



# Modification n°1 du PLU - Notice de présentation -



Prescription le 04/03/2025

Enquête publique du XX/XX/XXXX au XX/XX/XXXX

Approbation le XX/XX/XXXX



François BOULLAND  
Géographe - Urbaniste

# SOMMAIRE

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>A. Le PLU de Plonéour-Lanvern.....</b>	<b>4</b>
1. Le PADD.....	4
2. La traduction règlementaire .....	4
<b>B. Objets et justifications de la procédure de modification du PLU.....</b>	<b>6</b>
<i>Précision sur la démarche d'évaluation environnementale.....</i>	<i>6</i>
<b>C. Évolution de zonage secteur Mariano .....</b>	<b>7</b>
1. Localisation et contexte.....	7
2. Situation règlementaire initiale.....	8
3. Les ambitions.....	8
4. Évolution des pièces règlementaires.....	8
5. Évaluation environnementale .....	10
<b>D. Évolution de zonage des secteurs « Ad » sur Stang ar Bacol .....</b>	<b>18</b>
1. Localisation et contexte.....	18
2. Situation règlementaire initiale.....	19
3. Les ambitions.....	19
4. Évolution des pièces règlementaires.....	20
5. Évaluation environnementale .....	21
<b>E. Changements de destination .....</b>	<b>24</b>
1. Localisation, contexte et situation règlementaire initiale.....	24
2. Évolution du règlement graphique .....	28
3. Évaluation environnementale .....	29
<b>F. Prescription de protection des rez-de-chaussée commerciaux.....</b>	<b>31</b>
1. Localisation, contexte et situation règlementaire initiale.....	31
2. Ambition.....	31
3. Évolution des pièces règlementaires.....	32
4. Évaluation environnementale .....	34
<b>G. Modification des règles sur les marges de recul et les clôtures .....</b>	<b>35</b>
1. Ambition.....	35
2. Évolution du contenu du règlement .....	35
3. Évaluation environnementale .....	38
<b>H. Bilan des surfaces .....</b>	<b>39</b>
<b>I. Résumé non-technique .....</b>	<b>40</b>
<b>J. Annexes : méthodologie de détection des zones humides.....</b>	<b>42</b>
1. Critère pédologique .....	42
2. Critères flore / habitats de caractérisation d'une zone humide.....	42
3. Résultats des relevés .....	43

## Préambule

---

Depuis le 1er septembre 2024, la compétence en matière de documents d'urbanisme, initialement gérée à l'échelle de la commune de Plonéour-Lanvern, a été transférée à la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden (CCHPB). Ce transfert vise à harmoniser et à renforcer la cohérence des politiques d'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale, tout en tenant compte des spécificités locales propres à chaque commune du territoire.

Par le biais de 5 délibérations du conseil municipal du 18 juillet 2024, la Commune de Plonéour-Lanvern a engagé conjointement plusieurs procédures d'évolution de son Plan Local d'Urbanisme, dont une modification (n°1) et quatre révisions allégées (n°1, 2, 3 et 4), avant le transfert de compétence. La poursuite de ces procédures est désormais de la compétence de la CCHPB.

Aussi, par délibération du conseil municipal du 24/02/2025, la Commune a donné son accord pour que la Communauté de Communes poursuive ces procédures. Le Conseil Communautaire de la CCHPB a délibéré le 04/03/2025 pour continuer ces procédures, en préciser les objectifs et poursuivre les modalités de concertation fixées par la Commune dans la délibération de prescription du 18 juillet 2024 et appliquées jusqu'alors, jusqu'au Conseil Communautaire d'arrêt de projet qui en tirera le bilan.

Les motivations de ces évolutions du PLU tiennent à la nécessité d'adapter le document aux enjeux actuels de développement territorial, en intégrant les évolutions réglementaires, les besoins identifiés en matière d'habitat, d'activités économiques, et de préservation de l'environnement.

**La présente notice décrit les différentes évolutions portées au PLU dans le cadre de la modification n°1 dont les objets sont déclinés dans les pages qui suivent.**

# A. Le PLU de Plonéour-Lanvern

La version actuelle du PLU de Plonéour-Lanvern a été approuvée le 01 février 2022.

## 1. Le PADD

Le projet de territoire se structure en quatre grandes parties ;

1. Poursuivre une croissance démographique dynamique : La commune vise à maintenir sa croissance démographique en s'appuyant sur sa situation attractive et son cadre de vie de qualité. L'objectif de 7 400 habitants à l'horizon 2030 vise à accueillir une population diversifiée, de répondre aux besoins en équipements communaux et de développer les circulations douces.
2. Répondre aux besoins en logements en renforçant l'agglomération principale : Cette orientation se concentre sur la maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain. Elle vise à affirmer le bourg comme pôle principal de développement, tout en limitant l'expansion des pôles secondaires et en préservant la qualité patrimoniale des hameaux.
3. Développer le tissu économique de la commune : L'accent est mis sur le maintien de l'activité agricole, l'accueil de nouvelles activités dans les secteurs secondaires et tertiaires, le renforcement de l'attractivité commerciale du centre-bourg, et le développement de l'offre touristique.
4. Agir pour une meilleure protection de l'environnement et pour le cadre de vie des habitants : Cette orientation englobe la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques, la protection de la ressource en eau, la valorisation du patrimoine communal, la réduction des nuisances et des risques, l'encouragement d'une urbanisation économe en énergie, et l'engagement dans la réduction des déchets.

## 2. La traduction règlementaire

A travers les objectifs de son PADD, la commune de PLONEOUR-LANVERN a souhaité poursuivre un rythme de croissance proche du rythme mesuré durant les années 2010 mais en s'inscrivant légèrement en deçà. L'objectif démographique s'est arrêté à une population d'environ 7400 habitants à l'horizon 2030. Ce choix correspond à une volonté de gestion rationalisée et équilibrée du territoire tout en mettant à profit une situation intéressante et un cadre de vie de qualité au sein du Haut Pays Bigouden. Cela nécessitera la réalisation de 53 logements par an sur la base d'une baisse du nombre de personnes par ménage (2,2 personnes), d'une stabilité du taux de logements vacants (8% du parc) et du taux de résidence secondaire (7%).

Les zones urbanisées ou urbanisables de la révision du PLU de PLONEOUR-LANVERN sont principalement localisées au niveau de l'agglomération et également dans le secteur de Canapé en continuité avec l'agglomération de Pont l'Abbé.

Au Nord de la commune, le hameau de Stang-Ar-Bacol est aussi zoné en U ainsi que le camping de Lestréguéoc au Nord-Ouest de l'agglomération. Enfin, 4 STECAL à vocation d'habitat et 4 STECAL à vocation d'activité sont localisées au sein de l'espace agricole. Les STECAL sont des secteurs de développement de taille et de capacité limitées.

L'ensemble des zones destinées à l'urbanisation représentent une surface d'environ 410,35 ha (STECAL compris), soit 8,4 % du territoire communal (pour une surface communale de 4883 ha recalculée sous SIG).

Conformément aux objectifs fixés dans son PADD, le PLU révisé de PLONEOUR-LANVERN orientait le développement futur de l'urbanisation prioritairement au niveau de l'agglomération du bourg. Le Sud-Est de la commune, en continuité avec l'agglomération de Pont l'Abbé (Canapé, Moulin Hascoet, Kéréon), est également maintenu en zone U.

Un seul hameau en écart de l'agglomération de Plonéour-Lanvern ou de Pont l'Abbé reste en zone constructible, il s'agit de Stang-Ar-Bacol. En comparaison avec le PLU en vigueur, de nombreux hameaux ont été retirés de l'enveloppe constructible ce qui contribue à limiter l'étalement urbain. Les secteurs de Cosmaner et Kerruc sont zonés en STECAL Ah. Le règlement écrit autorise dans ces secteurs la construction nouvelle d'habitation mais leur développement sera très limité.



Concernant la consommation d'espace, le potentiel foncier identifié en densification à vocation d'habitat est presque 2 fois supérieur à celui identifié en extension. Le PLU prévoit donc de limiter la consommation foncière sur les espaces agricoles et naturels.

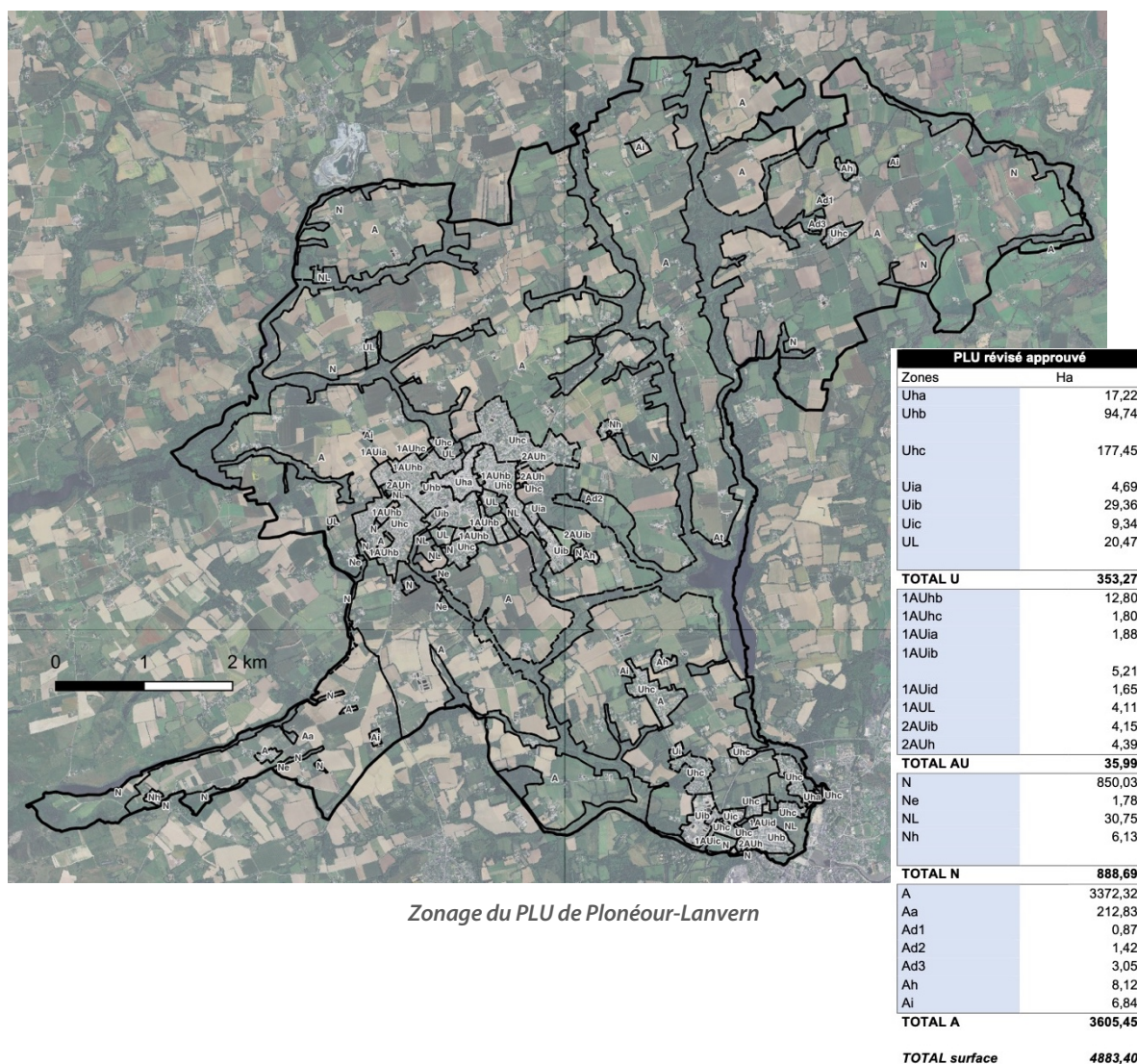
En comparaison avec la consommation d'espace entre 2008 et 2017, le PLU révisé prévoit de réduire légèrement la consommation foncière (baisse de 17 %).

Comparé cette fois au PLU en vigueur, il est observé une nette réduction des zones U et U au PLU révisé. Par rapport au PLU en vigueur, le PLU révisé est donc moins consommateur d'espace.

Globalement, le PLU de Plonéour-Lanvern prend en compte les espaces naturels Par un zonage qui protège les grand corridors écologiques de la commune. Le PLU assure en effet une préservation des milieux naturels et de biodiversité avec l'identification de la Trame Verte et Bleue sur le territoire. D'autres prescriptions de protection permettent de protéger les éléments spécifique constituant la TVB :

- 311 ha de boisements ont été classés en EBC ;
- 338 km linéaire de bocage, 471,6 ha de zones humides ont été identifiés et préservés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Le règlement écrit prévoit que des mesures compensatoires puissent être demandées en cas de destruction du bocage identifié au L.151-23 du CU.
- Les cours d'eau sont identifiés au règlement graphique du PLU et le règlement écrit prescrit une bande inconstructible de 10 m de part et d'autre du cours d'eau en zone A et N.

Les zones urbanisables prévues dans le cadre du PLU de Plonéour-Lanvern auront un impact sur les terres agricoles aujourd'hui exploitées, et qui à terme ne le seront plus. L'impact du PLU révisé sur les terres agricoles déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2018 est de 13,7 ha, soit 0,5 % des terres agricoles recensées.



## B. Objets et justifications de la procédure de modification du PLU

Après deux ans d'application, la municipalité a souhaité opérer plusieurs modifications du volet réglementaire du document. Elles s'inscrivent en conformité des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme. En effet, le choix de cette procédure se justifie dans la mesure où les changements apportés n'ont pas d'incidence sur l'économie générale du PADD.

