Modification simplifiée du PLU de Pluvigner

Le projet de modification simplifiée du PLU consiste en la création d'un zonage Us pour la partie Nord de la parcelle AI 178 appartenant à la commune.

Dans le PLU de Pluvigner approuvé le 10 Mars 2016, cette parcelle est entièrement en zone Ul. Cette zone est destinée à accueillir des activités ayant un rapport direct avec le sport et les loisirs ; elles ne peuvent recevoir que des installations compatibles avec les activités sportives, de loisirs, de plein air ainsi que des installations liées aux activités culturelles ou éducatives.

Le projet qui nous a été déposé consiste en la construction d'une pharmacie et d'un cabinet médical sur la partie Nord de la parcelle.

Actuellement cette réalisation ne peut se faire avec le règlement qui ne permet que :

- les constructions, installations, équipements et aménagements sous réserve d'être directement liées et nécessaires au fonctionnement des activités sportives ou de loisirs et des activités culturelles ou éducatives existantes ou projetées sur la zone ;
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site et à condition qu'elles ne constituent pas une gêne pour le voisinage, les constructions et installations strictement liées et nécessaires a la sécurité, a la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (infrastructures et mobilier urbain destines a l'accueil ou à l'information du public, abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons…) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, poste de relevage, supports de transports d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique pour lesquels les règles des articles 5 a 16 du règlement de la zone ne s'appliquent pas ;
- Les constructions à usage de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et aux activités autorisées dans la zone.

Ce projet est important pour la commune puisqu'il permet de pérenniser des activités liées à la santé très importantes pour le commun. La construction sera dans le centre-bourg, à proximité de la mairie et permettrait à de nombreux Pluvignois d'y accéder sans utilisation de véhicules motorisés.
Nous devons donc créer un nouveau zonage permettant uniquement la construction de bâtiments liés aux services. Le PADD ne sera pas modifié puisqu'il n'y a pas de potentialité de constructions de nouvelles habitations et puisque celui-ci encourage ce genre de projet :
« 3. Conforter Pluvigner dans son rôle de pôle commercial structurant du Pays d'Auray
Objectifs : Renforcer l'attractivité commerciale de Pluvigner afin de limiter l'évasion des chalands et pour consolider la légitimité économique de l'intercommunalité entre les agglomérations Vannetaises et Lorientaises:

_ Préserver, soutenir et diversifier l'excellent niveau de services et de commerces actuel afin de maintenir et dynamiser la vitalité du centre-bourg et assurer aux usagers une large couverture de leurs besoins courants (boulangerie, pharmacie, tabac-presse, commerces alimentaires…) »
A la page 16 du PADD, il est écrit comme orientations : « reconversion de l'ancien stade municipal en espace récréatif », la part de la parcelle concernée par la modification du zonage représente moins de 20 % de la parcelle donc ce projet ne remet pas en cause l'objectif du PADD puisque celui-ci se situe au Nord de la parcelle et qu'il ne consomme pas une part importante de la parcelle.

