

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2



MILIZAC

Finistère

Notice explicative

Révision générale : approuvé le : 07/02/2018

Modification n°1 : approuvée le 30/03/2022

Modification simplifiée n°1 : approuvée le 24/05/2023

Modification n°2 : approuvée le / rendue exécutoire le

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
1.1. L'objet de la modification n°2 du PLU	3
1.2. La procédure de modification	3
1.3. Le contenu du dossier de modification n°2 du PLU	6
2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES	6
2.1. La justification du besoin d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Penlan	6
2.2. L'adaptation du règlement écrit	14
2.2.1. Créer une nouvelle zone 1AUL réservée au projet d'implantation d'équipements publics ou d'intérêt général et d'hébergement (MAS) intitulée 1AUL1	14
2.2.2. Adapter le règlement écrit pour ajuster les règles de stationnement prévues à l'annexe n°2	15
2.3. La définition d'une nouvelle Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la nouvelle zone 1AUL1 de Penlan et la suppression des 2 OAP	15
2.3.1. Etablir une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) pour le secteur de Penlan	15
2.3.2. Supprimer les OAP des zones 1AU reclassées en 2AU	17
2.3.3. Modifier l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation	18
2.3.4. Modifier le bilan des logements	18
2.3.5. Modifier la carte générale de localisation des secteurs soumis à OAP	18
2.4. La modification du règlement graphique	18
2.4.1. Reclassement de la zone 2AUB de Penlan en zone 1AUL1	18
2.4.2. Reclassement des zones 1AUE et 1AUBn de Goarem Goz Nord en zones 2AUE et 2AUBn	18
2.4.3. Reclassement partiel de la zone 2AU de Pont Per en zone A	19
2.2.4. Ajustement des aplats d'OAP sur les secteurs 1AU/2AU	20
2.2.5 Inscrire des liaisons douces à créer au titre de l'article L.151-38 du CU	21
2.2.6 Inscrire les zones humides présentes sur le futur secteur de la MAS	22
3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES NATURA 2000	23
4. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	23
4.1. Compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest	23
4.2. Compatibilité avec le SAGE du bas-Léon	24
5. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU	26
5.1. Un règlement graphique (zonage) adapté	26

5.2. L'évolution des surfaces des différentes zones	29
5.3. L'évolution du linéaire de cheminements doux au titre de l'article L.151-38 du CU	30
5.4. L'évolution des surfaces de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du CU	30
5.4. Un règlement écrit modifié	30
5.5. Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation complété	42
5.5.1. Etablir une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) pour le secteur de Penlan	42
5.5.2. Supprimer les OAP des zones 1AU reclassées en 2AU	43
5.2.3. Modifier l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation	43
5.2.4. Modifier le bilan des logements	45
5.2.4. Modifier la carte générale de localisation des secteurs soumis à OAP	47
5.6. Un rapport de présentation complété	50

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le conseil de Communauté du Pays d'Iroise a engagé la procédure de transfert de compétence 'plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale'. Ce transfert de compétence est effectif depuis le 1^{er} mars 2017.

Ainsi, la Communauté de Communes du Pays d'Iroise est aujourd'hui compétente pour mener la procédure de modification n°2 du PLU du territoire de Milizac (commune de Milizac-Guipronvel).

1.1. L'objet de la modification n°2 du PLU

La commune de Milizac-Guipronvel est dotée de 2 Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) respectivement approuvés par délibération du Conseil Communautaire le 07/02/2018 (territoire de Milizac) et le 04/04/2018 (territoire de Guipronvel).

Le PLU du territoire de Milizac a ensuite fait l'objet d'une modification n°1 et d'une modification simplifiée n°1 respectivement approuvées par délibération du Conseil Communautaire le 30/03/2022 et du 01/06/2023.

L'objectif principal de cette nouvelle procédure, précisé dans l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 10/09/2024 est d'adapter le PLU en vigueur pour :

- Ouvrir la zone 2AUB de Penlan au Nord-Ouest du bourg de Milizac, d'une superficie d'environ 1.8 ha. Cette ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 6 ans (PLU approuvé le 07/02/2018) n'est possible que par révision du PLU sauf si la zone 2AU a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Dans le cas où la collectivité est propriétaire d'une part significative des terrains de la zone 2AUB, la modification est donc envisageable avec une délibération motivée du Conseil Communautaire justifiant l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (zones U et 1AU) et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- Reclassement complet des zones 1AUBn de Croas Keromnès et 1AUE de Bellevue en zone 2AUB et reclassement partiel de la zone 2AUB de Pont Per en zone A (agricole), dans un périmètre de 100m autour du bâtiment d'élevage situé sur la parcelle cadastrale WC0041, soit une superficie totale équivalente à la superficie ouverte à l'urbanisation par le présent projet d'urbanisation.

1.2. La procédure de modification

Le [4° du I° de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme \(CU\)](#) précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'EPCI décide d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

L'[article L.153-36 du CU](#) précise que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le PLU est modifié lorsque l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'[article L.153-37 du CU](#) précise que la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI qui établit le projet de modification.

L'[article L.153-38 du CU](#) précise que « lorsque le projet de modification **porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée** de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Cette délibération a été prise lors du Conseil Communautaire du 25/09/2024.

Le [VI° de l'article R.122-17 du Code de l'Environnement](#) indique que sauf disposition particulière, les autres modifications d'un plan, schéma, programme ou document de planification mentionné au I ou au II ne font l'objet d'une évaluation environnementale qu'après un examen au cas par cas qui détermine, le cas échéant, si l'évaluation environnementale initiale doit être actualisée ou si une nouvelle évaluation environnementale est requise.

L'[article R.104-33 du CU](#) prévoit que lorsque le plan n'est pas soumis à évaluation environnementale, la personne publique responsable saisit l'Autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-34 à R.104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

L'[article L.153-40 du CU](#) précise qu'avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de l'EPCI notifie le projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Lorsque la collectivité réalise une évaluation environnementale d'un document d'urbanisme, l'Autorité environnementale (MRAe Bretagne) est saisie conformément à l'[article R.104-23 du CU](#). Elle formule un avis dans les 3 mois suivant la date de réception du dossier mentionné à l'[article R.104-23 du CU](#).

L'[article L.153-41 du CU](#) prévoit que lorsque le projet de modification prévoit soit pour majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code, il est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement par le président de l'EPCI.

L'[article L.153-43 du CU](#) précise qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié 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 approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

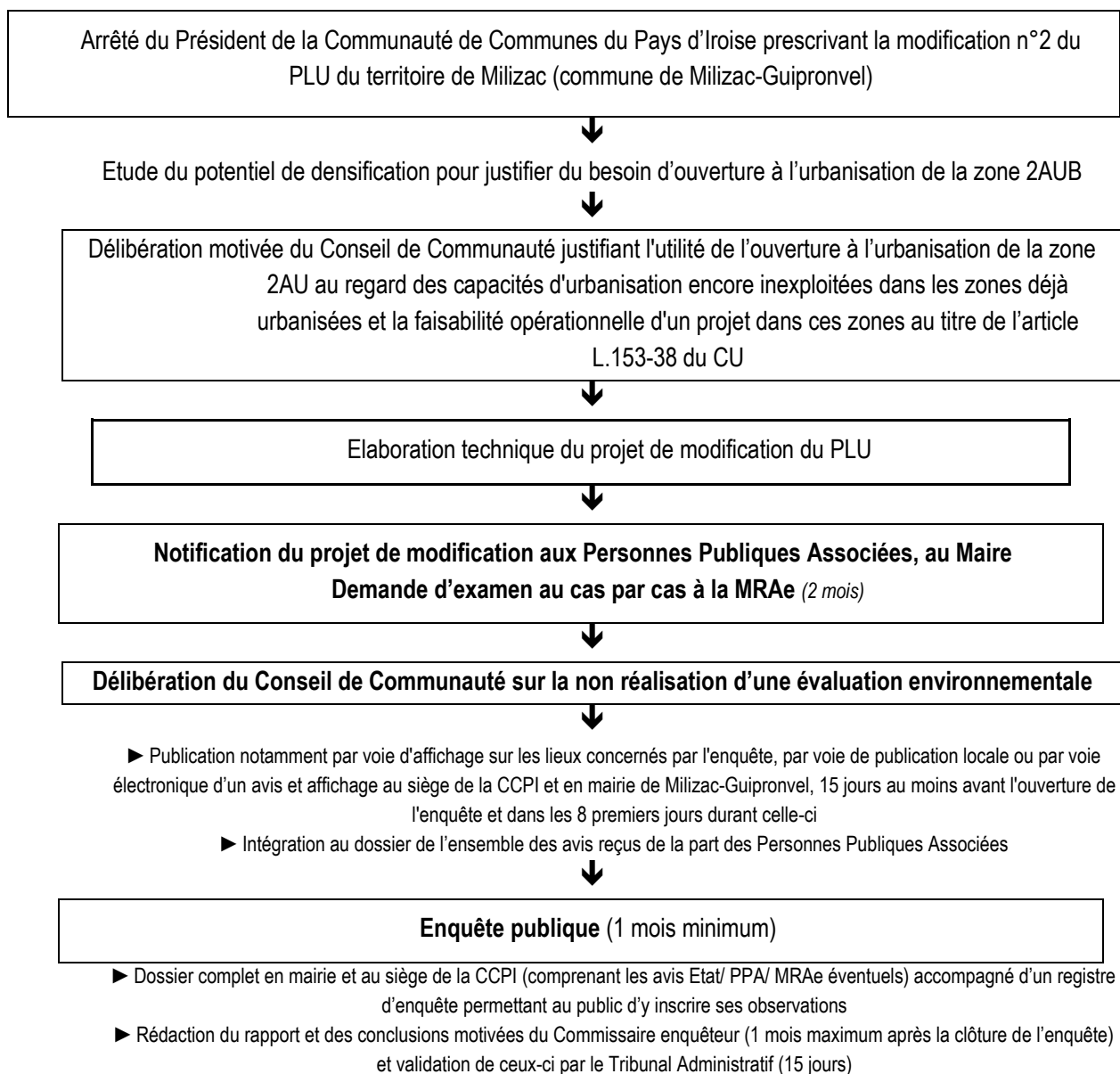
L'enquête publique, qui dure 1 mois, est la phase essentielle d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

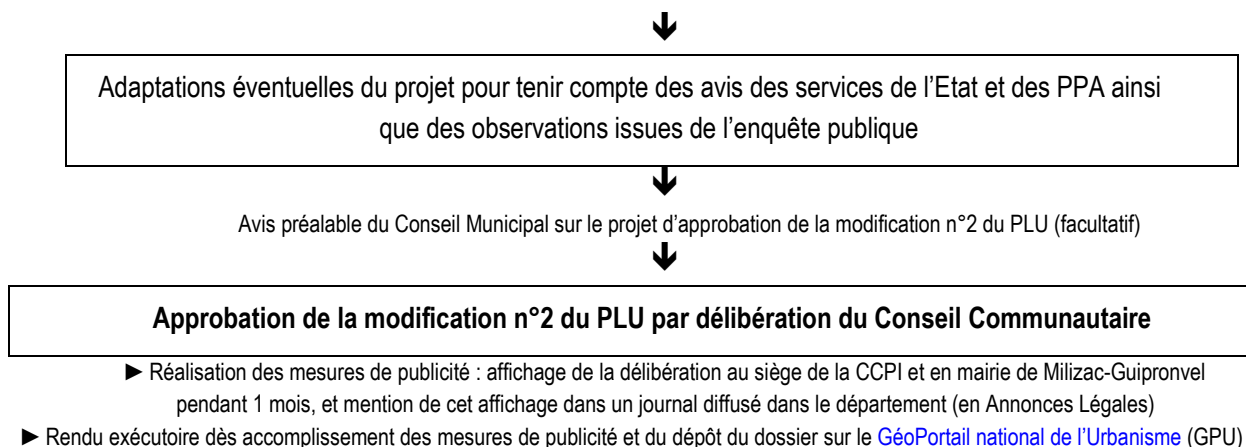
Dans le délai d'un mois qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public au siège de la Communauté et à la mairie.

Suite à l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être adapté pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et rapport du commissaire enquêteur.

La modification du PLU est ensuite approuvée par le Conseil de Communauté. Cette délibération, transmise en Préfecture, suivie des mesures de publicité met un terme à la procédure et rend exécutoire la procédure.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLU DE MILIZAC (avec ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU)





NB1 : le schéma ci-dessus n'est valable que si la MRAe ne rend pas un avis conforme demandant la réalisation d'une évaluation environnementale puis si le Conseil de Communauté suit l'avis de la MRAe en délibérant pour la réalisation d'une évaluation environnementale.

NB2 : la réalisation d'une évaluation environnementale induit, outre la recherche d'un bureau d'études et la réalisation de ladite étude, l'organisation d'une concertation préalable qui doit être lancée par délibération du Conseil de Communauté et dont le bilan doit être tiré également par délibération du Conseil de Communauté.

1.3. Le contenu du dossier de modification n°2 du PLU

Dans le cas de la présente modification (pas de changement au niveau du PADD), le dossier ne comprend donc que les éléments qui ont été modifiés ou ajoutés par rapport au dossier du PLU en vigueur, à savoir, le :

- Règlement graphique,
- Règlement écrit,
- Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Rapport de présentation.

La présente notice explicative ainsi que les pièces de procédure viennent compléter le dossier.

2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

2.1. La justification du besoin d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Penlan

Afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels, la loi ALUR (Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové) du 24/03/2014 a introduit dans le cadre d'un projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, l'obligation de justifier, au travers d'une délibération motivée, de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB de Penlan vise à améliorer l'offre diversifiée de santé du territoire en lien avec les objectifs du SCoT, du PADD et du PLH.

Le PADD vise **une population d'environ 5219 habitants dont 4250 pour le territoire de Milizac et de 969 pour le territoire de Guipronvel à l'horizon de 20 ans.**

Cette croissance équivaut à une augmentation de 1033 nouveaux habitants, soit environ 600 nouveaux logements (25 nouveaux logements par an pour la partie Milizac et 5 pour la partie Guipronvel).

Le 16 décembre 2022, l'Agence Régionale de Santé (ARS) a lancé un appel à projets portant sur la création de 61 places de Maison d'Accueil Spécialisé (MAS) avec « modalités diversifiées de prise en charge pour adultes en situation de polyhandicap, adultes porteurs de troubles du spectre autistique et adultes porteurs de tous types de déficiences dans le Département du Finistère ».

Lors de la séance du 27 mars 2023, le conseil municipal de Milizac-Guipronvel a apporté à l'unanimité son soutien à la candidature de l'Association Hospitalière de Bretagne (AHB) en :

- Confirmant l'intérêt de la commune pour l'installation de cette Maison d'Accueil Spécialisé qui répond principalement à des objectifs de santé, de solidarité et de création d'emplois ;
- Confirmant la demande tendant à une modification du PLU de Milizac visant à rendre constructible, par un reclassement en zone 1AUL1, de cette parcelle 149 AD311 située actuellement en zone 2AUB du PLU de Milizac, « secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne » ;
- Donnant délégation à M. le Maire pour signer avec les consorts Raguènes une convention de réservation foncière pour l'achat à 18 €/m², prix net vendeur, de la parcelle d'une surface estimée à 18 053 m², sous condition suspensive tenant à l'obtention d'une modification du PLU rendant la parcelle constructible.

Puis, par arrêté du 28 août 2023 de l'ARS, c'est la candidature de l'Association Hospitalière de Bretagne prévoyant l'implantation de la MAS au bourg de Milizac dans le secteur de Penlan qui a été retenue.