Le tableau ci-dessous énumère les différents objets de modification et précise en quoi ils sont compatibles avec les orientations du projet de territoire :

N°	Intitulé et nature de la modification	argumentaire de compatibilité avec le PADD actuel
1	D'évolution du zonage sur le secteur urbain de Mariano pour permettre notamment la construction de logements	Ce secteur est considéré comme urbanisés (zones UL) au PLU actuel. Le changement de zonage n'implique pas de suppression de zones A ou N supplémentaires.
2	évolution du zonage de la zone Ad1 vers Ad2 sur Stang ar Bacol	Ce changement de zonage reste cohérent avec ces sous-secteurs définis dans le PLU actuel. Les règles permises sur ces zones ne sont pas de nature à augmenter les nuisances. Elles s'inscrivent dans une meilleure cohérence avec les besoins de stockage de matériaux inertes sur la commune.
3	De mise en place de changements de destination sur les hameaux de Créniaat Vraz, Quélordan et Kergambaé Vraz et Trégalet	Le nombre limité de changements de destination (4) n'est pas de nature à remettre en question l'économie générale du PADD. De plus, ces dispositions s'accorde avec l'ambition 2.4 du PADD « maintenir la qualité patrimoniale des hameaux ».
4	Modification des règles relatives aux limites séparatives et aux clôtures	La modification de ces règles reste mineure. Elle s'inscrit dans une recherche de meilleure intégration du bâti dans le tissu urbain existant.
5	Protection des rez-de-chaussée commerciaux sur le centre-bourg	Cette modification s'inscrit en cohérence avec le volet du PADD intitulé « renforcer l'attractivité commerciale et économique du centre-bourg.

### Précision sur la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a pour objectif principal d'analyser et de comprendre les effets potentiels de cette évolution du PLU sur l'environnement. Cette étude vise à garantir que le projet futur s'inscrive dans une démarche de moindre impact et garantisse les ressources naturelles tout en répondant aux besoins de développement local. Les objectifs spécifiques de cette évaluation sont :

- **Assurer la conformité réglementaire** de l'évolution du PLU avec les lois et documents cadres supérieurs, notamment en matière d'environnement et d'aménagement du territoire.
- **Identifier et évaluer les impacts environnementaux potentiels** de l'évolution du PLU, en tenant compte des différentes thématiques environnementale.
- **Proposer si nécessaire des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** pour minimiser les impacts négatifs identifiés.

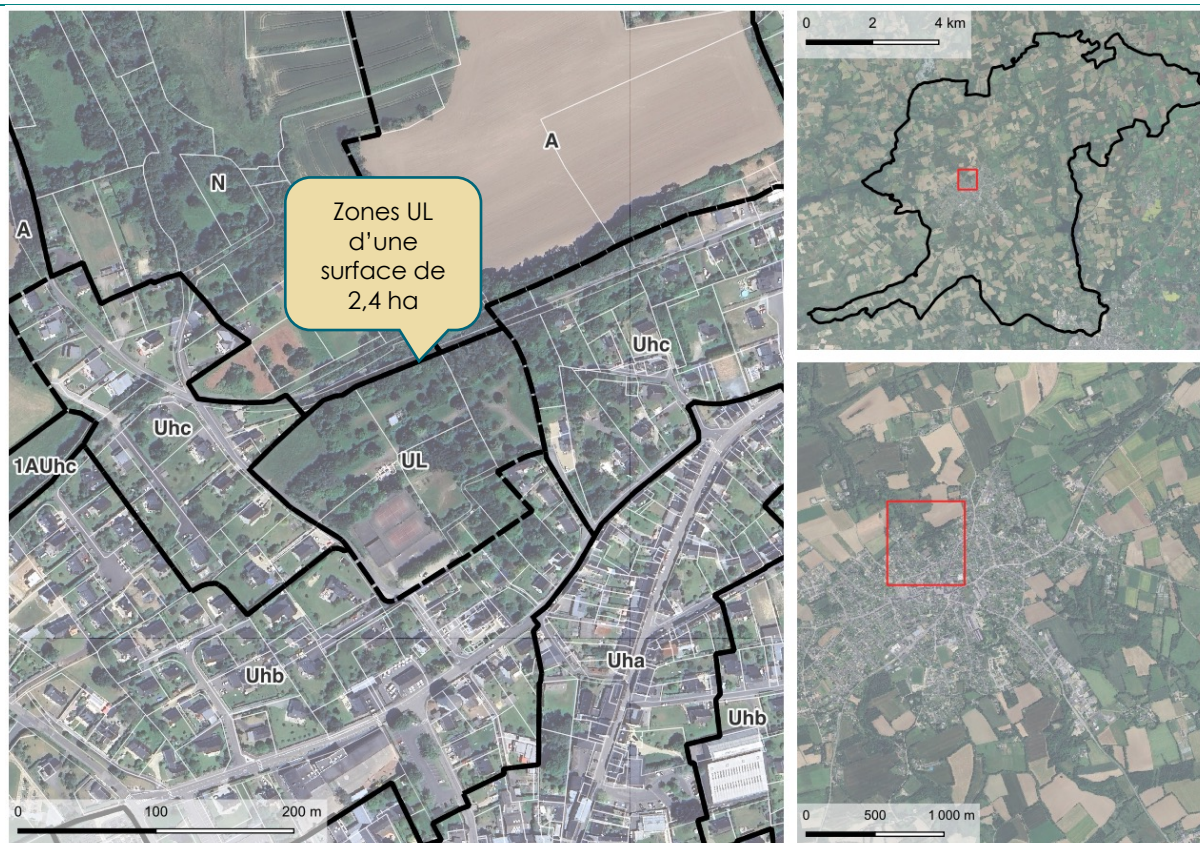
**L'évaluation environnementale de cette modification se veut proportionnée par rapport à l'échelle du projet. Dans la mesure où le dossier contient plusieurs objets, chacun d'entre eux comporte une évaluation environnementale propre adaptée aux enjeux respectif des secteurs ou des dispositions qui font l'objet d'une évolution.**



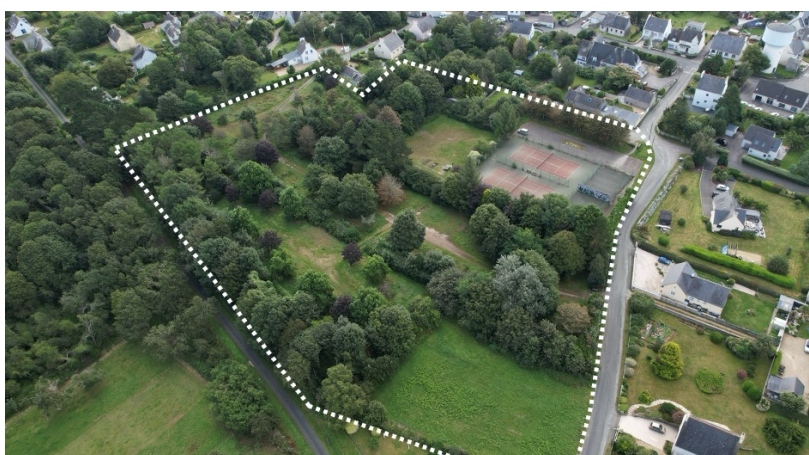
# C.Évolution de zonage secteur Mariano

## 1. Localisation et contexte

Le secteur « Mariano » est situé au Nord du centre bourg. D'une surface de 2,4 ha, il est ceinturé de quartiers pavillonnaires, sauf au Nord où il est adjacent des espaces naturels et agricoles. Ce secteur accueille l'ancien camping municipal aujourd'hui fermé. Il est aussi composé dans sa partie Sud-Ouest de terrains de tennis encore utilisés à ce jour.



localisation du secteur Mariano

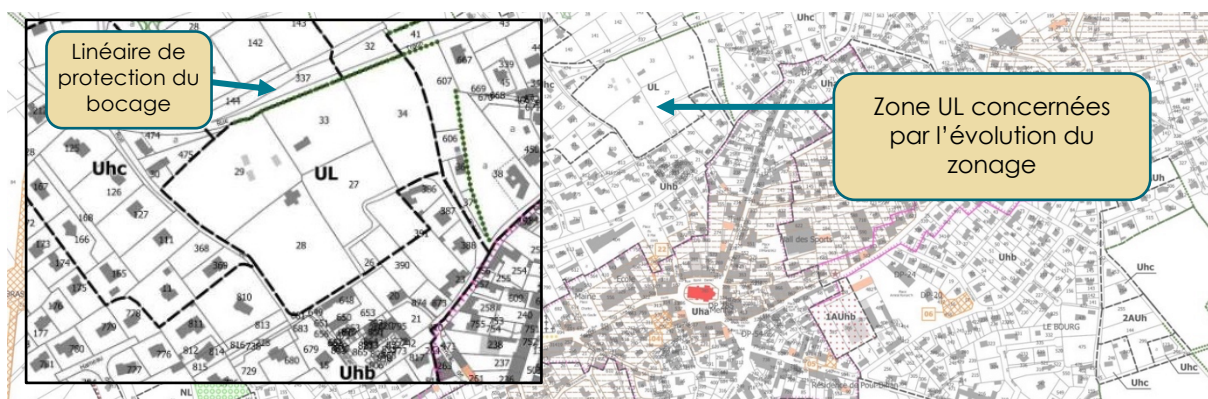


*un secteur d'environ 2,4 ha situé sur les marges Nord du centre-bourg avec comme voisinage un tissu résidentiel pavillonnaire*



## 2. Situation réglementaire initiale

Cet espace sont situés en zone UL. Ils ne sont pas assujettis à des prescriptions spécifiques. Seules la partie Nord du secteur Mariano est concerné par un linéaire de protection du bocage.



Extrait du zonage initial (source : PLU de Plonéour-Lanvern)

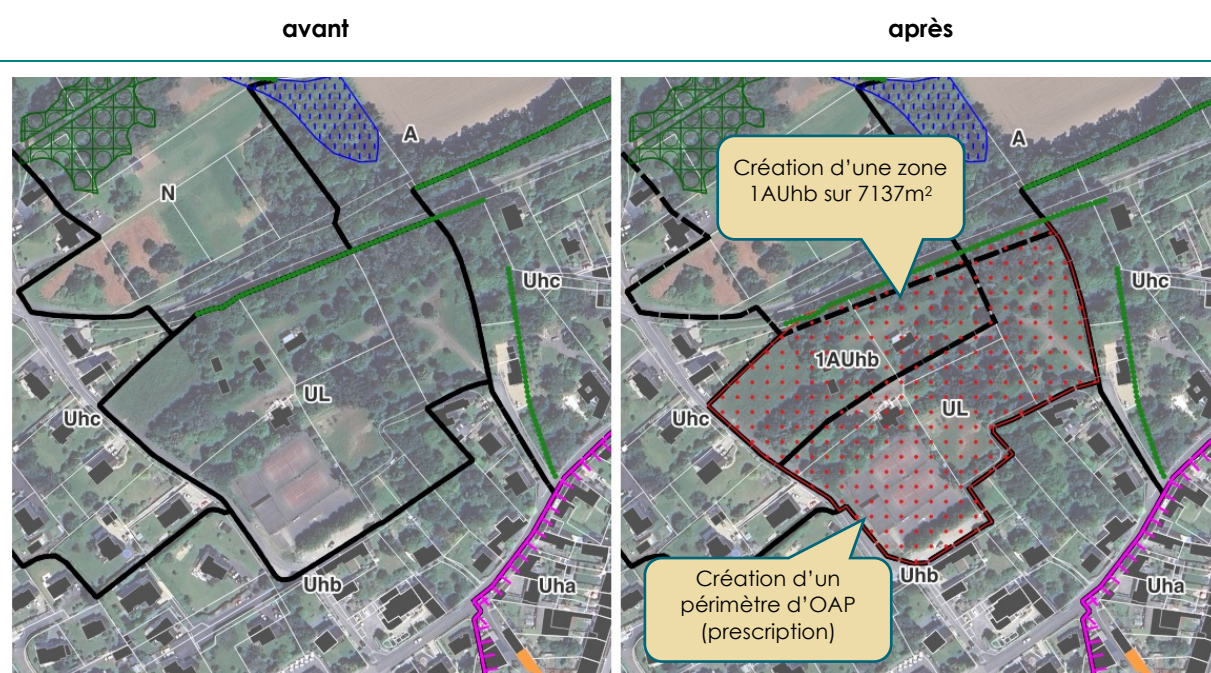
## 3. Les ambitions

Les ambitions portées sur ce secteur qui est foncièrement maîtrisé par la commune sont multiples :

- Permettre le développement de l'habitat sur une partie de la zone
- Maintenir au mieux le caractère naturel et paysager du site
- Développer différentes activités de loisir et d'accueil de camping-cars

## 4. Évolution des pièces réglementaires

### a. évolution du règlement graphique





## b. Ajout d'orientation d'aménagement et de programmation

Afin d'encadrer le développement résidentiel et les aménagements de ces secteurs, des orientations d'aménagement et de programmation sont proposées :



### Programmation et forme urbaine :

La partie du secteur dédiée à la construction de logements représente environ 7137m<sup>2</sup>, l'objectif poursuivi sera donc d'environ 12 logements minimum (base de 17 logements/ha) :

- La partie située au Nord-Ouest accueillera un ensemble de petit collectif ou habitat intermédiaire de type R+1.
- La partie plus à l'Est sera privilégiée pour du logement individuel.

### Accès et mobilité :

L'aménagement de la zone prévoit la qualification d'une voie déjà existante entre les rues de Mariano et l'impasse du Plateau.

Une perméabilité piétonne devra être maintenue au sien du site afin de faire bénéficier les aménités à l'ensemble du voisinage. De plus, des cheminements piétons seront aménagés le long de la rue Mariano.

### Aménagements paysagers :

Les espaces situés au Sud de la voie principale du quartier seront aménagés à des fins de loisir : espaces de jeux pour enfant, jardins partagés. Les terrains de tennis présents seront maintenus.

À l'Est du secteur, une aire sera aménagée et équipée pour le stationnement des camping-cars en privilégiant un revêtement perméable. Des plantations devront permettre, à terme, de limiter l'impact visuel des véhicules.

