

Envoyé en préfecture le 20/12/2017

Reçu en préfecture le 20/12/2017

Affiché le

ID : 029-212901979-20171219-2017120117-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2



Département du Finistère

DOSSIER D'APPROBATION

Modification n°2 approuvée le : 19 décembre 2017

Rendue exécutoire le : 20 DEC. 2017

Bordereau des pièces du dossier d'approbation

PIECES MODIFIEES DU PLU

Rapport de présentation, modifié	Pièce écrite
Orientations d'aménagement, modifiées	Pièce écrite
Règlement : Pièce écrite, modifié	Pièce écrite
Règlement : Document graphique, modifié	Planche au 1/5000ème

DOSSIER DES PIECES DE PROCEDURE

Délibération motivée du Conseil Municipal	Pièce écrite
Observations émises suite à la notification	Pièce écrite
Eléments d'enquête publique	Pièces écrites

03/01/2018

Envoyé en préfecture le 20/12/2017

Reçu en préfecture le 20/12/2017

Affiché le

ID : 029-212901979-20171219-2017120117-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2



Département du Finistère

PIECES MODIFIEES DU PLU

Modification n°2 approuvée le : 19 décembre 2017

Rendue exécutoire le :

Envoyé en préfecture le 20/12/2017

Reçu en préfecture le 20/12/2017

Affiché le

ID : 029-212901979-20171219-2017120117-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME ***Modification n°2***



Département du Finistère

Rapport de présentation modifié

Modification n°2 approuvée le : 19 décembre 2017

Rendue exécutoire le :

**SUITE A LA PRESENTE PROCEDURE DE
MODIFICATION, LE RAPPORT DE PRESENTATION FAIT
L'OBJET D'UNE NOUVELLE PARTIE :**

**« PARTIE 7 : LES CHANGEMENTS
APPORTES AU P.L.U. PAR LA
MODIFICATION DE 2017 »**

7. LES CHANGEMENTS APPORTES AU P.L.U. PAR LA MODIFICATION DE 2017

7.1- LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de PLOUHINEC est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé le 20/10/2011 et qui a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 15/12/2016.

En 2017, la commune a décidé de lancer une nouvelle modification de son document d'urbanisme, tout en respectant l'économie générale du PADD. **L'objectif de cette procédure est d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUL en 1AUL, afin de pouvoir réaliser un nouveau terrain de football, des vestiaires, une buvette et une tribune de 300 places.**

En effet, l'actuel terrain de football va être supprimé afin de pouvoir y construire une médiathèque.

Cette zone 2AUL comprend les parcelles YE 14, 15, 16, 6, 152 et 153, et couvre 2,74 ha.

La procédure de modification

Les articles L153-36 à L153-38 du Code de l'Urbanisme indique que :

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

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

« 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.** »

Le dossier de modification du P.L.U. de PLOUHINEC comporte donc une analyse des capacités de densification, c'est-à-dire l'identification et la qualification des disponibilités foncières au sein des zones UL (NB : le PLU approuvé en 2011 ne prévoit aucune zone 1AUL).

N.B. : Comme les terrains la zone 2AU a été créée depuis moins de 9 ans, la procédure de modification peut s'appliquer.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification sera notifié :

- au Préfet du Finistère,
- au Président du Conseil Régional,
- au Président du Conseil Départemental,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture, et au Président de la Section Régionale de la Conchyliculture,
- au Président de l'E.P.C.I. chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale,
- au Président de l'E.P.C.I chargé du Programme Local de l'Habitat,
- au Président de l'autorité organisatrice de transport au sens de l'article L. 1221-1 du Code des Transports.

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 à la mairie.

Suite à l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et rapport du commissaire enquêteur. La modification du P.L.U. est ensuite approuvée par le conseil municipal. Cette délibération suivie des mesures de publicité met un terme à la procédure.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU P.L.U. POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU

Analyse du potentiel foncier encore mobilisable au sein des déjà urbanisées (U et AU à vocation d'habitat) et de justification de la faisabilité des aménagements et de l'urbanisation sur ces secteurs encore libres et disponibles

Arrêté du Maire pour lancer la modification du PLU

au titre de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme



Délibération motivée du Conseil Municipal justifiant 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

au titre de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme



Elaboration technique du projet de modification du P.L.U.



Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme



Enquête publique

- ▶ Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal administratif
- ▶ Arrêté du maire fixant la date d'ouverture, la durée (1 mois minimum) et les modalités de l'enquête
- ▶ Publication d'un avis dans 2 journaux départementaux :
 - 1^{ère} parution : au moins 15 jours avant le début de l'enquête
 - 2^{ème} : parution : dans les 8 premiers jours de l'enquête
- ▶ Affichage au lieu habituel en mairie et sur les sites concernés par le projet
- ▶ Le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions à l'autorité compétente
- ▶ 15 jours pour vérification du rapport et des conclusions par le Tribunal Administratif



Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA et de l'enquête publique (le cas échéant)



Approbation de la modification du P.L.U. par le Conseil Municipal

- ▶ Délibération publiée dans un journal local et affichée en mairie pendant un mois
- ▶ Modification rendue exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture

Contrôle de légalité : 2 mois

7.2- JUSTIFICATIONS

7.2.1. SITUATION AU REGARD DU P.L.U. APPROUVE EN 2011

❖ Une réserve foncière inscrite dans le P.L.U. de 2011

Une des orientations du PADD du PLU approuvé en 2011 est de « CONFORTER LE NIVEAU EN EQUIPEMENTS ET EN SERVICES PUBLICS, AFIN DE REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION EN PLACE ET A VENIR ».

Le PADD précise qu'un des buts poursuivis est de « développer la pratique d'activités culturelles et sportives » et de « créer de nouveaux espaces publics de loisirs ».

L'un des moyens affichés par la Commune est de prévoir des emplacements suffisants pour les projets d'ordre sportifs (terrains de sports), notamment aux abords de l'actuelle salle polyvalente ; la création d'une aire intergénérationnelle de loisirs (au nord de la mairie) est également mentionnée.

Dans cette optique, au PLU de 2011, les terrains d'une ancienne base ULM ont ainsi été mis en 2AUL (l'activité ayant cessé). Ces terrains sont en effet en continuité du pôle d'équipements de sports et de loisirs communal (zoné en UL).



Extrait du règlement graphique du P.L.U. approuvé le 20/10/2011

❖ **Un projet nécessaire pour la dynamique communale, avec pour enjeu de répondre à l'évolution des besoins de la population actuelle et future**

La commune souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation sa seule zone 2AUL - à vocation de sport, loisirs et/ou équipements collectifs - afin de réaliser un nouveau terrain de football.

Ces terrains sont en cours d'acquisition par la Commune.

En effet, dans un souci de regroupement et de renforcement des équipements communaux, une médiathèque va être construite sur l'actuel terrain de football, idéalement situé face à la crèche/multi-accueil, et en continuité avec la salle omnisports. Ainsi, les voiries et les parkings seront mutualisés.

Ce projet de médiathèque, d'intérêt général, permettra de dynamiser la vie des Plouhinécois, en offrant aux habitants un lieu de vie et d'échanges intergénérationnel, créateur de lien social.

Comme les infrastructures actuelles du complexe sportif sont vieillissantes, et qu'en particulier l'actuel terrain de football (et ses équipements liés) doit nécessairement être revu à court terme, il est ainsi apparu cohérent à la municipalité de réorganiser les espaces et de prévoir la création du nouveau terrain de football sur un autre site.

7.2.2. L'ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ENCORE INEXPLOITEES DANS LES ZONES URBANISEES

La modification du P.L.U. portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, celle-ci doit être justifiée - depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR (mars 2014) - au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153-38 du code de l'Urbanisme).

Par conséquent, le tissu urbain de la commune de PLOUHINEC a été étudié afin d'y évaluer le potentiel d'espaces disponibles à vocation de sport, loisirs et/ou équipements collectifs.

❖ **Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées UL**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL prévue par la modification du PLU est justifiée par l'absence d'espaces vierges d'importance suffisante en secteurs urbanisés (UL) pour permettre l'accueil de ce nouvel équipement :

- En effet, le PLU comprend plusieurs zones UL - destinées à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs - **mais elles sont déjà spécifiquement attribuées à des équipements existants** (Collège de Locquéran, salle omnisports, stade municipal).
- Par ailleurs, la Commune est bien propriétaire de terrains communaux (UL) situés à l'arrière de la mairie, **mais ils ne sont pas en continuité du pôle d'équipement et ont une forme qui ne permet pas l'aménagement d'un terrain de football** ; de plus, cette zone UL est destinée à être aménagée en « parc de loisirs communal intergénérationnel ».

7.2.3. LA NECESSITE D'OUVRIRE A L'URBANISATION LA ZONE 2AUL POUR PERMETTRE LE PROJET D'AMENAGEMENT PREVU

Aucun des secteurs UL identifiés aujourd'hui comme disponibles dans le PLU ne présente donc une taille ou une disponibilité foncière à court terme suffisante pour pouvoir réaliser un nouveau terrain de football (ainsi que des tribunes et une buvette).

Afin de réaliser cette opération d'intérêt général pour la commune, la municipalité a donc la nécessité d'ouvrir aujourd'hui à l'urbanisation la zone 2AUL prévue dans le PLU de 2011 pour permettre le développement des équipements de sports et de loisirs (sur 2,74 ha).
Il est à noter que ce secteur se situe en continuité directe de l'agglomération.

7.3. LE PROJET D'AMENAGEMENT

❖ Descriptif des équipements à réaliser

Il s'agit de réaliser un nouveau terrain de football enherbé (105 x 68 m).

En parallèle, il y aura également la création de locaux techniques incluant une tribune (de 9,90 m de hauteur), des vestiaires joueurs et des vestiaires arbitres (avec douches et WC), une buvette (30 m²), des bureaux et rangements, ainsi que des sanitaires extérieurs pour le public (15 m²).

Les locaux techniques comprendront également une chaufferie et une buanderie.

❖ Desserte en réseaux

Réseau électrique	Tous les réseaux sont présents au niveau de l'ancien terrain ; le projet peut être desservi par les réseaux existants, situés rue Mermoz ou rue Ronsard.
Réseau Télécoms	
Gestion des eaux usées	Les eaux usées peuvent être raccordées au réseau existant, qui passe à l'ouest de l'ancien terrain de football.
Réseau d'eau potable	L'arrivée d'eau potable peut être raccordée au réseau existant sous l'emprise de la rue Mermoz.
Gestion des eaux pluviales	Un schéma directeur d'assainissement pluvial est en cours. Les drains du terrain de football et les gouttières des tribunes seront raccordés aux grilles d'évacuation existantes sur le terrain.
Défense incendie	L'extension du réseau de défense incendie annexe est prévue à moins de 200 mètres des futures installations.

❖ Accès, principes de voirie et stationnements :

En dehors d'un parking spécifique accessible aux Personnes à Mobilité Réduite, qui sera créé au nord-ouest, aucun parking n'est prévu sur le site, car les voiries et les parkings déjà existants au niveau du pôle sportif seront mutualisés.

Ainsi, les accès piétons qui relieront les parkings existants au terrain se feront par le sud-ouest.

Un accès commun au parking PMR et aux services techniques liés au terrain de football sera créé en bordure nord.

❖ Situation au regard des Servitudes d'Utilité Publiques

Sans que cela ne compromette les aménagements prévus, le secteur d'implantation du projet est concerné par 5 Servitudes d'Utilité Publique (plus la servitude aéronautique T7, qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal et n'est pas représentée sur les plans).

En particulier, le sud de la zone est situé dans les périmètres de protection de l'église et du cimetière désaffecté (Monuments Historiques Inscrits).