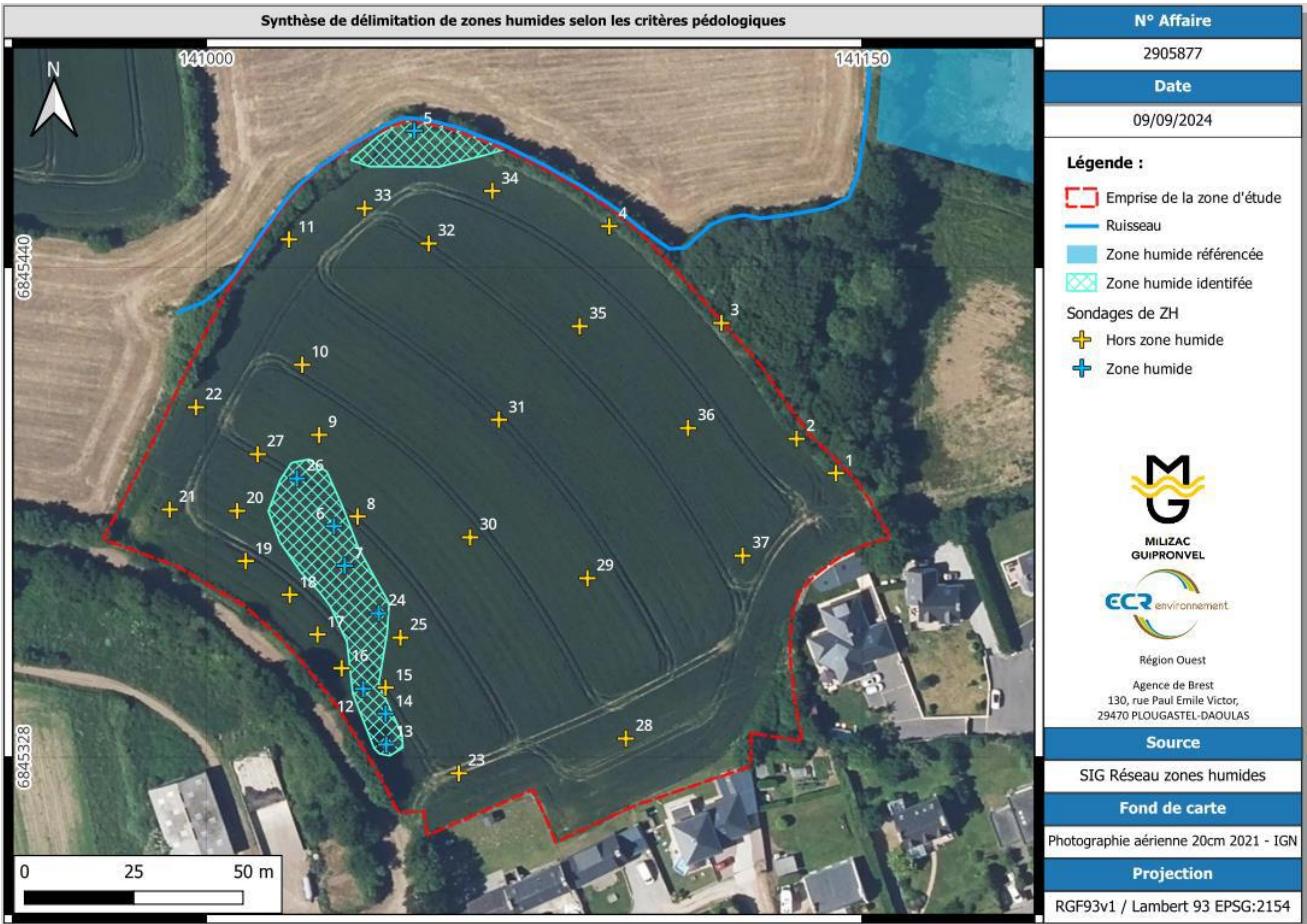
Il s'agit d'une décision importante pour les personnes en situation de handicap qui seront éligibles à une admission dans ce futur établissement, pour leurs familles, pour les agents hospitaliers actuels et futurs de l'AHB car les effectifs du personnel de la MAS sont estimés à 70 ETP.

C'est aussi une solide reconnaissance de l'attractivité du Pays d'Iroise et de la commune de Milizac-Guipronvel. Une marque de confiance de l'État et de l'AHB qui, si elle honore le territoire, l'oblige avant tout à relever cette responsabilité en mettant tout en œuvre, dès maintenant, pour que ce projet se concrétise au mieux et au plus tôt.

En effet, l'appel à projets de l'ARS, lancé en décembre 2022, compte-tenu des besoins, mentionnait une « date prévisionnelle d'ouverture : 2024/2026 ».

Une convention de réservation foncière, assortie de la condition suspensive liée à la modification du PLU de Milizac, a été signée le 4 avril 2023 entre la commune et les consorts Raguènes portant sur la parcelle 076149AD311 située en zone 2AUB de Penlan au Nord-Ouest du bourg de Milizac d'une contenance estimée à 18 065 m² au prix de 18 €/m², prix net vendeur. Une promesse de vente a été signée en janvier 2024, avec pour condition suspensive l'approbation de la modification n°2 du PLU. La superficie apparente a été précisée par géomètre à 17 922 m².

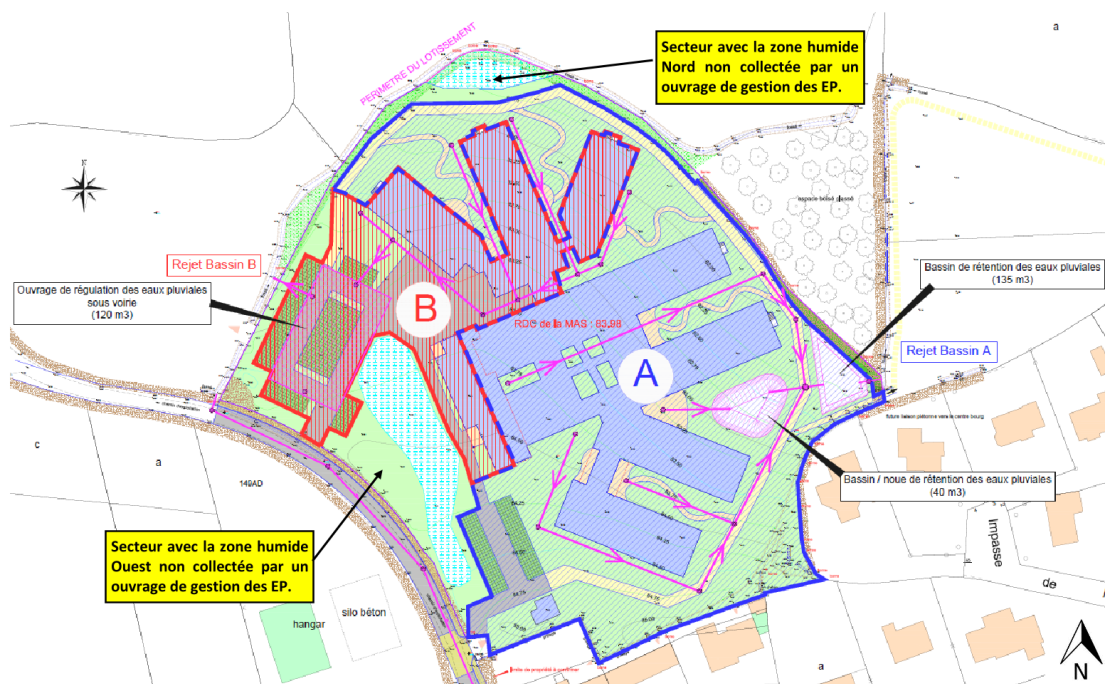
Un rapport de délimitation de zone humide établi en septembre 2024 par le bureau d'études en environnement ECR Environnement a identifié des zones humides sur 1000 m², soit 5,58% du terrain.



Cette contrainte a amené la commune à renoncer à la création d'un secteur habitat sur le reliquat de foncier initialement disponible, soit environ 0,4 ha, en complément du lot dévolu à la MAS, soit 1,4 ha.

Désormais, c'est donc la totalité du terrain de 1,79 ha qui sera acquis et aménagé par l'Association Hospitalière de Bretagne pour y accueillir la MAS.

Plan de la MAS :



Découpage des 2 sous bassins versants pour la gestion des eaux pluviales (Source du plan : ING Concept)

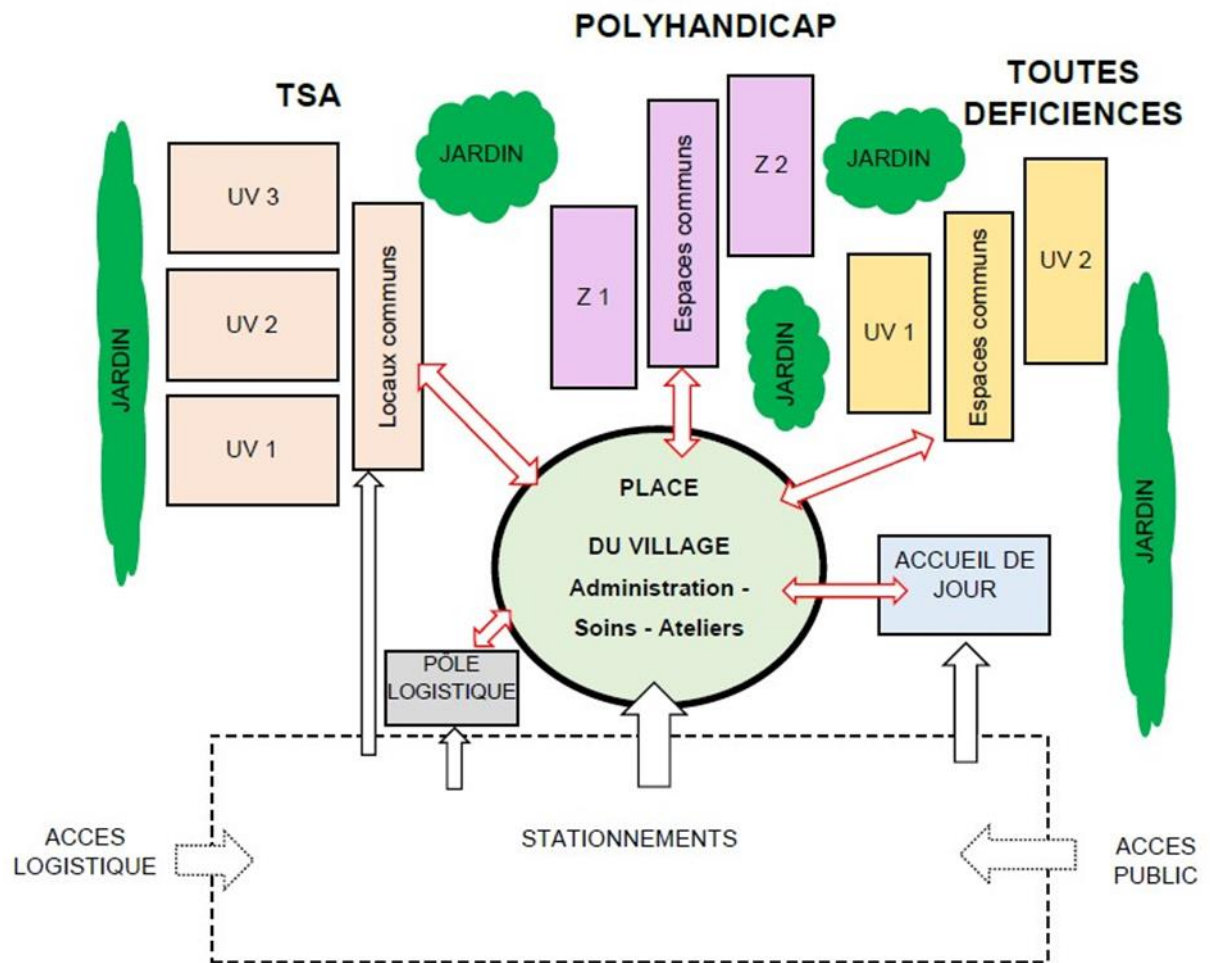
Le 30 octobre 2024, une promesse de vente de cette parcelle entre la commune et les consorts Raguenes a été signée en l'étude notariale QUID NOVI-ABERS, Notaires à Bourg-Blanc. Le terrain sera acquis par la commune avant approbation de la modification du PLU. Après modification du PLU et desserte du terrain en réseaux, la parcelle devenue constructible pourra être cédée à l'AHB (voir planning en annexe).



Planning prévisionnel de réalisation de la Maison d'Accueil Spécialisé - actualisation au 16 décembre 2024

		déc-24	janv-25	févr-25	mars-25	avr-25	mai-25	juin-25	juil-25	août-25	sept-25	01/10/2025 à 30/11/26	déc-26
Modification du PLU	Rédaction du dossier de déclaration environnementale "cas par cas" (dossier renforcé)												
	Instruction par les personnes publiques associées (dont la Mission Régionale d'Autorité Environnementale)												
	Découverte d'environ 700 m² de zones humides sur 17 922 m², soit 4% du site												
	Adaptation du projet (modification de l'implantation de la MAS rendue possible par la suppression du secteur d'habitat)												
	Constitution du dossier "cas par cas"												
	Nouvelle déclaration "cas par cas" et nouvelle phase de consultation des personnes publiques associées												
	Enquête publique & rapport du commissaire-enquêteur												
	Approbation de la modification du PLU - le site devient constructible (*)												
Financer	Achat du terrain nu aux consorts Raguènes par la commune												
	Revente du terrain à l'AHB												
Requalification de la rue de l'Argoat	Elaboration du PRO/DCE de requalification de la rue de l'Argoat												
	Passation des marchés de travaux de requalification												
	Chantier de requalification des abords du site												
Constructions	Instruction du permis de construire de la MAS (3 à 4 mois au minimum et 9 mois au maximum: 1 mois pour solliciter des pièces complémentaires+3 mois pour y répondre par l'AHB au besoin, puis 5 mois d'instruction au maximum permettant d'attendre l'approbation de la modification du PLU pour délivrer l'autorisation).												
	Etude faisabilité puis mise en oeuvre de panneaux photovoltaïques par la SAS Pays d'Iroise Energies Solaire sur les bâtiments de la MAS et conventionnement avec l'AHB (ex: autoconsommation individuelle)												
	Chantier de construction de la MAS (si démarrage immédiat période préparation de chantier durant le délai de recours de 2 mois). Début terrassement en septembre 2025 avec objectif de réception fin déc. 2026.												Réception des travaux

Observation: de l'été à novembre, l'APS a été adapté pour prendre en compte les zones humides, le redéploiement de la MAS étant rendu possible par la renonciation par la commune au quartier d'habitat.

Principe d'organisation fonctionnelle d'une MAS

Pluralité d'unités de vie dédiées à chaque type de patients articulées autour de locaux communs

La commune de Milizac-Guipronvel est dotée de 2 Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) respectivement approuvés par délibération du Conseil Communautaire le 07/02/2018 (territoire de Milizac) et le 04/04/2018 (territoire de Guipronvel). Le PLU du territoire de Milizac a ensuite fait l'objet d'une modification n°1 et d'une modification simplifiée n°1 respectivement approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 30/03/2022 et du 01/06/2023.

Par arrêté en date du 10/09/2024, le Président de la Communauté de Commune du Pays d'Iroise a prescrit la modification n°2 du PLU de la commune portant sur les points suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB de Penlan avec au préalable la justification et l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones par délibération motivée du Conseil Communautaire. Ce reclassement de la zone 2AU en une zone 1AUL1 conduira également à réaliser une Orientation d'Aménagement sur le secteur.
- Le reclassement d'une surface équivalente de la zone 2AUB de Penlan via le reclassement complet des zones 1AUBn de Croas Keromnès et 1AUE de Bellevue en zone 2AUB et le reclassement partiel de la zone 2AUB de Pont Per en zone A(agricole).