Les compositions végétales présentes sur site devront être maintenues ou remplacées si les essences actuelles présentent une incohérence avec l'équilibre des écosystèmes (ex : espèces invasives). La partie la plus à l'Est offrira un espace de compensation propice à la renaturation.

## 5. Évaluation environnementale

### a. État initial de l'environnement

#### *Nature des sols*

Les prélèvements réalisés sur le terrain ont révélé des sols peu profonds (40 à 60 cm maximum : cf photographie des prélèvements en annexe de cette notice). En effet, l'aménagement en « terrasses » de l'ancien camping a probablement nécessité des mouvements de terrain et des remblais qui ont profondément modifié la nature du substrat initial. Certaines parties du camping montrent d'ailleurs une épaisseur de terre végétale minimale.



Image aérienne de la zone en 1999 : le camping est encore en activité



### Composantes naturelles du milieu

Ce secteur de 2,4 hectares est composé d'un ancien camping attenant d'un plateau sportif (terrain de tennis). Il se caractérise par une composition hétérogène :

- La présence d'espaces artificialisés à l'image des terrains de tennis, des voies d'accès et stationnement encore présents
- Des espaces herbacés correspondant aux anciens emplacements du camping
- Des linéaires boisés qui contribuent à la qualité paysagère et écologique de cet ensemble.



### Continuités écologiques

Le secteur de projet se situe en amont et à l'amorce d'un corridor écologique identifié au PLU. Le développement arboré du site contribue à ce corridor qui est en connexion avec les périmètres Natura 2000 de Trunvel.



La zone est située en contact avec un réservoir « annexe » de biodiversité





### *Analyse paysagère*

Sur le plan paysager, le site se distingue par une couverture arborée importante. Issue des aménagements de l'ancien camping, elle participe grandement au cadre paysager mais aussi à la dimension écologique du lieu. Ces massifs boisés sont essentiellement constitués d'espèces locales.



*Vue du secteur Mariano depuis le Nord*



*Vue depuis la rue de Mariano sur le bas de la parcelle communale AC29 où est programmé un développement résidentiel. Cette partie est la plus exposée aux vues du voisinage : il existe plusieurs interfaces avec des pavillons voisins.*



*Vue sur le cordon boisé situé rue de Traon ar Lin, au Nord, en contrebas de l'ancien camping qui fait une connexion avec le corridor écologique situé de l'autre côté de la route.*





*Espace ouvert attenant aux terrains de tennis : Cette surface est aujourd'hui composée d'un revêtement en terre-pierre végétalisé.*



*Partie haute de l'ancien camping : à droite, la surface visée pour l'accueil des camping-cars est actuellement plantée de plusieurs arbres (érables) de taille moyenne.*



*Partie « basse » de l'ancien camping : surfaces herbacées et plantées d'arbres d'ombrage. L'espace est compartimenté par des haies de taille moyenne*



*La partie la plus au Nord offre entre l'écran végétal des percées sur le grand paysage*

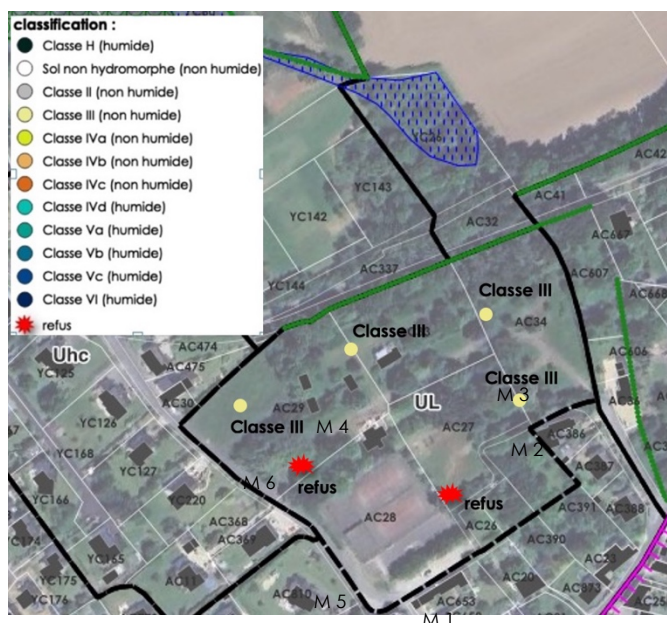


### Milieu aquatiques/zones humides

Aucune zone humide et aucun cours d'eau proches ne sont recensés sur cette zone.

Le zonage du PLU indique néanmoins une zone humide en contrebas au Nord de la zone. Elle se situe dans un talweg qui marque l'amorce d'un petit cours d'eau. Cependant, l'écart de topographie (-15m) entre le camping et ce talweg reste conséquent.

Une vérification a néanmoins été menée sur site : cinq carottages ont été réalisés sur différents points de la zone. À deux reprises, il y a eu refus en raison de la dureté du sous-sol (substrat terre-pierre). De manière générale, le brunisol présent sur site est peu profond (40-60 cm) et ne révèle aucune trace d'oxydoréduction ce qui exclue toute présence de zone humide sur ce site.



### Desserte des réseaux d'eau et assainissement

Type de réseau	desserte
Eau potable	oui
Eau usée	oui
Eau pluviale	oui



Extrait du schéma directeur des eaux pluviales

### Réseau d'eaux pluviales

- ★ Ouvrages de régulations existants
- Grilles / Regards
- Réseau hydraulique
- ◆ Ouvrages de régulations projetés
- Zones urbaines

## b. Synthèse de l'état initial

Thématique environnementale	État initial	Enjeux potentiels
<b>Sols et sous-sols</b>	Bien que située en zone U, la zone d'étude reste faiblement artificialisée avec une part conséquente de sols vivants	Espace peu artificialisé avec une part importante de sols vivants
<b>Ressource en eau</b>	Pas de cours d'eau ou de zone humide sur la zone mais présence de zone humide à 50 mètres en contrebas, de l'autre côté de la route.	La gestion des eaux de surface en fonction des capacités des réseaux existants et du niveau d'imperméabilisation.
<b>Assainissement des eaux usées</b>	Proximité du réseau de collecte des eaux usées avec obligation de raccordement	La capacité et le diamètre des réseaux de collecte
<b>gestion des eaux pluviales</b>	Pas de réseau de collecte. Les eaux sont infiltrées à même les parcelles ou drainées par des fossés le long des voies.	La gestion des eaux de surface en fonction des capacités des réseaux existants
<b>Paysage</b>	De nombreux arbres sur site et des points de vue sur l'espace rural au Nord.	Le couvert végétal présent représente un véritable atout pour ce site. La préservation de cette trame représente un enjeu paysager permettant à terme de limiter l'impact des futurs projets dans le grand paysage.
<b>Patrimoine naturel/biodiversité</b>	La densité arborée forme un réservoir de biodiversité secondaire	Risque de destruction des sols vivants par artificialisation mais aussi d'espaces végétalisés (en particulier sur le secteur Mariano)
<b>Climat et énergie</b>	Secteur situé à proximité du centre-bourg	Augmentation des consommations énergétiques et destruction de stockage de carbone par artificialisation des sols
<b>Qualité de l'air</b>	La qualité de l'air est bonne	Pas d'enjeu particulier
<b>Gestion des déchets</b>	Proximité immédiate des containers de tri de déchet.	Le projet est susceptible de générer une augmentation des productions de déchets.
<b>Nuisances sonores</b>	Peu de circulation, le secteur se situe à l'écart des axes majeurs de la commune	Potentielle augmentation des flux automobiles lié à l'aménagement des camping-cars
<b>Risques naturels et technologique</b>	Pas de risques naturels ou technologique dans ce secteur	Pas d'enjeu particulier
<b>Agriculture</b>	Pas d'agriculture sur ces secteurs urbains	Pas d'enjeu particulier

### c. Articulation avec les objectifs du SCoT

Plusieurs orientations du SCoT viennent s'accorder avec la programmation prévue sur ces espaces notamment :

Orientation	Objectif	Argumentaire de compatibilité
<b>Densifier le tissu urbain existant</b>	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. Ainsi, les capacités d'urbanisation seront améliorées ou rendues possibles, en priorité dans (...) : <ul style="list-style-type: none"><li>- les espaces non bâtis entourés de parcelles déjà construites ou constructibles, dits « dents creuses » ;</li><li>- les espaces déjà bâtis mais présentant un potentiel de densification ;</li><li>- les espaces enclavés ou semi enclavés sans enjeux agricole productif.</li></ul>	L'ancien camping répond aux critères des espaces déjà artificialisés.
<b>L'accueil des camping-cars</b>	Afin de limiter l'impact visuel de fortes concentrations de véhicules ou de stationnements anarchiques, et de réduire l'utilisation des camping-cars pour les petits déplacements, il s'agira : <ul style="list-style-type: none"><li>- d'organiser les conditions d'accueil des campings-caristes par le biais de parkings adaptés de petite taille, et d'une signalisation indiquant les sites dédiés, notamment les campings équipés pour l'accueil des camping-cars ;</li><li>- de prévoir l'intégration urbaine et paysagère des parkings aménagés ;</li><li>- d'intégrer ces sites d'accueil dans un réseau de déplacements doux (pédestre/vélo) pour contribuer à la limitation des déplacements en camping-car sur des courtes distances.</li><li>- La réalisation d'un schéma d'accueil des camping-cars à l'échelle ouest Cornouaille est par ailleurs encouragée, précisant les besoins en stationnement mais aussi en services (bornes, recueil des eaux noires/grises, tri sélectif).</li></ul>	Le secteur Mariano est situé proche de l'ancienne voie ferrée et des commodités du bourg. De plus, son emplacement est peu visible depuis l'extérieur ce qui en fait un espace privilégié pour cette fonction de stationnement
<b>Trame verte et bleue</b>	préserver la qualité des lisières forestières en ménageant des espaces « tampons » non bâtis assurant la transition avec les espaces urbains proches. Ces espaces seront, si possible, à dominante prairiale ou de plantations rases afin de conserver l'effet de lisière ;	Le caractère arboré du site et sa proximité à un corridor écologique secondaire et sa position en frange urbaine du bourg imposent d'envisager un maintien de cette trame verte pour des raisons écologiques et paysagères

### d. Explication des choix retenus

L'intérêt majeur du terrain concerné est qu'il est propriété communale.

#### Explication des choix de programmation

L'ambition de développement résidentiel de la zone ne concerne donc que 7137 m<sup>2</sup> sur les 2,4 hectares. Les orientations d'aménagement et de programmation viennent préciser cette répartition qui limite l'artificialisation des sols.

D'autre part, le maintien d'une ouverture de ce site afin de le faire bénéficier au voisinage s'inscrit à travers le maintien d'infrastructures comme les terrains de tennis et la programmation de nouvelles à savoir un parc de jeux ainsi qu'un espace dédié aux jardins partagés.

Enfin, le développement d'une offre de stationnement pour les camping-cars vient répondre à une demande croissante sur le territoire. Elle s'accorde avec une volonté de limiter l'impact visuel de des














véhicule et d'offrir aux usagers/visiteur un cadre verdoyant tout en leur assurant une proximité aux commerces et services du centre-bourg.


### Explication du parti d'aménager

Le parti d'aménager sur le secteur Mariano s'inscrit dans une volonté de maintenir au mieux les qualités paysagères et écologiques du site. En ce sens, le secteur qui est maintenu en zone UL bénéficiera d'aménagements qui impacteront à minima la couverture végétale du site. D'autre part, le talus boisé au Nord a été rebasculer en zone naturelle du fait des fortes pentes inexploitable. Sur ce linéaire, la prescription de protection des boisements est maintenue.


### e. Impact de la modification


Thématique environnementale	Description des incidences	Intensité de l'incidence	Mesures ERC
<b>Sols et sous-sols</b>	Artificialisation/imperméabilisation des sols sur une partie seulement de la zone		R : la zone UL est maintenue sur une partie de sa surface initiale et les boisements au Nord sont protégés en les rebasculant en zones naturelles et agricoles L'OAP encadre l'aménagement du terrain et les parties qui seront artificialisées à savoir la zone réservée pour le logement et la future aire de camping-cars.
<b>Ressource en eau/ gestion des eaux pluviales</b>	Augmentation des consommations par les nouveaux logements Artificialisation des sols augmentant les écoulements de surface et les débits canalisés)		R : Seule une partie de la zone initiale sera artificialisée
<b>Assainissement des eaux usées</b>	Augmentation des volumes d'eau usée par les nouvelles habitations mais aussi l'aire de camping-cars.		-
<b>Paysage</b>	Modification significative du paysage sur à travers de nouvelles possibilités de construire. Cette partie est plus exposée au voisinage immédiat.		E : le secteur retenu pour permettre le développement de logements implique une moindre destruction des arbres présents.
<b>Patrimoine naturel</b>	Destruction mesurée de sols vivants et d'un partie de la végétation		R : le projet a vu la zone dédiée au développement de l'habitat se réduire
<b>Climat et énergie</b>	Augmentation des déplacements et des consommations énergétiques		-
<b>Qualité de l'air</b>	Pas d'impact		-
<b>Gestion des déchets</b>	Augmentation des volumes de déchets		-
<b>Nuisances sonores</b>	Augmentation du trafic routier		R : Les orientations visent à faciliter l'accessibilité du site
<b>Risques naturels et technologique</b>	Pas d'impact		-
<b>Agriculture</b>	Pas d'impact, les parcelles concernées ne sont pas agricoles		-

#### légende des incidences :

incidence positive : 

incidence neutre : 