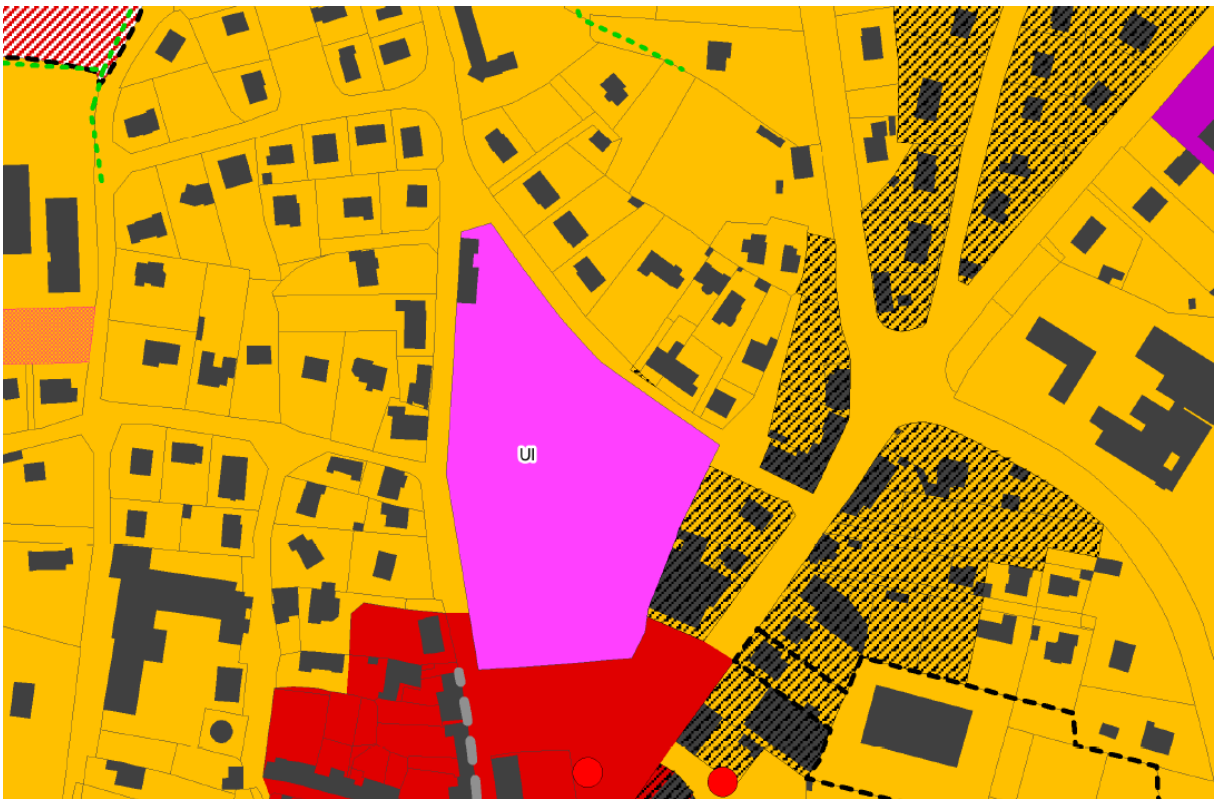
En ce sens la procédure de modification simplifiée semble tout à fait indiquée puisque le Code de l'Urbanisme autorise son recours dans tous les cas où une révision ou une modification ne sont pas exigées.
La modification de droit commun pour sa part ne couvre plus que les cas suivants (Code de l'Urbanisme, art. L. 153-41, L. 153-36) :

- La majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du Plan Local d'Urbanisme ;
- La diminution des possibilités de construire ;
- La diminution de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

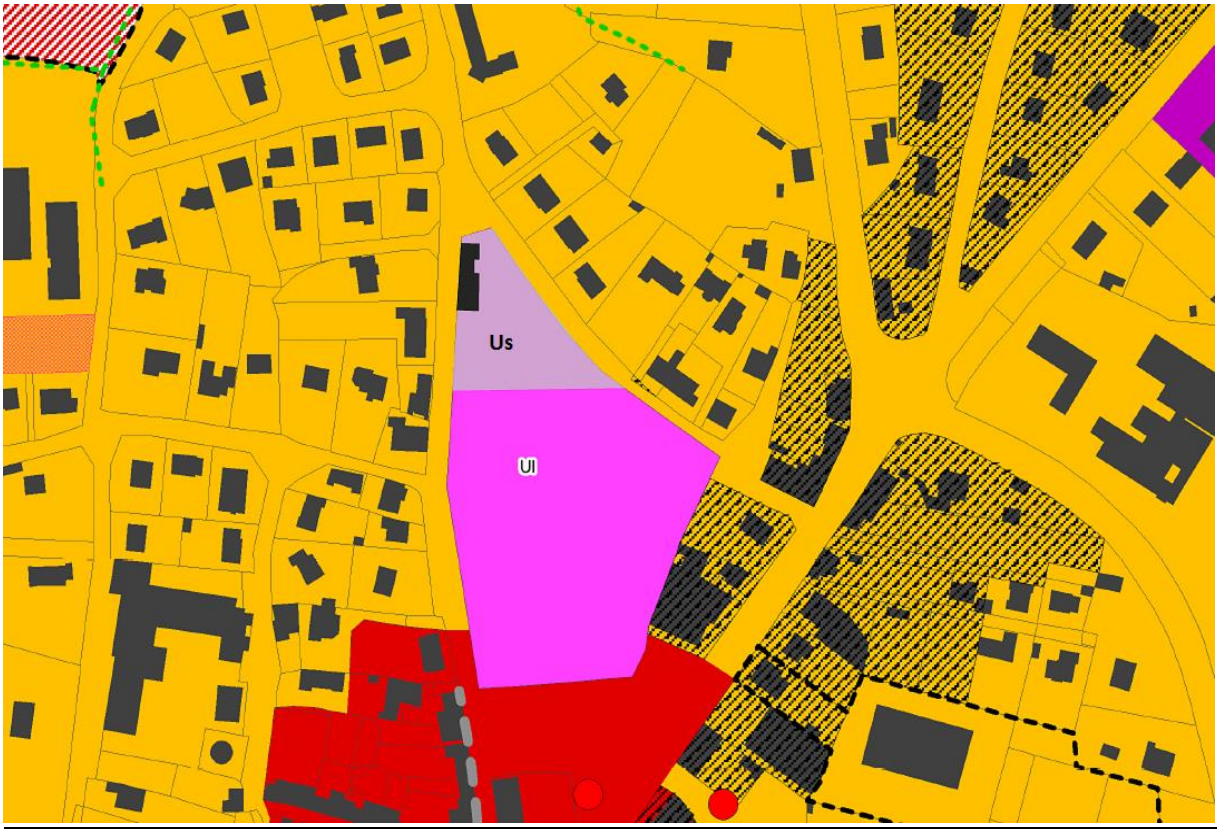
La partie de la parcelle objet de la modification simplifiée fait environ 2648 m² ; elle est délimitée par un talus au Sud et à l'Est et par un mur à l'Ouest. Au Sud il existe un parking bitumé contenant 41 places de stationnement, au Nord-Ouest les anciens vestiaires de football et rugby aujourd'hui utilisés en tant que local de stockage pour les clubs de l'AS Pluvigner et des Kériolets, ce bâtiment sera préservé, il fait environ 208 m² d'emprise au sol.