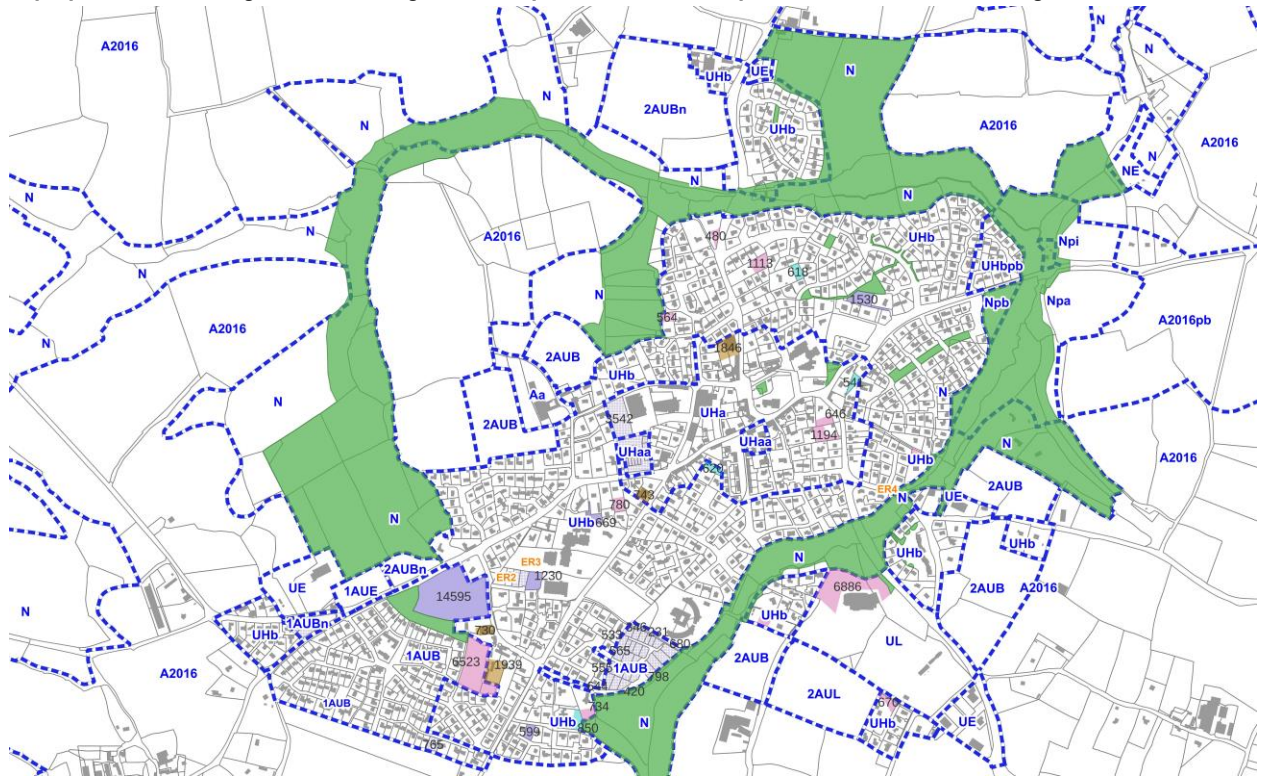
Cette ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 6 ans (PLU approuvé le 07/02/2018) n'est possible que par révision du PLU sauf si la zone 2AU a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation (délibération du CC du 24/09/2024)

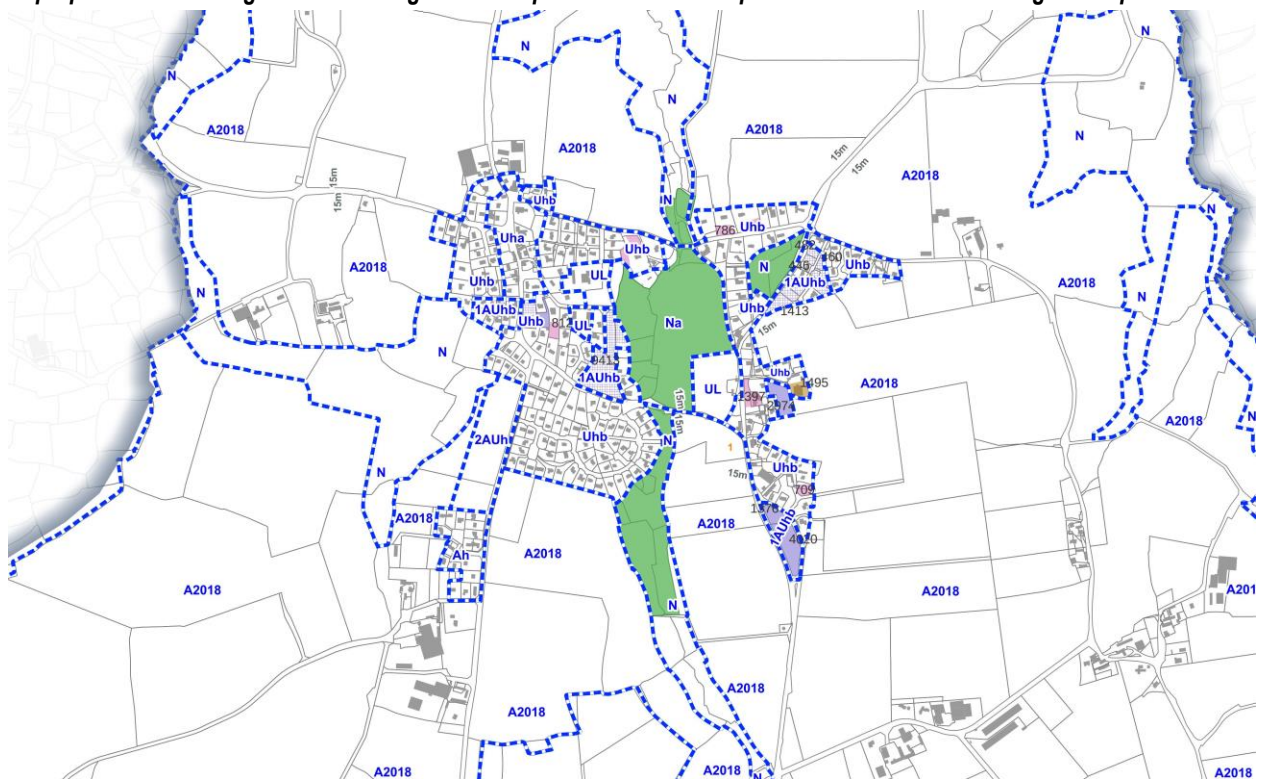
Dans les premières esquisses de positionnement des bâtiments, annexes, stationnements et voiries internes constituant les différentes unités de la Maison d'Accueil Spécialisée, la surface minimale nécessaire à la réalisation du projet était d'au moins 1,4 ha.

Il n'apparaît donc pas nécessaire et justifié d'aller inventorier des terrains qu'ils soient classés en UH, 1AUH.

Superposition du zonage du PLU en vigueur et du potentiel foncier disponible en U et 1AU au bourg de Milizac



Superposition du zonage du PLU en vigueur et du potentiel foncier disponible en U et 1AU au bourg de Guipronvel



Au final, que ce soit en zone U ou 1AU à vocation d'habitat et d'activités compatibles ainsi qu'en zone UL de sports et de loisirs, dans les bourgs de Milizac et Guipronvel, il n'y a qu'un seul secteur de plus de 1,4 ha. Il s'agit celui de la zone 1AUB de Kermones au bourg de Milizac qui présente une surface d'environ 1,5 ha.

Totalement déconnectés des 2 bourgs, il existe 4 zones 1AUL au niveau de la Récré des Trois Curés à l'Est de la commune de Milizac-Guipronvel. Ils sont prévus pour des extensions du parc de loisirs.

En tout état de cause, une seule zone classée en U ou 1AU dispose d'une superficie suffisante pour l'accueil de la MAS, soit 1,4 ha d'un seul tenant : celle de Keromnès.

Toutefois, ce secteur classé en zone 1AUB ne présente pas toutes les conditions requises pour l'implantation de la MAS :

- Localisation en bordure de zone A ou N, facteur de tranquillité pour les résidents atteints de pathologies particulières (ex : autisme) ;
- Configuration d'une zone adaptée au déploiement d'un programme immobilier répondant aux exigences fonctionnelles (pluralité d'unités de vie dédiées à chaque type de patients articulées autour de locaux communs) ;
- Compatibilité entre les délais d'obtention de la maîtrise foncière et les délais de mise en œuvre de la MAS tel que fixé par l'État via l'appel à projets de l'ARS.

En définitive, la modification du Plan Local d'Urbanisme du territoire de Milizac est proposée afin de se doter des moyens réglementaires nécessaires à la mise en œuvre de la décision de l'ARS n°290039296 du 28 août 2023 visant à créer une Maison d'Accueil Spécialisée à Milizac-Guipronvel dans les conditions décrites au dossier de candidature déposée par l'Association Hospitalière de Bretagne (localisation, caractéristiques fonctionnelles, planning prévisionnel...).

En parallèle de cette délibération du 25/09/2024, des études environnementales « à la parcelle » ont été menées sur le secteur et ont abouti à la découverte de la présence de 2 petits secteurs de zones humides au Nord et l'Ouest. Cette présence de zones humides à protéger a donc obligé le porteur de projet à revoir ses plans d'aménagement pour les éviter ce qui conduit à la nécessité de disposer des 1,8 ha de la zone.

2.2. L'adaptation du règlement écrit

2.2.1. Créer une nouvelle zone 1AUL réservée au projet d'implantation d'équipements publics ou d'intérêt général et d'hébergement (MAS) intitulée 1AUL1

Afin de faciliter l'implantation du projet d'équipements publics ou d'intérêt général, pouvant accueillir de l'hébergement, une nouvelle zone intitulée 1AUL1 est créée notamment pour ajuster les règles imposées en matière de stationnement. Cette nouvelle zone d'équipement inclut la particularité d'avoir une destination d'habitation, limitée à la sous-destination hébergement. Ainsi, l'activité de la MAS peut être exercée en tant qu'équipement d'intérêt public, tout en assurant l'accueil de ses résidents.

2.2.2. Adapter le règlement écrit pour ajuster les règles de stationnement prévues à l'annexe n°2

L'Association Hospitalière de Bretagne (AHB) a rédigé une note d'information relative au projet de création d'une Maison d'accueil spécialisé (MAS) dans le Finistère. Dans ce courrier, elle précise que cette structure disposera de 61 places d'accueil dans un ou plusieurs bâtiments d'une surface globale de 5000 m² environ.

Selon l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme avant recodification, qui définit neuf destinations pour classer les constructions, cet établissement est référencé comme service public ou d'intérêt collectif.

En tenant compte de cette destination et en se référant à l'article AU11 du PLU et de l'annexe 2 déterminant les règles de calcul pour la réalisation des aires de stationnement, la MAS relève les dispositions des « autres lieux recevant du public » dans la catégorie « Equipements », soit de l'ordre de 50% de la surface de plancher envisagée des constructions. En l'adaptant au projet, 200 places seraient théoriquement nécessaires (5000 m² x 50% x 12,5 m²). La valeur de 12,5 m² correspond à l'aire d'une place de stationnement standard.

Au regard de l'emprise au sol du projet, du foncier disponible et du besoin réel constaté sur des structures MAS équivalentes (les résidents ne disposent pas d'un véhicule individuel, le stationnement est destiné aux soignants et visiteurs), le nombre de places de stationnement affectées sera sensiblement réduit. Il est proposé de limiter ce nombre à 60 places, soit un ratio de 15% de la surface plancher estimée.

Le terrain concerné est situé dans la continuité du bourg, à proximité du centre. Cette localisation permet également de rejoindre le site à pied, par des liaisons douces existantes et à créer.

Pour limiter le nombre de 60 places, il est proposé d'ajouter en annexe 2 du PLU une disposition relative au stationnement de la MAS.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRE DE STATIONNEMENT A PREVOIR
EQUIPEMENTS	
Maison d'accueil spécialisé	- 15% de la surface de plancher

2.3. La définition d'une nouvelle Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la nouvelle zone 1AUL1 de Penlan et la suppression des 2 OAP

2.3.1. Etablir une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) pour le secteur de Penlan

En application de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, le projet de construction d'une maison d'accueil spécialisé (MAS) nécessite d'établir une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP).

Cette zone nécessite une attention particulière compte tenu de sa surface (environ 1,8 ha) mais aussi de sa localisation à proximité du cœur de bourg. Elle représente un potentiel de développement du secteur de la santé pour le territoire de la commune de Milizac-Guipronvel.

L'OAP est incontournable pour traduire opérationnellement les ambitions de la collectivité. Une attention sera portée sur la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles qui l'entourent. L'OAP souhaite proposer des formes urbaines qui respectent les quartiers existants, mais aussi une diversité de formes compte tenu de sa surface et de sa localisation et traitera les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure. Pour cela, l'OAP traitera plusieurs thématiques du Code de l'urbanisme notamment pour traduire les différents objectifs nationaux prévus à l'article L.101-2 mais également traduire les enjeux locaux spécifiques du PADD (programme d'habitat, implantation du bâti, espaces publics, liaisons douces, paysages et environnement, accès et desserte, réseaux, etc.).

L'OAP permettra à la collectivité de s'assurer que les orientations fondamentales définies dans le PADD du PLU en vigueur sur le territoire de Milizac seront respectées (densité par exemple) tout en apportant de la flexibilité aux modalités de réalisation. L'urbanisme de projet qui en découlera permettra à la fois de respecter le PLU mais également celui du porteur de projet (aménageur, constructeur...).

L'aménagement du secteur a pour objectif de conforter le bourg en développant cet équipement de santé à proximité directe, accessible à pied et à vélo. Cette urbanisation future doit intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagère et urbaine qui font la qualité du site.

L'urbanisation du secteur de Penlan est présentée en une zone Penlan classé en 1AUL1 et l'aménagement est réalisable immédiatement (échancier priorité 1).

La zone 1AUL1 - Penlan destinée aux équipements sera aménagée par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La desserte de cette infrastructure s'effectuera depuis la rue de l'Argoat, via la parcelle cadastrée AD25 (ancienne propriété privée qui vient d'être rachetée par la commune). Les véhicules destinés à la collecte des déchets pourront entrer et sortir du site sans réaliser de marche arrière. Ils emprunteront ainsi les voies desservant également les aires de stationnement, dans une logique de réduction des consommations foncières. Les véhicules de lutte contre les incendies pourront accéder aux bâtiments à minima via ces mêmes voies. Les zones de stationnements devront se conformer avec les différentes dispositions de la loi APER.

