PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°3





Commune de Ploudaniel
Communauté de communes du Pays de Lesneven
et de la Côte des Légendes
Département du Finistère

DOSSIER DE NOTIFICATION

Notice explicative

20 février 2017



SOMMAIRE

1	•	LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU	3
	1.1-L	OBJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU	3
	1.2-L	A PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	4
	1.3.	LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°3 DU PLU	7
2		JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS	7
	2.1-	OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE SANT ALAR	7
	2.2-	HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES D'ACTIVITES	11
	2.3-	SUPPRESSION DE LA MARGE DE RECUL INCONSTRUCTIBLE LE LONG DE LA RD32 AU NIVEAU DE LA ZONE 1AUHC DU PARCOU	11
	2.4-	LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE SITE NATURA 2000	14
3	.	LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU	16
	3.1-	AU NIVEAU DU REGLEMENT GRAPHIQUE	16
	3.2-	AU NIVEAU DU REGLEMENT ECRIT	19
	3.3-	AU NIVEAU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE SANT ALAR	22
	3.4-	AU NIVEAU DU RAPPORT DE PRESENTATION	24

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 2 / 25

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Par délibération du 29 juin 2016, le conseil de Communauté du Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes a engagé la procédure de transfert de compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». Suite aux votes des conseils municipaux des communes membres de l'EPCI, ce transfert a été acté par l'arrêté préfectoral n°340-0002 du 05/12/2016. Le transfert de compétence est effectif depuis le 1^{er} janvier 2017.

La Communauté de Communes du Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes est donc aujourd'hui compétente pour poursuivre et achever la procédure de modification n°3 du PLU de la commune de PLOUDANIEL.

1.1-L'OBJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

La commune de PLOUDANIEL est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 03 mars 2006. Elle a ensuite fait l'objet d'une première modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2007 et d'une deuxième modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13 février 2013.

Sur la demande de la commune et à la suite de l'arrêté du maire de PLOUDANIEL du 21 octobre 2016, la Communauté de Communes du Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes a décidé de poursuivre et achever la procédure de modification du PLU de PLOUDANIEL par délibération en date du 11 janvier 2017, après accord de la commune en date du 17 novembre 2016.

Il s'agit de la troisième modification du PLU de PLOUDANIEL approuvé en 2006.

L'objectif de cette procédure est d'adapter le PLU en vigueur sur 3 points pour :

- permettre la modification du zonage à Sant Alar, de parcelles classées 2AUi en 1AUi et compléter le règlement de la zone N dans ce secteur, au sud de la RN 12, en ajustant le règlement écrit et graphique ainsi que l'Orientation d'Aménagement correspondante;
- faire évoluer les hauteurs des constructions dans les zones d'activités en reprenant le règlement écrit des zones Ui, 1AUi, 1AUi1 et 2AUi ;
- **modifier le règlement graphique pour la zone 1AUhc au Parcou** pour modifier la marge de recul inconstructible de 25 mètres en bordure de la RD32.

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 3 / 25

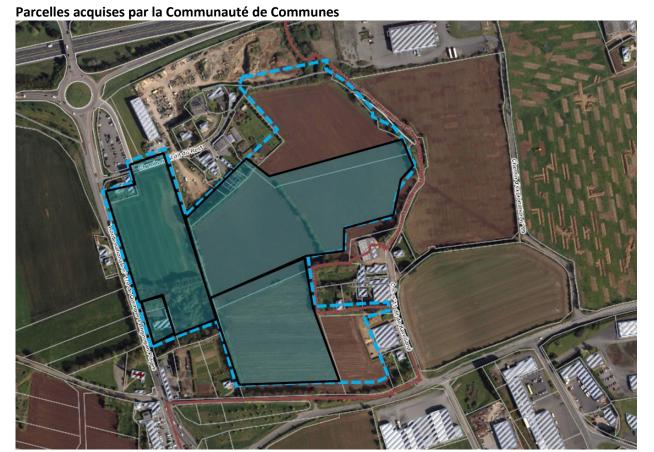
1.2-LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

La prise en compte des 3 objets cités précédemment satisfait aux conditions de la procédure de modification du PLU, conformément à l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les adaptations envisagées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- 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 nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération communale compétent ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le PLU datant de mars 2006, l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Sant Alar est concernée par ce dernier point.

Cependant, son ouverture à l'urbanisation par modification du PLU est rendue possible par le fait que la Communauté de Communes de Lesneven et de la Côte des Légendes a fait l'acquisition d'environ les deux tiers des surfaces concernées par le projet d'aménagement qui nécessite cette ouverture à l'urbanisation.



En bleu: parcelles acquises par la CCPLCL entre 2006 et 2013

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 4 / 25

Ces acquisitions peuvent être considérées comme significatives puisqu'elles représentent 9,17 ha sur les 14 ha environ de surface de la zone 2AUi concernée par la modification, soit plus de 64 % de la surface. De plus, l'espace restant ne peut être acquis car il appartient déjà à des entreprises intéressées par l'aménagement à venir.

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme 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) ou la commune 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 stipule que la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire 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.