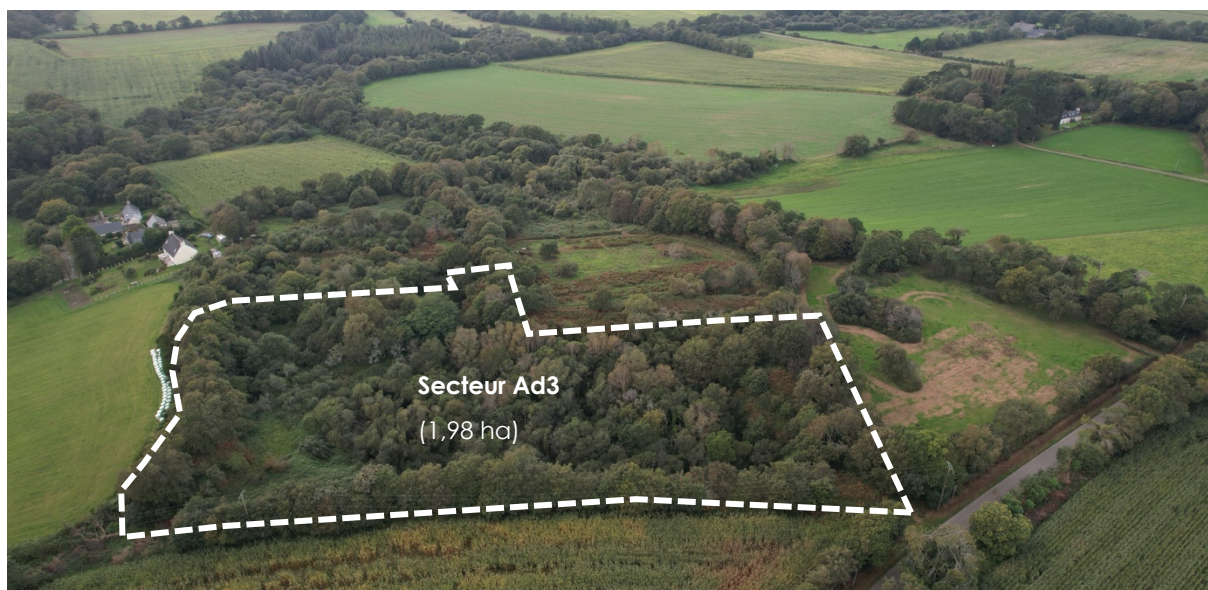
incidence faible : 

incidence notable : 

## D.Évolution de zonage des secteurs « Ad » sur Stang ar Bacol

### 1. Localisation et contexte

Les deux secteurs (Ad1 et Ad3) concernés par cette évolution de zonage se situent au Nord du hameau de Stang ar Bacol. Ce dernier est localisé le long de la route départementale 156 allant vers Quimper.



Vue de la zone Ad3 depuis l'Est





Vue de la zone Ad1 depuis le Nord-Est

## 2. Situation règlementaire initiale

### a. zonage

Dans le règlement, les secteurs Ad1 et Ad3 sont définis comme :

- secteur **Ad1**, sur le secteur de Stang ar Bacol, signalant l'existence d'une ancienne décharge
- secteur **Ad3**, à vocation de dépôt autorisé de déchets inertes (classe 3).



### b. Prescriptions

**Le secteur Ad1 est entouré d'un bocage protégé** par une prescription linéaire au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

**Le secteur Ad3 est concerné par une protection d'espace boisé classé** ce qui rend impossible le défrichement de cette zone et, par la même le rend inutilisable à la fonction de stockage.

## 3. Les ambitions

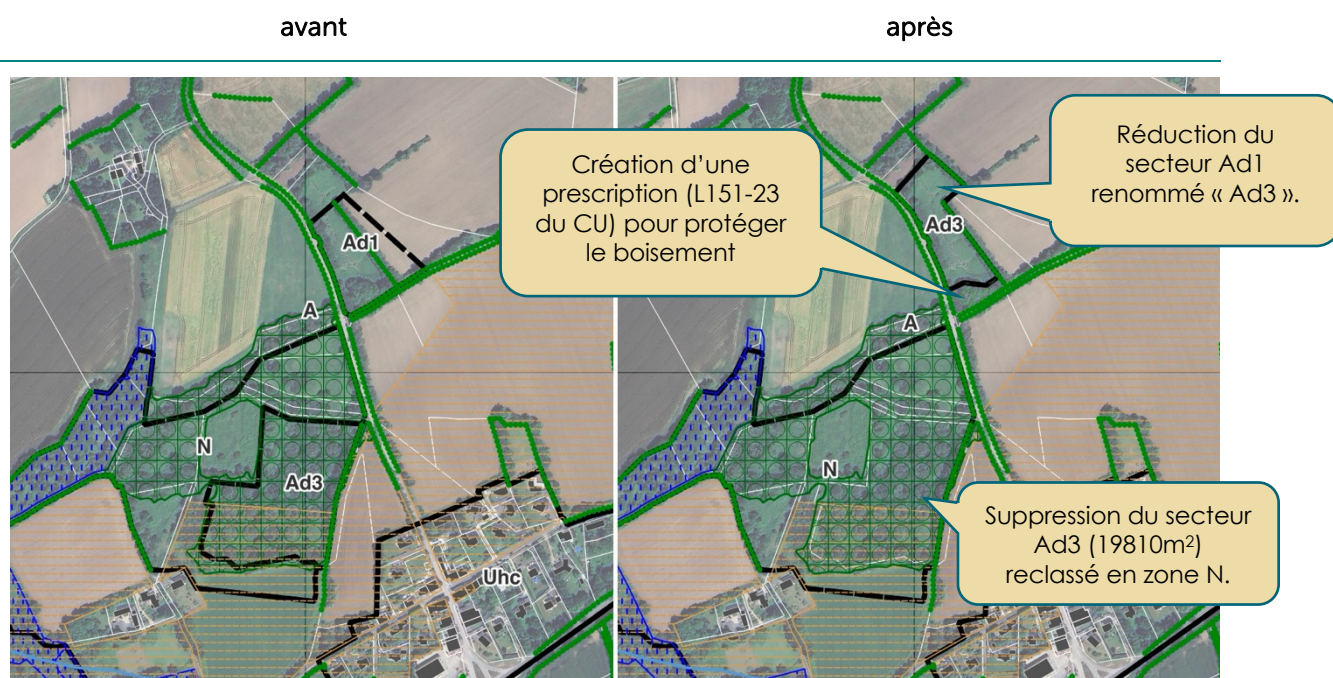
L'ambition est de permettre le dépôt de matière inerte (remblais) sur le secteur Ad1 en changeant son classement en Ad3. En parallèle, le secteur Ad3 sera supprimé car il n'est plus jugé pertinent de le maintenir. Ce reclassement jouera un rôle de compensation.

## 4. Évolution des pièces règlementaires

### a. évolution du règlement graphique

Les transformations apportées au zonage règlementaire sont les suivantes :

- suppression du secteur Ad3 au bénéfice de la zone N (19810m<sup>2</sup>) ;
- le secteur Ad1 passe d'une surface de 8713m<sup>2</sup> à une surface de 7220m<sup>2</sup> au bénéfice de la zone agricole (A) concernant des espaces productifs. Ce secteur est renommé « **Ad3** » et bénéficie donc des mêmes caractéristiques
- le bosquet situé au Sud de cette nouvelle zone « Ad3 » est protégé sur 1440m<sup>2</sup> au titre de l'article L151-23 du CU ;
- suppression de Ad1 dans la légende.



détail des évolutions de zonage

### b. évolution du règlement littéral

La mention au secteur Ad1 est supprimée dans le règlement à la page 93.

Elle comprend plusieurs secteurs :

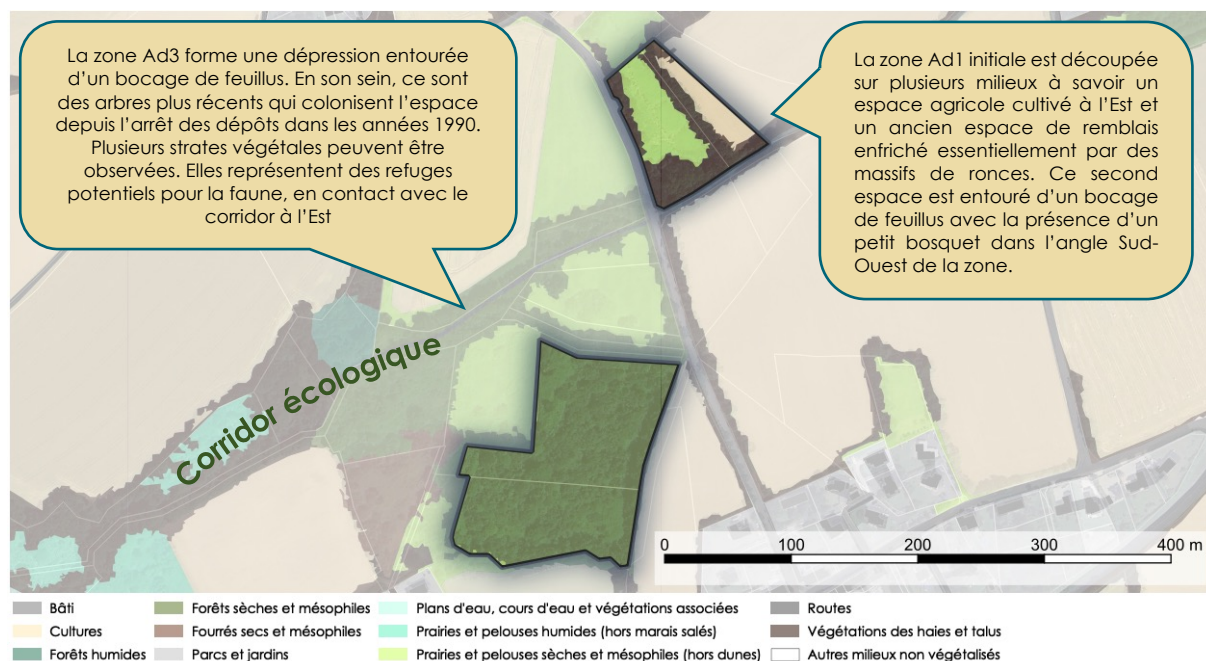
- secteur **Aa**, situé à proximité du site Natura 2000 et de l'étang de Saint Vio, dans lequel l'implantation de nouveaux bâtiments d'exploitation agricole est interdite ;
- ~~secteur **Ad1**, sur le secteur de Stang ar Bacol, signalant l'existence d'une ancienne décharge ;~~
- secteur **Ad2**, sur le secteur de Goarem Coz, ancien chantier de stockage et de récupération de ferrailles, faisant l'objet de restrictions d'usage établies sous forme de servitudes conventionnelles avec l'Etat ;
- secteur **Ad3**, à vocation de dépôt autorisé de déchets inertes (classe 3).



## 5. Évaluation environnementale

### a. État initial de l'environnement

Les deux zones concernées par cette modification se situent en plein cœur d'un espace rural. Elles s'intègrent à un corridor écologique structuré par l'amorce d'un talweg sans cours d'eau continu, qui chemine vers les Sud-Ouest. La carte des types de milieux ci-dessous révèle d'ailleurs la présence de zone humides en aval qui ne concernent pas les zones Ad1 et Ad3. Leurs caractéristiques écologiques respectives marquent des différences :



Ces deux sites ont historiquement une fonction de carrière/espace de dépôt pour déchets inertes comme en témoigne cette photo aérienne de 1986 qui indique clairement les remblais/mouvements de sol sur ces deux emprises.

La zone Ad3 s'inscrit au contact de milieux semi-ouverts (landes et petits boisements). Son intérêt de préservation est clairement plus affirmé.



Le bocage périphérique et le bosquet sont à préserver

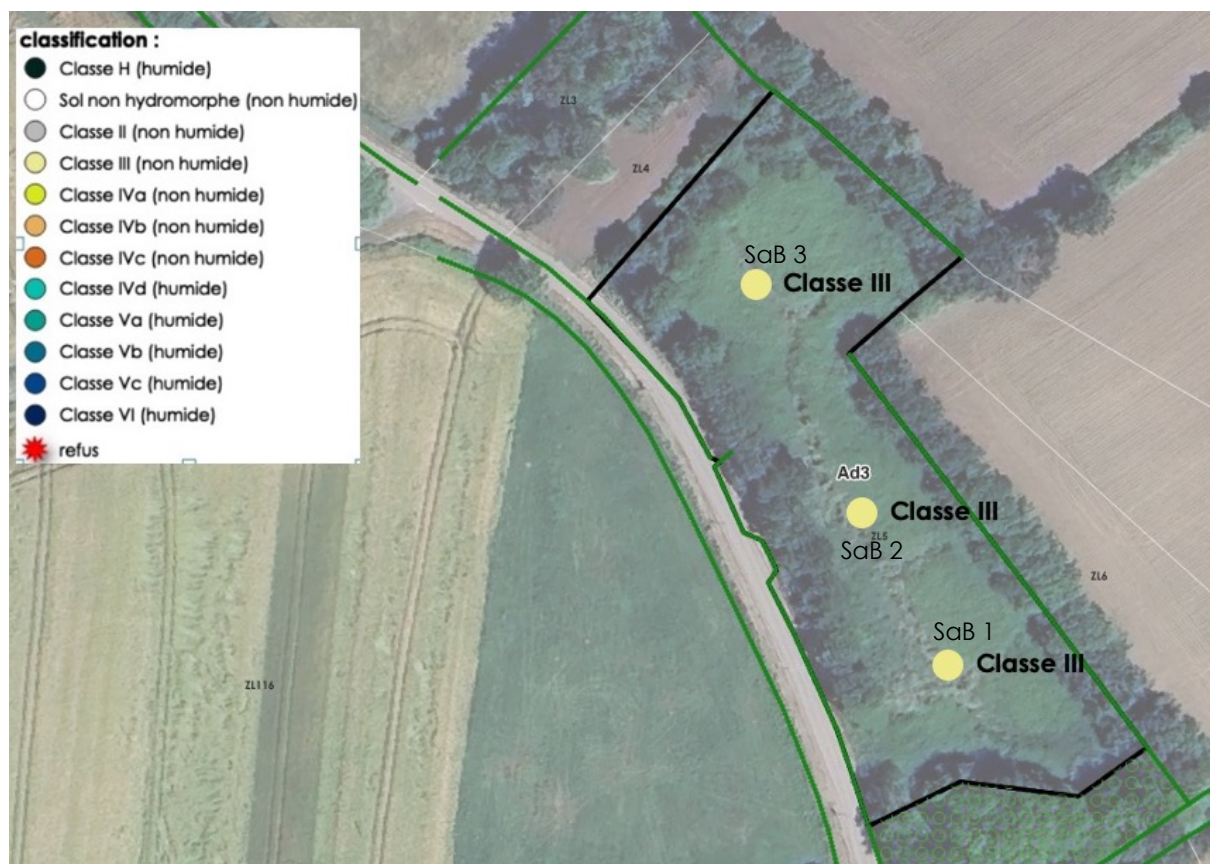


La zone Ad1, essentiellement colonisée par des ronces



L'emprise est difficilement pénétrable à cause des massifs de ronciers.