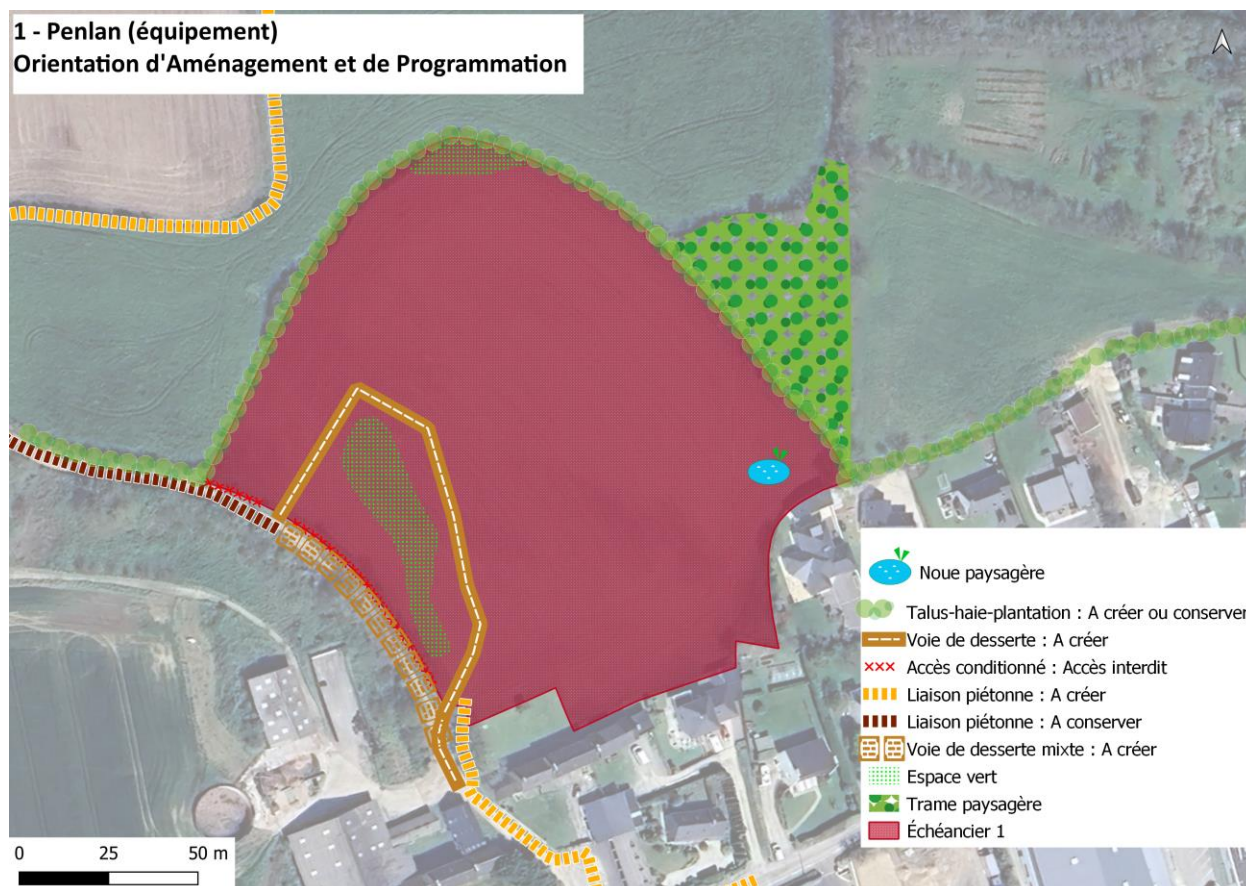
Pour se connecter au réseau de cheminements doux existants et faciliter l'accès au centre bourg et aux commerces, des liaisons piétonnes seront réalisées.

Pour assurer une intégration paysagère de l'aménagement situé à proximité de terres agricoles, le talus arboré en limites séparatives nord et est, répertorié comme un élément identifié du patrimoine paysager ainsi que l'espace boisé classé en limite est seront conservés et renforcés.

Le raccordement aux réseaux s'effectuera sur les réseaux existants rue de l'Argoat. En ce qui concerne les eaux pluviales, celles-ci seront dirigées vers une noue à créer en partie est du terrain.

Des espaces verts ont été imposés au sein de l'OAP pour préserver les zones humides et limiter l'impact sur la gestion des eaux. Les zones humides jouent un rôle essentiel dans la préservation de l'environnement. Elles agissent comme des éponges naturelles, en absorbant les excès d'eau et en réduisant les risques d'inondation. Elles contribuent à la recharge des nappes phréatiques, à la filtration des polluants et à la préservation de la qualité de l'eau. De plus, elles sont des réservoirs de biodiversité, offrant un habitat précieux à de nombreuses espèces végétales et animales.

Préserver ces zones, c'est garantir un équilibre écologique durable tout en limitant les impacts du changement climatique.



2.3.2. Supprimer les OAP des zones 1AU reclassées en 2AU

La modification a notamment pour objet de reclasser 1 zone 1AUBn et 1 zone 1AUe en zones 2AU. Ces 2 zones d'urbanisation à court et moyen terme au PLU de 2018 correspondaient à des potentialités foncières permettant d'accueillir des logements et des activités pour les 20 ans à venir. Elles se voyaient appliquer des principes d'aménagement afin de garantir une économie foncière et une organisation spatiale

Il s'agit des OAP suivantes :

- OAP 1 : Goarem Goz Nord représentant 0,6 ha ;
- OAP 11 : Goarem Goz Sud représentant 0,7 ha.

Le reclassement de ces secteurs en zone d'urbanisation à long terme implique la suppression des schémas d'OAP au document en vigueur. D'une part, ces secteurs font l'objet d'une rétention foncière des propriétaires et d'autre part, la priorité est donnée à l'urbanisation du secteur de Penlan.

2.3.3. Modifier l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Avec la suppression des OAP de Goarem Goz Nord et Goarem Goz Sud et la création de l'OAP de Penlan, l'échéancier des ouvertures à l'urbanisation des zones 1AU est donc modifié.

2.3.4. Modifier le bilan des logements

Avec la suppression des OAP de Goarem Goz Nord et Goarem Goz Sud et la création de l'OAP de Penlan, le nombre de logements à réaliser est modifié.

2.3.5. Modifier la carte générale de localisation des secteurs soumis à OAP

Pour les mêmes raisons que celles déjà citées, les OAP sur zones 1AU ayant été adaptées, la carte générale de localisation de toutes les OAP (zones U et 1AU) est donc modifiée.

2.4. La modification du règlement graphique

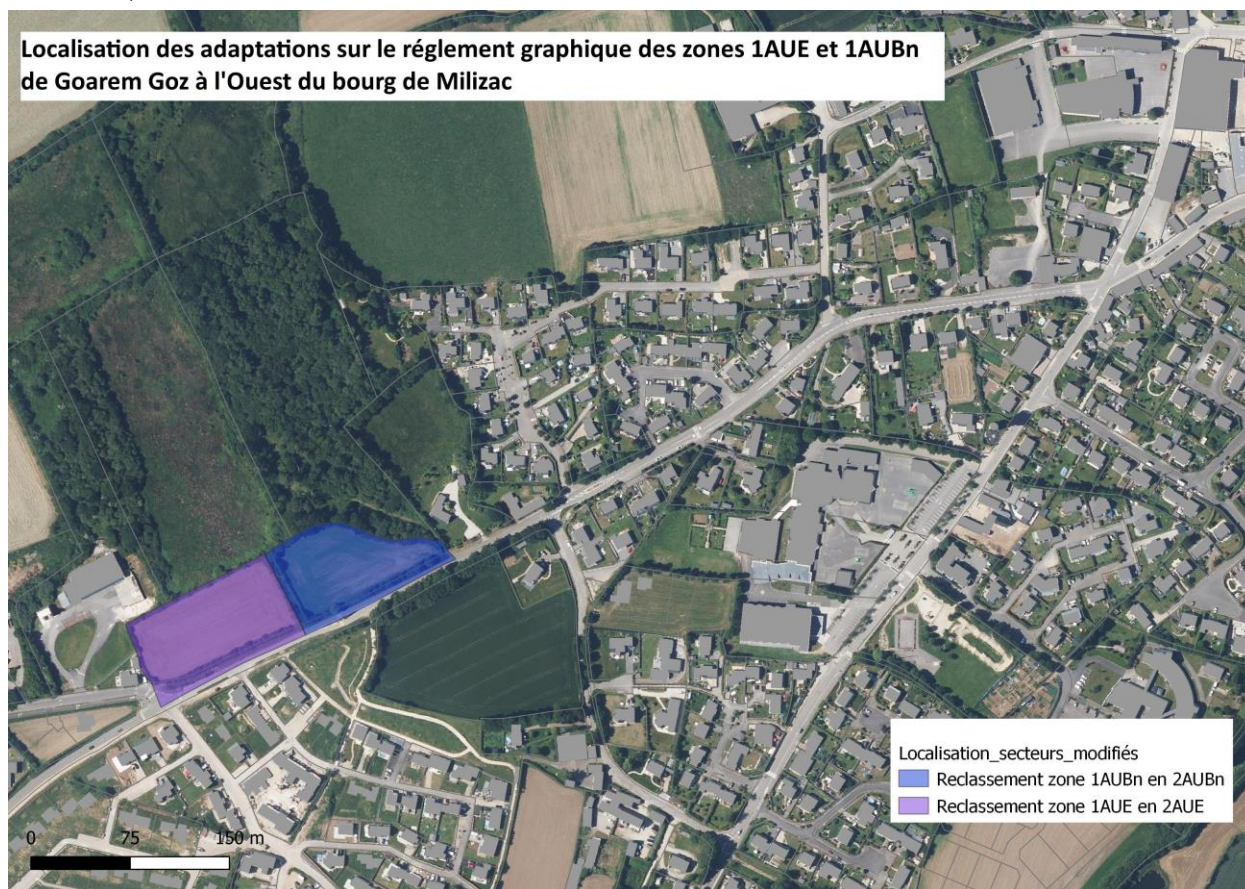
2.4.1. Reclassement de la zone 2AUB de Penlan en zone 1AUL1

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Penlan requiert un changement de zonage. La zone sera dédiée à la réalisation d'un équipement, en l'occurrence une maison d'accueil spécialisé. Elle sera classée en 1AUL1.

2.4.2. Reclassement des zones 1AUE et 1AUBn de Goarem Goz Nord en zones 2AUE et 2AUBn

Les deux secteurs destinés à accueillir de l'habitat et de l'activité à court et moyen terme sont reclassés en zones 2AU en raison d'une rétention foncière des propriétaires et d'une priorité donnée à l'urbanisation du secteur de Penlan.

Ci-dessous, la carte de localisation des deux zones reclassées.



2.4.3. Reclassement partiel de la zone 2AU de Pont Per en zone A

Une partie de la zone 2AU de Pont Per est reclassée en zone agricole puisque cette portion est localisée dans le périmètre de 100 m autour d'un bâtiment d'élevage construit sur la parcelle cadastrée WC41. Cette distance d'éloignement des nouvelles constructions s'impose en application de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime. Ce changement assurera la pérennité de l'activité agricole du site.

Ci-dessous, la carte de localisation du secteur reclassé.

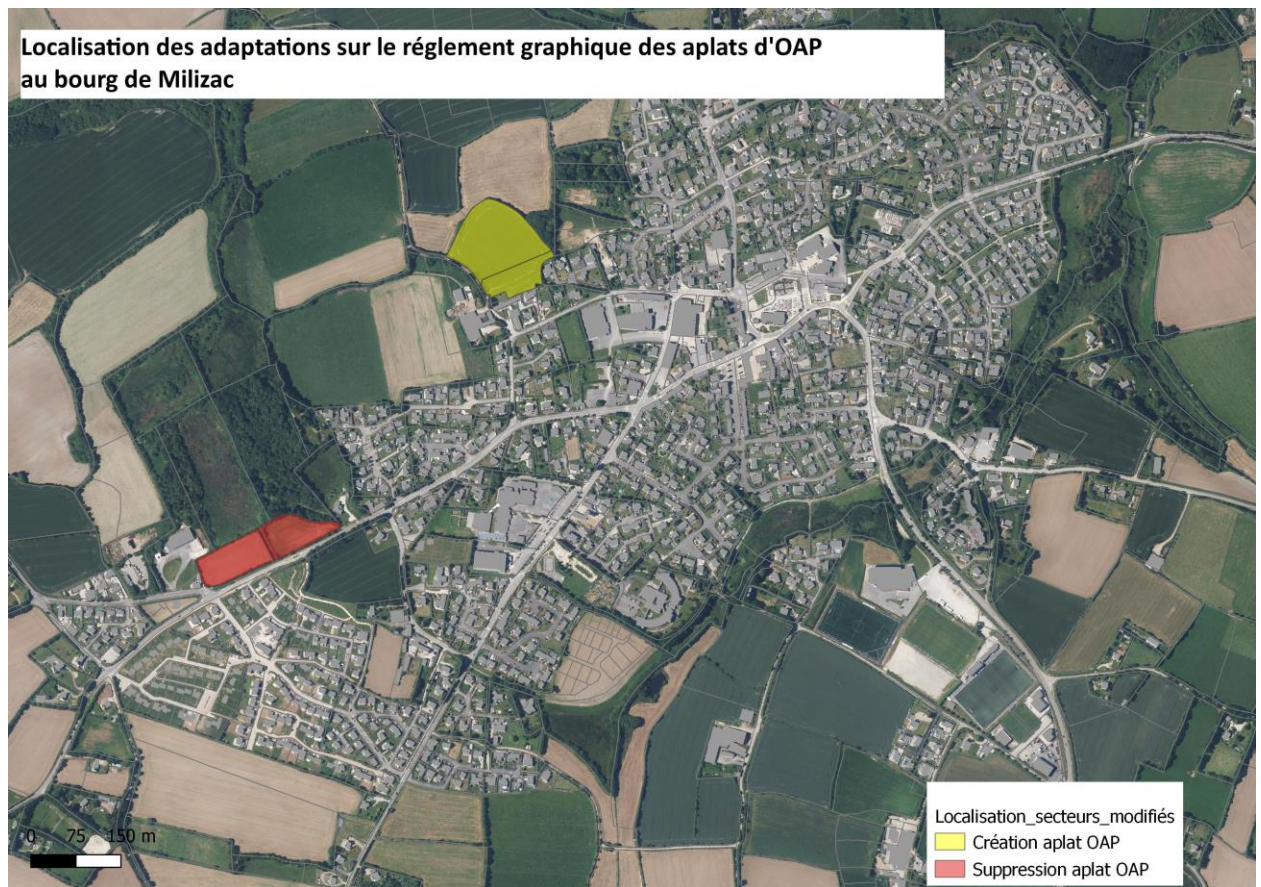


2.2.4. Ajustement des aplats d'OAP sur les secteurs 1AU/2AU

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Penlan, zone 1AU, implique la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme.

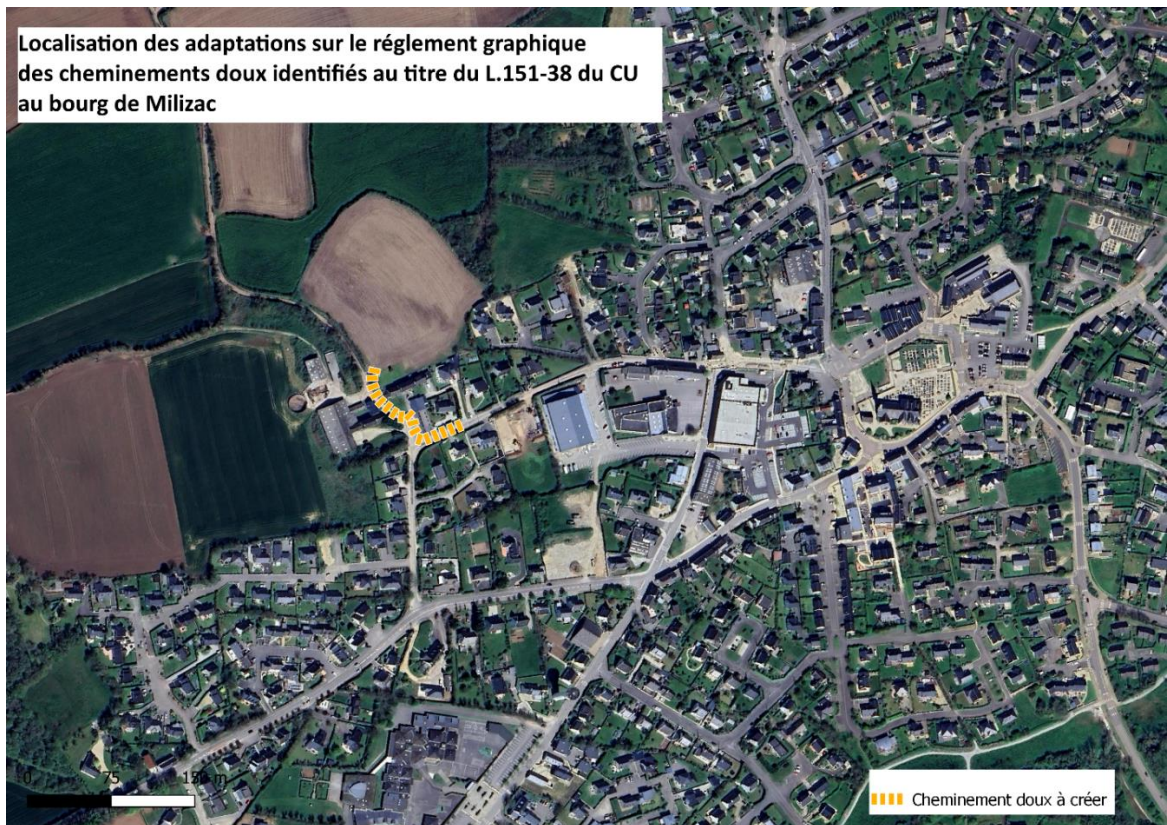
A contrario, le basculement en zone 2AU du secteur de Goarem Goz Nord induit la suppression des OAP en vigueur.