La communauté de Communes de Lesneven et de la Côte des Légendes a pris cette délibération le 11 janvier 2017.

L'article L.153-40 du CU indique 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 <u>également notifié aux maires des communes concernées</u> par la modification.

L'article L.153-41 du CU prévoit que lorsque le projet de modification est soumis à enquête publique, celle-ci est 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 prévoit également 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'EPCI.

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 5 / 25

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

(Articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'Urbanisme)

Arrêté du président de l'EPCI prescrivant la modification du PLU



Elaboration technique du projet de modification du PLU (notice de présentation et extrait des pièces du dossier de PLU modifiés)



Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme et aux maires des communes concernées



Préparation de l'enquête publique

- ▶ Publication notamment par voie d'affichage sur les lieux concernés par l'enquête, par voie de publication locale ou par voie électronique d'un avis et affichage au siège de la communauté ainsi que dans la ou les mairies concernées, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci
- ▶ Dossier : joindre au dossier qui a fait l'objet de la notification, l'ensemble des avis reçus de la part des Personnes Publiques Associées



Enquête publique (1 mois minimum)

- ▶ Dossier complet en mairie et au siège de l'EPCI (comprenant les avis PPA éventuels) accompagné d'un registre d'enquête permettant au public d'y inscrire ses observations
- ▶ Rédaction du rapport et des conclusions motivées du Commissaire enquêteur (1 mois maximum après la clôture de l'enquête) et validation de ceux-ci par le Tribunal Administratif (15 jours)



Approbation de la modification du PLU par délibération du Conseil de la Communauté

- ► Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA ainsi que des observations du public
- ➤ Suite à l'approbation, transmission du dossier en Préfecture en 2 exemplaires accompagnés de la délibération (pour le contrôle de légalité)
- ► Réalisation des mesures de publicité : affichage de la délibération au siège de la communauté et dans la ou les mairies concernées pendant un mois, et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département (en caractères apparents et rubrique Annonces Légales)
- ► Rendu exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 6 / 25

1.3. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°3 DU PLU

Dans le cas de la présente modification (pas de changement au niveau du PADD et des Annexes), 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 modifié,
- le règlement écrit modifié,
- le document d'Orientations d'Aménagement modifié,
- le rapport de présentation modifié.

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

Les 2 planches du règlement graphique (partie Est et partie Ouest) à l'échelle 1/5000ème seront entièrement rééditées à l'approbation de la modification; en attendant seuls les extraits des secteurs modifiés sont présentés. Il en est de même pour le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement. Le rapport de présentation sera complété.

2. JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS

2.1- OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE SANT ALAR

La communauté de communes du Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes a un projet de développement économique se traduisant par une nouvelle offre foncière d'environ 10 ha au Sud du territoire communal et à proximité immédiate de l'échangeur de Saint-Eloi sur la RN12.

Il s'agit d'un projet ambitieux à l'échelle du Pays de Brest. En effet, les Communautés de Communes de Lesneven et de Landerneau Daoulas travaillent de concert à l'aboutissement d'un projet cohérent porté par les 2 collectivités pour offrir une zone d'envergure à la porte d'entrée du Pays.

Ce projet représentera ainsi près de 32 hectares et près de 50 lots viabilisés à cheval sur les communes de Ploudaniel (à l'Ouest) et Plouédern (à l'Est), pour permettre l'accueil de tous types d'activités nécessitant la proximité de l'axe économique stratégique formé par la RN12.

L'objectif est d'y accueillir des activités industrielles et/ou artisanales tout en concevant la zone comme un guartier de vie fonctionnel, qualitatif et respectueux de l'environnement.

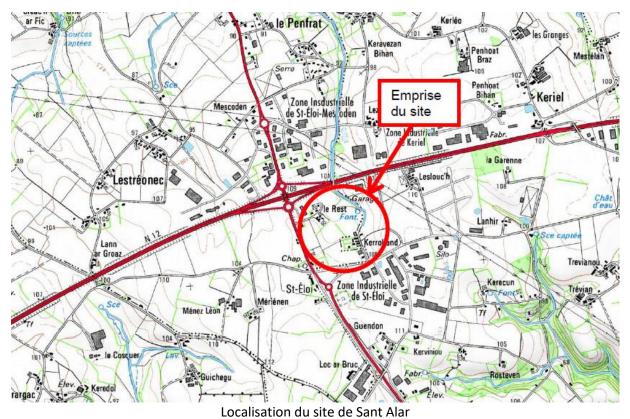
Dans ce cadre, les collectives ont lancé une mission de maitrise d'œuvre précisant l'aménagement futur de ce secteur (*Artélia, Léopold et Lieu-Dit*). La taille des lots pourra varier entre 1 700 m² et 4 100 m² sur la commune de Ploudaniel et présenteront une taille plus importante sur la commune de Plouédern. Le projet ne consiste pas seulement à la viabilisation des différentes parcelles mais également à rendre accessible cet aménagement par différents modes de déplacement (piétons, vélo, transport en commun,...). L'aménagement prévoit également la requalification de la voie communale n'4 (sur Plouédern) afin d'assurer la continuité piétonne entre la zone de Leslouc'h et le giratoire de Saint-Eloi.