PLOUHINEC

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Modification du Plan Local d'Urbanisme

 Secteur modifié par la MPLU

 AC1 : Protection des monuments historiques classés ou inscrits

Inscrit 

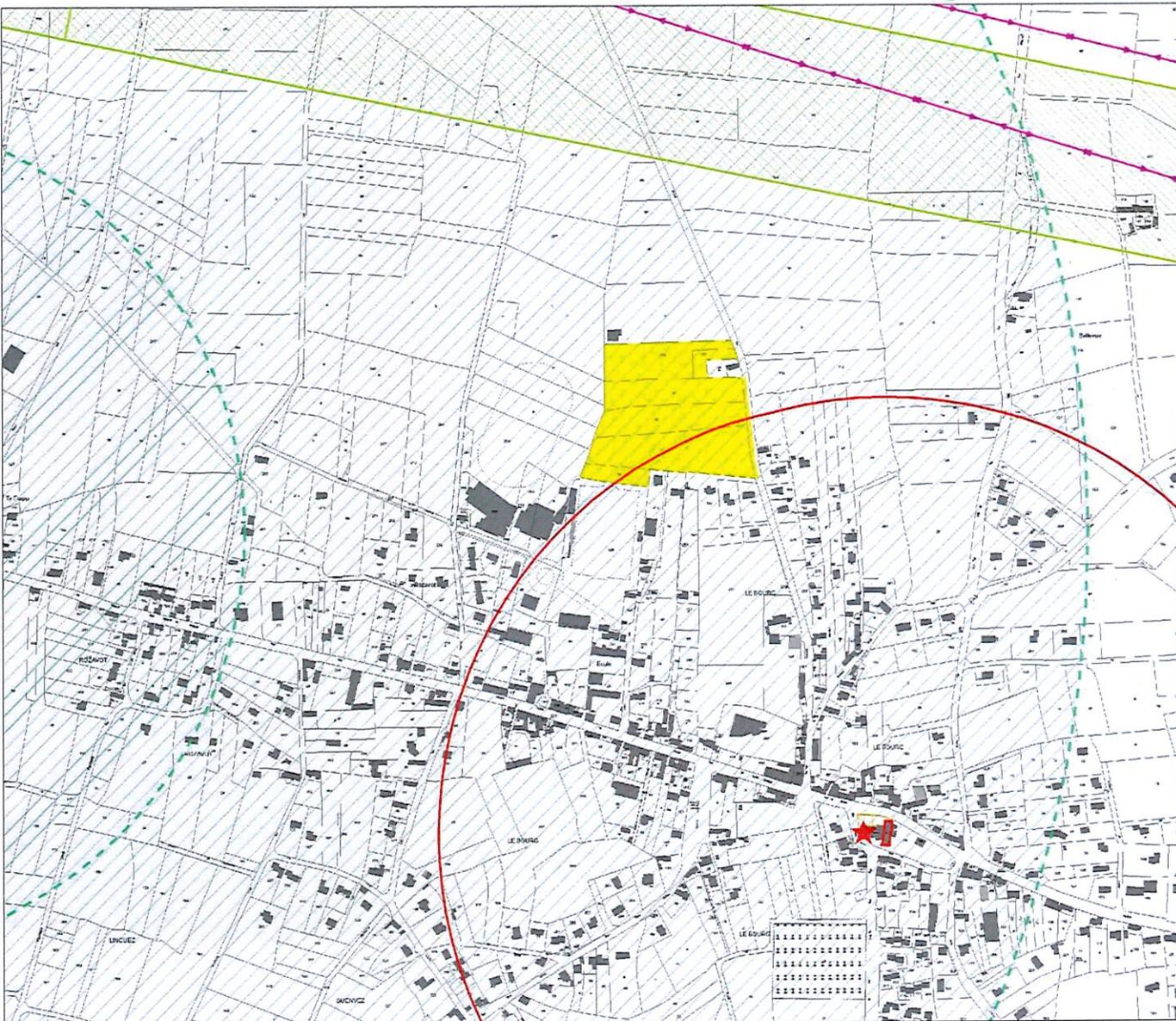
AC2 : Protection des sites et monuments naturels

Inscrit 

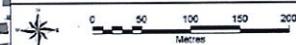
 I4 : Lignes électriques

 PT1 : Protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques

 PT2 : Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception radioélectrique



Sources :
- Servitudes d'utilité publique - DDTM, 2017
- Cadastre 2016 - DGFIP



18/05/2017

7.4. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

❖ Sensibilité environnementale :

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit en frange Nord de l'agglomération. Les parcelles concernées ne présentent pas de sensibilité environnementale particulière.

Le terrain est situé en dehors des périmètres de protection des espaces naturels (site classé ou inscrit, NATURA 2000,...). Aucune zone humide n'est recensée sur le site ou à proximité.

❖ Impact paysager :

L'impact paysager de l'urbanisation future sera limité du fait des aménagements prévus (peu de bâtiment, essentiellement un aménagement au sol = terrain enherbé), et de son inscription dans les limites physiques de l'agglomération. L'urbanisation future viendra conforter la silhouette urbaine de l'agglomération, et ne viendra pas bouleverser le paysage existant.

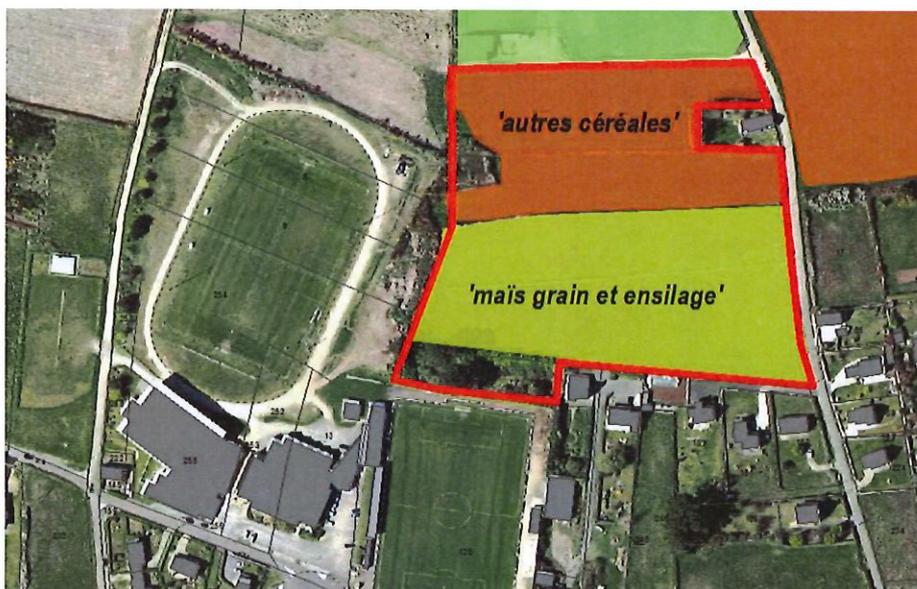
❖ Impact sur l'agriculture :

D'après les données du Registre Parcellaire Graphique (2014 - DRAAF_MAAF_ASP), la partie sud est cultivée en 'maïs grain et ensilage' et la partie nord en 'autres céréales'. Il est à noter que la culture de ces terrains est contrainte par la présence d'un tiers (maison en Nh à l'Est) et par le quartier d'habitat situé au Sud.

Afin de bénéficier d'un entretien régulier, les terrains (actuellement enherbés) étaient jusqu'alors mis à la disposition de deux exploitants différents, qui ne sont pas propriétaires : L'EARL LE GOUIL et le GAEC GUEGUEN gratuitement. Il n'y ni bail ni loyer.

L'impact de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL sur l'agriculture reste limité : L'un des exploitants a retrouvé deux autres parcelles lui permettant de compenser la perte de surface cultivée (une au niveau de la zone d'activité de Lesvenez et l'autre à Kerlambert).

Concernant le second exploitant, qui dispose pour son exploitation d'une surface estimée à 100 Ha de terres agricoles, la surface prise sur la partie 2AUL est de seulement 8000 m² soit moins de 1% du global indiqué ci-contre.



Extrait du Registre Parcellaire Graphique (2014 - DRAAF_MAAF_ASP)

❖ Concernant la gestion des eaux :

Les eaux usées peuvent être raccordées au réseau existant, qui passe à l'ouest de l'ancien terrain de football.

Les eaux pluviales issues des drains du terrain de football et des gouttières des tribunes seront évacuées par les grilles d'évacuation existantes sur le terrain.

➔ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL n'aura donc pas d'incidence notable sur l'environnement.

7.5. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

7.5.1. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL

L'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, impose que toute extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

➔ Dans le cas présent, la zone 2AUL est située en continuité de la limite Nord l'agglomération ; son ouverture à l'urbanisation est donc compatible avec cette disposition de loi Littoral relative à l'extension d'urbanisation.

L'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme prescrit que l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

➔ Dans le cas présent, la zone 2AUL est située en dehors des espaces proches du rivage (cf. partie « 5.3.3. Les espaces proches » du rapport de présentation du PLU approuvé en 2011).

7.5.2. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE L'OUEST CORNOUAILLE

La commune de PLOUHINEC est comprise dans le périmètre du Schéma de COhérence Territoriale (S.CO.T.) de l'Ouest Cornouaille, approuvé le 21 mai 2015.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT de l'Ouest Cornouaille 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 Douarnenez, du Cap Sizun, du Haut Pays Bigouden et du Pays Bigouden Sud.

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

Le SCoT de l'Ouest Cornouaille prescrit notamment (partie 2C - DEFINIR LES MODALITÉS DE GESTION DE L'URBANISATION EN LIEN AVEC L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE) :

- De densifier le tissu urbain existant

Dans les communes littorales et non littorales, l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones sera conditionnée à l'utilisation préalable ou concomitante des disponibilités foncières localisées dans le tissu urbain existant, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine que les documents d'urbanisme locaux préciseront.

- ou d'urbaniser en continuité du tissu urbain existant

L'extension de l'urbanisation lorsqu'elle est nécessaire, doit se faire en continuité, c'est à dire à proximité immédiate et en cohérence avec l'urbanisation existante, qu'il s'agisse de communes littorales ou non littorales.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL est compatible avec les dispositions du SCOT de l'Ouest Cornouaille, puisqu'elle prévoit d'urbaniser en continuité du tissu urbain existant, et de renforcer le niveau d'équipements de la centralité.

7.6- LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE P.L.U.

7.6.1. UN RAPPORT DE PRESENTATION COMPLETE

Le rapport de présentation du P.L.U. est donc complété par ce nouveau chapitre.

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

7.6.2. UN REGLEMENT ECRIT PRECISE

Dans le « TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER », le règlement applicable à la zone AU a été complété par un secteur particulier « 1AUL ».

Les dispositions de ce secteur reprennent celles de la zone UL.