### Milieu aquatiques/zones humides



Trois carottages ont été réalisés sur site pour vérifier la présence ou non de sol hydromorphe selon la méthode GEPPA. Selon cette classification, les trois prélèvements ne révèlent aucun caractère humide sur la zone. Ce terrain ayant fait l'objet de remblais par le passé, les résultats peuvent être potentiellement faussés. Pour autant, la carte des zones humides n'en révèle aucune à proximité ce qui laisse présager de l'absence de sols hydromorphes sur ce secteur.



## b. Articulation avec les objectifs du SCoT















Orientation	Objectif	Argumentaire de compatibilité
Optimiser la gestion des déchets	Implantation d'une installation de stockage des déchets inertes afin de répondre à la demande du territoire	L'ancien camping répond aux critères des espaces déjà artificialisés.

## c. Explication des choix retenus


Cette modification de zonage s'inscrit dans une recherche d'optimisation des espaces alloués au dépôt de matières inertes :

- **La zone Ad3** se révélant plus intéressante d'un point de vue de son milieu, sa moindre accessibilité, ses protections actuelles et de sa position par rapport au corridor écologique attenant, son reclassement en zone naturelle apparaît évident.
- **La zone Ad1** comporte des composantes écologiques moins intéressantes. Elle est essentiellement occupée par d'anciens tas de remblais colonisés de ronciers. Le choix a donc été retenu de reconsidérer sa fonction pour permettre de nouveaux remblais. De la même manière, sa surface est revue à la baisse en tenant compte des limites de l'ancien espace de dépôt soit 7220m<sup>2</sup>. A ce titre, le bosquet présent au Sud-Ouest est retiré du zonage et protégé par une prescription pour garantir sa pérennité.


## d. Impact de la modification


Thématique environnementale	Description des incidences	Intensité de l'incidence	Mesures ERC
<b>Sols et sous-sols</b>	Le reclassement de la zone Ad3 permettra d'assurer une meilleure protection de cet espace intégrant un corridor écologique.		R : Suppression de la zone Ad1 et suppression de la zone Ad3
<b>Ressource en eau</b>	Les modifications de zonage ne sont pas de nature à porter atteinte à une zone humide ou un cours d'eau		-
<b>Assainissement des eaux usées</b>	Pas d'impact significatif		-
<b>gestion des eaux pluviales</b>	Les capacités d'infiltration des sols seront maintenues		-
<b>Paysage</b>	Pour la zone Ad1 transformée en Ad3, sa réouverture comme espace de stockage aura un impact paysager limité car le secteur est entouré de talus bocagers qui limitent les vis-à-vis depuis la route	 / 	R : maintien des prescriptions de protection du bocage
<b>Patrimoine naturel</b>	La composition écologique des milieux touchés est peu qualitative (ronciers). Les atteintes sur le milieu naturel sont donc limitées.	 / 	R/C : Protection d'un bosquet au Sud de la nouvelle zone Ad3 C : basculement de 1,9 ha en zone N
<b>Climat et énergie</b>	La permission de dépôts sur cet espace permettrait aux entreprises concernées de faire moins de route et donc réduire les émissions de CO2		
<b>Qualité de l'air</b>	Pas d'impact significatif		-
<b>Gestion des déchets</b>	Une gestion des déchets plus locale		-
<b>Nuisances sonores</b>	La fréquentation du site par des véhicules lourds peut occasionner des nuisances ponctuelles		-
<b>Risques naturels et technologique</b>	Pas d'impact significatif		-
<b>Agriculture</b>	Le redécoupage de la zone Ad1 vient protéger davantage de zone agricole		

### légende des incidences :

incidence positive : 

incidence neutre : 

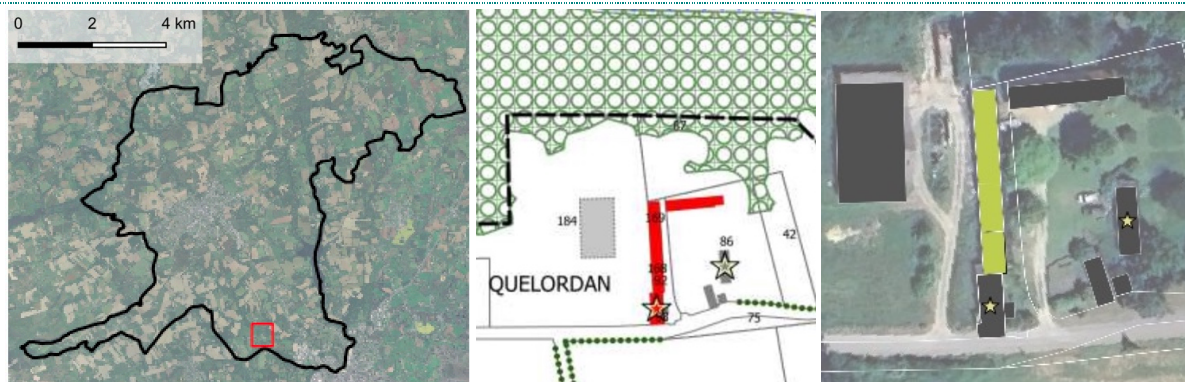
incidence faible : 

incidence notable : 

## E. Changements de destination

### 1. Localisation, contexte et situation réglementaire initiale

#### a. Quelordan



<b>Environnement et situation réglementaire</b>	Le bâtiment est situé en zone A au sein dans un hameau habité. quatre habitations sont comptabilisées à proximité. Aucun bâtiment d'exploitation dans un périmètre de 200m. Un autre bâtiment situé à proximité est déjà fléché pour le changement de destination.
<b>Parcelles concernées</b>	YV0168, YV0169 et YV0092
<b>Surface du bâti</b>	345 m <sup>2</sup>
<b>Caractéristiques architecturales</b>	Ancien corps de ferme en pierre de taille et toiture ardoise. Malgré un renforcement des linteau en béton, le bâtiment conserve un cachet patrimonial intéressant.
<b>Fonction</b>	Ce bâtiment sert aujourd'hui de remise et d'espace de stockage

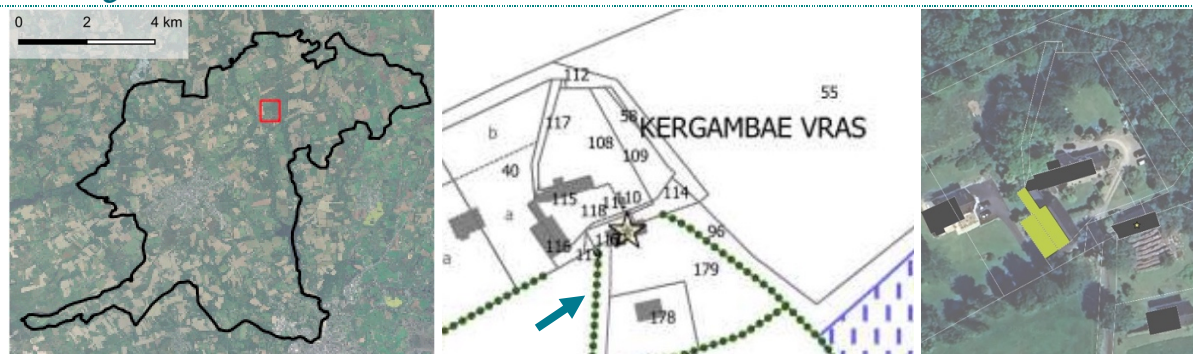


Dans un périmètre de 200 m, aucun bâtiment d'exploitation agricole en activité n'est identifié. Les bâtiments de l'exploitation « les bœufs de Quelordan » sont situés à l'Ouest, à plus de 260 mètres.





## b. Kergambae Vras

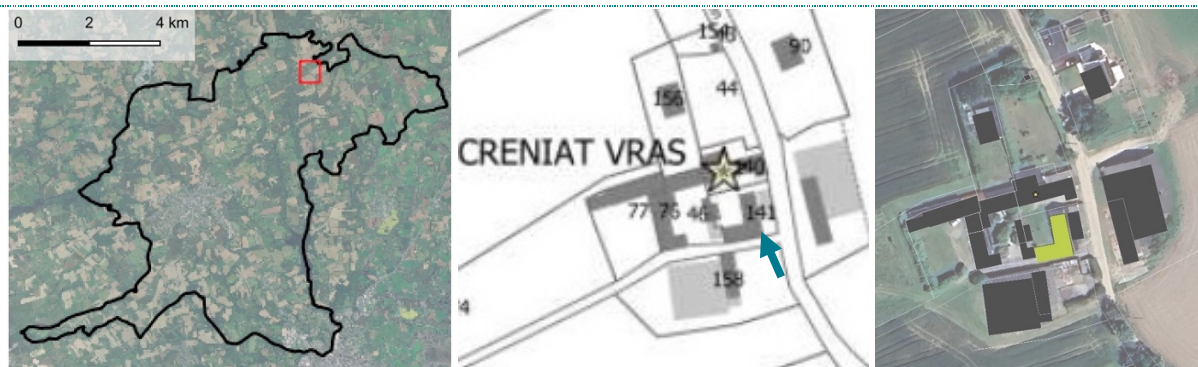


<b>environnement</b>	Le bâtiment est situé en zone A au sein d'un hameau habité. quatre habitations sont comptabilisées à proximité. Aucun bâtiment d'exploitation dans un périmètre de 200m. Un autre bâtiment situé à proximité est déjà fléché pour le changement de destination.
<b>Parcelles concernées</b>	ZN0115 et ZN0116
<b>Surface du bâti</b>	Partie Ouest : 92m <sup>2</sup> et partie Est 122m <sup>2</sup>
<b>Caractéristiques architecturales</b>	Ancienne grange en pierre de taille et toiture ardoise. Malgré un renforcement des ouvertures par des linteaux en béton, le bâtiment conserve sa valeur patrimoniale.
<b>Fonction</b>	Ce bâtiment est divisé dans sa longueur entre deux propriétés. Sur chacune d'entre elles, il sert aujourd'hui de remise et d'espace de stockage





### c. Crénat Vras

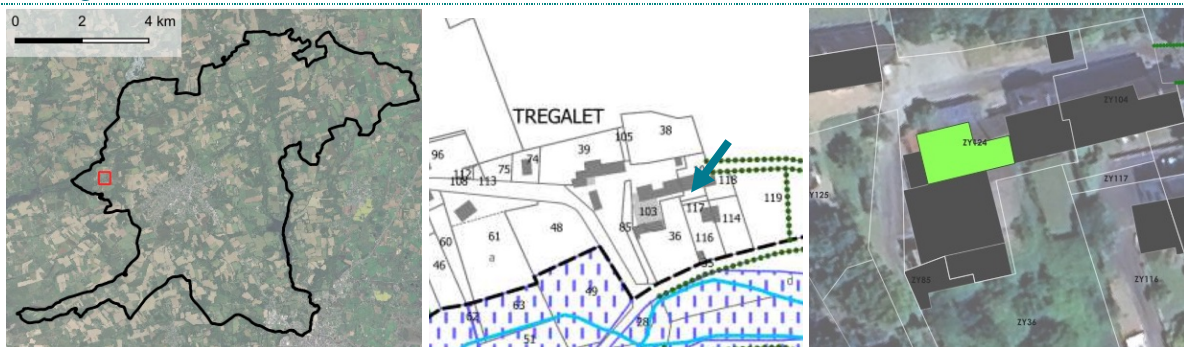


<b>environnement</b>	Le bâtiment est situé en zone A au sein d'un hameau habité. Cinq habitations sont comptabilisées à proximité. Aucun bâtiment d'exploitation dans un périmètre de 200m.
<b>Parcelle concernée</b>	ZM0141
<b>Surfaces</b>	100m <sup>2</sup>
<b>Caractéristiques architecturales</b>	Ancien corps de ferme en pierre de taille et toiture ardoise (refaite)
<b>Fonction</b>	Ce bâtiment sert actuellement de remise





#### d. Trégalet



##### environnement

Le bâtiment est situé en zone A au sein d'un hameau habité. Cinq habitations sont comptabilisées à proximité. Aucun bâtiment d'exploitation dans un périmètre de 200m.

##### Parcelle concernée

ZY0124

##### Surface du bâti

113m<sup>2</sup>

##### Caractéristiques architecturales

Ancienne dépendance d'un corps de ferme en pierre de taille. La toiture est composée de tôle en fibrociment amianté.