Le site est bordé par :

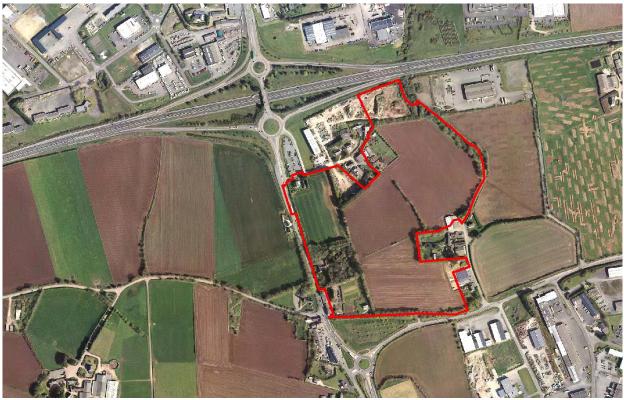
- La route nationale 12 au Nord,
- La voie communale et la zone industrielle de Saint-Eloi au Sud,
- La zone d'activités de Leslouc'h à l'Est,
- La route départementale 770 reliant Ploudaniel à Landerneau à l'Ouest.

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 7 / 25

Il est traversé par une rivière qui sépare les communes de Ploudaniel et Plouédern.

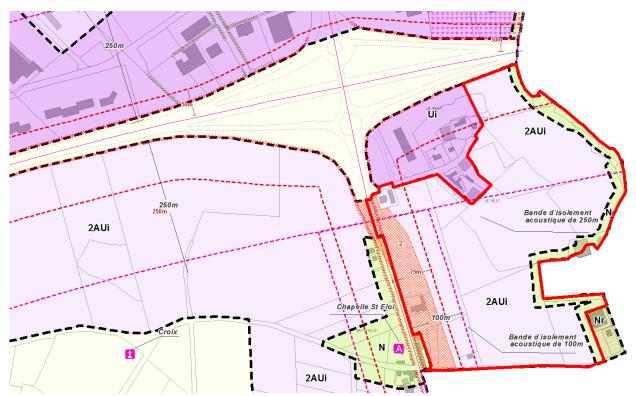


(extrait de l'AVP « Extension des ZAE de Mescoden et Saint-Eloi sur les communes de Plouédern et Ploudaniel – Artelia, Léopold, Lieu-dit)



Extrait photo aérienne du projet sur la commune de Ploudaniel

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 8 / 25



Extrait du PLU en vigueur sur la commune de Ploudaniel

Afin de permettre l'aménagement envisagé, la communauté de communes a acquis environ les deux tiers des terrains de la zone (voir ci-dessous) et souhaite modifier le PLU pour ouvrir à l'urbanisation la partie située à l'Est de la route départementale n°170 classée en zone 2AUi au PLU approuvé le 03 mars 2006.

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 9 / 25

Parcelles acquises par la Communauté de Communes



En bleu: parcelles acquises par la CCPLCL entre 2006 et 2013

Ces acquisitions peuvent être considérées comme significatives puisqu'elles représentent 9,17 ha sur les 14 ha environ de surface de la zone 2AUi concernée par la modification, soit plus de 64 % de la surface. De plus, l'espace restant ne peut être acquis car il appartient déjà à des entreprises intéressées par l'aménagement à venir.

De plus, le PLU prévoit sur la limite communale, à l'Est de la zone d'activité une zone N pour préserver la rivière qui sépare les communes de Plouédern et Ploudaniel.

Le projet d'aménagement envisage de créer une route permettant de relier les parties Est et Ouest de la zone d'activités économiques sur Plouédern et Ploudaniel et qui doit donc traverser la zone N.

Cependant, le règlement écrit de la zone N n'autorise pas ce type d'infrastructure. La collectivité souhaite donc modifier le règlement écrit de la zone N pour y autoriser la création d'ouvrages publics d'intérêt général.

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 10 / 25

2.2- HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES D'ACTIVITES

La collectivité a rencontré à plusieurs reprises des porteurs de projets (entreprises agroalimentaires par exemple) contraints dans leur projet de construction du fait de la limitation des hauteurs de bâti à 12 m au faitage au sein des zones Ui et 1AUi.

Afin de permettre l'implantation de bâtiments qui sont soumis à des contraintes techniques spécifiques du fait de la nature de la production, il est proposé de modifier les règles de hauteur des zones UI et 1AUi (adaptation des articles UI.10 et 1AUi.10 du règlement écrit).

Il est ainsi proposé de porter la hauteur maximale à 17 m sur l'ensemble des zones d'activité de la commune, pour les seuls ouvrages techniques soumis à des contraintes spécifiques (silos, entrepôts de stockage, ateliers...). Les autres types de bâtiments (bureaux, commerces, hébergement,...) devront respecter la hauteur déjà prévue de 12 m au faitage.