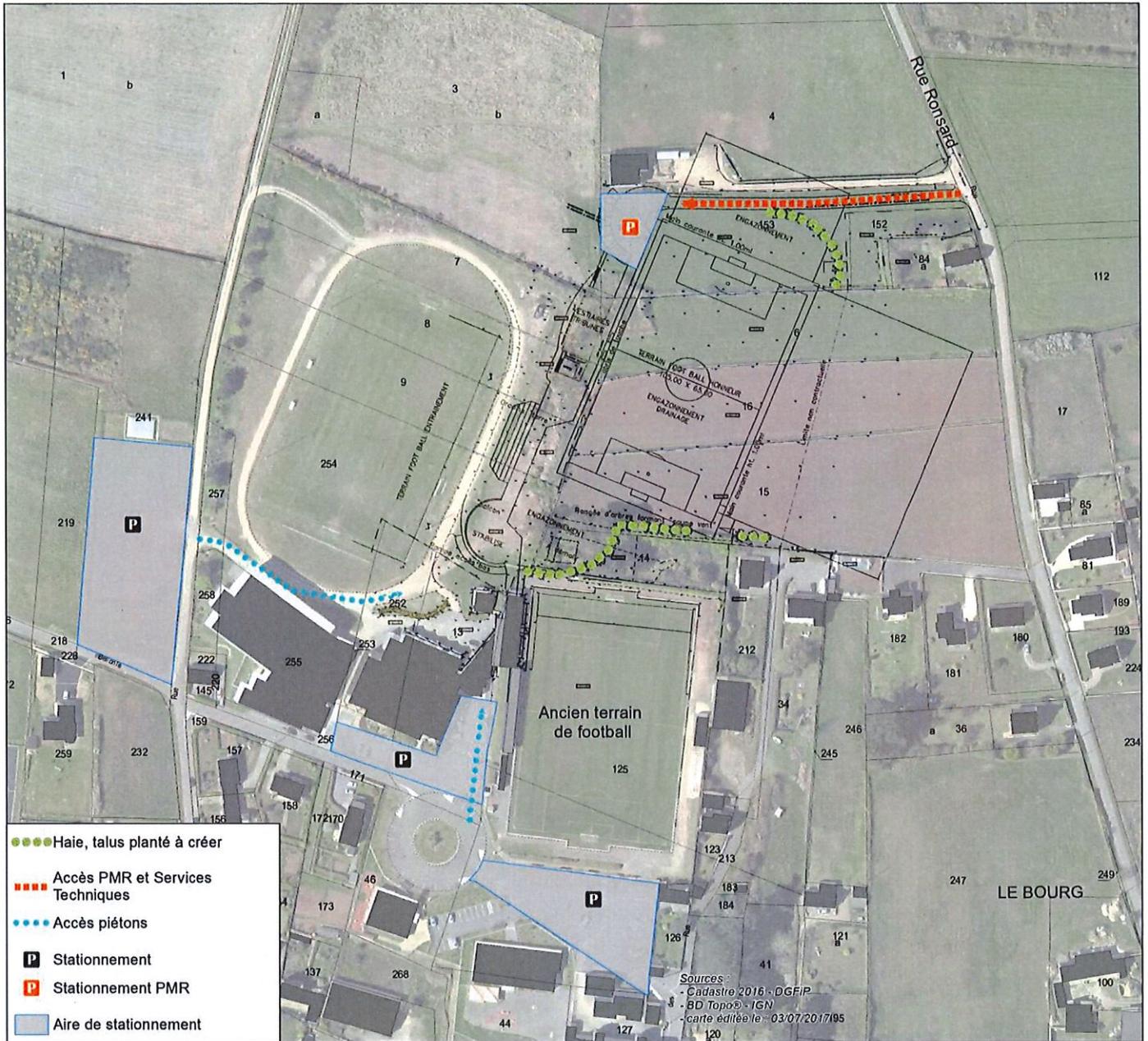
7.6.3. UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT AJOUTEE

Une orientation d'aménagement spécifique à la zone 1AUL du nouveau terrain de football a été ajoutée en point 4.9.

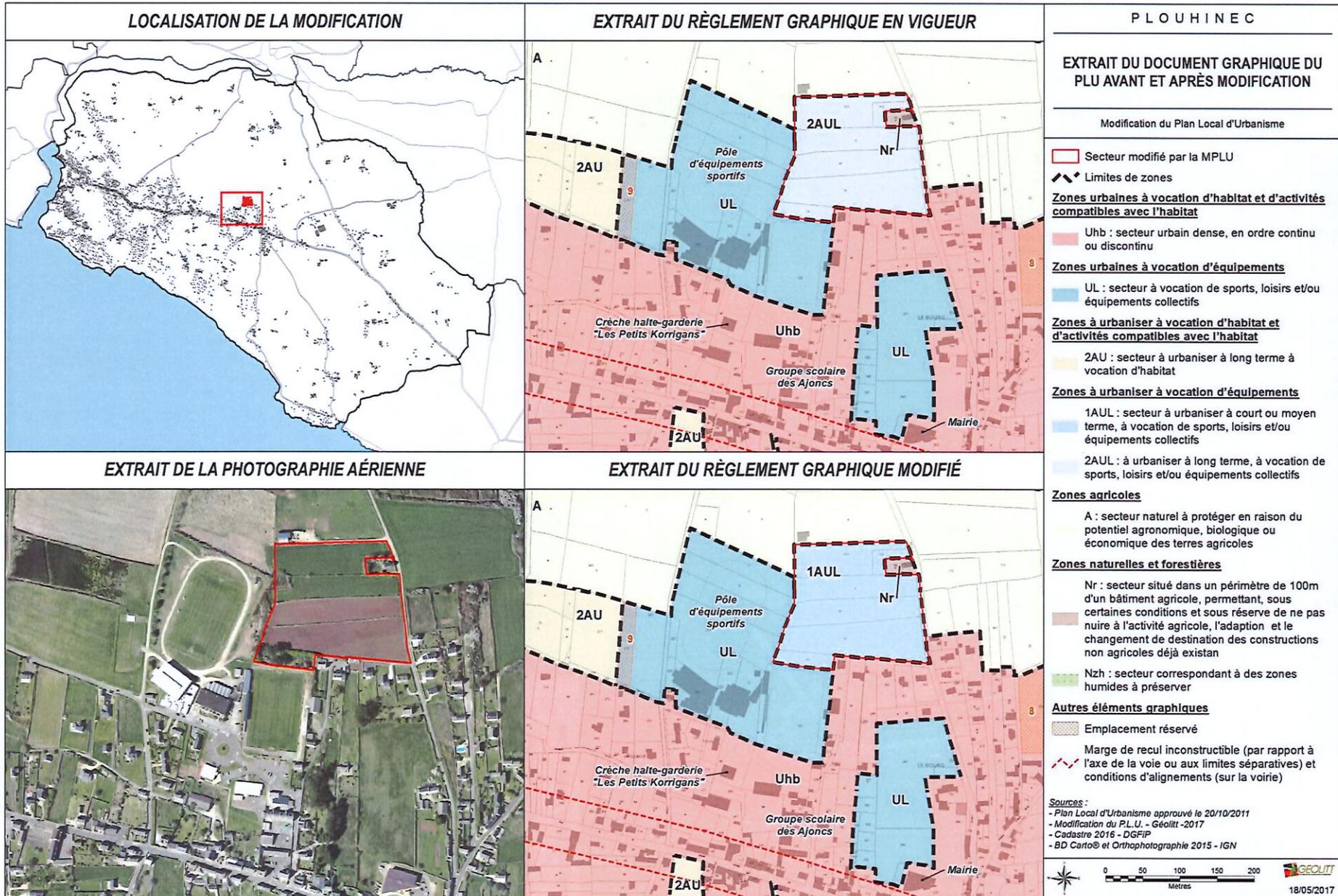
PLOUHINEC

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Modification du PLU



7.6.4. UN REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) AJUSTE



7.6.5. TABLEAU DES SURFACES DES ZONES

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20/10/2011		Plan Local d'Urbanisme modifié le 19/12/2017		Différence
Zones	Surface totale (ha)	Zones	Surface totale (ha)	
Uhb	219,28	Uhb	219,28	
Uhbx1	0,09	Uhbx1	0,09	
Ubx2	0,26	Ubx2	0,26	
Uhc	147,38	Uhc	147,38	
Ui	29,33	Ui	29,33	
Ut	2,44	Ut	2,44	
Ut1	5,36	Ut1	5,36	
Uc	12,12	Uc	12,12	
UL	11,92	UL	14,66	
Up	Sur le DPM	Up	Sur le DPM	
TOTAL zones U	428,18	TOTAL zones U	428,18	
1AUc	1,71	1AUc	1,71	
1AUhb	9,30	1AUhb	9,30	
1AUhc	0,94	1AUhc	0,94	
		1AUL	2,74	+2,74 ha
2AU	30,40	2AU	30,40	
2AUL	2,74	2AUL	0,00	-2,74 ha
TOTAL zones AU	45,09	TOTAL zones AU	45,09	
A	1 492,50	A	1 492,50	
TOTAL zones A	1 492,50	TOTAL zones A	1 492,50	
N	246,78	N	246,78	
Nc	2,99	Nc	2,99	
NL	1,49	NL	1,49	
Na	0,80	Na	0,80	
Nh	8,50	Nh	8,50	
Nhp	0,93	Nhp	0,93	
Nmo	DPM	Nmo	DPM	
Np	69,69	Np	69,69	
Nport	DPM	Nport	DPM	
Nr	58,90	Nr	58,90	
Ns	262,15	Ns	262,15	
Nsm	DPM	Nsm	DPM	
Nt	2,41	Nt	2,41	
Nzh	141,66	Nzh	141,66	
Nzhp	2,82	Nzhp	2,82	
TOTAL zones N	799,12	TOTAL zones N	799,12	

NB : La superficie donnée par l'Insee est de 2805 Ha ; les superficies du PLU (2764,9 ha) ont été calculées à partir du fond de plan informatique qui a été utilisé pour établir les documents graphiques. Il en résulte une différence de 40 hectares.

Envoyé en préfecture le 20/12/2017

Reçu en préfecture le 20/12/2017

Affiché le

ID : 029-212901979-20171219-2017120117-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME ***Modification n°2***



Département du Finistère

Orientations d'Aménagement (O.A.) modifiées

Modification n°2 approuvée le : 19 décembre 2017
Rendue exécutoire le :

**SUITE A LA PRESENTE PROCEDURE DE
MODIFICATION,
UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT SPECIFIQUE A
LA ZONE 1AUL DU NOUVEAU TERRAIN DE FOOTBALL
EST AJOUTEE EN POINT 4.9.**

4.9- ZONE 1AUL DU NOUVEAU TERRAIN DE FOOTBALL

- Contexte :



Cette zone de 2,75 ha comprend les parcelles YE 14, 15, 16, 6, 152 et 153.
Elle se situe en continuité des installations sportives de l'agglomération du centre-bourg.

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit en continuité de l'agglomération. Les parcelles concernées ne présentent pas de sensibilité environnementale particulière (aucune zone humide n'est recensée sur le site ou à proximité, pas d'élément de végétation particulier...), et il n'y n'a pas de covisibilité avec la mer. L'impact paysager de l'urbanisation future sera limité du fait des aménagements prévus (peu de bâtiment, essentiellement un aménagement au sol = terrain enherbé), et de son inscription en limites d'agglomération. Les nouveaux équipements viendront conforter la silhouette urbaine de l'agglomération.



Vue sur la zone, depuis l'Est (rue Ronsard), depuis la maison riveraine

- Orientations d'aménagements :

Enjeux :

- Conforter le pôle d'équipements communal existant,
- Bien intégrer ce nouvel équipement visuellement.

Vocation de la zone :

Il s'agit de réaliser un nouveau terrain de football enherbé (105 x 68 m), afin de remplacer celui existant, devenu obsolète.

Le projet prévoit aussi la création de locaux techniques incluant une tribune (de 9,90 m de hauteur), des vestiaires joueurs et des vestiaires arbitres (avec douches et WC), une buvette (30 m²), des bureaux et rangements, ainsi que des sanitaires extérieurs pour le public (15 m²).

Les locaux techniques comprendront également une chaufferie et une buanderie.

Accès, principes de voirie et stationnements :

En dehors d'un parking spécifique accessible aux Personnes à Mobilité Réduite, qui sera créé au nord-ouest, aucun parking n'est prévu sur le site, car les voiries et les parkings déjà existants au niveau du pôle sportif seront mutualisés.

Ainsi, les accès piétons qui relieront les parkings existants au terrain se feront par le sud-ouest.

Un accès commun au parking PMR et aux services techniques liés au terrain de football sera créé en bordure nord.

L'assainissement :

Les eaux usées seront raccordées au réseau existant, qui passe à l'ouest de l'ancien terrain de football.

PLOUHINEC
Modification du PLU

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

N 0 10 20 30 m 



Source : mairie, juin 2017

Envoyé en préfecture le 20/12/2017

Reçu en préfecture le 20/12/2017

Affiché le

ID : 029-212901979-20171219-2017120117-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2



Département du Finistère

**Règlement : Pièce écrite
modifiée**

Modification n°2 approuvée le : 19 décembre 2017

Rendue exécutoire le :

**SUITE A LA PRESENTE PROCEDURE DE
MODIFICATION, LE RÈGLEMENT ECRIT APPLICABLE À
LA ZONE « AU » EST MODIFIE**

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

- **Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. **Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.**
 - **Zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).
- ♦ La zone **1AU** comprend 4 secteurs particuliers :
- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu,
 - **1AUhc** : secteur à vocation d'habitat aéré, organisation en ordre discontinu,
 - **1AUc** : secteur à vocation à vocation d'activités commerciales ou de services,
 - **1AUL** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs.

Chaque zone 1AU de 5000 m² ou plus ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranche. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation globale de la zone.

- ♦ La zone **2AU** comprend le secteur particulier :
- **2AUL**, à vocation future à vocation de sport, loisirs et/ou équipements collectifs.