##### Fonction

Ce bâtiment sert actuellement de remise





## 2. Évolution du règlement graphique

*Quélordan :*

avant



après

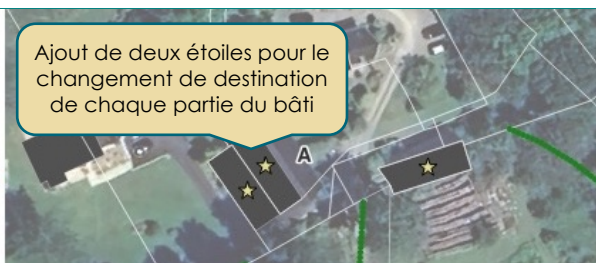


*Kergambae Vraz :*

avant



après



*Créniat Vraz :*

avant



après

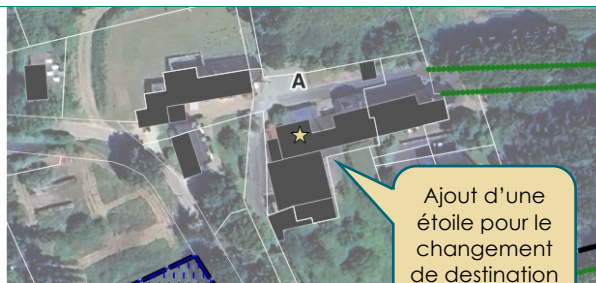


*Trégalet :*

avant



après





### 3. Évaluation environnementale

#### a. État initial de l'environnement

Les bâtis concernés par ces changements de destination se situent sur des secteurs de hameaux déjà habités. Les environnements présents autour des constructions sont essentiellement composés d'espaces domestiques : jardins, cours, espaces de remise.



Sur un regard paysager élargi :

**Crénial Vraz** s'inscrit sur un plateau agricole peu bocager. D'un point de vue écologique, les cours d'eau les plus proches qui structurent de petits corridors écologiques sont situés à environ 200 m au Nord et au Sud du hameau.

**Kergambae Vraz** est au croisement d'un milieu agricole au Sud et d'un milieu boisé au Nord qui intègre un grand corridor écologique de la commune, celui de la rivière de Pont-l'Abbé, dont le lit serpente à près de 400m à l'Ouest du hameau.

**Quelordan** est au croisement de milieu naturels et agricoles : Au Nord, ce sont des boisements qui dominent et au Sud des prairies humides utilisée pour l'élevage. Plusieurs cours d'eau mineurs sillonnent dans ce secteur. Ce sont des affluents de la rivière de Pont-l'Abbé.

**Trégalet** est un hameau habité qui s'inscrit sur un versant Sud. En contrebas coulen un cours d'eau entouré d'une ripisylve et de prairies humides.

## b. Articulation avec les objectifs du SCoT













Orientation	Objectif	Argumentaire de compatibilité
ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES PRIMAIRES	<p>(...) les bâtiments situés en zone agricole mais ayant perdu leur vocation et désignés par les documents d'urbanisme locaux, pourront être autorisés à changer de destination, dans les conditions fixées par l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les bâtiments doivent présenter un intérêt architectural ou patrimonial que le changement de destination permettra de préserver, qui devra être justifié par le document d'urbanisme inférieur ;</li> <li>le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole : il conviendra là aussi d'analyser les impacts potentiels comme pour une ouverture à l'urbanisation.</li> </ul>	Les critères identifiés dans le DOO sont pris en compte dans cette étude pour valider l'éligibilité des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

## c. Explication des choix retenus

L'analyse des bâtiments a consisté à tenir compte des critères d'éligibilité de la CDPENAF à savoir :

- Leur patrimonialité et leurs caractéristiques architecturales ;
- Leur surface au sol supérieure à 60m<sup>2</sup> ;
- Leur proximité par rapports aux constructions voisines et aux réseaux ;
- Leur distance par rapport aux chefs d'exploitation.

## d. Impact de la modification

Thématique environnementale	Description des incidences	Intensité de l'incidence	Mesures ERC
<b>Sols et sous-sols</b>	A moyen terme, ces changements de destination ne devraient pas engendrer d'artificialisation supplémentaire		-
<b>Ressource en eau</b>	Augmentation des consommations liées à la création de nouveaux logements		-
<b>Assainissement des eaux usées</b>	Ces nouvelles dispositions imposeront l'installation de système de traitement individuels des eaux usées		-
<b>gestion des eaux pluviales</b>	Pas d'impact significatif		-
<b>Paysage</b>	La rénovation de ces anciens bâtis permettra d'améliorer la qualité paysagère des lieux		-
<b>Patrimoine naturel</b>	Pas d'impact significatif		-
<b>Climat et énergie</b>	Ces créations de logements en dehors des centralités peuvent engendrer des déplacements motorisés contraints		-
<b>Qualité de l'air</b>	Pas d'impact significatif		-
<b>Gestion des déchets</b>	Augmentation de la production de déchet		-
<b>Nuisances sonores</b>	Pas d'impact significatif		-
<b>Risques naturels et technologique</b>	Pas d'impact significatif		-
<b>Agriculture</b>	Les changements de destination ne se situent pas dans les périmètres proches des chefs d'exploitations environnantes		-

### légende des incidences :

incidence positive :



incidence neutre :



incidence faible :



incidence notable :

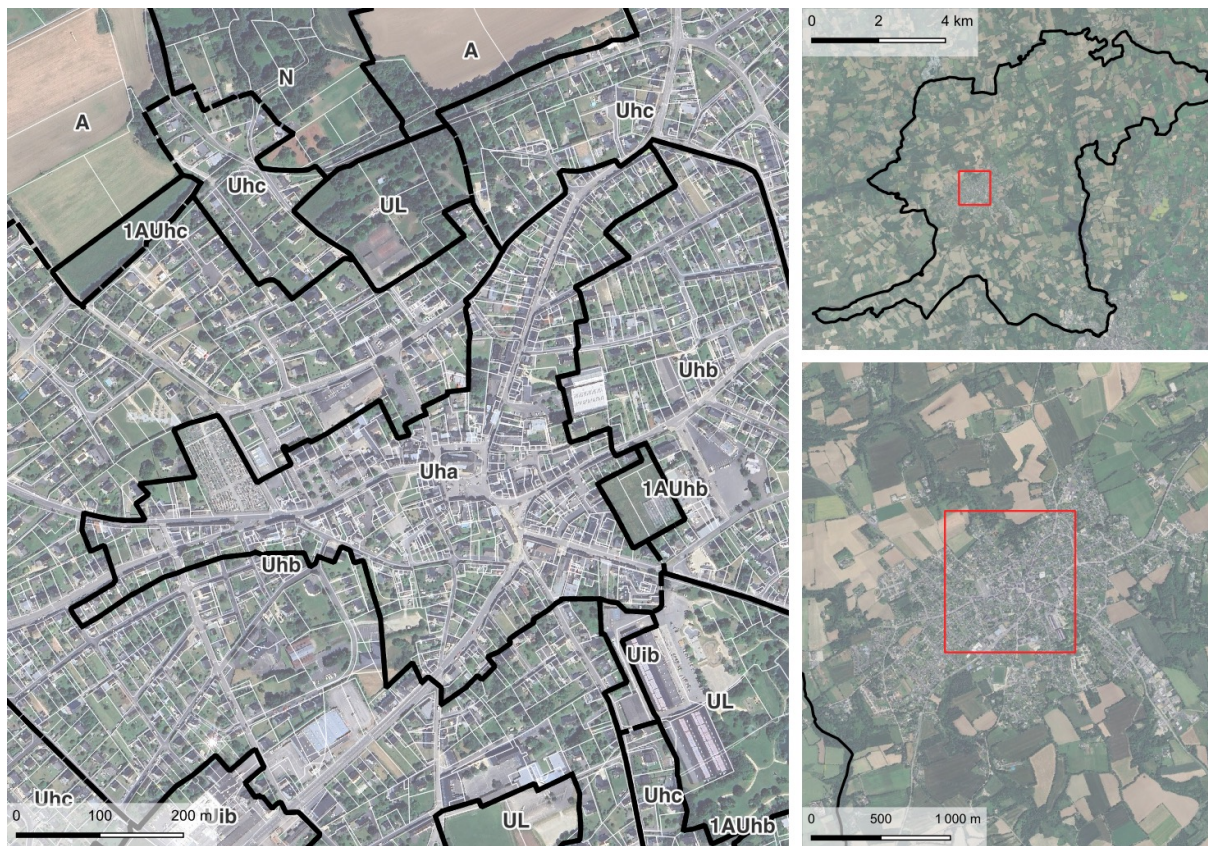




## F. Prescription de protection des rez-de-chaussée commerciaux

### 1. Localisation, contexte et situation réglementaire initiale

Le secteur concerné par cette évolution est situé dans la zone UHa et UHb de l'actuel PLU. Ce dernier correspond au centre-bourg historique de Plonéour-Lanvern. C'est un espace qui se distingue par sa densité bâtie et la diversité de ses fonctions présentes : habitats, restauration, commerces, services et équipements publics.



### 2. Ambition

Lors de la révision du PLU, une volonté de protéger les rez-de-chaussée commerciaux avait été exprimé par l'équipe municipale. Elle vient notamment traduire l'orientation n°3.3. « renforcer l'attractivité commerciale et économique du centre bourg ».

La traduction de cette ambition n'ayant pas été prise en compte dans la version d'approbation du PLU, un correctif est apporté dans le cadre de cette modification pour intégrer ces linéaires de protection.



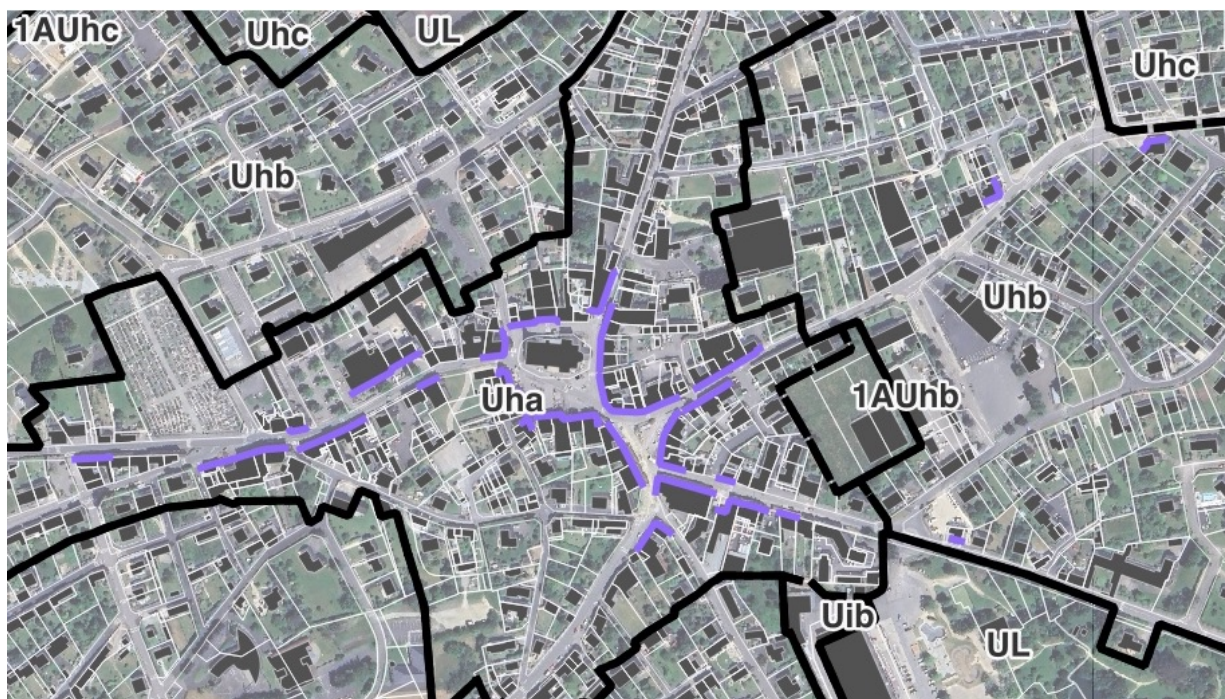
### 3. Évolution des pièces règlementaires

#### a. Évolution du règlement graphique

avant



après



Ajout de la légende :

— Linéaires de protection des rez-de-chaussée commerciaux au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.



## *b. Évolution du règlement écrit*

Modification de l'article 11 des dispositions générales :

### **Avant**

#### **ARTICLE 11 - LE PERIMETRE DE DIVERSITE ET DE CENTRALITE COMMERCIALE :**

**En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale** (article L.151-16 du code de l'urbanisme) et des zones d'activités commerciales identifiées par le SCoT Ouest Cornouaille (ZACOM), l'implantation de commerce de détails et de proximité – à l'exception des activités de vente à domicile et de services - est interdite.

- Le commerce de détail est compris comme lieu d'acquisition de biens de consommation, d'équipements du foyer ou de prestations dans un format adapté à la consommation d'un individu ou d'un ménage que la transaction financière soit réalisée sur site ou de manière dématérialisée.

**En dehors des périmètres de centralité et de diversité commerciale**, la commercialité du bâti restera acquise à surface de plancher équivalente (même en cas de déclaration de travaux ou de permis de construire) sous condition de non-changement d'activité. Une extension mesurée des commerces existants pourra être autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

### **Après**

#### **ARTICLE 11 - LE PERIMETRE DE DIVERSITE ET DE CENTRALITE COMMERCIALE ET PROTECTION DES REZ-DE CHAUSÉE COMMERCIAUX :**

**En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale** (article L.151-16 du code de l'urbanisme) et des zones d'activités commerciales identifiées par le SCoT Ouest Cornouaille (ZACOM), l'implantation de commerce de détails et de proximité – à l'exception des activités de vente à domicile et de services - est interdite.

- Le commerce de détail est compris comme lieu d'acquisition de biens de consommation, d'équipements du foyer ou de prestations dans un format adapté à la consommation d'un individu ou d'un ménage que la transaction financière soit réalisée sur site ou de manière dématérialisée.

**En dehors des périmètres de centralité et de diversité commerciale**, la commercialité du bâti restera acquise à surface de plancher équivalente (même en cas de déclaration de travaux ou de permis de construire) sous condition de non-changement d'activité. Une extension mesurée des commerces existants pourra être autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

Sur le linéaire de protection repéré au titre de l'article L151-16 du CU, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, cage d'escalier et accès aux étages, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou de gardiennage.