Ci-dessous, la carte de localisation des OAP modifiées.



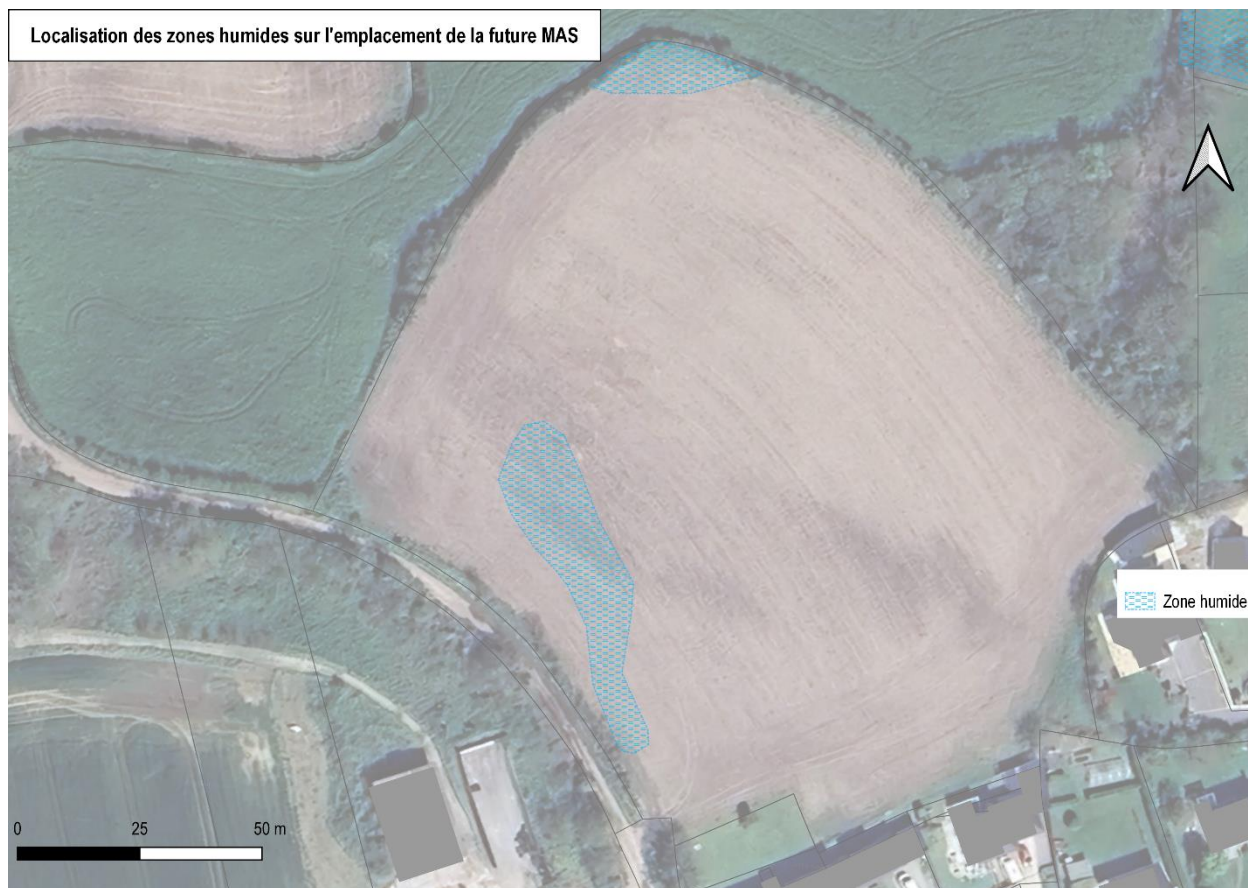
2.2.5 Inscrire des liaisons douces à créer au titre de l'article L.151-38 du CU

Afin de connecter le futur secteur de la MAS et du lotissement à usage d'habitat au centre-bourg, des liaisons douces seront réalisées via la rue de l'Argoat.



2.2.6 Inscrire les zones humides présentes sur le futur secteur de la MAS

Deux zones ont été identifiées sur le secteur de la MAS, elles sont donc rajoutées au règlement graphique. Celle située au Nord occupe une surface de 229 m² et celle à l'Ouest une surface de 767 m².



3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES NATURA 2000

Cette partie sera complétée avec l'étude environnementale du dossier de demande d'examen au cas par cas et par l'étude environnementale réalisée par ECR Environnement (février 2025).

4. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.1. Compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest

La commune de Milizac-Guipronvel est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest, approuvé le 19 décembre 2018 et modifié en 2019.

Le Document d'Orientations (DOG) du SCoT définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement des communes du Pays de Brest.

Le projet d'aménagement devra donc être compatible avec ce document.

Volet 1. Renforcer l'attractivité du Pays de Brest en confortant et valorisant la qualité du cadre de vie

La modification du PLU du territoire de Milizac est compatible avec les grandes orientations du SCOT du Pays de Brest, dont en particulier les points suivants :

➤ Orientations du SCoT : proposer une offre de logements diversifiés et de qualité

Le projet communal vise à limiter la consommation d'espace en identifiant les dents creuses et en définissant des principes d'aménagement. La mixité des formes urbaines et de la typologie d'habitat sera favorisée par l'urbanisation des dents creuses avec une densité de logements plus importante.

Enfin, la densification permet de répondre à l'objectif de mobilité interne et de développement des liaisons douces.

➤ Orientations du SCoT : valoriser l'identité paysagère du territoire

Le projet préserve les spécificités paysagères de la commune, en identifiant les éléments de patrimoine bocager à préserver. En favorisant une harmonie des façades avec le nuancier de couleur et en travaillant sur les clôtures s'intégrant au paysage.

Volet 2. Créer les conditions d'un développement économique

La modification est compatible avec les grandes orientations du SCOT du Pays de Brest en veillant à la préservation de la vie économique et sociale. Elle ajuste le zonage afin de permettre le développement d'activité au niveau de l'agglomération de Milizac, et en ne limitant pas l'installation de commerce par des règles de stationnement pouvant nuire à l'installation d'activités.

Volet 3. Respecter les grands équilibres environnementaux du territoire

➤ Orientations du SCoT : optimiser l'utilisation du foncier urbanisé

Comme dit précédemment, en identifiant les dents creuses et en définissant des principes d'aménagement, la procédure répond aux objectifs d'économie du foncier.

➤ Orientations du SCoT : préserver les richesses écologiques du territoire en confortant la trame verte et bleue

Le projet communal prévoit la protection du patrimoine environnemental et préserve les continuités naturelles et la trame verte et bleue (TVB) : préservation des espaces naturels (talus).

➤ Orientations du SCoT : promouvoir une exploitation durable des ressources

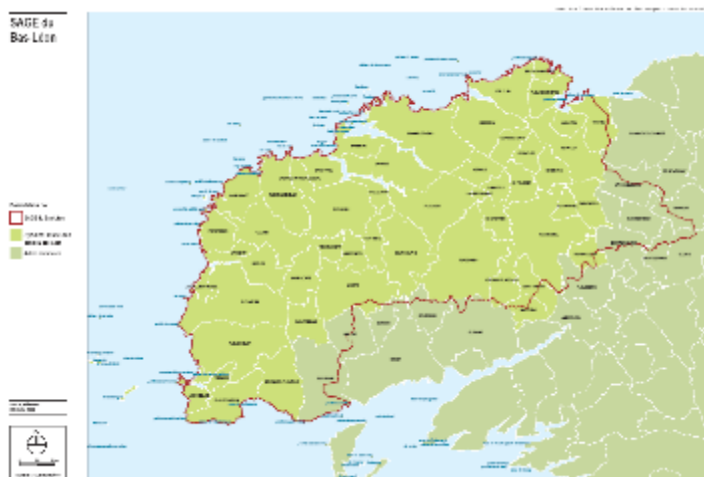
La commune, au travers de son document d'urbanisme et des outils réglementaires qui sont à sa disposition, a veillé à limiter les sources de pollutions liées aux eaux usées, recenser et préserver les éléments constituant la trame bocagère et limiter, l'imperméabilisation des sols.

4.2. Compatibilité avec le SAGE du bas-Léon

La commune de Milizac-Guipronvel est concernée par le SAGE Bas Léon.

Il couvre une superficie de 900 km².

Le territoire du SAGE recouvre l'ensemble des bassins versants hydrographiques des cours d'eau situés entre la pointe Ouest du département et la grève de Goulven. Cela correspond au tracé des lignes de crêtes délimitant les aires topographiques d'alimentation de ces cours d'eau. 58 communes sont concernées dont 47 pour la totalité de leur territoire.



Périmètre du SAGE Bas Léon

Source : *Etat des lieux des milieux et des usages, atlas cartographique, 2010, Syndicat Mixte des eaux du Bas-Léon*

Ce SAGE a été approuvé par arrêté préfectoral le 18 février 2014. La structure porteuse est le Syndicat Mixte des Eaux du Bas-Léon.

Les principaux enjeux de ce SAGE sont :

- Restaurer la qualité des eaux brutes pour l'alimentation en eau potable et s'assurer de la satisfaction des besoins ;
- Restaurer la qualité bactériologique des masses d'eau littorales/estuariennes pour satisfaire les usages ;
- Réduire les flux de nutriments aux exutoires des bassins versants afin de limiter le phénomène de prolifération des micros et macros algues ;
- Rétablir la libre circulation des espèces migratrices et des sédiments ;
- Préserver l'équilibre écologique des milieux naturels - aquatiques - littoraux et favoriser l'aménagement de l'espace ;
- Gérer les risques et orienter les pratiques d'utilisation des produits phytosanitaires ;
- S'assurer de la couverture et de la coordination de l'organisation de la maîtrise d'ouvrage sur tout le territoire du SAGE.

La modification du PLU est compatible avec les grandes orientations SAGE du Bas Léon et, plus globalement, avec la politique de préservation de la ressource en eau. La commune, au travers de son document d'urbanisme et des outils réglementaires qui sont à sa disposition, a veillé à :

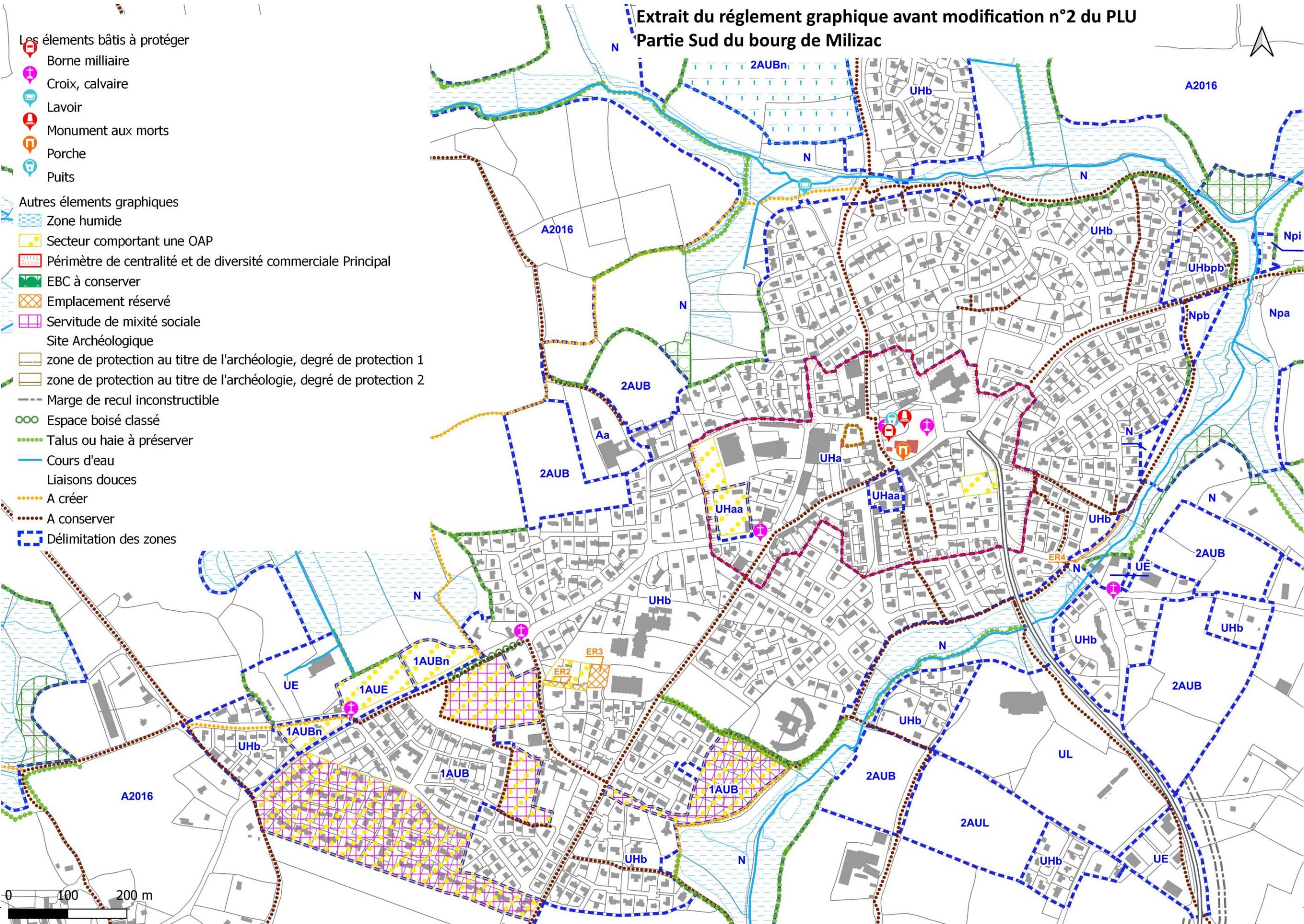
- **Limiter les sources de pollutions liées aux eaux usées**, en vérifiant les systèmes d'assainissement possibles sur les secteurs constructibles.
- **Recenser et préserver les éléments constituant la trame bocagère**. Le règlement graphique identifie désormais les éléments naturels à préserver et le règlement écrit précise la réglementation en termes de préservation au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur préservation est nécessaire en vertu de leur rôle hydraulique et antiérosif, rôle paysager et source importante de biodiversité.
- **Limiter l'imperméabilisation des sols**. Le repérage des dents creuses et la définition d'orientations d'aménagement vise à limiter l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels.