Rappels

La **démolition de tout ou partie d'une construction**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable

soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation (déclaration préalable) dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes de 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 784 débutant à la limite communale avec Plozévet et finissant à la limite communale avec Audierne, matérialisées au plan en tireté.

B – dans le secteur 1AUc sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AU.2 ;
- Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

B – dans le secteur 1AUL sont interdits :

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article AU.2.
- Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R111-37, du Code de l'Urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.
- L'ouverture et l'extension de carrières.

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

1. Sont admis dans l'ensemble de la zone AU (1AU et 2AU) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- La construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,
- Les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, à l'exception de ceux visés à l'article L146-7 du Code de l'urbanisme,
- Les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

2. Dispositions applicables aux zones 1AU :

Chaque zone 1AU de 5000 m² ou plus ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranche. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation globale de la zone.

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du Code l'Urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

En secteurs 1AUhb et 1AUhc, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, sont admis sous les réserves précitées :

- L'implantation et les constructions abritant les activités ou les installations classées, dont l'activité justifie leur présence en milieu urbain et qui n'induisent ni gêne, ni risque sensible pour le voisinage.
- L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti et de leur harmonie avec la construction principale.

Dans le secteur 1AUc, à vocation industrielle, artisanale et commerciale sont admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Dans le secteur 1AUL, à vocation d'installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs, sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

3. Dispositions applicables aux zones 2AU :

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans ces zones, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes, dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU.3 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article AU.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Pour les **constructions neuves en secteurs 1AUhb et 1AUhc**, des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont **recommandés**, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à

voisines réservées à l'habitat, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone 1AUc et de la zone 1AUL.

3- Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions voisines existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

4. Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. En secteur 1AUhb et 1AUhc, les constructions pourront être édifiées en ordre continu ou discontinu, c'est à dire :

- sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales,
- ou avec un recul minimum au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, et sans pouvoir être inférieur à 3,00 m de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit.

Règles particulières :

Pour les abris de jardin réalisés en dépendances et les dépendances, il est possible de déroger aux règles d'implantation ci-dessus, en cas d'angles ou de haies existantes.

Une implantation particulière pourra être acceptée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architecturale ou urbanistique et notamment :

- Pour la modification d'importance limitée, de construction existante ;
- Pour la construction d'immeubles groupés ;
- Pour la construction en lotissement ;
- Pour des terrains présentant un caractère étroit ;
- Pour des extensions de construction existante présentant un caractère limité (soit moins de 20 m² de d'emprise au sol).

2. En secteurs 1AUc et 1AUL, les bâtiments auront un recul minimum au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, et sans pouvoir être inférieur à 5,00 m de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la

zone 1AUc et de la zone 1AUL.

3. Les règles énoncées ci-dessus ne concernent :

- ni les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité ou un service public dans un but d'intérêt général (tels que transformateurs, WC, cabines téléphoniques...);
- ni les constructions de faible importance dont la SHOB est inférieure à 20 m² ;
- ni les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes...

Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des motifs de sécurité.

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

1. En secteur 1AUh

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même propriété sera de :

Secteur	Emprise au sol maximum
1AUhb	Non réglementé
1AUhc	30%

En cas de chemin d'accès indivis à la propriété, le pétitionnaire pourra bénéficier des droits à construire correspondant à l'application des pourcentages susvisés sur les droits indivis qu'il détient dans ce chemin.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé au paragraphe ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

2. En secteur 1AUc et 1AUL

Non réglementé.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

1- La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder :

Secteur	Hauteur maximale à l'acrotère (toiture terrasse)	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîtage	Niveaux
1AUhb (habitations individuelles)	5,5 m	5,5 m	8 m	R+C ou R+1
1AUhb (habitations collectives et autres constructions)	9 m	9 m	14 m	R+2+C ou R+3
1AUhc	3,5 m	3,5 m	8 m	R+C
1AUc et 1AUL	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs...), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Le respect des hauteurs et des volumes des anciens édifices pourra être imposé.

2- Dépendances à une construction principale

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
3 mètres	5 mètres

*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

3- Abris de jardin

Les abris de jardins détachés de la construction principale ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3 m au faîtage.

4/ Les règles de hauteur ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

5/ Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

6/ Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

Rappel de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme : " Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir

compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.
- toitures seront réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle, ou de chaume.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

8. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain ; l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

A- En secteurs 1AUhb et 1AUhc, les clôtures seront établies selon les façons suivantes :

Clôtures sur voies :

- Murs ou murets enduits côté voirie, ou de moellons ou de pierres sèches, d'une hauteur maximum de 0,80 m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrades (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60 m).
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 mètre (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra dépasser 1,60 m par rapport au fond le plus haut.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au fond le plus haut.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au fond le plus haut,
- les talus plantés,
- d'un mur enduit des 2 côtés ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- de plaques de bois préfabriquées.

B- En secteurs 1AUc et 1AUL :

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics **ne sont pas obligatoires**.

Au sein d'une même zone AUc, ou d'une même zone AUL, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux de même hauteur. Ces clôtures seront doublées de végétaux d'accompagnement arbustifs.

C- Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures sur voie et en limites séparatives :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les clôtures défensives (type barbelés...),
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc...).

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement donne les règles indicatives relatives au calcul des places de stationnement.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera exigée, si la nature du sol le permet.

En secteurs 1AUc et 1AUL : Un minimum de 20% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 20/12/2017

Reçu en préfecture le 20/12/2017

Affiché le

ID : 029-212901979-20171219-2017120117-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

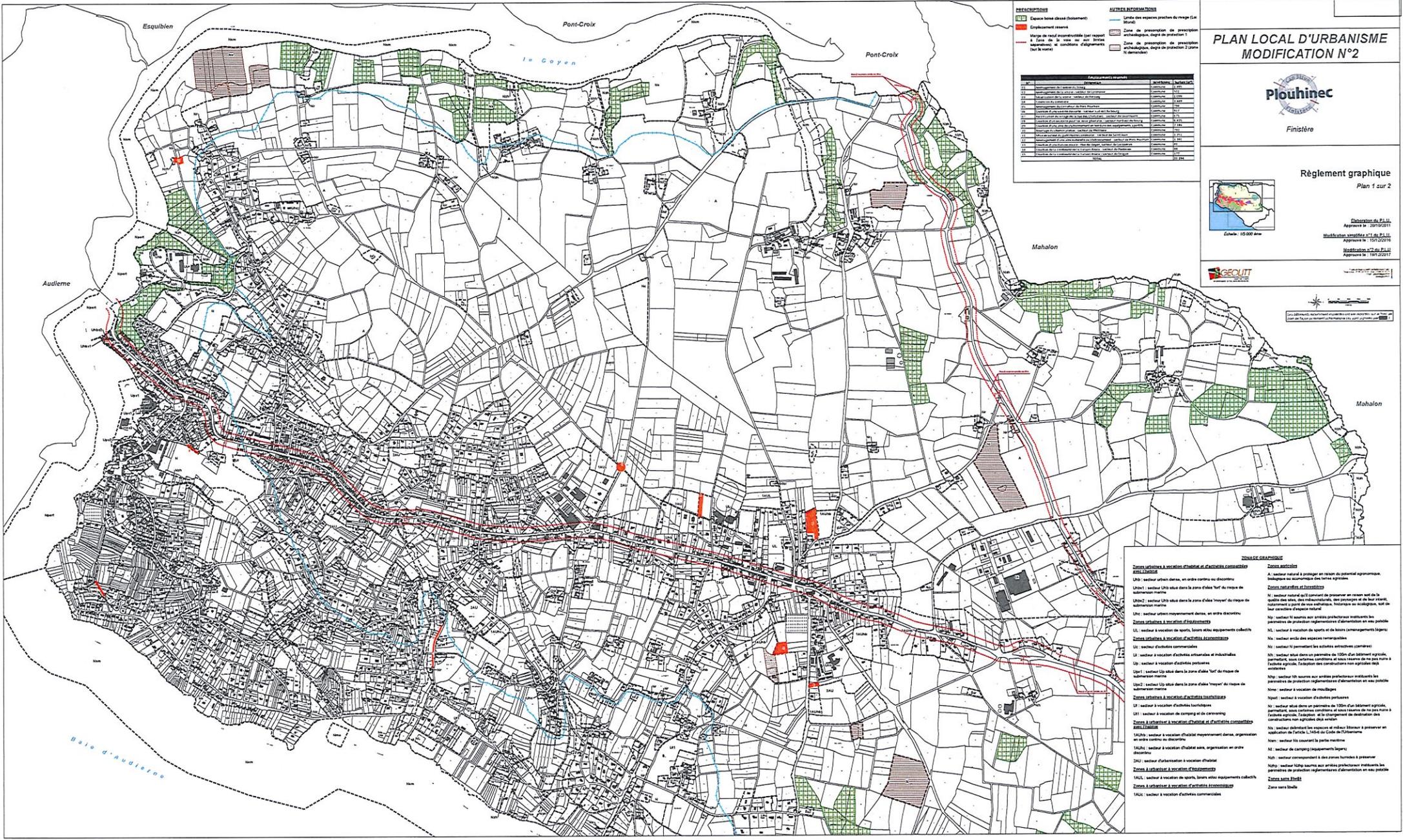
Modification n°2



Département du Finistère

Règlement : Document graphique modifié

Modification n°2 approuvée le : 19 décembre 2017
Rendue exécutoire le :



DESCRIPTIONS

- Espace boisé classé (biotope)
- Espace boisé classé
- Marge de recul incompressible (par rapport à l'état de la zone ou aux infrastructures) et conditions d'alignement pour la voirie

AUTRES INFORMATIONS

- Ligne des espaces protégés du ruisseau (Lr (Ruis))
- Zone de préservation de paysanerie archaïque, degré de protection 1
- Zone de préservation de paysanerie archaïque, degré de protection 2 (zone à limiter)

Prévisions révisées

Prévisions révisées	Prévisions	Prévisions
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100

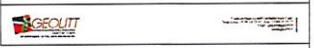
PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2



Règlement graphique
Plan 1 sur 2

Échelle: 1/5 000ème

Elaboration du P.L.U. Approuvé le 20/12/2011
Modification n°1 du P.L.U. Approuvé le 15/12/2016
Modification n°2 du P.L.U. Approuvé le 15/12/2017



Les attributions de servitudes sont en vigueur, sauf en ce qui concerne les servitudes de protection des zones d'habitat individuel.