## 4. Évaluation environnementale

### c. État initial de l'environnement

Les espaces concernés par cette modification sont dans un environnement de centre-bourg. Les composantes écologiques de ce secteurs s'avèrent très limitées.



### d. Articulation avec les objectifs du SCoT

Orientations	Objectifs	Argumentaire de compatibilité
STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL	<p>préserver la vitalité des centres-villes et des bourgs, au service de la proximité ;</p> <p>maintenir et développer les activités commerciales répondant aux besoins quotidiens dans les zones rurales, les petites villes et les quartiers en tenant compte des flux résidentiels secondaires et touristiques ;</p>	<p>En protégeant les linéaires commerciaux du bourg, le PLU s'inscrit pleinement dans les objectifs énoncés par le SCoT</p>

### e. Explication des choix retenus

Le tracé des linéaires de prescription a été dessiné en tenant compte des établissements actifs sur le centre bourg ainsi qu'en intégrant des bas d'immeubles commerciaux fermés mais qui conservent leur vitrine et une devanture compatible à l'installation d'une nouvelle activité.

### f. Impact de la modification

Thématique environnementale	Description des incidences	Intensité de l'incidence	Mesures ERC
Sols et sous-sols	Pas d'impact significatif	😊	-
Ressource en eau	Pas d'impact significatif	😊	-
Assainissement des eaux usées	Pas d'impact significatif	😊	-
gestion des eaux pluviales	Pas d'impact significatif	😊	-
Paysage	Pas d'impact significatif	😊	-
Patrimoine naturel	Pas d'impact significatif	😊	-
Climat et énergie	Pas d'impact significatif	😊	-
Qualité de l'air	Pas d'impact significatif	😊	-
Gestion des déchets	Pas d'impact significatif	😊	-
Nuisances sonores	Pas d'impact significatif	😊	-
Risques naturels et technologique	Pas d'impact significatif	😊	-
Agriculture	Pas d'impact significatif	😊	-

#### légende des incidences :

incidence positive : 😊

incidence neutre : 😐

incidence faible : 😞

incidence notable : 😡



## G. Modification des règles sur les marges de recul et les clôtures

### 1. Ambition

L'équipe municipale a souhaité apporter quelques précisions/évolutions dans l'écriture du règlement afin d'assurer une bonne insertion des projets futurs dans leur environnement concernant les marges de recul, les clôtures et les stationnements.

### 2. Évolution du contenu du règlement

#### a. Implantation des constructions en zone A

Règlement des zones A (page 98) :

avant	après
<b>A - II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)</b>  Règle générale :  La construction devant être implantée avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.  Les annexes seront implantées en limite séparative ou en retrait de 2 mètres minimum.	<b>A - II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)</b>  Règle générale :  La construction devant être implantée avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.  Les annexes seront implantées en limite séparative ou en retrait de <b>3 mètres minimum</b> .

#### b. Règles de recul en zone Uh

Règlement des zones Uh (page 32) :

avant	après
<b>Uh- II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151- 17 du CU)</b>  Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des considérations d'ordre technique ou architectural, et notamment pour des raisons d'intégration à l'environnement bâti ou naturel.	<b>Uh- II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)</b>  Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des considérations d'ordre technique ou architectural, et notamment pour des raisons d'intégration à l'environnement bâti ou naturel.  <b>L'autorisation d'implantation d'un bâtiment en limite séparative sera conditionnée par la garantie d'une qualité d'ensoleillement et de la configuration bâtie sur les terrains limitrophes concernés</b>

### c. Règles des hauteurs et matériaux de clôture en zone UH

Règlement des zones UH (page 35) :

#### Avant :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Uha	<ul style="list-style-type: none"><li>- Murets enduits ou de moellons (Hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li><li>- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,80 m au-dessus du niveau de la rue.</li></ul>
Uhb	<ul style="list-style-type: none"><li>- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li><li>- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,80 m au-dessus du niveau de la rue.</li></ul>
Uhbl	<ul style="list-style-type: none"><li>- Des muretins de pierres sèches (hauteur maxi : 0,60 m)</li><li>- Talus naturels ou artificiels</li><li>- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).</li><li>- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,80 m au-dessus du niveau de la rue.</li></ul>
Uhc	<ul style="list-style-type: none"><li>- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li><li>- Talus naturels ou artificiels</li><li>- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).</li><li>- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 2 m au-dessus du niveau de la rue.</li><li>- Le long des routes départementales, les seuls murs pleins autorisés seront en moellons.</li></ul>

#### Après :

Secteurs	hauteur	Matériaux autorisés
Uha et Uhb	1 m + dispositif de claire-voie de 0,60m 1,80 m pour les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti	<ul style="list-style-type: none"><li>• Murets enduits ou de moellons (1 m max), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (0,60 m max) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li><li>• Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).</li></ul>
Uhc	1 m + dispositif de claire-voie de 0,60m 1,80 m pour les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti	<ul style="list-style-type: none"><li>• Murets enduits ou de moellons (1 m max), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (0,60 m max) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li><li>• Talus naturels ou artificiels</li><li>• Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).</li><li>• Le long des routes départementales, les seuls murs pleins autorisés seront en moellons.</li></ul>



#### d. Règles sur les stationnements

Article 17 : règles de stationnement qui s'appliquent à l'ensemble des zones

**Avant :**

Destination de la construction	Aire de stationnement automobile à prévoir	
Habitat		
Appartement en immeuble collectif	En UHa 1 place par logement + 1 place handicapée minimum, si possible	En UHb et UHc 2 places par logement + 1 place handicapée minimum
Groupe d'habitations	<u>Dans tous les secteurs :</u> 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements	
Maison individuelle hors lotissement	<u>Dans tous les secteurs :</u> 2 places par logements	
Lotissement à usage d'habitation	<u>Dans tous les secteurs :</u> 2 places par logements sur le lot	
Établissement d'hébergement collectifs	<u>Dans tous les secteurs :</u> 1 places pour 2 logements	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État (prêt locatifs à usage social ou assimilable)	<u>Dans tous les secteurs :</u> 1 place par logements (au maximum)	

**Après :**

Destination de la construction	Aire de stationnement automobile à prévoir	
Habitat		
Appartement en immeuble collectif et logements avec un prêt aidé de l'État (prêt locatifs à usage social ou assimilable)	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>T2 et moins</b> : 1 place par logement</li><li>• <b>T3</b> : 1 place par logement / 1 place banalisée pour 2 logements</li><li>• <b>T4 et +</b> : 2 places par logement</li></ul>	
Groupe d'habitations	1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements	
Maison individuelle hors lotissement	En zone UHa : 1 places par logement	Dans toutes les autres zones : 2 places par logement
Lotissement à usage d'habitation	2 places par logement sur le lot	
Établissement d'hébergement collectifs	1 places pour 2 logements	

### 3. Évaluation environnementale

#### a. État initial de l'environnement

Les modifications apportées dans ce volet ne touchent pas un secteur en particulier. L'état initial de l'environnement n'est donc pas pertinent dans ce cadre.

#### b. Articulation avec les objectifs du SCoT

Ces évolutions de règles mineures n'ont pas d'impact vis-à-vis des orientations générales du SCoT.

#### c. Explication des choix retenus

##### Évolutions des règles sur les constructions en limites séparatives

- En zone agricole, la modification de la règle se justifie par une volonté d'harmonisation.
- En zone urbaine, l'ajout d'un paragraphe ajouté vise à mieux encadrer le développement d'extensions et d'annexes par rapport au cadre de vie du voisinage. Il appuie notamment sur la nécessité d'un respect de l'ensoleillement des parcelles voisines.













##### Évolutions des règles sur les clôtures

L'évolution portée aux tableau des règles de clôtures ont pour but de faciliter sa lecture et son utilisation. D'une part et de garantir l'aménagement d'interfaces harmonieuses avec l'espace public d'autre part. Pour ce faire, Le nouveau tableau évite des murs trop haut et impose un dispositif de claire-voie.


##### Évolutions des règles sur les stationnements


L'évolution des règles de stationnement vise à favoriser les projets de densification en tenant compte de nouvelles réalités socio-démographique. De cette manière, la création de petits logement s'accompagne d'obligations de nombre de stationnement plus adapté.


#### d. Impact de la modification


Thématique environnementale	Description des incidences	Intensité de l'incidence	Mesures ERC
Sols et sous-sols	L'adaptation des règles de stationnement permet d'optimiser les espaces non-bâti et de limiter l'imperméabilisation des sols.		-
Ressource en eau	Pas d'impact significatif		-
Assainissement des eaux usées	Pas d'impact significatif		-
gestion des eaux pluviales	L'adaptation des règles de stationnement permet d'optimiser les espaces non-bâti et de limiter l'imperméabilisation des sols.		-
Paysage	L'évolution des règles concernant les clôture visent à améliorer la qualité paysagère de la rue en favorisant le végétal notamment		-
Patrimoine naturel	L'adaptation des règles de stationnement permet d'optimiser les espaces non-bâti et de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser potentiellement plus d'espaces consacré à la nature dans les opérations.		-
Climat et énergie	Pas d'impact significatif		-
Qualité de l'air	Pas d'impact significatif		-
Gestion des déchets	Pas d'impact significatif		-
Nuisances sonores	Pas d'impact significatif		-
Risques naturels et technologique	Pas d'impact significatif		-
Agriculture	Pas d'impact significatif		-

#### légende des incidences :

incidence positive : 

incidence neutre : 

incidence faible : 

incidence notable : 



## H. Bilan des surfaces

<i>évolution des surfaces</i>			
<b>zones</b>	<b>surface en ha</b>	<b>surface en ha</b>	<b>différence</b>
<i>Uha</i>	17,22	17,22	
<i>Uhb</i>	94,74	94,74	
<i>Uhc</i>	177,45	177,45	
<i>Uia</i>	4,69	4,69	
<i>Uib</i>	29,36	29,36	
<i>Uic</i>	9,34	9,34	
<i>UL</i>	20,47	19,76	<b>-0,71</b>
<b>Total U</b>	<b>353,27</b>	<b>353,27</b>	
<i>1AUhb</i>	12,8	13,5	<b>+0,71</b>
<i>1AUhc</i>	1,8	1,8	
<i>1AUia</i>	1,88	1,88	
<i>1AUib</i>	5,21	5,21	
<i>1AUid</i>	1,65	1,65	
<i>1AUL</i>	4,11	4,11	
<i>2AUib</i>	4,15	4,15	
<i>2AUh</i>	4,39	4,39	
<b>Total AU</b>	<b>35,99</b>	<b>35,99</b>	
<i>N</i>	850,03	852,01	<b>+1,98</b>
<i>Ne</i>	1,78	1,78	
<i>NL</i>	30,75	30,75	
<i>Nh</i>	6,13	6,13	
<b>Total N</b>	<b>888,69</b>	<b>888,69</b>	
<i>A</i>	3372,32	3372,47	<b>+0,15</b>
<i>Aa</i>	212,83	212,83	
<i>Ad1</i>	0,87	0	<b>-0,87</b>
<i>Ad2</i>	1,42	1,42	
<i>Ad3</i>	3,05	1,79	<b>-1,26</b>
<i>Ah</i>	8,12	8,12	
<i>Ai</i>	6,84	6,84	
<b>Total A</b>	<b>3605,45</b>	<b>3605,45</b>	
<b>Total surface</b>	<b>4883,4</b>	<b>4883,4</b>	

# I. Résumé non-technique

---

Le PLU de Plonéour-Lanvern a été approuvé en 2022. Après trois ans d'application, plusieurs évolutions ont été jugées nécessaires pour faciliter son utilisation d'une part et répondre à des besoins nouveaux. Les évolutions présentées dans cette modification n°1 sont :

1. Évolution du zonage sur le secteur urbain de Mariano pour permettre la construction de logements et encadrer des infrastructures publiques. Ce secteur est actuellement en zone UL et le changement n'implique pas de suppression de zones agricoles ou naturelles bien que le site comporte des atouts écologiques et paysager.
2. Évolution du zonage de la zone Ad1 vers Ad3 sur Stang-ar-Bacol et suppression d'une zone Ad3 en zone naturelle. Ce changement de zonage vise à répondre à des besoins de dépôt de matière inerte sur un terrain déjà fléché pour ça par le passé
3. L'ajout de cinq changements de destination, sur des anciens bâtis en milieu agricole.
4. L'ajout d'une prescription de protection des rez-de-chaussée commerciaux.
5. Modification des règles sur les marges de recul, les clôtures et les stationnements.

## Évolutions du zonage sur le secteur Mariano

Le secteur Mariano, classé UL (zone urbaine à vocation de loisir) représente une surface de 2,24 hectares. Il est situé dans les marges Nord de la commune. Ce terrain est un ancien camping municipal qui a conservé une partie de ses aménagements paysagers, notamment une composition arborée qui en fait un poumon de verdure par une présence arborée affirmée. Il est attenant à des terrains de tennis et est entouré au Sud, à l'Ouest et à l'Est par un tissu pavillonnaire peu dense.

L'objectif de cette modification est de permettre le développement d'un projet résidentiel sur la partie Nord-Ouest de la zone et d'aménager différents équipements en maintenant les qualités naturelles du site et en permettant à l'espace de rester ouvert à l'ensemble de la population :

- Aire de jeux,
- Jardin partagé
- Aire d'accueil des camping-car

Pour ce faire, le zonage évolue en créant une zone 1AU dédié au développement résidentiel (environ 7200m²). Le reste de la zone est maintenu en zone UL. Les mesure ERC menée dans le cadre de son projet et son évaluation environnementale ont principalement visé à protéger le cordon boisé au Nord de la zone ainsi que les différents ensembles de massifs arborés présents en son sein. D'autre part, l'espace se dote d'orientations d'aménagement et de programmation permettant d'encadrer au mieux les futurs développements.

En termes d'impacts, Les nouveaux développements prévus sur ces emprises auront pour effets d'artificialiser une partie des sols. Du point de vue paysager, le site changera lui aussi de visage, notamment sur sa partie Nord-Ouest (développements résidentiels). Le reste de la zone devrait être impactée à minima à l'exception des surfaces allouées à l'aire de camping-car qui verra des aménagements de revêtements semi-perméables.