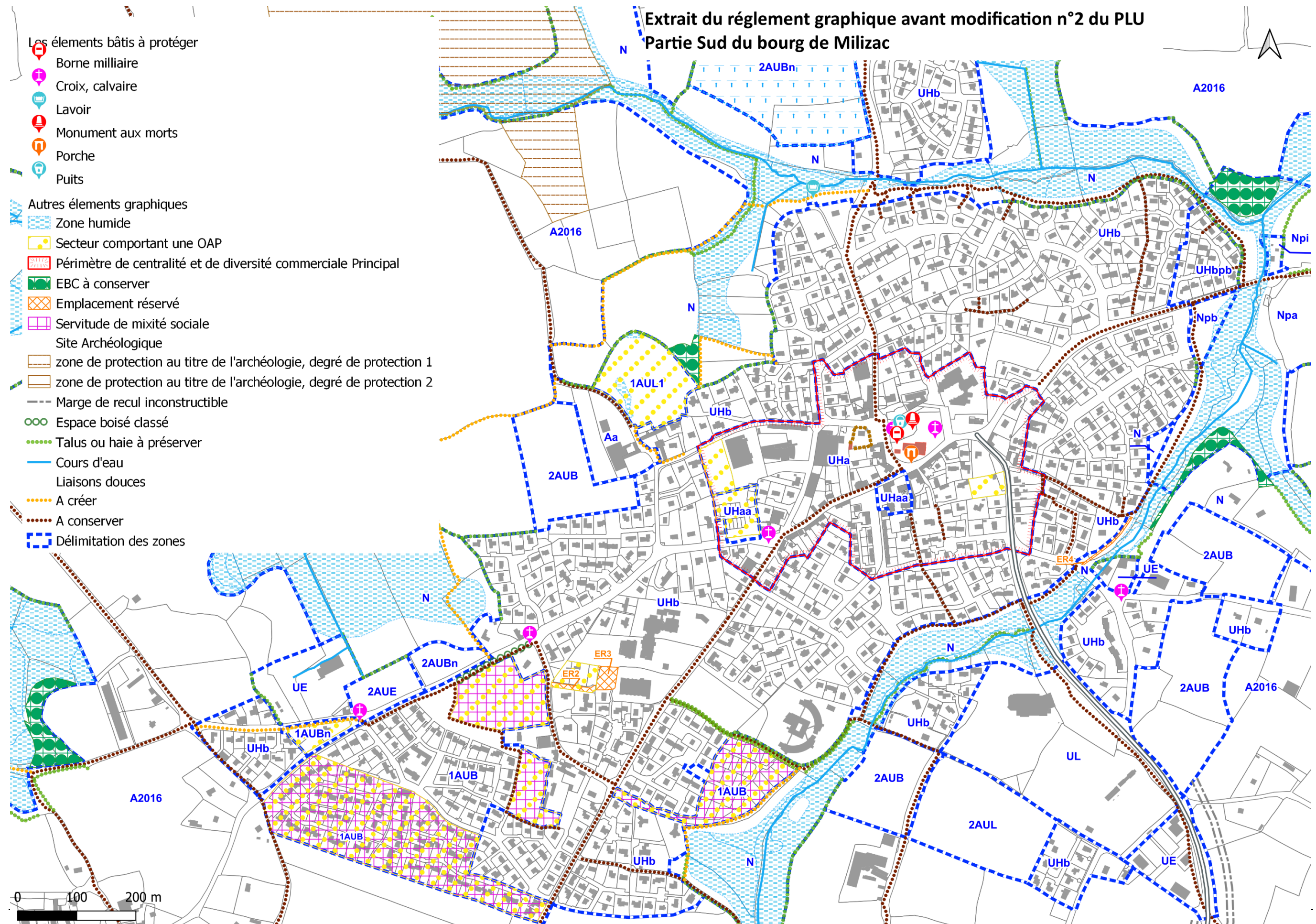
5. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

La modification n°2 du PLU entraîne des adaptations des documents constitutifs du PLU, à savoir :

- Le règlement graphique : seul l'extrait du bourg est présenté dans la présente notice puisque toutes les adaptations y sont localisées. Les plans du règlement graphiques seront intégralement réédités pour l'approbation de la modification n°2 du PLU.
- Le règlement écrit : seuls les extraits des parties du règlement écrit adapté sont présentés dans la présente notice. Le règlement écrit sera intégralement réédités pour l'approbation de la modification n°2 du PLU.
- Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : seuls les extraits des parties du document d'OAP adapté sont présentés dans la présente notice. Le document d'OAP sera intégralement réédités pour l'approbation de la modification n°2 du PLU.
- Le rapport de présentation sera complété de la présente notice et intégralement réédité pour l'approbation de la modification n°2 du PLU.

5.1. Un règlement graphique (zonage) adapté





5.2. L'évolution des surfaces des différentes zones

Tableau des surfaces des zones avant et après modification n°2 du PLU

PLU en vigueur			MPLU2			Différence
Zones	Surf (ha)		Zones	Surf (ha)		(ha)
UE	14,7		UE	14,7		0,0
UEc	1,7		UEc	1,7		0,0
UHa	15,1		UHa	15,1		0,0
UHaa	0,9		UHaa	0,9		0,0
Uhb	77,4		Uhb	77,5		0,0
Uhbpb	1,4		Uhbpb	1,4		0,0
UL	31,9		UL	31,9		0,0
Sous total U	143,1	4,3%	Sous total U	143,2	4,3%	
1AUB	13,8		1AUB	14,3		0,4
1AUBn	1,1		1AUBn	0,4		-0,7
1AUE	11,6		1AUE	10,8		-0,8
1AUL	10,3		1AUL	10,3		0,0
			1AUL1	1,8		1,8
Ss-total 1AU	36,8	1,1%	Ss-total 1AU	37,6	1,1%	-0,8
2AUB	13,0		2AUB	10,6		-2,4
2AUBn	6,1		2AUBn	6,7		0,7
			2AUE	0,8		0,8
2AUL	5,2		2AUL	5,2		
Ss-total 2AU	24,2	0,7%	Ss-total 2AU	23,3	0,7%	0,9
Sous total AU	24,2		Sous total AU	25,1		
A2016	2 400,0		A2016	2 400,5		0,5
A2016pa	9,2		A2016pa	9,2		0,0
A2016pb	66,1		A2016pb	66,1		0,0
Aa	15,4		Aa	15,4		0,0
AE	16,8		AE	16,8		0,0
Sous total A	2 507,5	75,8%	Sous total A	2 508,1	75,8%	
N	595,9		N	595,9		0,0
NE	1,2		NE	1,2		0,0
Npa	31,0		Npa	31,0		0,0
Npb	1,5		Npb	1,5		0,0
Npi	0,5		Npi	0,5		0,0
Nt	1,6		Nt	1,6		0,0
Sous total N	631,7	19,1%	Sous total N	631,7	19,1%	
TOTAL	3 306,6			3 308,1		

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU :

- La zone agricole a augmenté d'environ 0,5 ha par le reclassement d'une partie d'une zone 2AUB située dans le périmètre de 100 m d'un bâtiment agricole ;
- La zone 2AUB a également diminué d'environ 1,8 ha par la création de la zone 1AUL1 ;
- La zone 2AUBn a augmenté par le reclassement d'environ 0,7 ha de zone 1AUBn ;
- La zone 2AUE a été créée par le reclassement d'environ 0,8 ha de zone 1AUE.

5.3. L'évolution du linéaire de cheminements doux au titre de l'article L.151-38 du CU

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU du territoire de Milizac, il est proposé d'inscrire 122 m de cheminements doux à créer supplémentaires qui viendront s'ajouter au 5743 m de cheminements doux à créer déjà inscrits au PLU en vigueur.

Tableau du linéaire de cheminements doux existants ou à créer avant et après modification n°2 du PLU

PLU en vigueur			MPLU2			Différence
	Long (km)			Long (km)		
Liaison douce à créer	5,7		Liaison douce à créer	5,8		0,1
Liaison douce existante à conserver	70,0		Liaison douce existante à conserver	70,0		0,0

5.4. L'évolution des surfaces de zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du CU

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU du territoire de Milizac, il est proposé d'inscrire 996 m² de zones humides protégées supplémentaires qui viendront s'ajouter au 3 763 820 m² de zones humides déjà inscrites au PLU en vigueur, soit 3 764 816 m² (ou 376,5 ha).

5.4. Un règlement écrit modifié

Les modifications faites au règlement apparaissent en blanc surligné noir.

Extrait du règlement du PLU en vigueur

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme de Milizac est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles**.
(...)

La zone AU est divisée en zones 1AU et 2AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

- **La zone 1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 3 secteurs :

- **1AUB** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne, avec un sous-secteur **1AUBn** : zone d'habitat soumise à risque d'inondation par remontée de nappe,
- **1AUE** : secteur à vocation d'activités artisanales, de bureaux et d'entrepôts,
- **1AUL** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'intérêt collectif,

(...)

Proposition de règlement modifié

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme de Milizac est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles**.
(...)

La zone AU est divisée en zones 1AU et 2AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

- **La zone 1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 3 secteurs :
 - **1AUB** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne, avec un sous-secteur **1AUBn** : zone d'habitat soumise à risque d'inondation par remontée de nappe,
 - **1AUE** : secteur à vocation d'activités artisanales, de bureaux et d'entrepôts,
 - **1AUL** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'intérêt collectif, **avec un sous-secteur 1AUL1 : dédié aux équipements publics ou d'intérêt général et d'hébergement.**

Extrait du règlement du PLU en vigueur

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- **1AUB** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne, Avec un sous-secteur **1AUBn** : zone d'habitat soumise à risque d'inondation par remontée de nappe,
- **1AUE** : secteur à vocation d'activités artisanales, de bureaux et d'entrepôts,
- **1AUL** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'intérêt collectif,

En zones 1AUB, 1AUBn, 1AUE et 1AUL, les constructions ne sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions), qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

(...)

Proposition de règlement modifié

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- **1AUB** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne, Avec un sous-secteur **1AUBn** : zone d'habitat soumise à risque d'inondation par remontée de nappe,
- **1AUE** : secteur à vocation d'activités artisanales, de bureaux et d'entrepôts,

- **1AUL** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'intérêt collectif, **avec un sous-secteur 1AUL1 : dédié aux équipements publics ou d'intérêt général et d'hébergement.**

En zones 1AUB, 1AUBn, 1AUE, 1AUL **et 1AUL1**, les constructions ne sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir définitions), qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

(...)

Extrait du règlement du PLU en vigueur

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

(...)

Article 1AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

(...)

4. En secteur 1AUE et 1AUL, sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que les cas visés aux articles AU2.3 et AU2.4 ;
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme ou de ceux prévus aux articles AU2.3 et AU2.4.

(...)

Proposition de règlement modifié

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

(...)

Article 1AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

(...)

4. En secteur 1AUE, 1AUL **et 1AUL1, sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitation autres que les cas visés aux articles AU2.3 et AU2.4 ;
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme ou de ceux prévus aux articles AU2.3 et AU2.4.

(...)

Extrait du règlement du PLU en vigueur

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

(...)

Article 1AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

(...)

4. En secteur 1AUL, sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement paysager :

- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone à condition que :
 - qu'il soit intégré dans un ensemble cohérent avec un bâtiment destiné à l'activité : forme similaire, contiguïté harmonieuse ou logement intérieur au bâtiment d'activité,
 - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².
- Les équipements liés aux activités de loisirs et de sports (tribunes, vestiaires, club house, animation et accueil de loisirs...).

- Les hôtels et équipements d'hébergement liés aux activités de loisirs.
- Les campings et parc résidentiels de loisirs nécessaires au développement des activités de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les installations techniques et les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- Les aires de stationnement.
- (...)

Proposition de règlement modifié

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

(...)

Article 1AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

(...)

4. En secteur 1AUL, sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement paysager :

- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone à condition que :
 - qu'il soit intégré dans un ensemble cohérent avec un bâtiment destiné à l'activité : forme similaire, contiguïté harmonieuse ou logement intérieur au bâtiment d'activité,
 - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².
- Les équipements liés aux activités de loisirs et de sports (tribunes, vestiaires, club house, animation et accueil de loisirs...).
- Les hôtels et équipements d'hébergement liés aux activités de loisirs.
- Les campings et parc résidentiels de loisirs nécessaires au développement des activités de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les installations techniques et les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- Les aires de stationnement.

5. En sous-secteur 1AUL1, sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement paysager :

- Les établissements dédiés aux équipements publics ou d'intérêt général et d'hébergement.
- (...)

Extrait du règlement du PLU en vigueur

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

(...)

Article 1AU.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

(...)

C- En zone 1AUL :

- Par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile « publique », et sauf indications contraires mentionnées ci-dessous, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise des voies.
- L'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants est autorisée.
- Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :
 - . pour des parcelles situées à l'angle de deux voies (dans ce cas, la règle prévue ci-dessus ne s'applique que par rapport à une des deux voies) ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.
 - . pour des ouvrages techniques d'utilité publique,
 - . pour les constructions importantes d'usage et d'intérêt publics,
 - . pour les extensions de bâtiments non implantés à l'alignement et pour les constructions annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti.

- Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.
- (...)

Proposition de règlement modifié

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

(...)

Article 1AU.5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

(...)

C- En zone 1AUL et 1AUL1 :

- Par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile « publique », et sauf indications contraires mentionnées ci-dessous, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise des voies.
- L'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants est autorisée.
- Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :
 - pour des parcelles situées à l'angle de deux voies (dans ce cas, la règle prévue ci-dessus ne s'applique que par rapport à une des deux voies) ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives.
 - pour des ouvrages techniques d'utilité publique,
 - pour les constructions importantes d'usage et d'intérêt publics,
 - pour les extensions de bâtiments non implantés à l'alignement et pour les constructions annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti.
- Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

(...)

Extrait du règlement du PLU en vigueur

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

(...)

Article 1AU.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

B- En zone 1AUL :

- La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5 m.
- Des dispositions différentes pourront être admises (implantation inférieure à 5 m par rapport à la limite séparative) dans les cas suivants :
 - pour les ouvrages techniques d'utilité publique,
 - pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
 - pour des raisons topographiques ou de forme de parcelle,
 - pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures de haies ou de talus existants,
 - pour les extensions de constructions existantes, lorsque cette règle induirait une architecture peu harmonieuse,
 - afin d'assurer le libre écoulement des eaux.

(...)

Proposition de règlement modifié

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

(...)

Article 1AU.6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

B- En zone 1AUL et 1AUL1 :

- La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5 m.
- Des dispositions différentes pourront être admises (implantation inférieure à 5 m par rapport à la limite séparative) dans les cas suivants :
 - pour les ouvrages techniques d'utilité publique,
 - pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
 - pour des raisons topographiques ou de forme de parcelle,
 - pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures de haies ou de talus existants,
 - pour les extensions de constructions existantes, lorsque cette règle induirait une architecture peu harmonieuse,
 - afin d'assurer le libre écoulement des eaux.

(...)

Extrait du règlement du PLU en vigueur**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER****REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU**

(...)

Article 1AU.9 : hauteur maximale des constructions**1. Cas général**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage ou à l'acrotère (constructions contemporaines, éléments de liaison...) à partir du terrain naturel pris aux 4 angles (ou plus) de la construction, est fixée comme suit :

Secteurs	Type de construction	Egout de toiture	Faîtage	Acrotère
1AUB et 1AUBn	Construction principale	6,50 m	10,00 m	7,00 m*
	Annexes	3,50 m	6,50 m	3,50 m*
1AUE	Toute construction	12,00 m	15,00 m	8,00 m
1AUE le long des RD3, 38 et 67	Toute construction	9,00 m	12,00 m	8,00 m
1AUL	Toute construction	Non réglementé	12,00 m	12,00 m

**l'acrotère sera nécessaire pour les habitations lorsque la pente de toiture sera inférieure à celle indiquée en annexe 1 (Définitions : pente de toiture).*

(...)

Proposition de règlement modifié**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER****REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU**

(...)

Article 1AU.9 : hauteur maximale des constructions**1. Cas général**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîtage ou à l'acrotère (constructions contemporaines, éléments de liaison...) à partir du terrain naturel pris aux 4 angles (ou plus) de la construction, est fixée comme suit :

Secteurs	Type de construction	Egout de toiture	Faîtage	Acrotère
1AUB et 1AUBn	Construction principale	6,50 m	10,00 m	7,00 m*
	Annexes	3,50 m	6,50 m	3,50 m*
1AUE	Toute construction	12,00 m	15,00 m	8,00 m
1AUE le long des RD3, 38 et 67	Toute construction	9,00 m	12,00 m	8,00 m
1AUL et 1AUL1	Toute construction	Non réglementé	12,00 m	12,00 m

**l'acrotère sera nécessaire pour les habitations lorsque la pente de toiture sera inférieure à celle indiquée en annexe 1
(Définitions : pente de toiture).*

(...)

Extrait du règlement du PLU en vigueur**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER****REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU**

(…)

Article 1AU.10 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments du paysage et du patrimoine naturel et urbain

(…)

4. Architecture en zones 1AUL

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- Les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

(…)

6.2. Clôtures des zones 1AUL et 1AUE

a- Les clôtures sur voies seront établies selon les modalités suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AUL	soit les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.
	soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1,40 m, pouvant être surmonté d'un grillage, l'ensemble présentant une hauteur maximale de 2 m.
1AUE	haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
	mur enduit ou d'aspect moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1,20 m, pouvant être surmonté d'un grillage, l'ensemble présentant une hauteur maximale de 2 m.