LEGÈRE GRAPHIQUE

<p>Zones agricoles à vocation d'habitat et d'activités commerciales</p> <p>ARA1 (habitat)</p> <p>ARA1: secteur urbain dense, en ordre continu ou discontinu</p> <p>ARA1b: secteur ARA1 situé dans la zone d'axe "troupe" du ruisseau de l'habitation marine</p> <p>ARA1c: secteur ARA1 situé dans la zone d'axe "troupe" du ruisseau de l'habitation marine</p> <p>ARA2 (habitat)</p> <p>ARA2: secteur urbain moyennement dense, en ordre discontinu</p> <p>Zones urbaines à vocation d'habitat</p> <p>UA</p> <p>UA: secteur à vocation de sports, loisirs et/ou équipements collectifs</p> <p>Zones urbaines à vocation d'activités commerciales</p> <p>UC</p> <p>UC: secteur à vocation d'activités artisanales et industrielles</p> <p>UC1</p> <p>UC1: secteur UC situé dans la zone d'axe "troupe" du ruisseau de l'habitation marine</p> <p>UC2</p> <p>UC2: secteur UC1 situé dans la zone d'axe "troupe" du ruisseau de l'habitation marine</p> <p>Zones urbaines à vocation d'activités touristiques</p> <p>UT</p> <p>UT: secteur à vocation d'activités touristiques</p> <p>UT1</p> <p>UT1: secteur à vocation de camping de caractère</p> <p>Zones urbaines à vocation d'activités sportives et d'activités commerciales</p> <p>UAC1 (habitat)</p> <p>UAC1: secteur à vocation d'habitat moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu</p> <p>UAC1b: secteur à vocation d'habitat dense, organisation en ordre discontinu</p> <p>UAC1c: secteur d'habitation à vocation d'habitat</p> <p>Zones urbaines à vocation d'équipement</p> <p>UE</p> <p>UE: secteur à vocation de sports, loisirs et/ou équipements collectifs</p> <p>Zones à vocation d'activités commerciales</p> <p>UCC</p> <p>UCC: secteur à vocation d'activités commerciales</p> <p>Zones sans bâtir</p> <p>UCC1</p> <p>UCC1: secteur à vocation d'activités commerciales</p>	<p>Zones agricoles</p> <p>A</p> <p>A: secteur naturel à protéger en raison du potentiel agrobiologique, patrimonial ou scientifique des terres agricoles</p> <p>Zones naturelles et forestières</p> <p>N</p> <p>N: secteur naturel qu'il convient de préserver en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur diversité, soit en raison de leur caractère, historique ou archaïque, soit en raison de leur caractère remarquable</p> <p>N1</p> <p>N1: secteur N soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N2</p> <p>N2: secteur à vocation de sports et de loisirs (aménagement légers)</p> <p>N3</p> <p>N3: secteur N soumis aux activités commerciales</p> <p>N4</p> <p>N4: secteur N permettant les activités artisanales (commerce)</p> <p>N5</p> <p>N5: secteur N5 situé dans un périmètre de 100m d'un bâtiment agricole, patrimonial, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas être à l'abri des vents dominants, l'habitation des constructions non agricoles dans ces secteurs</p> <p>N6</p> <p>N6: secteur N6 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N7</p> <p>N7: secteur à vocation de mouillages</p> <p>N8</p> <p>N8: secteur à vocation d'activités sportives</p> <p>N9</p> <p>N9: secteur N9 situé dans un périmètre de 100m d'un bâtiment agricole, patrimonial, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas être à l'abri des vents dominants, l'habitation et le changement de destination des constructions non agricoles dans ces secteurs</p> <p>N10</p> <p>N10: secteur N10 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N11</p> <p>N11: secteur N11 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N12</p> <p>N12: secteur N12 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N13</p> <p>N13: secteur N13 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N14</p> <p>N14: secteur N14 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N15</p> <p>N15: secteur N15 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N16</p> <p>N16: secteur N16 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N17</p> <p>N17: secteur N17 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N18</p> <p>N18: secteur N18 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N19</p> <p>N19: secteur N19 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N20</p> <p>N20: secteur N20 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N21</p> <p>N21: secteur N21 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N22</p> <p>N22: secteur N22 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N23</p> <p>N23: secteur N23 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N24</p> <p>N24: secteur N24 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N25</p> <p>N25: secteur N25 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N26</p> <p>N26: secteur N26 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N27</p> <p>N27: secteur N27 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N28</p> <p>N28: secteur N28 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N29</p> <p>N29: secteur N29 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N30</p> <p>N30: secteur N30 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N31</p> <p>N31: secteur N31 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N32</p> <p>N32: secteur N32 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N33</p> <p>N33: secteur N33 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N34</p> <p>N34: secteur N34 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N35</p> <p>N35: secteur N35 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N36</p> <p>N36: secteur N36 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N37</p> <p>N37: secteur N37 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N38</p> <p>N38: secteur N38 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N39</p> <p>N39: secteur N39 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N40</p> <p>N40: secteur N40 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N41</p> <p>N41: secteur N41 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N42</p> <p>N42: secteur N42 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N43</p> <p>N43: secteur N43 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N44</p> <p>N44: secteur N44 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N45</p> <p>N45: secteur N45 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N46</p> <p>N46: secteur N46 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N47</p> <p>N47: secteur N47 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N48</p> <p>N48: secteur N48 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N49</p> <p>N49: secteur N49 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p> <p>N50</p> <p>N50: secteur N50 soumis aux activités productrices impliquant les permis de protection réglementaires d'habitation en site sensible</p>
--	---

Envoyé en préfecture le 20/12/2017

Reçu en préfecture le 20/12/2017

Affiché le

ID : 029-212901979-20171219-2017120117-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2



Département du Finistère

DOSSIER DES PIECES DE PROCEDURE

Modification n°2 approuvée le : 19 décembre 2017
Rendue exécutoire le :

Envoyé en préfecture le 20/12/2017

Reçu en préfecture le 20/12/2017

Affiché le

ID : 029-212901979-20171219-2017120117-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2



Département du Finistère

Délibération motivée du Conseil Municipal

Modification n°2 approuvée le : 19 décembre 2017

Rendue exécutoire le :



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 28/02/2017
Reçu en préfecture le 28/02/2017
Affiché le
ID : 029-212901979-20170219-2017020123-DE

Nombre de membres : L'an deux mil dix-sept
Le treize avril, à dix-neuf heures trente minutes
En exercice 27 le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni au lieu
habituel de ses séances
sous la présidence de **Monsieur Bruno LE PORT**, Maire.
Présents 21
Date de convocation : 4 avril 2017
Votants 24

ETAIENT PRÉSENTS : Bruno **LE PORT**, Yves **THOMAS**, Marie Ange **HELOU**, Alain **FLOCH**, Françoise **BOUGUYON**, Bruno **CLAQUIN**, Geneviève **SOUDI-COROLLER**, Frédéric **AUTRET**, Marie José **GENTRIC**, Marie Claude **LE COZ**, François **COLIN**, Yves **GOULM**, Nicolas **LE GALL**, Nathalie **DESNOT**, Alain **PICHON**, Marilyne **AUTRET-LE LAY**, Ophélie **LE GOFF**, Pierre **GARREC**, Pascal **QUERE**, Anthony **GARNIER**, Laure **SALVANET-WRONSKI**.

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION : **Christophe ROUMIER** a donné procuration à **Marie-Ange HELOU**, **Claire LE ROY-DAHLBENDER** a donné procuration à **Ophélie LE GOFF**, **William DUPRE** a donné procuration à **Pierre GARREC**

ABSENTS : Daniel **ALLONCLE**, Manon **MOULLEC**, Valérie **LEON**.

VP/2017/04/01/23 OUVERTURE A L'URBANISATION DE TERRAINS EN ZONE 2AUL AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire laisse la parole à Monsieur Thomas, Premier adjoint en charge de l'urbanisme notamment. Il explique qu'afin de pouvoir mettre en œuvre le projet du futur pôle intergénérationnel culturel et sportif, une modification du document d'urbanisme doit être engagée. En effet, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUL, c'est-à-dire, à vocation de sport, loisirs, et/ou équipements collectifs, la zone définie pour l'implantation du futur terrain de football.

Dans sa rédaction issue de la loi ALUR (Accès au Logement et à l'Urbanisme rénové) en date du 24 mars 2014, l'article L153-38 du code de l'urbanisme dispose « 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. »

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL prévue par la modification du PLU est justifiée par l'absence d'espaces vierges d'importance suffisante en secteurs urbanisés (UL) pour permettre l'accueil de ce nouvel équipement :

Envoyé en préfecture le 26/02/2017

Reçu en préfecture le 26/02/2017

Affiché le

ID : 030:212904979;20170118-2017020123-DE

- Le PLU comprend plusieurs zones UL destinées à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs. Toutefois, elles sont déjà spécifiquement attribuées à des équipements existants (collège Bois de Locquéran/ salles de sport/ stade municipal).
- La commune est propriétaire de terrains communaux (UL) situés à l'arrière de la mairie mais ils ne sont pas en continuité du pôle d'équipement et ont une forme qui ne permet pas l'aménagement d'un terrain de football.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- Valide la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL afin de réaliser un nouveau terrain de football au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune et de la faisabilité de ce projet dans ces zones. Le dossier de modification sera transmis aux instances définies par l'article L153-40 du code de l'urbanisme

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Fait à Plouhinec le 14 avril 2017

Le Maire

Bruno LE PORT



Envoyé en préfecture le 20/12/2017

Reçu en préfecture le 20/12/2017

Affiché le

ID : 029-212901979-20171219-2017120117-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2



Département du Finistère

Observations émises suite à la notification

Modification n°2 approuvée le : 19 décembre 2017

Rendue exécutoire le :

Le Président

Envoyé en préfecture le 20/12/2017
Reçu en préfecture le 20/12/2017
Affiché le
ID : 029212801079-20171219-2017120117-DE

Courrier reçu le
10 JUL 2017

Suivi par : AG

Copie à :

Monsieur Bruno LE PORT
Mairie
Rue du Général de Gaulle
29780 PLOUHINEC

Département Entreprises et Territoire
Service Études et Développement Territorial

JFG-VC-KM-2017-024
Tél. 02 98 98 29 27- Fax 02 98 98 29 71
kevin.morvan@bretagne-ouest.cci.bzh

Objet : Modification n°2 du PLU

Quimper, le 10 juillet 2017

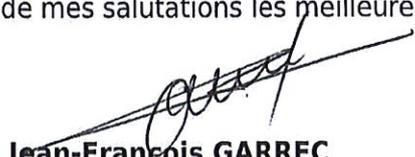
Monsieur le Maire,

Par courrier du 6 juillet 2017, vous sollicitez l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie métropolitaine Bretagne ouest sur la délibération du Conseil municipal de votre commune arrêtant la modification numéro 2 du Plan local d'urbanisme (PLU).

Cette modification n'impactant pas l'activité des entreprises industrielles, commerciales ou de services, la Chambre de commerce et d'industrie métropolitaine Bretagne ouest n'a pas d'observation particulière à formuler.

Nous émettons, par conséquent, un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.


Jean-François GARREC



**Chambre de Métiers
et de l'Artisanat**

Finistère

*Développement
Economique*

7C
AG

Envoyé en préfecture le 20/12/2017
Reçu en préfecture le 20/12/2017
Affiché le
ID : 029-212901979-20171219-2017120117-DE

Monsieur Le Maire
de PLOUHINEC
MAIRIE
Rue du Général de Gaulle
29780 PLOUHINEC

N/RÉF. DE/YLM/AR/52
QUIMPER, le 17 juillet 2017

Monsieur Le Maire,

Nous avons bien reçu le dossier de notification portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Après consultation, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Finistère émet un avis favorable sur ce projet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

LE PRÉSIDENT,

Michel GUÉGUEN.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DÉPARTEMENTALE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DU FINISTÈRE

Siège : 24, route de Cuzon - 29196 Quimper Cedex - Tél. : 02 98 76 46 46 - Télécopie : 02 98 95 88 41

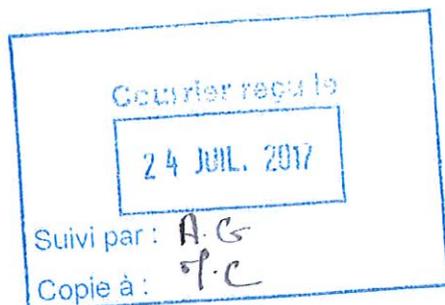
5 rue, J. Daguerre - 29850 Gouesnou - Tél. : 02 98 02 73 55 - Télécopie : 02 98 41 46 06

Rue Jean Monnet - B.P. 136 - 29833 Carhaix-Plouguer Cedex - Tél. : 02 98 99 34 10 - Télécopie : 02 98 99 34 19

Rue J.F. Périou - Z.A.C. de la Boissière - 29600 Morlaix - Tél. 02 98 88 13 60 - Télécopie : 02 98 63 45 32

Site Internet : [http:// www.cm-finistere.fr](http://www.cm-finistere.fr) - Siret : 18290017500015 - APE 911 A

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004.



Envoyé en préfecture le 20/12/2017
Reçu en préfecture le 20/12/2017
Affiché le
ID : 029-212901979-20171219-2017120117-DE

Mairie de PLOUHINEC
2 Rue du Gén de Gaulle
29780 PLOUHINEC

Plozevet, le 20 juillet 2017

Nos Réf. : CL/YD

Objet : Dossier de notification portant sur le PLU (modification n°2)

Monsieur Le Maire,

Je fais suite à votre courrier du 10 juillet dernier concernant votre modification du plan local d'urbanisme pour transformer la zone 2AU en zone 1AU.