## Évolutions du zonage sur Stang ar Bacol (zones Ad)

Au Nord du hameau de Stang ar Bacol, plusieurs zones portant l'appellation « Ad » correspondent à d'anciennes zones de dépôt et/ou de carrière :

- La zone Ad1 correspondant à une ancienne décharge de matériaux inertes. Aujourd'hui, cette zone a un découpage peu pertinent au regard de la réalité. En effet, il englobe des espaces cultivé et omet la partie Nord de l'ancien lieu de dépôt
- La zone Ad3 correspondant à une ancienne carrière est aujourd'hui un espace naturel qui prend part à un corridor écologique. Par ailleurs, cette surface est protégée par un espace boisé classé ce qui rend inopérant tout volonté de l'exploiter à nouveau dans le cadre du PLU actuel.

Tenant compte d'un besoin local de stockage de matériaux inertes, la zone Ad1 (8713m²), où ces dépôts ne sont pas autorisés actuellement, est transformée en Ad3 (qui elle permet les dépôts). En parallèle, la zone Ad3 de 1,98 ha est supprimée et reclassée en zone N afin de sanctuariser cet espace dont les composantes écologiques et paysagères apparaissent plus pertinentes à protéger.



La nouvelle zone Ad3 est donc redécoupée pour correspondre à l'ancienne zone de dépôt (7220m²). En surface, cette nouvelle zone est réduite par rapport à l'ancienne de plus 1000m². En matière de mesure de réduction, un bosquet d'arbres situé à l'extrémité de cette zone a été reclassé en « A » et protégé par une prescription au titre de l'article 151-2 3 du CUB.

### **Les changements de destination**

Pour faire suite à des demandes de particuliers, cinq bâtiments ont été sélectionnés en vue de permettre leur changement de destination sur les hameaux de Kergambae Vraz, Créniaut Vraz, Trégalet et Quélordan. Cette sélection s'est appuyée sur :

- L'environnement immédiat et notamment le critère de non-réciprocité avec les bâtiments agricoles alentours ;
- de la surface et la qualité du bâti notamment sur le caractère patrimonial ;
- la surface des bâtis (+ de 60m²)
- Les possibilités de desserte en réseaux

Les impacts potentiels de ces changements de destination sont limités à une hausse des consommations d'eau et d'énergie liée à la création de nouveaux logements. Les environnements présents autour des constructions sont essentiellement composés d'espaces domestiqués : jardins, cours, espaces de remise. D'un point de vue paysager, les impacts sont positifs dans la mesure où ces bâtiments sont dans des états parfois précaires. Au regard des différentes analyses liées aux sites de ces bâtiments, aucune mesure de réduction, d'évitement ou de compensation n'a été envisagée sur ce volet de la modification du PLU.

### **Ajout d'une prescription de protection des linéaires commerciaux**

Ce volet de la modification s'inscrit dans une volonté de préserver les rez-de-chaussée commerciaux dans le centre-bourg. Cette disposition avait été omise lors de la révision du PLU. Cette prescription linéaire a été mise en place sur les commerces existants mais aussi sur les linéaires d'enseigne aujourd'hui fermés.

Aucun impact sur l'environnement n'a été relevé sur ce point.

### **Évolution du règlement sur les implantations en limites séparatives, les clôtures et les stationnements**

Cette partie du dossier concerne l'évolution du contenu du règlement du PLU :

- Une harmonisation des règles d'implantation des annexes en zone A : 3 mètres (lieu de 2 mètres) ou alignement.
- Pour les zones UH, l'ajout d'un paragraphe pour assurer l'ensoleillement et la qualité d'éclairage dans le cas d'une implantation d'un bâti en limite séparative.
- Pour les clôtures, une refonte du tableau de règle des clôtures en zone UH. L'objectif est d'harmoniser les règles et de définir des principes de claire-voie en limite d'espace public.
- Pour les stationnements, la modification consiste à adapter le nombre de stationnement demandé en fonction de la taille des nouveaux logements. En zone UHa, la règle concernant les stationnements d'habitat individuel est rendue moins contraignante afin de favoriser les projets dans le centre-bourg.

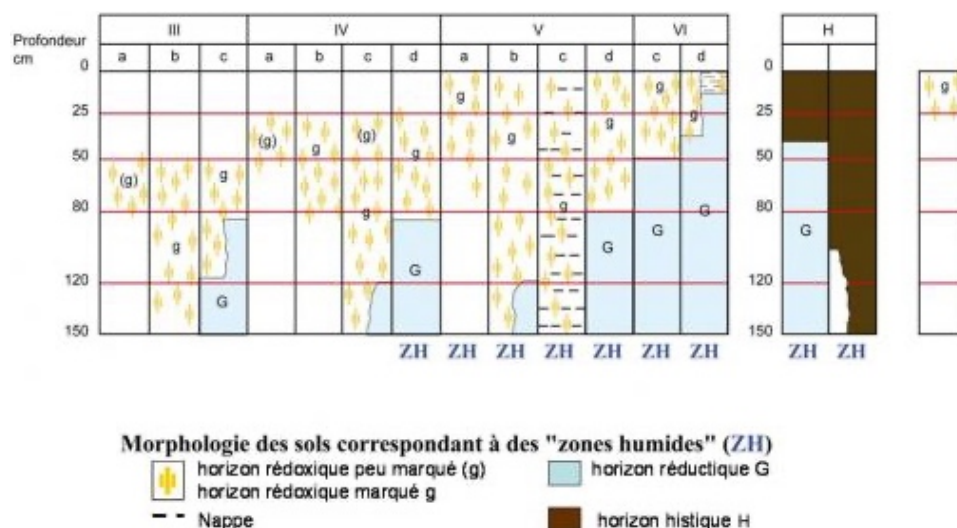
Ces différentes modifications du règlement n'ont pas d'impact négatifs sur l'environnement. À l'inverse, les impacts sur le cadre de vie et le paysage peuvent potentiellement être positifs à l'instar du paysage de la rue (clôture), de meilleures conditions de densification (règles d'ensoleillement), ou de moindre artificialisation des sols (stationnement).

## J. Annexes : méthodologie de détection des zones humides

### 1. Critère pédologique

La détermination des zones humides est réalisée par prélèvement à l'aide d'une tarière, avec application des critères de l'arrêté de 2009, correspondant à la présence de :

- Traces d'oxydations par la présence de traces de couleur rouille dans les 50 premiers centimètres du sol avec la présence de trace de réduction (de couleur bleu grisâtre) entre 80 et 120 cm de profondeur.
- Traces d'oxydations caractérisées par la présence de traces de couleur rouille dans les 25 premiers centimètres du sol (Redoxisol)
- Traces de réduction (de couleur bleu grisâtre) retrouvées dans les 50 premiers centimètres du sol (réductisol)
- Les traces de végétaux non décomposés dans les 50 premiers centimètres du sol, caractéristiques des types de sol Histiques, tourbeux, n'a jamais été observés)



D'après les classes d'hydromorphie du Groupe d'Etude des problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)

Table GEPPA identifiant les classes d'hydromorphie

Les sondages pédologiques sont retranscrits sur plan avec le logiciel QGIS. La table attributaire renseigne pour chaque point la profondeur des traces constatées et la nature de la classification du sol selon le tableau GEPPA (voir ci-contre). Une fois, la couche "points" réalisée, une enveloppe est alors dessinée sur le contour des points positifs ZH. Des photographies de chaque sondage seront annexées en fin d'étude.

### 2. Critères flore / habitats de caractérisation d'une zone humide

La végétation hygrophile est un indicateur assez facile à reconnaître qui permet de visualiser plus facilement les zones humides. Or celle-ci n'est pas visible en toute saison.

La liste d'espèces hygrophiles recensées par le Muséum d'histoire naturelle en annexe de l'arrêté du 24 juin 2008 sert de référence et leur recouvrement doit être supérieur à 50%.

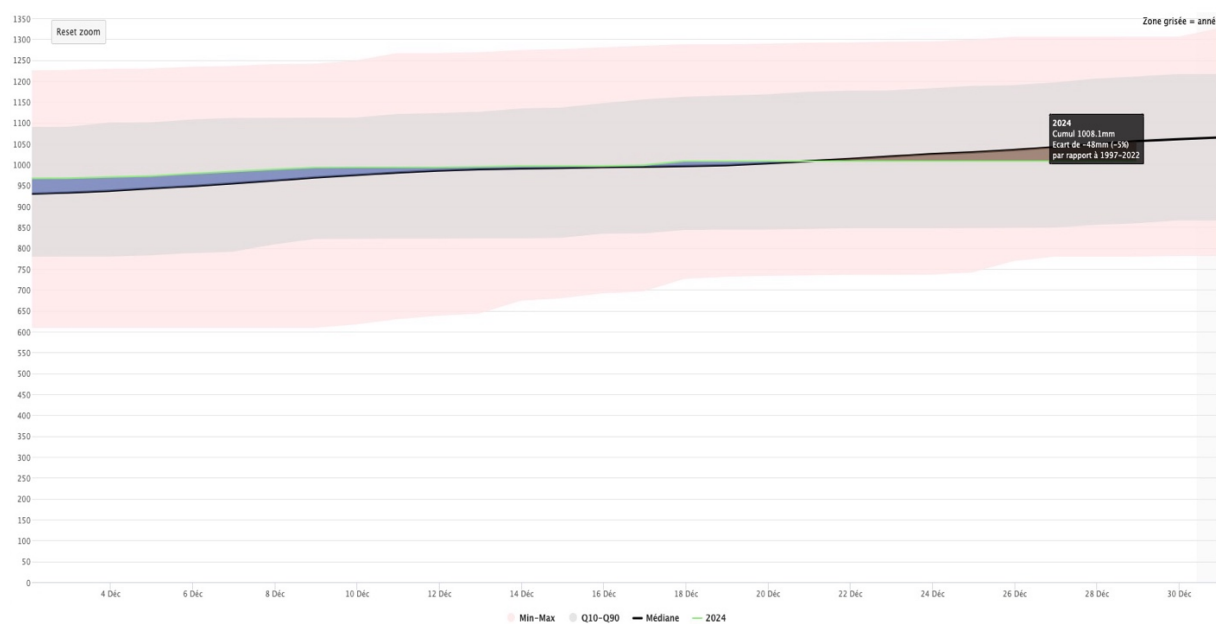
Enfin, si dans un même secteur homogène, la présence d'un cortège d'espèces indicatrices de zones humides permet d'identifier un habitat identifié comme indicateurs de milieux humides selon la typologie EUNIS.

Toutefois, les usages du sol dans les espaces agricoles et domestiqués ont une grande influence sur la composition de la flore, c'est donc la morphologie des sols qui est étudiée.

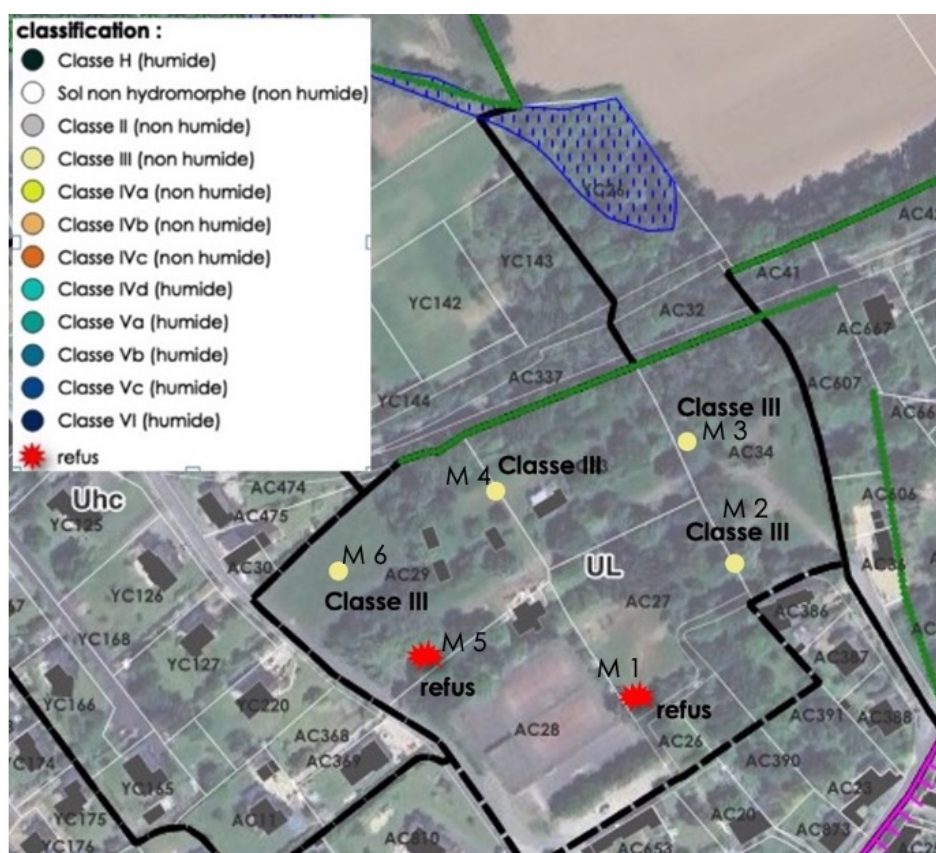


### 3. Résultats des relevés






**Les analyses de sol ont été effectuées** le 27/12/2024, période durant à laquelle les précipitations cumulées atteignaient environs 1 mètre en moins d'un mois. Dans ces conditions, les sols étaient suffisamment humides pour mener les carottages nécessaires.



Relevés sur le secteur Mariano :





M1 - Refus	
M 2 – IIIb	
M 3 – IIIb	
M 4 – IIIb	
M5 - refus	
M6 - IIIb	



## Relevés sur le secteur Ad1 (Stang ar Bacol)