(…)

Proposition de règlement modifié**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER****REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU**

(…)

Article 1AU.10 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments du paysage et du patrimoine naturel et urbain

(…)

4. Architecture en zones 1AUL et 1AUL1

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- Les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

(…)

6.2. Clôtures des zones 1AUL, 1AUL1 et 1AUE**a- Les clôtures sur voies seront établies selon les modalités suivantes :**

Secteurs		Matériaux et hauteurs autorisés
1AUL et 1AUL1	-	Soit les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.
	-	Soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1,40 m, pouvant être surmonté d'un grillage, l'ensemble présentant une hauteur maximale de 2 m.
1AUE	-	Haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
	-	Mur enduit ou d'aspect moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1,20 m, pouvant être surmonté d'un grillage, l'ensemble présentant une hauteur maximale de 2 m.

(…)

Extrait du règlement du PLU en vigueur**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER****REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU**

(…)

Article 1AU.12 : réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

(…)

2. Zone 1AUL

- A. Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits, par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.
- B. Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Une étude paysagère est nécessaire.

- C. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur. Le certificat de conformité pourra être refusé tant que les plantations envisagées par l'étude paysagère ne sont pas réalisées.

(...)

Proposition de règlement modifié

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

(...)

Article 1AU.12 : réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

(...)

2. Zone 1AUL et 1AUL1

- A. Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits, par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.
- B. Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Une étude paysagère est nécessaire.
- C. La plantation de haies ou de bosquets d'arbres d'essences locales pourra être imposée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments de grande longueur. Le certificat de conformité pourra être refusé tant que les plantations envisagées par l'étude paysagère ne sont pas réalisées.

(...)

Extrait du règlement du PLU en vigueur**ANNEXES****ANNEXE N°2 : RELATIVE A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 11 TRAITANT DE LA REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT****1. Règles relatives aux véhicules motorisés**

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
Habitat collectif :	- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher - Pour les deux roues motorisées, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
Habitat individuel :	- 2 places par logement, sauf cas particulier.
Foyer, Habitat communautaire	- 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir
Résidences de tourisme	- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir. Pour les deux roues, 1m ² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs,
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)	- 1 place par logement
ACTIVITES	
Etablissement industriel ou artisanal	- 30% de la surface de plancher
Entrepôt	- 30% de la surface de plancher
Commerces de :	
moins de 150 m ² de surface de vente	- pas de minimum
de 150 à 300 m ² de surface de vente	- minimum 3 places pour 100 m ² de surface de vente
plus de 300 m ² de surface de vente	- maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 6 places pour 100 m ² de surface de vente réalisée
Bureaux - services	- 60% de la surface de plancher
Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
Etablissement enseignement du 1 ^{er} degré	- 1 place par classe
Etablissement enseignement du 2 ^{ème} degré	- 2 places par classe
Etablissement hospitalier et clinique	- 100% de la surface de plancher
Piscine - Patinoire	- 50% de la surface de plancher
Stade - Terrain de sports	- 10% de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunions	- 1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
Cinéma	- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme
Autres lieux recevant du public	- 50% de la surface de plancher
	Nota : des places pour les 2 roues motorisées pourront être prévues

Proposition de règlement modifié**ANNEXES****ANNEXE N°2 : RELATIVE A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 11 TRAITANT DE LA REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT****1. Règles relatives aux véhicules motorisés**

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
Habitat collectif :	- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m ² de surface de plancher - Pour les deux roues motorisées, 1 m ² par logement réalisé dans le bâtiment.
Habitat individuel :	- 2 places par logement, sauf cas particulier.
Foyer, Habitat communautaire	- 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir
Résidences de tourisme	- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir. Pour les deux roues, 1m ² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs,
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)	- 1 place par logement
ACTIVITES	
Etablissement industriel ou artisanal	- 30% de la surface de plancher
Entrepôt	- 30% de la surface de plancher
Commerces de :	
moins de 150 m ² de surface de vente	- pas de minimum
de 150 à 300 m ² de surface de vente	- minimum 3 places pour 100 m ² de surface de vente
plus de 300 m ² de surface de vente	- maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 6 places pour 100 m ² de surface de vente réalisée
Bureaux - services	- 60% de la surface de plancher
Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
Etablissement enseignement du 1 ^{er} degré	- 1 place par classe
Etablissement enseignement du 2 ^{ème} degré	- 2 places par classe
Etablissement hospitalier et clinique	- 100% de la surface de plancher
Piscine - Patinoire	- 50% de la surface de plancher
Stade - Terrain de sports	- 10% de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunions	- 1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
Cinéma	- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme
Autres lieux recevant du public	- 50% de la surface de plancher
Zone 1AUL1	- 15% de la surface de plancher
Nota : des places pour les 2 roues motorisées pourront être prévues	

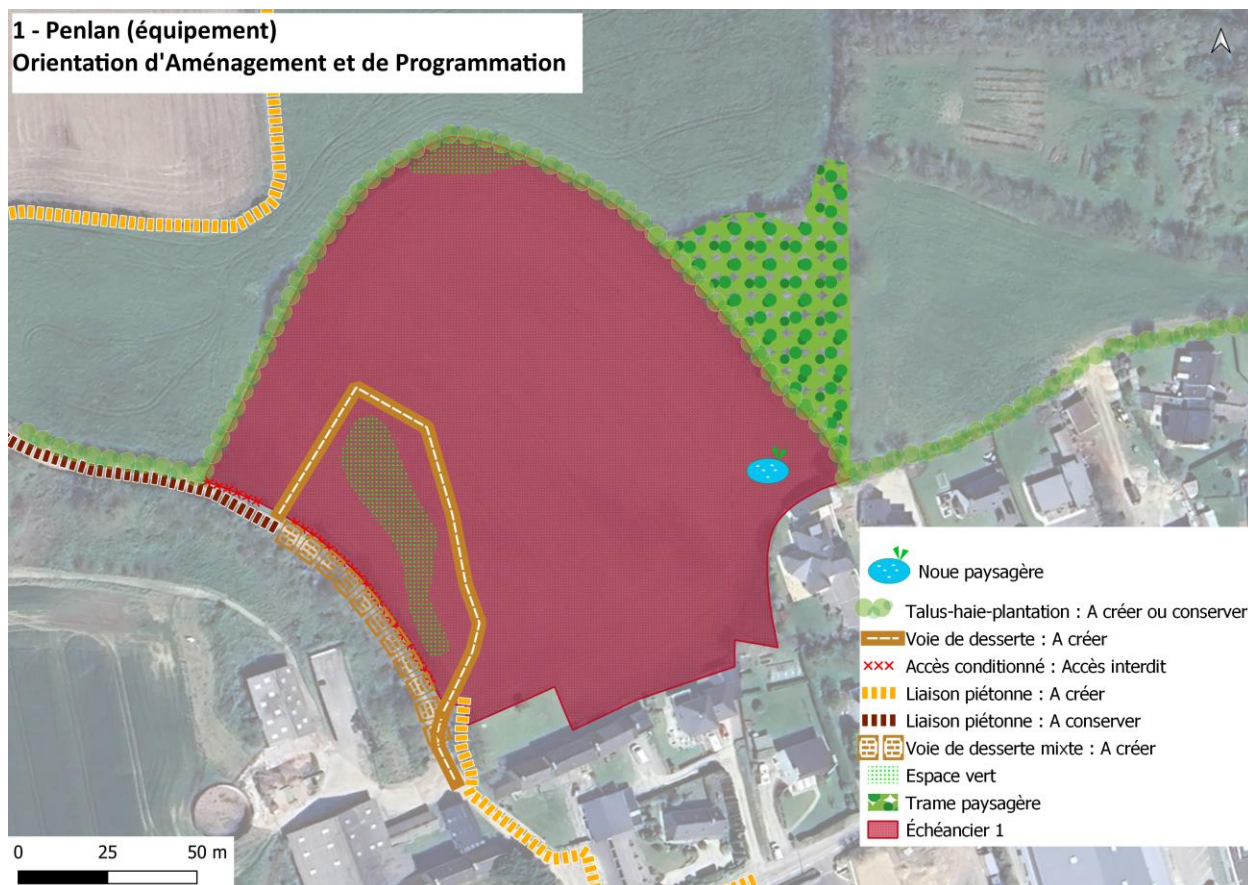
5.5. Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation complété

5.5.1. Etablir une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) pour le secteur de Penlan

La modification prévoit la création d'une OAP sur le secteur de Penlan.

1- Penlan		
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUL1 – 1,8 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Zone dédiée à la réalisation d'un équipement recevant du public, avec une vocation exclusivement d'hébergement dans la destination habitation. OAP de priorité 1	
DENSITE	Projet non soumis à densité en raison de la destination non liée au logement, d'une part, et de la nécessité au plan médical de limiter les interactions entre les bâtiments (ex : pour les résidents autistes), d'autre part.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum, sous réserve de compatibilité avec les pathologies des résidents, et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
ACCES ET DESERTE	Les accès se feront depuis la rue de l'Argoat puis le chemin communal (parcelle cadastrale AD25). Les véhicules destinés à la collecte des déchets pourront entrer et sortir du site sans réaliser de marche arrière. Ils emprunteront ainsi les voies desservant également les aires de stationnement, dans une logique de réduction des consommations foncières. Les véhicules de lutte contre les incendies pourront accéder aux bâtiments à minima via ces mêmes voies. Par ailleurs, les zones de stationnement devront respecter les dispositions de la loi APER.	
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	Le talus arboré sur les limites séparatives nord et est ainsi que l'espace boisé classé en limite séparative seront à conserver et renforcer. Des plantations d'essences locales agrémenteront les espaces libres afin d'améliorer l'intégration du bâti dans son environnement.	

RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement d'une noue dans les espaces verts, fossés ou noue en bordure de la limite est du terrain). - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3 l/s. Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU)
----------------	--



5.5.2. Supprimer les OAP des zones 1AU reclassées en 2AU

La modification fait évoluer le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la commune.

Elle supprime 2 secteurs soumis à OAP suite au reclassement des zones en 2AU. Il s'agit des OAP suivantes :

- OAP 1 : Goarem Goz Nord représentant 0,6 ha ;
- OAP 11 : Goarem Goz Sud représentant 0,7 ha.

5.2.3. Modifier l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Avec la suppression des OAP de Goarem Goz Nord et Goarem Goz Sud et la création de l'OAP de Penlan, l'échéancier des ouvertures à l'urbanisation des zones 1AU est donc modifié.

Avant modification :

Les zones 1AU doivent être urbanisées en priorité.

3 niveaux de priorité sont définis sur les zones 1AU afin d'organiser un aménagement progressif de ces secteurs (voir cartes ci-dessous) :

- Les secteurs de priorité 1 doivent être urbanisés en premier.
Ils correspondent au cœur de la zone 1AUB de Keromnès et à Keromnès Sud sur lesquelles un lotissement communal est en cours de réalisation, à la phase 2 d'aménagement de la zone d'activité de Kerhuel et aux zones 1AUE Nord et Ouest autour du site de loisir des Trois Curés.
- Les secteurs de priorité 2 ne peuvent commencer à être urbanisés qu'à partir du moment où 80% des constructions prévues sur le secteur de priorité 1 correspondant a été construit (sur la base des permis de construire accordés).
Ils correspondent aux secteurs voisins du lotissement de Keromnès : 1AUB du Garo, à la zone 1AUBn de Bel Air et à la phase 3 d'aménagement de la zone d'activité de Kerhuel et aux zones 1AUE ouest et sud autour du site de loisir des Trois Curés.
- Les secteurs de priorité 3 ne peuvent commencer à être urbanisés qu'à partir du moment où 80% des constructions prévues sur le secteur de priorité 2 correspondant a été construit (sur la base des permis de construire accordés).
Ils correspondent aux zones 1AUB de Keromnès Nord, 1AUB de Keromnès Est, 1AUBn de Goarem Nord.

Ainsi, les niveaux de priorité s'entendent à l'échelle des secteurs, à savoir le sud du bourg, la zone d'activité de Kerhuel et la zone de loisir des Trois Curés, et non à l'échelle de la commune.

Les secteurs d'OAP, classés en zones U, ne figurant pas sur les cartes de priorités ci-dessous, peuvent être urbanisés immédiatement.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Ces secteurs correspondent ainsi aux réserves foncières à moyen ou long terme.

Après modification :

Les zones 1AU doivent être urbanisées en priorité.

3 niveaux de priorité sont définis sur les zones 1AU afin d'organiser un aménagement progressif de ces secteurs (voir cartes ci-dessous) :

- Les secteurs de priorité 1 doivent être urbanisés en premier.
Ils correspondent au cœur de la zone 1AUB de Keromnès et à Keromnès Sud sur lesquelles un lotissement communal est en cours de réalisation, à la zone de Penlan sur laquelle est envisagée la réalisation d'un équipement recevant du public (construction d'une maison d'accueil spécialisé) à la phase 2 d'aménagement de la zone d'activité de Kerhuel et aux zones 1AUE Nord et Ouest autour du site de loisir des Trois Curés.
- Les secteurs de priorité 2 ne peuvent commencer à être urbanisés qu'à partir du moment où 80% des constructions prévues sur le secteur de priorité 1 correspondant a été construit (sur la base des permis de construire accordés).
Ils correspondent aux secteurs voisins du lotissement de Keromnès : 1AUB du Garo, à la zone 1AUBn de Bel Air et à la phase 3 d'aménagement de la zone d'activité de Kerhuel et aux zones 1AUE ouest et sud autour du site de loisir des Trois Curés.
- Les secteurs de priorité 3 ne peuvent commencer à être urbanisés qu'à partir du moment où 80% des constructions prévues sur le secteur de priorité 2 correspondant a été construit (sur la base des permis de construire accordés).
Ils correspondent aux zones 1AUB de Keromnès Nord et 1AUB de Keromnès Est.

Ainsi, les niveaux de priorité s'entendent à l'échelle des secteurs, à savoir le sud du bourg, la zone d'activité de Kerhuel et la zone de loisir des Trois Curés, et non à l'échelle de la commune.

Les secteurs d'OAP, classés en zones U, ne figurant pas sur les cartes de priorités ci-dessous, peuvent être urbanisés immédiatement.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Ces secteurs correspondent ainsi aux réserves foncières à moyen ou long terme.

5.2.4. Modifier le bilan des logements

Avec la suppression des OAP de Goarem Goz Nord et Goarem Goz Sud et la création de l'OAP de Penlan, le nombre de logements à réaliser est modifié.

