

-Zone UB-UC : modifier les marges de recul par rapport à la voie privée ou publique afin de permettre une seconde construction en cas de terrain profond.

Envoyé en préfecture le 14/03/2019
 Reçu en préfecture le 14/03/2019
 Affiché le
 ID : 029-200067247-20190308-01_2019-AR

-Zone Ui : article Ui6 –voies communales et autres voies : préciser la distance d'implantation des constructions.

-Zone Nh et Ah : le règlement ne parle que de surface de plancher. Introduire la notion d'emprise au sol.

-Zone A article A2-C3 : correction à apporter « les annexes et dépendances nécessaires liées aux habitations existantes à condition... »

-Autoriser les extensions d'habitation et les annexes dans les zones A et N

-Revoir la rédaction de l'article U13 b relatif aux espaces verts

Aspect réglementaire graphique :

-Corriger les marges de recul sur la RD 63 (35 m au lieu de 25 m).

-Rectification de l'étoilage au lieu dit Saint-Sulla placé sur une propriété au lieu de la chapelle Saint Sula

- Rectification d'une erreur liée au cadastre (intégration d'un bâtiment dans la zone Nb) au lieu dit Sainte-Marie du Ménez-Hom.

-Modification du zonage 1Aub en Auc rue Ster An Allé.

-Suppression de l'emplacement réservé n°1

-Suppression d'une servitude au titre d'élément paysager à préserver ou à créer au lieu dit Reluyen

Aspect concernant les orientations d'aménagement et de programmation

-Modification de l'OAP rue du Porzay

Aspect concernant les annexes :

-Servitudes AC2 à actualiser

-Annexer la zone de préemption liée aux espaces naturels sensibles

Article 3 : Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées pour avis avant le début de l'enquête publique.

Article 4 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel sera joint, le cas échéant, les avis des PPA.

Envoyé en préfecture le 14/03/2019
Reçu en préfecture le 14/03/2019
Affiché le
ID : 029-200067247-20190308-01_2019-AR

Article 5 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Article 6 : Madame la Présidente est chargée du contrôle de l'exécution du présent arrêté.

Fait, le 8 mars 2019

La Présidente