Après analyse de vos documents, je vous informe que nous n'avons pas de remarque particulière à émettre, notre avis est donc favorable.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pierre PLOUZENNEC
Le Maire

Jean-Bernard YANNIC
~~Pour le Maire~~
~~L'Adjoint Maire~~





Courrier reçu le

26 JUL. 2017

Suivi par : A.G./TC

Copie à

Direction générale des services
Pennrenerzh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité
Service Connaissance, Observation,
Planification et Prospective
Personne chargée du dossier : *Arnaud Degouys*
Fonction : Chargé de l'aménagement de l'espace
et de la stratégie foncière
Tél. : 02 90 09 17 37
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Bruno LE PORT
Maire de PLOUHINEC
Mairie
rue du Général de Gaulle
29780 PLOUHINEC

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances
N° : 223438/DIRAM/SCOPP/AD

Rennes, le 21 JUL. 2017

Objet : modification n° 2 du PLU

Monsieur le Maire,

Je vous informe que j'ai bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : modification n°2 du PLU du 05/07/17 et je vous en remercie.

La Bretagne connaît aujourd'hui une croissance démographique remarquable. Cette dynamique est un indicateur fort de l'attractivité et de la vitalité de notre région, qui place la problématique de la gestion du foncier et de ses usages au cœur des préoccupations de l'ensemble des acteurs du territoire. Elle constitue également un défi majeur en matière d'habitat, d'équipements, d'emplois, d'accessibilité et de formation.

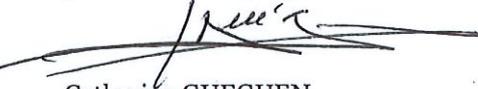
Devant l'importance de ce défi, et dans une perspective de responsabilité partagée sur l'aménagement du territoire breton, la Région considère les documents de planification et de programmation comme une réponse stratégique de premier ordre, dont la qualité doit garantir la cohésion et l'aménagement durable de la Bretagne. Parce que les enjeux de l'aménagement se jouent aujourd'hui à l'échelle du territoire vécu et du bassin de vie, la Région encourage la couverture progressive de l'ensemble du territoire par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) à l'échelle du Pays, et par un Plan Local d'Urbanisme et un Programme Local de l'Habitat à l'échelle intercommunale.

La Région est très attentive à l'élaboration des documents de planification, qui doivent permettre aux acteurs du territoire de créer une dynamique collective et d'élaborer un projet de territoire de qualité, dans le cadre d'une concertation locale forte.

Pour répondre à l'attente des territoires, soucieux de disposer d'éléments sur les politiques régionales, le site internet de la Région Bretagne met à disposition les publications et les orientations relatives à la stratégie foncière régionale et aux politiques régionales d'aménagement durable (www.bretagne.bzh, rubrique les politiques/territoires/aménager durablement l'espace). Parmi ces publications, la contribution initiale de la Région aux SCOT de Bretagne synthétise ainsi les préconisations régionales en matière de planification territoriale, à l'échelle des bassins de vie. Dans le cadre de la procédure que vous menez actuellement, je vous invite à prendre connaissance de ces orientations qui pourront, je l'espère, apporter des éléments utiles à votre réflexion.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

La cheffe du service connaissances, observation,
planification et prospective



Catherine GUEGUEN



Envoyé en préfecture le 20/12/2017
Reçu en préfecture le 20/12/2017
Affiché le
ID : 029-212901979-20171219-2017120117-DE

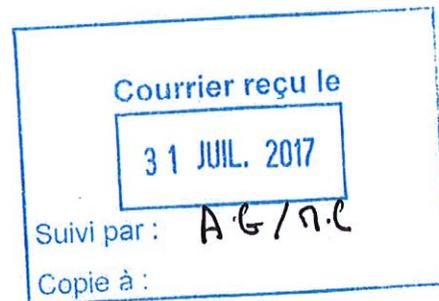
CRC
Bretagne Sud

Auray, le 31 juillet 2017

Monsieur Le Maire
MAIRIE DE PLOUHINEC
Rue du Général De Gaulle
29780 Plouhinec

Objet : Notification Modification N°2 du PLU

Monsieur le Maire,



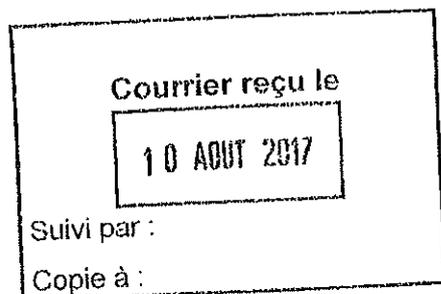
Vous avez sollicité l'avis du CRC portant sur la modification N°2 du PLU de votre commune.

Le dossier présenté n'appelle aucune observation de notre part. Nous émettons donc un avis favorable.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes très cordiales salutations.

Le Président,
Philippe Le Gal



Envoyé en préfecture le 20/12/2017
Reçu en préfecture le 20/12/2017
Affiché le
ID : 029-212901979-20171219-2017120117-DE

Suivi par :

Copie à :

Quimper, le 7 Août 2017

Mairie de PLOUHINEC
Monsieur le Maire
Rue du Général DE GAULLE
29 780 PLOUHINEC

Territoire Sud
5 allée Sully
29322 QUIMPER cedex
Tél. 02 98 52 49 00
Fax 02 98 52 49 67
Email : quimper@finistere.chambagri.fr

Objet :
Modification de PLU n°2
Commune de PLOUHINEC

Affaire suivie par :
Olivier CAROFF

Monsieur le Maire,

Par courrier du 10 juillet 2017, vos services ont sollicité l'avis de notre organisation sur votre projet de modification de PLU.

Cette demande porte sur la transformation de terrain 2AUI en 1AUI afin d'asseoir un nouveau complexe sportif.

Cette modification s'inscrit pleinement dans les objectifs définis par le PLU.

Nous relevons en page 10 de la notice explicative que deux exploitants valorisent les parcelles visées par cette modification.

Nous notons que ces terrains étaient prêtés gracieusement à des fins d'entretien régulier, dans l'attente du changement de vocation.

Si l'emprise foncière peut être appréhendée comme mineur, à lire la notice explicative, il n'en demeure pas moins que les exploitants en plus de perdre de la surface peuvent perdre les droits à prime associés.

Dès lors, parallèlement à cette opération, il nous semble important que la collectivité accompagne les exploitants dans la recherche de compensation foncière afin de réparer le préjudice subi.

Restant à votre disposition dans le suivi de cette affaire,

nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Sophie ENIZAN

Vice-Présidente de la
Chambre d'Agriculture du
Finistère

Elue référente territoire
Sud



PRÉFET DU FINISTÈRE

Direction départementale
des territoires et de la mer

Quimper, le 31 août 2017

Pôle Aménagement et Territoire de
l'Arrondissement de Quimper

Le Chef du Pôle Aménagement et Territoire
de Quimper

à

Nos réf. : NBLL/DH
Vos réf. : V/Bordereau du 11 juillet 2017
Affaire suivie par : Nathalie Bodéré Le Lay
Tél : 02 98.76.51.35 – Fax : 02 98 76 50 24
nathalie.bodere-lelay@finistere.gouv.fr

Monsieur le Préfet du Finistère
Direction de l'animation des politiques publiques
Bureau de la coordination générale
42 boulevard Duplex
29320 Quimper cedex

**Objet : Commune de Plouhinec – projet de modification n° 2
Notification avant enquête publique**

Par bordereau visé en référence, vous m'avez transmis pour observations, le projet de modification du PLU de Plouhinec avant enquête publique conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

La modification a pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUL (zone d'urbanisation future à vocation de sports, loisirs et/ou équipements collectifs), d'une superficie de 2,74 ha située en extension du bourg.

Ce projet vise à permettre la réalisation d'un nouveau terrain de foot et de ses équipements (des vestiaires, une tribune et une buvette) et permettre ainsi la réalisation d'une médiathèque en lieu et place du terrain de foot existant.

Conformément à l'article L.153-38, le conseil municipal par délibération du 13 avril 2017 justifie de l'ouverture de la zone 2AUL pour l'implantation du nouveau terrain de foot. Cette délibération est peu explicite. Elle ne fait pas une réelle analyse des disponibilités foncières existantes au sein de l'agglomération, et ne démontre pas l'opportunité opérationnelle d'implantation de la médiathèque et du nouveau terrain de foot. Or, pour atteindre des objectifs de réduction de la consommation d'espace, il est nécessaire de traduire une réelle politique d'Aménagement.

En outre, la notice de présentation traite de manière trop succincte les intentions de la commune en terme d'aménagement. Un schéma de synthèse sur l'ensemble du secteur du bourg permettrait vraisemblablement une meilleure appréciation de l'urbanisation du secteur.

Envoyé en préfecture le 20/12/2017

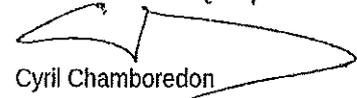
Reçu en préfecture le 20/12/2017

Affiché le

En terme de vitalité urbaine, la structure linéaire du bourg constitue la principale problématique de la commune. Ce projet de modification du PLU devrait donc favoriser le renforcement de la centralité qui apparaît être l'enjeu essentiel à Plouhinec, par le biais d'un positionnement plus central de la médiathèque.

En conséquence, je vous propose d'inviter Monsieur le Maire à prendre en compte ces observations afin de compléter le dossier avant approbation et revoir l'argumentation de sa délibération conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.

Le Chef du Pôle Aménagement et Territoire
de l'Arrondissement de Quimper


Cyril Chamboredon



Envoyé en préfecture le 20/12/2017
Reçu en préfecture le 20/12/2017
Affiché le
ID : 029-212901979-20171219-2017120117-DE

Monsieur le Maire de Plouhinec

A

Monsieur le Préfet du Finistère
Direction de l'animation des politiques publiques
Bureau de la Coordination générale
42 boulevard Duplex
29320 QUIMPER CEDEX

Monsieur Cyril CHAMBOREDON
Chef de Pôle Aménagement et Territoire de Quimper
Direction des Territoires et de la Mer
2 boulevard du Finistère – CS 96018
29325 QUIMPER cedex

Objet :

Réponse à votre lettre du 31 août 2017 notifiant les observations émises
à la modification n°2 de notre PLU

PJ :

1 plan d'aménagement portant sur l'aménagement du pôle intergénérationnel sportif et culturel
(stade et médiathèque « Troisième lieu »)
1 plan d'aménagement d'un éco-lotissement

Plouhinec, le 25/09/2017

Messieurs,

Par courrier du 31 août 2017, vous nous avez adressé une réponse relative au dossier que nous vous avons transmis et, portant sur la transformation d'une zone 2AUL en zone 1AUL de notre PLU. Vous avez formulé un certain nombre d'observations en précisant, notamment, que la délibération prise en ce sens ne démontre pas suffisamment les disponibilités foncières existantes ni l'opportunité opérationnelle d'implantation du futur projet.

Nous souhaitons, par la présente, justifier l'implantation du futur pôle intergénérationnel culturel et sportif. Celle-ci ayant été décidée suite à plusieurs échanges en commission et en s'appuyant sur une étude commandée auprès de la SAFI et réalisée sur la base de critères définis par l'équipe municipale.

L'objectif fixé vise à renforcer les différents pôles autour de la mairie, ceci afin de redéfinir l'agglomération et ses différentes centralités (sports- loisirs, habitations, commerces de proximité) et de réduire l'aspect linéaire du bourg auquel vous faites mention dans votre courrier.

Il apparaît que les zones UL en vigueur aujourd'hui sur la commune sont déjà urbanisées ou aménagées. De plus, les autres zones à urbaniser (classées en 2AU ou 1AU) n'ont pas toutes un emplacement optimal pour permettre une redéfinition des limites du bourg ainsi que les centralités le caractérisant. Elles présentent soit une discontinuité marquée (éloignement trop important) soit une rupture complète avec les bâtiments publics définissant le projet. En effet, cette dernière zone est séparée de la mairie par une route départementale. Le constat d'une vitesse excessive des véhicules l'utilisant induit la problématique d'accès par les scolaires et les enfants de la crèche.

De plus lors de l'élaboration du PLU en 2011, les parcelles situées au Nord de la mairie ont été classées en UL en vue d'y aménager un parc intergénérationnel dans le but de favoriser les échanges



entre les différentes générations de population. Ce projet n'a pas été réalisé à ce jour car l'équipe municipale actuelle souhaite retravailler l'aménagement global de ce terrain qui présente un fort enjeu urbanistique.