Avant modification :

SECTEURS	SURFACE En m ²	REGLEMENT APPLICABLE	DENSITE MINIMALE (y compris VRD)	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
1- Goarem Goz Nord	5 707	1AUBn	15 lgts/ha	8	-	-
2- Keromnès Nord	14 584	1AUB	15 lgts/ha	22	20%	4
3- Keromnès Est	6 511	1AUB	15 lgts/ha	9	-	-
4- Keromnès Sud	52 694	1AUB	15 lgts/ha	79	20%	15
5- Bel Air	2 865	1AUBn	15 lgts/ha	4	-	-
6- Breiz Izel	2 714	UHb	15 lgts/ha	4		
7- Garo	16 386	1AUB	15 lgts/ha	25	20%	5
8- Rue du Vizac	3 538	UHa	20 lgts/ha	7		
9- Rue du Général de Gaulle	5 186	UHaa	20 lgts/ha	10		
10- Rue du Trégor	2 083	UHa	20 lgts/ha	4		
Total habitat	112 000			172		24
*nombre arrondi à l'entier le plus proche						

Après modification :

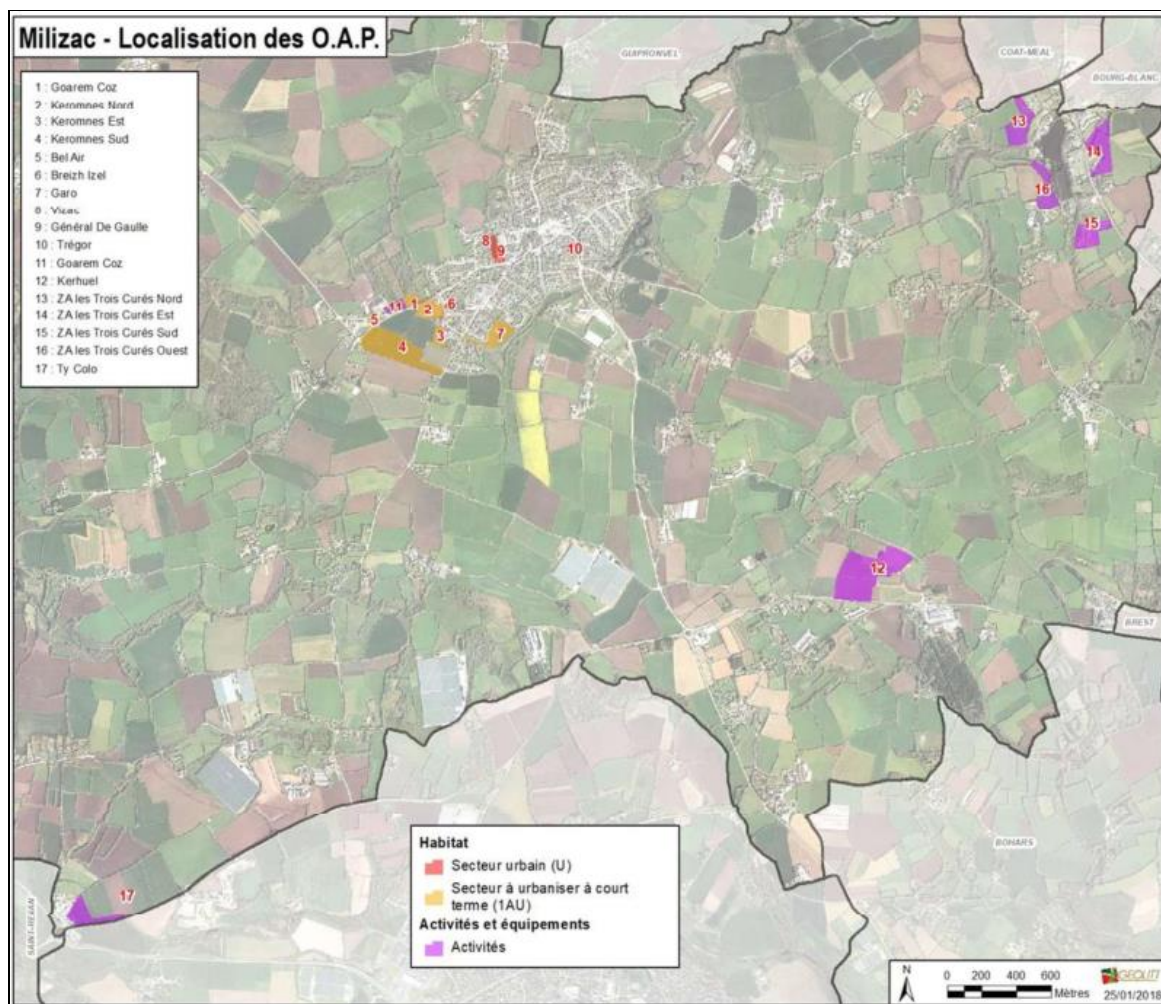
SECTEURS	SURFACE En m ²	REGLEMENT APPLICABLE	DENSITE MINIMALE (y compris VRD)	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
1- Penlan	18 067	1AUL1				
Total équipement	18 067					
2- Keromnès Nord	14 584	1AUB	15 logts/ha	22	20%	4
3- Keromnès Est	6 511	1AUB	15 logts/ha	9	-	-
4- Keromnès Sud	52 694	1AUB	15 logts/ha	79	20%	15
5- Bel Air	2 865	1AUBn	15 logts/ha	4	-	-
6- Breiz Izel	2 714	UHb	15 logts/ha	4		
7- Garo	16 386	1AUB	15 logts/ha	25	20%	5
8- Rue du Vizac	3 538	UHa	20 logts/ha	7		

9- Rue du Général de Gaulle	5 186	UHaa	20 logts/ha	10		
10- Rue du Trégor	2 083	UHa	20 logts/ha	4		
Total habitat	10 6561			164		24
*nombre arrondi à l'entier le plus proche						

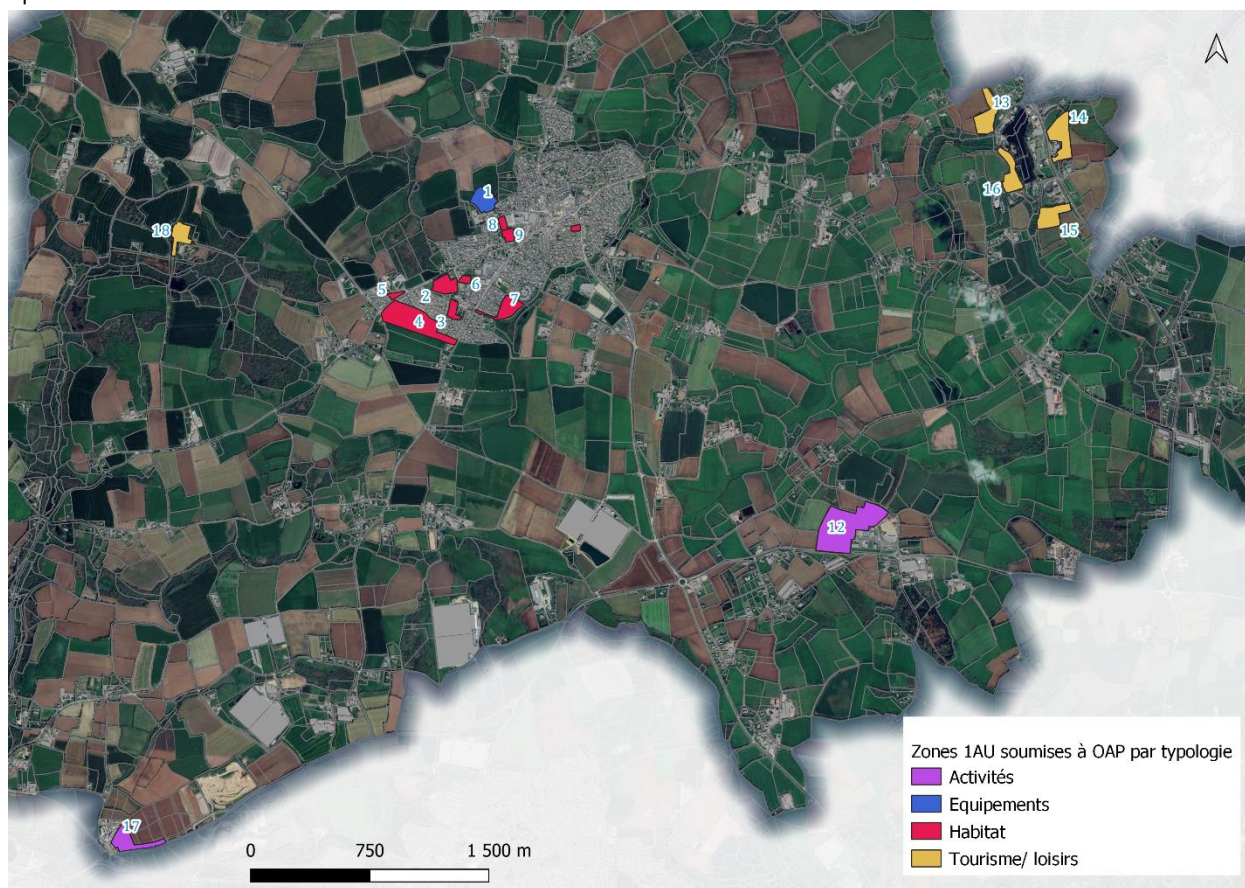
5.2.4. Modifier la carte générale de localisation des secteurs soumis à OAP

Pour les mêmes raisons que celles déjà citées, les OAP sur zones 1AU ayant été adaptées, la carte générale de localisation de toutes les OAP (zones U et 1AU) est donc modifiée.

Avant modification :

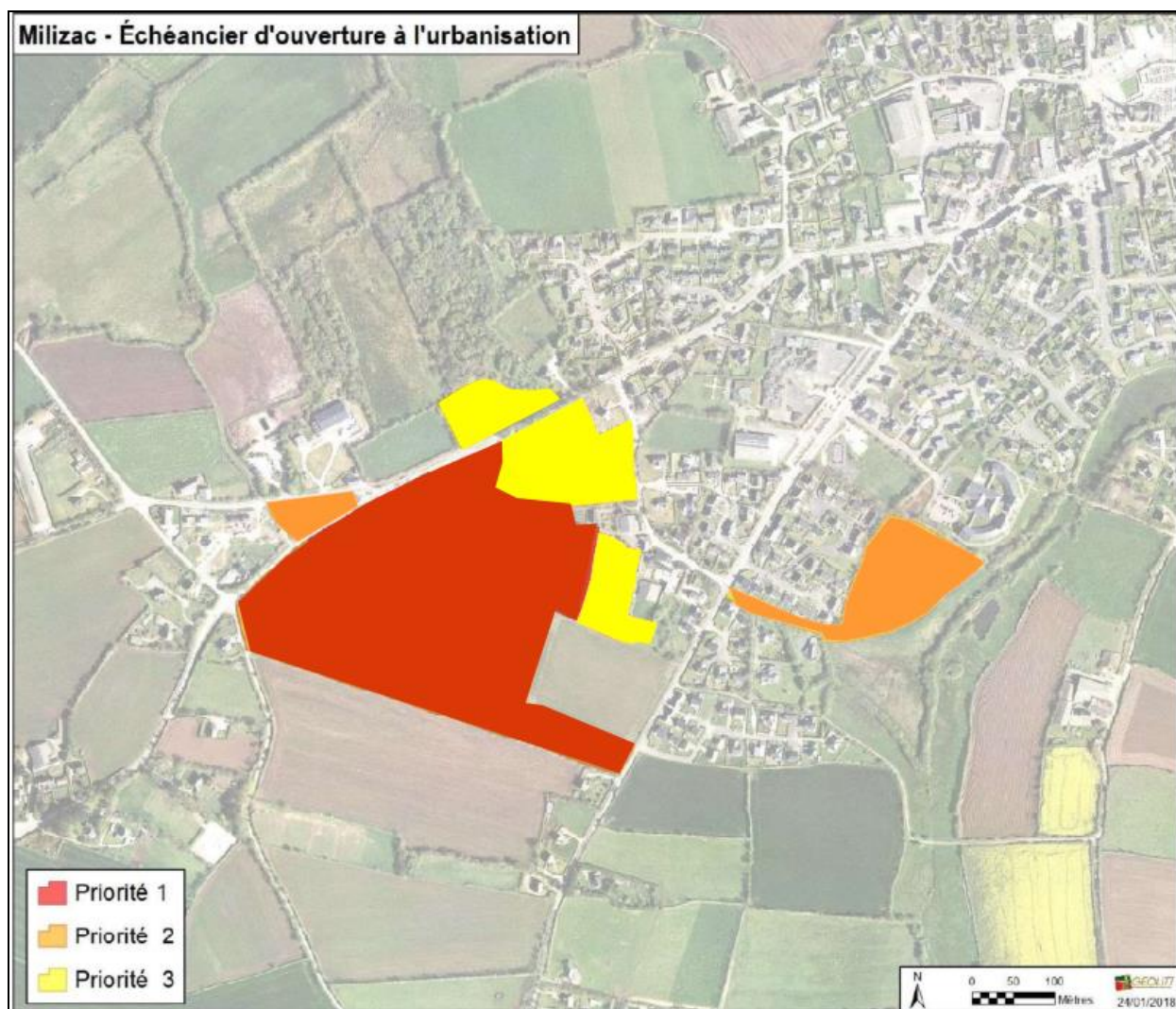


Après modification :

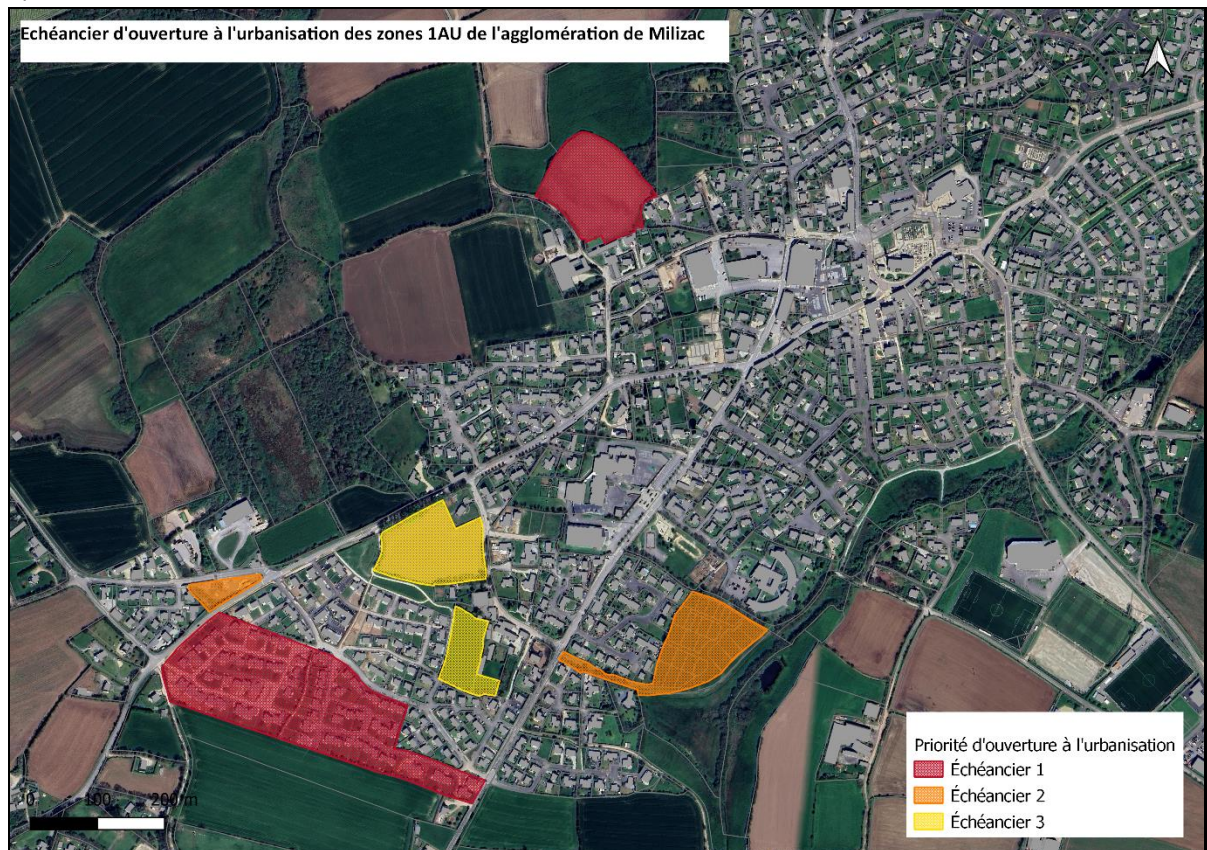


Ci-dessous, un focus sur les secteurs 1AU soumis à OAP dans le bourg.

Avant modification :



Après modification :



5.6. Un rapport de présentation complété

Le rapport de présentation du PLU approuvé le 24/05/2023 sera complété avec un nouveau chapitre « 3. La modification n°2 du PLU » qui s'insère dans la « PARTIE 6 : LES CHANGEMENTS APPORTES », qui reprendra les éléments de la présente notice.