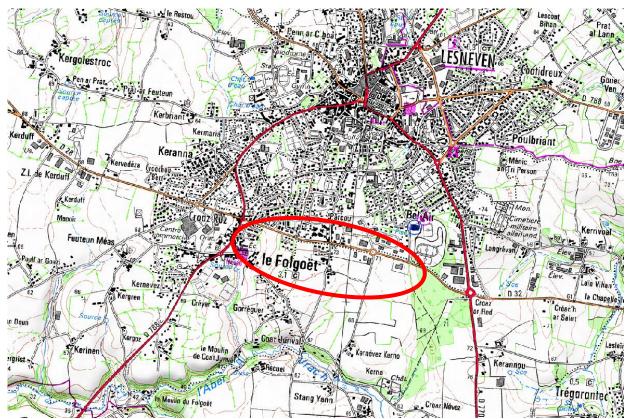


Exemple d'élément technique haut sur la zone de Mescoden

2.3- SUPPRESSION DE LA MARGE DE RECUL INCONSTRUCTIBLE LE LONG DE LA RD32 AU NIVEAU DE LA ZONE 1AUhc DU PARCOU

Le secteur du Parcou se trouve au Nord de la commune, en limite avec la ville de Lesneven. La route départementale n°32 y constitue la limite communale entre Ploudaniel et Lesneven.

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 11 / 25



Localisation du site du Parcou

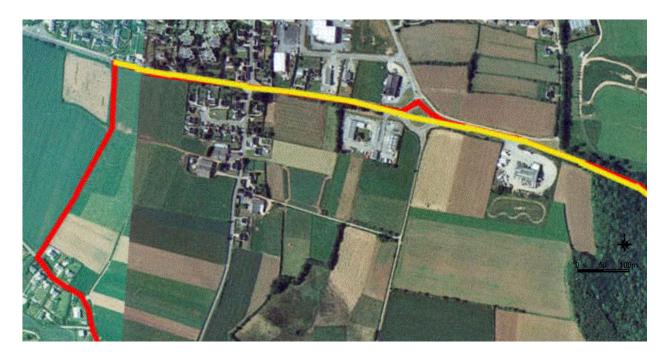


Photo-aérienne et extrait du PLU dans le secteur de Parcou

Le PLU prévoit, le long de la RD32, un recul inconstructible de 25 m depuis l'axe central de la voie (pointillé rouge sur l'extrait du PLU ci-dessus). Ce recul concerne les zones à urbaniser suivantes : 1AUi1 pour les activités industrielles et artisanales et 1AUhc pour l'habitat).

Ce recul défini par le conseil départemental du Finistère pour les routes départementales de catégorie 2 avait sa logique en 2006 lors de l'approbation du PLU.

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 12 / 25



A cette époque, l'urbanisation des abords de la voie était moindre (voir photographie aérienne cidessus). Aujourd'hui, cette voie particulièrement fréquentée (moyenne journalière annuelle de 7 000 véhicules par jour en 2015) est empruntée comme voie urbaine de contournement de la ville de Lesneven plutôt que comme voie de transit.

De plus, des aménagements routiers récents ont permis de réduire, voire de supprimer les nuisances et l'insécurité liées au trafic routier : aménagement en rond-point du carrefour de Roz Avel fin 2013, vitesse réduite à 70 km/h au lieu de 90 km/h, nouveaux accès interdits sur la RD32.



RD32: vue en direction de l'Ouest sur le rond-point de Roz Avel, au droit de la zone 1AUhc

La réalisation de ces aménagements a permis une réduction significative de la vitesse des véhicules ce qui induit la suppression des nuisances et des risques liés à la circulation. Cette nouvelle situation permet de proposer la réduction du recul inconstructible le long de la RD32 pour le porter à 15 mètres depuis l'axe central de la voie, au droit de la zone 1AUhc.

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 13 / 25

2.4- LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE SITE NATURA 2000

Les incidences sur l'environnement de la présente modification du PLU sont très limitées puisqu'il n'y a pas de création de nouvelles zones urbanisables autres que celles déjà prévues au PLU en vigueur. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUi de Sant Alar en une zone 1AUi en vue de l'aménagement d'une nouvelle zone d'activité industrielle et artisanale, a été l'occasion d'une prise en compte renforcée du paysage (intégration de la zone N, abords du cours d'eau, maintien du recul de 100 m inconstructibles le long de la RN12,...).

Les autres points de la modification n'ont pas de conséquence sur l'environnement (augmentation de 5 m des hauteurs de constructions pour les seuls ouvrages techniques au sein des zones d'activités et réduction du recul inconstructible aux abords de la RD32 concernant deux zones à ouvrir à l'urbanisation).

D'autre part, selon l'article R.104-9 du CU, les **modifications des PLU** dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, **ne sont pas soumises à évaluation environnementale** sauf si le projet de modification du PLU permettait la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (article R.104-8 2° du CU).

La commune est concernée, pour une parcelle, par le site Natura 2000 FR5300067 - Tourbière de Lann Gazel qui se situe à l'Est de la commune (la plus grande partie du site se trouve sur la commune voisine de Trémaouézan).