Elle considère que privilégier, dans un premier temps, la construction et la rénovation des équipements sportifs et culturels ainsi que la construction de nouveaux logements et locaux commerciaux serait plus profitable en termes d'offre de services et donc de perspective de croissance que l'aménagement d'un parc paysager destiné à la promenade et au repos. Un nouveau lotissement avec création de commerces est en effet prévu au Sud de la mairie, de l'autre côté de la route départementale.

Deux projets permettant de redynamiser, recentraliser et redéfinir les limites du bourg sont, par conséquent, planifiés. Les objectifs principaux sont d'élargir les offres de services (sport et culture) proposées à la population plouhineoise et du Cap Sizun et d'attirer par ce biais de jeunes familles en leur permettant de s'installer et vivre dans la commune.

Pour analyser les aspects et les contraintes techniques et financières liés à la conduite du projet de pôle intergénérationnel, une étude réalisée au cours du mois de janvier 2017 par la SAFI pour l'implantation d'une médiathèque nouvelle génération a fait émerger 2 scénarii prenant en compte plusieurs constantes :

- La création d'une médiathèque, dénommée « Troisième lieu », palliant les faiblesses du service de lecture publique et diversifiant l'offre et les animations culturelles,
- La rénovation de la salle de sport communale avec une requalification des espaces de voiries et de stationnements existants tout en permettant la possibilité de créer une soixantaine de places supplémentaires,
- La démolition du bâtiment central de forme triangulaire qui abrite actuellement les bureaux associatifs et le réaménagement de cet espace en placette piétonne,
- La mise en valeur de l'entrée du pôle en intégrant une liaison piétonne,
- Une requalification des vestiaires en réserves et bureaux associatifs et la création de nouveaux vestiaires comprenant des vestiaires avec douches pour les joueurs, des vestiaires pour les arbitres et un espace de rangement.

La Société d'Aménagement du Finistère ayant conclu que le meilleur emplacement pour planter la future médiathèque, en tenant des critères de visibilité, de centralité et de proximité du pôle sportif, de l'école et de la crèche, correspond à l'actuel terrain principal de football. Le scénario retenu oblige donc, en premier lieu, à une réorganisation complète de l'ensemble du complexe sportif qui aboutira à la naissance du pôle intergénérationnel culturel et sportif intégrant la création d'un « Troisième lieu ».

Ce choix implique l'acquisition de nouvelles parcelles en zone ZAUL en partie Nord afin d'y aménager un nouveau stade de football (vestiaires, tribunes, terrain entherbé) conforme aux normes de sécurité et d'accessibilité, permettant de recevoir les sportifs et les spectateurs. Le terrain d'entraînement sera conservé. Le choix d'un ensemble bâti a été fait pour répondre aux exigences de la Fédération Française de Football et permettre une qualification des installations au niveau supérieur.

La parcelle à l'Ouest comportant un emplacement réservé pourra être redéfinie ultérieurement en fonction des projets futurs. Un mail piéton sera aménagé afin de favoriser une circulation douce. Les espaces de stationnement actuels seront optimisés ; d'autres seront créés (environ 80 places supplémentaires) afin d'assurer une liaison avec la médiathèque qui aura approximativement une surface de 600 m².



Envoyé en préfecture le 20/12/2017

Reçu en préfecture le 20/12/2017

Affiché le

ID : 029-212901979-20171219-2017120117-DE

La création du « Troisième lieu » a été retenue car la bibliothèque actuelle est trop exigüe, et se révèle être un frein aux animations culturelles. Elle ne répond plus aux besoins de la population, ni aux normes d'accessibilité fixées par la loi du 11 février 2005. Outre l'offre de lecture classique, différents espaces y seront aménagés afin d'ouvrir un accès élargi à la culture (expositions et archéologie) et aux échanges (ateliers et animations).

Un parc de 5000 m² environ, assurant la connexion avec le stade, est également prévu. L'objectif de ce pôle est de véhiculer un lien social et intergénérationnel alliant convivialité, partage, curiosité, rencontre et respect d'autrui.

Toujours dans l'optique de rompre la linéarité du bourg, nous souhaitons favoriser l'installation de familles sur la commune en proposant des terrains à construire sous la forme d'un éco-lotissement qui sera situé entre la place Jean Cosquer et le cimetière. Ce projet, travaillé avec le Conseil d'Architecture et d'Urbanisme du Finistère mettra en valeur l'aspect écologique avec des critères de construction (règlement de lotissement) et des espaces végétalisés. Il favorisera également la circulation piétonne. Une parcelle sera également réservée aux commerçants de proximité souhaitant s'installer sur la commune (boulangerie, ...). Une liaison est prévue entre le lotissement et les commerces potentiels.

En ce qui concerne les objectifs de réduction de consommation des espaces fonciers qui nous sont imposés, nous sommes conscients qu'avec ces projets, nous favorisons l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUL mais nous souhaitons vous rappeler que notre PLU est actuellement en cours de révision et qu'un certain nombre d'espaces vont être reclassés en zones non constructibles agricoles ou naturelles (zones Uhc actuelles, zones 2AU ...). Conformément aux réunions qui se sont tenues et au Projet d'Aménagement et de Développement Durable en cours d'élaboration, l'équilibre sera maintenu au maximum.

D'autre part, nos objectifs étant de redonner une image dynamique à la commune, de permettre un accroissement de la population et de redéfinir les limites du Bourg, il nous semble opportun d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUL pour la bonne réalisation de ces projets, tout en déclassant des secteurs actuellement urbanisables ou à urbaniser afin de maintenir un équilibre foncier pour respecter les règles qui nous sont édictées.

Les deux projets que nous venons de vous exposer sont situés de part et d'autre de la route départementale, autour de la mairie, place centrale d'une agglomération qui reste néanmoins atypique dans son organisation. Ils incluent des offres dédiées aux sports, à la culture, à la petite enfance, l'enfance et la jeunesse, aux familles, au logement et aux commerces. Ces différents points qualifient les secteurs conduisant à l'aménagement d'un bourg.

La volonté de la municipalité est de procéder à un rééquilibrage de l'agglomération et de renforcer le secteur Bourg qui tend à perdre de la population au profit du quartier de Poulgoazec.

Une politique d'aménagement plus précise sera travaillée de manière plus approfondie et traduite dans le PADD du document d'urbanisme de la commune actuellement en cours de révision.