PLOUIDER PLOUDANIEL LESNEVEN NATURA 2000 : SITE D'INTÉRÊT LANHOUARNEAU COMMUNAUTAIRE (VUE D'ENSEMBLE) LE FOLGOËT LANARVILY Site d'intérêt communautaire de la Tourbière de Lann Gazel SAINT-MEEN TREGARANTEC LE DRENNEC PLOUNEVENTER PLABENNEC **TREMAQUEZAN** SAINT-THONAN PLOUEDERN KERSAINT-PLABENNEC

Localisation du site Natura 2000 (Tourbière de Lann Gazel) par rapport au projet

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 14 / 25

Le secteur de Sant Alar, concerné par la modification du zonage, longe un petit ruisseau qui se jette dans la rivière Elorn et n'a pas lien avec la tourbière de Lann Gazel. Le site NATURA 2000 Tourbière de Lann Gazel se situe à plus de 2 km du secteur de Sant Alar.

La zone 2AUi de Sant Alar est ou sera raccordée à l'assainissement collectif des eaux usées. La gestion des eaux pluviales se fera sur place grâce à des ouvrages de régulation au niveau de la zone 2AUi (bassins et noues).

La modification du PLU de PLOUDANIEL n'aura pas d'impact négatif sur le site NATURA 2000 Tourbière de Lann Gazel. Il n'y a donc pas lieu de réaliser une évaluation environnementale ni une étude des incidences sur le site NATURA 2000.

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 15 / 25

3. LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

Dans le cas de la présente modification, les pièces du dossier PLU modifiées par rapport au PLU en vigueur concernent :

- le règlement graphique,
- le règlement écrit,
- les Orientations d'Aménagement,
- le rapport de présentation.

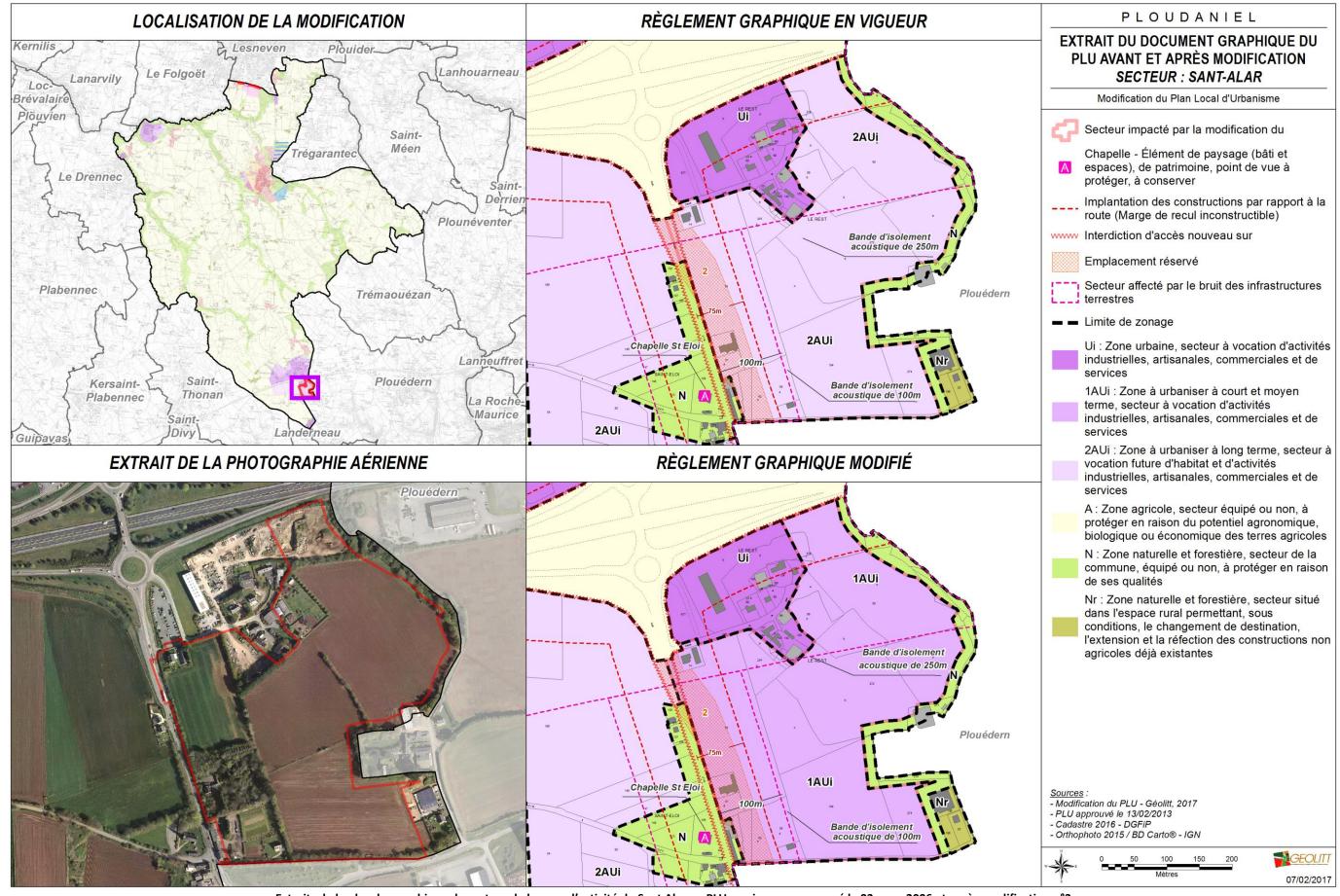
3.1-AU NIVEAU DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Deux secteurs sont modifiés :

- La zone d'activités de Sant Alar: passage d'une zone 2AUi à une zone 1AUi au Sud-Est de l'échangeur de Saint-Eloi;
- Le secteur du Parcou au Nord de la commune : réduction du recul inconstructible le long de la RD32 de 25 à 15 m au droit de la zone 1AUhc, depuis l'axe central de la voie.

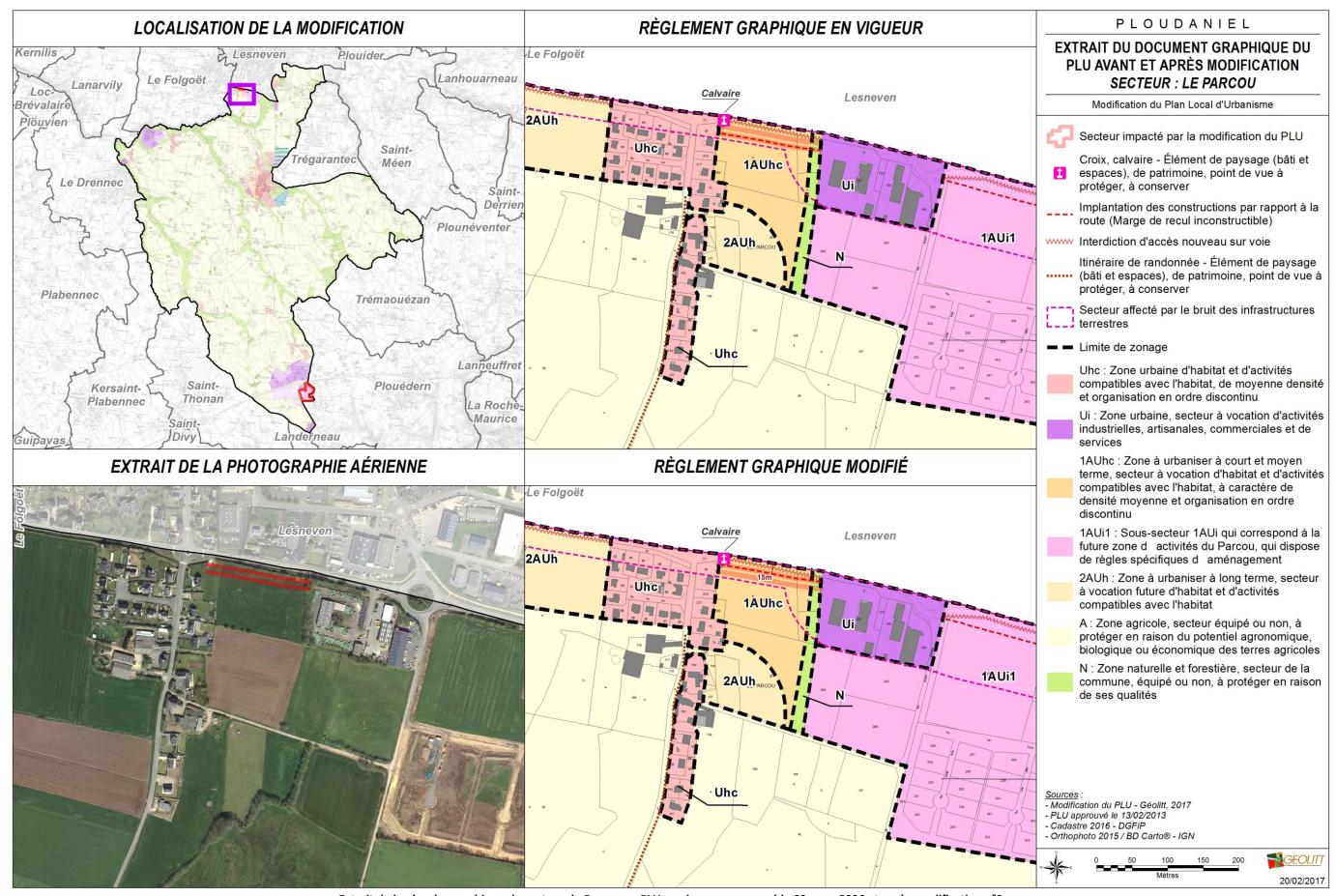
Les 2 planches du règlement graphique seront donc corrigées.

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 16 / 25



Extraits de la planche graphique du secteur de la zone d'activité de Sant Alar au PLU en vigueur, approuvé le 03 mars 2006 et après modification n°3

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 17 / 25



Extrait de la planche graphique du secteur du Parcou au PLU en vigueur, approuvé le 03 mars 2006 et après modification n°3

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 18 / 25

3.2-AU NIVEAU DU REGLEMENT ECRIT

Les changements apportés au règlement écrit sont décrits ci-dessous en fonction des objectifs poursuivis.