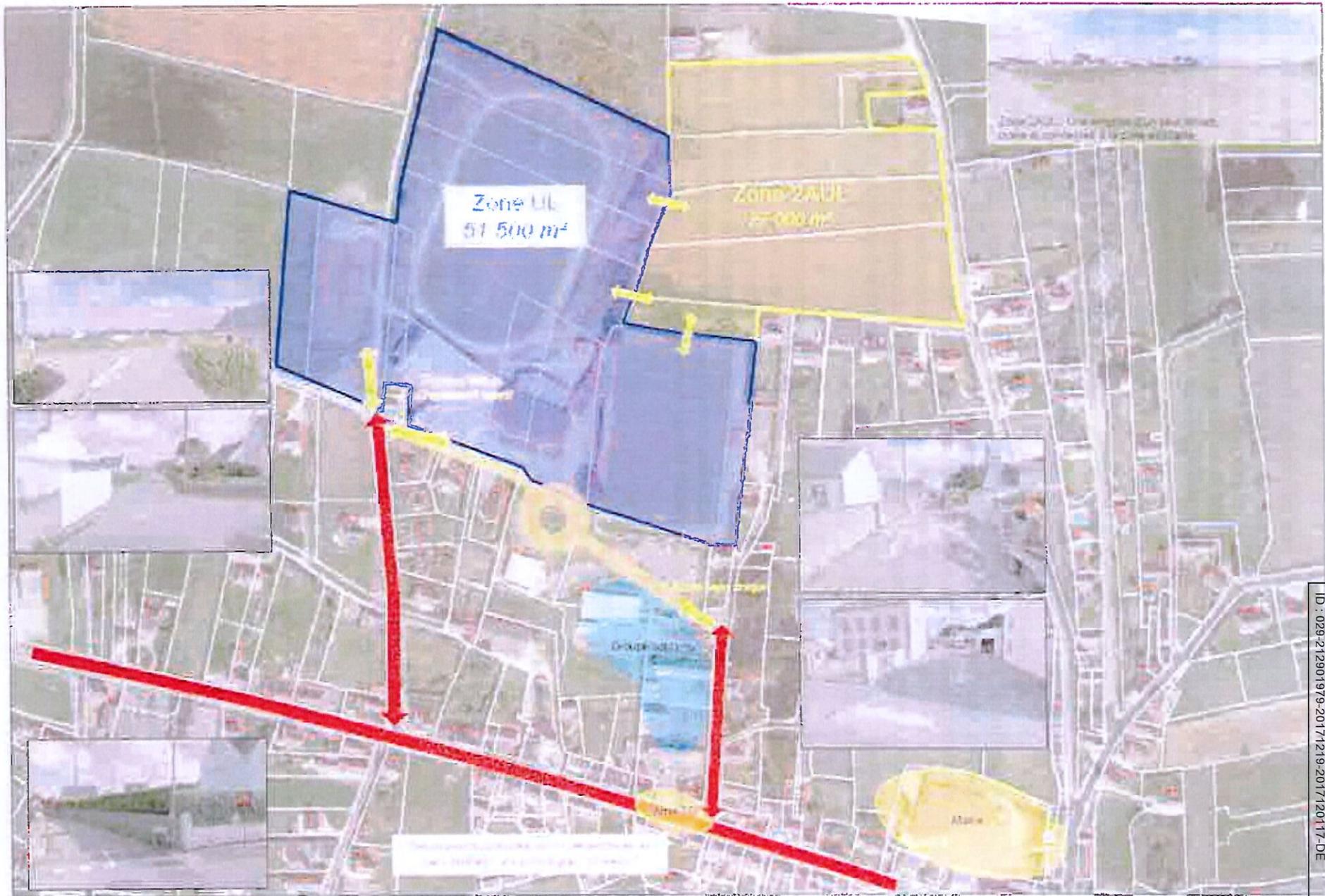


**Le Maire,
Bruno LE PORT**

ANNEXE 1.1 - PLAN D'AMENAGEMENT DU POLE INTERGENERATIONNEL SPORTIF ET CULTUREL

Diagnostic

Situation : une zone d'équipements structurants en contact du centre-ville



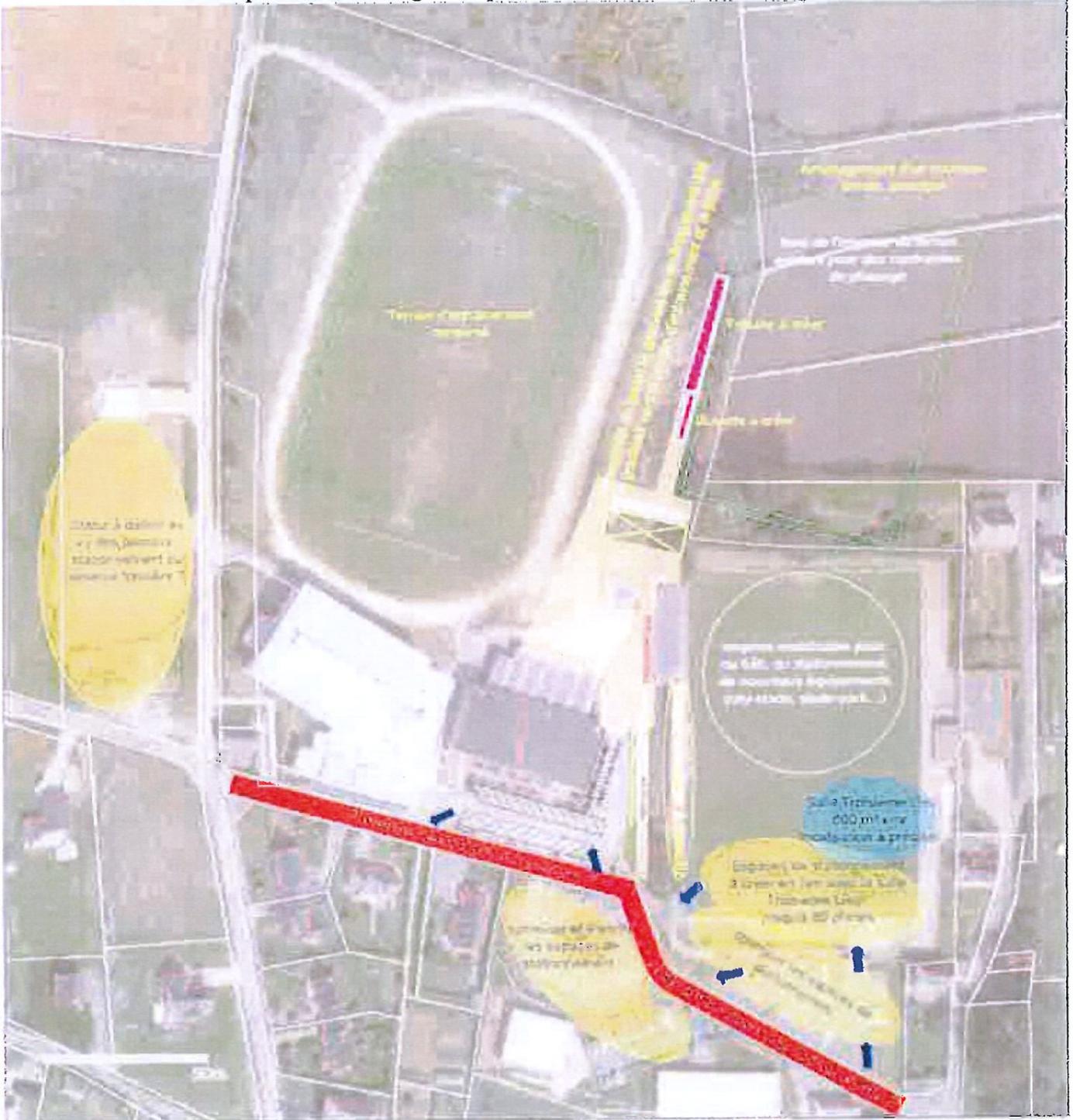
Envoyé en préfecture le 20/12/2017
Reçu en préfecture le 20/12/2017
Affiché le
ID : 029-212901979-20171219-2017120417-DE

ANNEXE 1.2 – PLAN D'AMENAGEMENT DU POLE INTERGENERATIONNEL SPORTIF ET CULTUREL



ANNEXE 1.3 – PLAN D'AMENAGEMENT DU POLE INTERGENERATIONNEL SPORTIF ET CULTUREL

Proposition d'aménagement pour la création du « Troisième Lieu »



ANNEXE 2.1 – PLAN D'AMENAGEMENT D'UN ECO-LOTISSEMENT : analyse et enjeux du site



Envoyé en préfecture le 20/12/2017
 Reçu en préfecture le 20/12/2017
 Affiché le []
 ID : 029-212901979-20171219-20171201479-D

ANNEXE 2.2 – PLAN D'AMENAGEMENT D'UN ECO-LOTISSEMENT

SCHEMA D'AMENAGEMENT



DONNEES GENERALES

Envoyé en préfecture le 20/12/2017

Reçu en préfecture le 20/12/2017

Affiché le

ID : 029-212901979-20171219-2017120117-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME ***Modification n°2***



Département du Finistère

Eléments d'enquête publique

Modification n°2 approuvée le : 19 décembre 2017

Rendue exécutoire le :

Envoyé en préfecture le 20/12/2017

Reçu en préfecture le 20/12/2017

Affiché le

ID : 029-212901979-20171219-2017120117-DE

DÉPARTEMENT DU FINISTERE

Commune de **PLOUHINEC**

ENQUÊTE PUBLIQUE relative à la **Modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme**



Enquête ouverte du lundi 25 septembre au mercredi 25 octobre 2017
par arrêté municipal N° 0/PER/201721 du 7 septembre 2017

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Jean-Pierre ELIAS
Commissaire enquêteur

Rappel de l'Objet de l'Enquête publique

La commune de PLOUHINEC est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé le 20/10/2011 et qui a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 15 décembre 2016.

La commune a aujourd'hui décidé de lancer une nouvelle modification de son document d'urbanisme, tout en respectant l'économie générale du PADD. L'objectif de cette procédure est d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUL en 1AUL, afin de pouvoir réaliser un nouveau terrain de football, des vestiaires, une buvette et une tribune de 300 places.

En effet, l'actuel terrain de football va être supprimé afin de pouvoir y construire une médiathèque.

Cette zone 2AUL comprend les parcelles YE 14, 15, 16, 6, 152 et 153, dont la commune entreprend l'acquisition, et couvre 2,74 ha.



Arguments favorables à cette modifications

Comme on peut le constater dans mon rapport, les arguments en faveur de cette ouverture à l'urbanisation sont peu nombreux.

1. Cette parcelle a été créée en 2AUL c'est à dire en réserve foncière destinée à la construction d'installations de loisirs par l'approbation du PLU de Plouhinec en 2011. Il y a donc moins de neuf ans ce qui permet de l'ouvrir à l'urbanisation sans recourir à une procédure de révision. Cette modification est compatible avec la loi sur le littoral puisque cette parcelle est jointive avec les parcelles urbanisées du bourg.
2. Un second argument en faveur de cette ouverture à l'urbanisation est une des orientations du PADD du PLU qui prévoit de conforter le niveau en équipements et en services publics, afin de répondre aux besoins de la population en place et à venir. Le PADD précise qu'un des buts poursuivis est de « développer la pratique d'activités culturelles et sportives » et de « créer de nouveaux espaces publics de loisirs ».
3. Enfin un troisième élément aurait pu être joint à ce paragraphe : il s'agit de l'étude réalisée par la SAFI (société d'aménagement du Finistère) pour le compte de la commune et qui serait déterminante dans le choix de ce projet. Malheureusement, cette étude n'a pas été jointe au dossier, je n'ai pas reçu de mémoire en réponse suite à la question sur cette étude faite par un intervenant et ma demande à la SAFI de pouvoir la consulter est restée sans réponse.

De Moi <jp.elias@orange.fr> Répondre Transférer Archiver Indésirable Supprimer Autres

Etude réalisée au profit de la commune de PLOUHINEC 29 14/11/2017 10:33

Pour sem@safi29.fr

Bonjour

Commissaire enquêteur, j'ai mené une enquête du 25 septembre au 25 octobre sur la modification N° 2 du PLU de la commune de PLOUHINEC (29)

Cette modification consiste à ouvrir à l'urbanisation une parcelle de 2,7 ha pour y construire un nouveau stade de football. Cette construction, selon la commune, est rendue nécessaire en raison de l'implantation d'un projet de médiathèque sur l'actuel terrain de football. Ce projet s'appuie sur une étude de la SAFI.

Au cours de l'enquête des intervenants ont évoqué cette étude en se plaignant de ne pas y avoir eu accès.

Dans le PV de fin d'enquête, j'ai mentionné cette requête mais le maître d'ouvrage n'a pas usé de son droit de réponse et ne m'a pas communiqué votre étude.

Pour étayer mon rapport et mes conclusions, vous serait-il possible de me faire parvenir par mail tout ou partie de vos conclusions?

Cordialement

Jean-Pierre Elias
jp.elias@orange.fr

Arguments défavorables à cette modification§

Autant les arguments favorables à cette modification peuvent être considérés comme des éléments n'empêchant pas cette modification plutôt que comme des justifications du projet, autant les arguments opposés à cette modification sont de nature opérationnelle.

1. En premier lieu, la délibération du conseil municipal rapportée dans l'extrait du registre du conseil municipal en date du 14 avril 2017 porte sur l'implantation d'un terrain de football et non sur celle d'une médiathèque qui en est pourtant la cause originelle puisque c'est à cause du choix de son implantation sur le stade de football qu'il est nécessaire de déclasser la parcelle 2AUL.



2. L'implantation d'une médiathèque en plein milieu d'un complexe sportif (stade, Gymnase, terrain d'entraînement), même si elle n'est pas complètement invraisemblable, ne me paraît pas la meilleure option d'autant que ce faisant, elle est moins centrale que l'actuelle bibliothèque ou que si elle était construite sur la zone AUL dont la municipalité est propriétaire derrière la mairie.
3. La municipalité n'est pas propriétaire de la zone à ouvrir à l'urbanisation et doit donc l'acquérir.
4. Le coût du projet et son financement ne sont pas abordés dans le dossier d'enquête alors qu'ils sont susceptibles d'intéresser le public surtout à une période où les ressources communales sont plus incertaines du fait de la suppression de la taxe d'habitation.
5. La démographie de la commune est en baisse les équipes de football et les entraîneurs plus difficiles à recruter, l'évolution des besoins en matière d'équipements sportifs, qui se trouvent déjà à un excellent niveau, n'est donc évidemment pas croissante, et « l'adaptation aux besoins de la population en place et à venir », telle qu'elle est prévue au PADD devrait plutôt être à la régression.

Conclusion

Je soussigné Jean-Pierre ELIAS, commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique relative à la modification N° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Trémeven,

Vu :

- ◆ le code de l'environnement et notamment
 - les articles L 123 et suivants, R 123 et suivants relatifs aux enquêtes publiques et aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
 - Le code de l'urbanisme, en particulier les articles L.153- 31 et suivants ;
- ◆ la décision n° E17000256/35 en date du 3 mai 2017, par laquelle Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes m'a désigné pour conduire cette enquête ;
- ◆ l'arrêté N° L'arrêté N° 0/PER/2017/21 du maire de la commune, Monsieur Bruno LE PORT, du 7 septembre 2017 qui a défini les modalités de la présente enquête ;
- ◆ les avis d'enquête publiés dans les journaux locaux ;
- ◆ le dossier d'enquête mis à la disposition du public du lundi 25 septembre au mercredi 25 octobre 2017 inclus,
- ◆ le registre d'enquête déposé dans les mêmes conditions pendant la même période ;
- ◆ le rapport joint au présent document ;

Après avoir :

- ◆ conduit l'enquête publique et m'être tenu à la disposition du public,
- ◆ entendu toutes personnes qu'il m'a paru utile de rencontrer ou de consulter, en particulier Monsieur Bruno LE PORT, maire de PLOUHINEC, Monsieur THOMAS, premier adjoint chargé des questions d'urbanisme, Madame Anne GUIAVARCH, responsable du service d'instruction de la mairie et Monsieur Yannick BERNARD, directeur des services techniques,

Prenant notamment en compte :

- ◆ le déroulement régulier de l'enquête,
- ◆ les observations du public qui m'ont été adressées sur le registre d'enquête et par lettres ainsi que la pétition signées par 159 personnes,
- ◆ les arguments énumérés ci-dessus découlant de ces observations, de mes réflexions, et de l'étude du dossier,

Modification N° 2 du PLU de Plouhinec

Observant :

- ◆ que le l'ancien terrain d'ULM a été identifié au PLU de 2011 comme une réserve foncière de la commune pour le sport et les loisirs, et que l'ouverture de ce secteur à l'urbanisation, est donc cohérente avec la politique de la ville en matière d'urbanisme,
- ◆ que le projet pourrait s'inscrire dans les orientations du PADD
- ◆ mais que ces deux arguments, s'il permettent la réalisation du projet, n'ont pas de valeur justificative,
- ◆ que la nécessité d'un nouveau ou d'un second terrain de football n'est démontré ni dans la délibération initiale du conseil municipal ni dans le dossier de l'enquête publique,
- ◆ que l'emplacement d'une médiathèque, si elle s'avérait nécessaire ou utile, pourrait être trouvé de manière plus centrale soit en aménageant la présente bibliothèque municipale soit en la construisant à proximité de la mairie sans obliger la commune à investir dans un nouveau terrain de football,
- ◆ enfin qu'une fraction non négligeable de la population s'est prononcée contre ce projet, dans la pétition qui m'a été remise par Monsieur HAMON, pour des raisons essentiellement économiques,

j'émet un avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle classée 2AUL pour le projet retenu de la construction d'un stade de football.

A Bénodet le 24 novembre 2017
le commissaire enquêteur
Jean-Pierre Elias