3.2.1- Ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités de Sant ALAR — modification du règlement de la zone N

Dans le TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE NATURELLES ET FORESTIERES/ ARTICLE 2 –
 Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rédaction actuelle :

1. En secteur N:

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

Nouvelle rédaction :

- 1. En secteur N, sont admis sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :
 - Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées notamment celles liées à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ;
 - Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
 - Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 19 / 25

3.2.2- Hauteur des constructions dans les zones d'activités — règlement des zones Ui et 1AUi

Dans le TITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES – REGLEMENT APPLICABLE AUX
 ZONES Ui / ARTICLE Ui10 – Hauteur maximale des constructions :

<u>Rédaction actuelle</u>:

1. Pour tous les secteurs Ui et Uim

La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à 12 m au faîtage.

Néanmoins, en bordure des voies la hauteur des nouveaux bâtiments devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des bâtiments déjà édifiés. Les volumes les plus importants devront être installés en retrait.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel (lorsque l'impact paysager est trop important) ou bâti, lorsque les hauteurs du bâti voisin sont inférieures à celles prescrites à titre principal.

2. En plus en secteur Uim

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation détachées du bâtiment d'activités ne peut excéder 11 m au faîtage.

Nouvelle rédaction :

1. Pour tous les secteurs Ui et Uim

La hauteur des constructions à usage d'activités ne présentant pas de contraintes techniques (bureau, commerce, hébergement,...) est limitée à 12 m au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'activités soumis à des contraintes techniques spécifiques (silos, entrepôts de stockage, ateliers,...) est limitée à 17 m au faîtage.

Néanmoins, en bordure des voies la hauteur des nouveaux bâtiments devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des bâtiments déjà édifiés. Les volumes les plus importants devront être installés en retrait.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel (lorsque l'impact paysager est trop important) ou bâti, lorsque les hauteurs du bâti voisin sont inférieures à celles prescrites à titre principal.

2. En plus en secteur Uim

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation détachées du bâtiment d'activités ne peut excéder 11 m au faîtage.

Dans le TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER – REGLEMENT APPLICABLE
 AUX ZONES 1AUI / ARTICLE 1AUI.10 – Hauteur maximale des constructions :

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 20 / 25

Rédaction actuelle :

La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à 12 m au faîtage.

Néanmoins, en bordure des voies la hauteur des nouveaux bâtiments devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des bâtiments déjà édifiés. Les volumes les plus importants devront être installés en retrait.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel (lorsque l'impact paysager est trop important) ou bâti, lorsque les hauteurs du bâti voisin sont inférieures à celles prescrites à titre principal.

Nouvelle rédaction :

La hauteur des constructions à usage d'activités ne présentant pas de contraintes techniques (bureau, commerce, hébergement,...) est limitée à 12 m au faîtage.

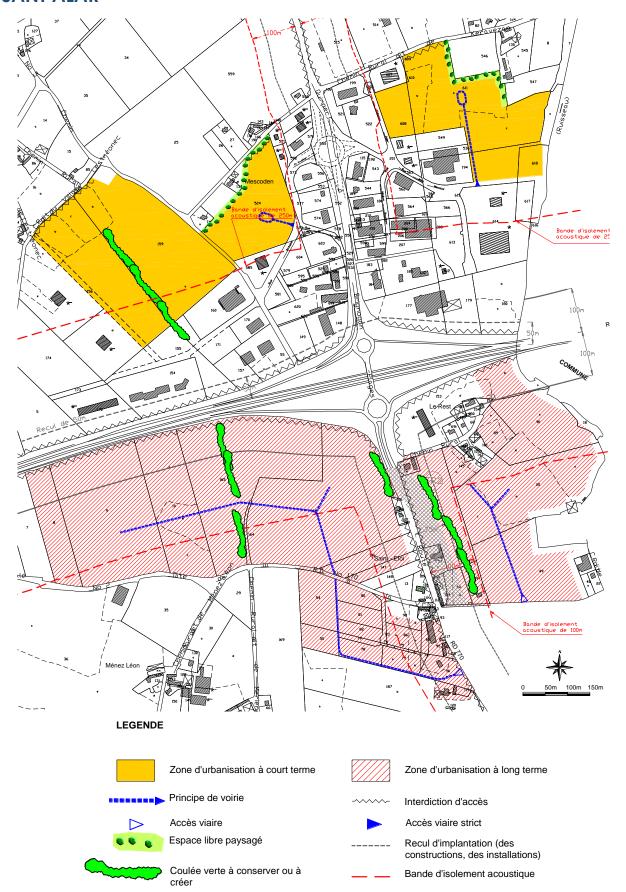
La hauteur des constructions à usage d'activités soumis à des contraintes techniques spécifiques (silos, entrepôts de stockage, ateliers,...) est limitée à 17 m au faîtage.

Néanmoins, en bordure des voies la hauteur des nouveaux bâtiments devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des bâtiments déjà édifiés. Les volumes les plus importants devront être installés en retrait.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel (lorsque l'impact paysager est trop important) ou bâti, lorsque les hauteurs du bâti voisin sont inférieures à celles prescrites à titre principal.

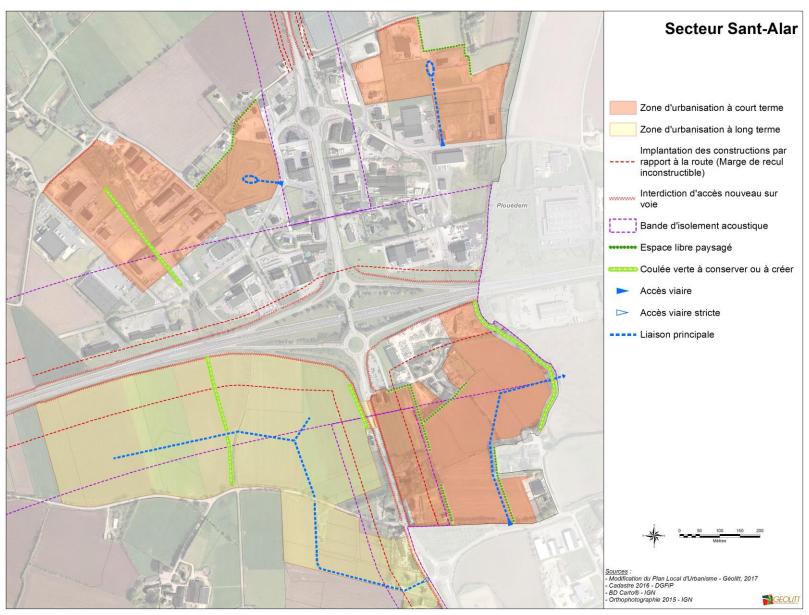
Géolitt - URBA-MPLU-16-068 21 / 25

3.3-AU NIVEAU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE SANT ALAR



Extrait de l'Orientation d'Aménagement du secteur de Sant Alar au PLU en vigueur, approuvé le 03 mars 2006

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 22 / 25



Extrait de l'Orientation d'Aménagement du secteur de Sant Alar au PLU après modification n°3

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 23 / 25

3.4-AU NIVEAU DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation du P.L.U. approuvé en mars 2006 et modifié en 2012-2013, sera complété dans le **chapitre n°7 « LES CHANGEMENTS APPORTES AU P.L.U. APPROUVE EN 2013 – Partie 3 : La modification n°3 »,** qui reprendra les éléments de la présente notice.

Le tableau des surfaces modifié sera également intégré à cette partie, tel que ci-après :

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 24 / 25

Superficie des zones suite à la modification n°3

Commune de Ploudaniel

PLU en vigueur approuvé le 13/02/2013				Modification du PLU 2017		
Zones	На	% de la superficie communale		Zones	На	% de la superficie communale
[0.0=0/				0.0=0/
Uha	3,14	0,07%		Uha	3,14	0,07%
Uhb	22,47	0,49%		Uhb	22,47	0,49%
Uhc	87,07	1,90%		Uhc	87,07	1,90%
UhcpA	6,59	0,14%		UhcpA	6,59	0,14%
UhcpB	3,28	0,07%		UhcpB	3,28	0,07%
Ui	84,82	1,85%		Ui	84,82	1,85%
Uim	3,92	0,09%		Uim	3,92	0,09%
UL	9,61	0,21%		UL	9,61	0,21%
TOTAL U	220,89	4,82%		TOTAL U	220,89	4,82%
	•	, , ,			,	·
1AUhb	1,32	0,03%		1AUhb	1,32	0,03%
1AUhc	18,01	0,39%		1AUhc	18,01	0,39%
1AUi	27,70	0,60%	+ 14,44	1AUi	42,13	0,92%
1AUi1	13,64	0,30%		1AUi1	13,64	0,30%
TOTAL 1AU	60,66	1,32%		TOTAL 1AU	75,10	1,64%
2AUh	15,82	0,35%	4 4 4 4	2AUh	15,82	0,35%
ZAUi TOTAL 2AU	47,95	1,05%	- 14,44	ZAUi TOTAL 2AU	33,51	0,73%
TOTAL AU	63,77 124,43	1,39% 2,71%		TOTAL AU	49,33 124,43	1,08% 2,71%
TOTAL AU	124,43	2,1170	ļ	TOTAL AU	124,43	2,1170
Α	3548,61	77,42%		Α	3548,61	77,42%
ApB	6,00	0,13%		ApB	6,00	0,13%
TOTAL A	3554,60	77,55%		TOTAL A	3554,60	77,55%
			ì		T	
N	612,67	13,37%		N	612,67	13,37%
Ne	2,17	0,05%		Ne	2,17	0,05%
Nh	13,18	0,29%		Nh	13,18	0,29%
NpA NpB	11,36	0,25% 0,04%		NpA NpB	11,36 1,61	0,25% 0,04%
Nr Nr	1,61 42,96	0,04%		NpB Nr	42,96	0,04%
TOTAL N	683,94	14,92%		TOTAL N	683,94	14,92%
	100,01	1.1,0270	I		300,01	11,0270
TOTAL	4 584				4 584	

Les données de surfaces sont calculées à partir des données SIG de la DDTM29 téléchargées sur le site GéoBretagne. Compte tenu des évolutions des systèmes de numérisation, des différences peuvent exister par rapport aux versions du PLU plus anciennes.

Géolitt - URBA-MPLU-16-068 25 / 25