Photo prise de la rue de l'Etang

Règlement graphique du PLU approuvé le 10 Mars 2017



Projet de modification du règlement graphique



Projet de règlement écrit pour la nouvelle zone Us

RÈGLEMENT APPLICABLE à la ZONE Us

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

La zone Us est destinée à accueillir des activités de services et de commerces.

Article Us 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

D'une manière générale, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Us 2 ou non directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées par cet article du présent règlement ;
L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées;
Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'industrie ;
L'ouverture de carrières et de mines ;
L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée ;
Les installations et travaux divers suivants soumis à autorisation :
□□les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que des garages collectifs de caravanes ;
□□les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m2 et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés a des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

Article Us 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions, installations, équipements et aménagements sous réserve d'être directement liées et nécessaires au fonctionnement des activités de services et de commerces projetés sur la zone ;
Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances ;
Sous réserve d'une bonne insertion dans le site et à condition qu'elles ne constituent pas une gêne pour le voisinage, les constructions et installations strictement liées et nécessaires a la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (infrastructures et mobilier urbain destinés a l'accueil ou à l'information du public, abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons…) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, poste de relevage, supports

de transports d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique pour lesquels les règles des articles 5 à 16 du règlement de la zone ne s'appliquent pas ;
Les constructions a usage de logement de fonction strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone a condition :

- qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité principal,
- qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations auxquelles elles se rattachent,
- que la surface de plancher soit inférieure à 35 m2.

Les constructions à usage de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et aux activités autorisées dans la zone.
Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

Article Us 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 ou 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur carrossable en tout temps.

2. Accès:

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article Us 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement des eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elle devra être conçue de façon a se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

Le rejet des eaux usées dans le réseau collecteur des eaux pluviales est strictement interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement comme définies dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés a l'opération et au terrain.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Le remblai de toutes fosses permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux usées est strictement interdit.

Afin de respecter les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, le principe d'un débit de fuite de 3 l/s/ha est appliqué à toute nouvelle opération. Quel que soit le mode de régulation retenu (bassin de régulation, noues, rétention a la parcelle, infiltration…), ce débit de fuite doit être respecté à l'exutoire de la zone concernée.

4. Raccordement aux réseaux :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales ou de téléphone non destinés à desservir une construction ou une installation soit autorisée, soit existante et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.

Pour toute construction nouvelle, les réseaux et branchements divers devront être enterrés ou intégrés au bâti, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, sauf dans les cas d'impossibilité technique.

~~Article Us 5 - Superficie minimale des terrains constructibles~~

Article Us 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées selon les règles suivantes :

- soit à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ;
- soit avec un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise publique ou avec le même recul que les constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Article Us 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et annexes pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.
Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales et annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m.
Toutefois l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
Le bocage linéaire classé au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas faire l'objet d'une modification ou d'une suppression sans déclaration préalable.

Article Us 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Us 9 - Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementé.

Article Us 10 - Hauteur maximale des constructions

D'une manière générale la hauteur maximale absolue des constructions n'est pas règlementée.
Toutefois pour une meilleure intégration des constructions dans leur environnement bâti, une hauteur peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.

Article Us 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Généralités :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble et une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
En application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.
Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées. Sont aussi prohibées les constructions réalisées en plaques de béton moule, en parpaings apparents ou en tôles.
Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

2. Volumétrie :

L'ensemble de la construction devra être composée de peu de décrochés et présenter des volumes simples, sobres et hiérarchisés.

3. Matériaux :

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont entre eux et avec leur environnement immédiat. Ainsi les façades et les pignons devront être traités dans une même unité de couleurs et/ou de matériaux et les menuiseries présenteront des couleurs en harmonie avec celles de la façade ou en contraste avec celle-ci.
Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale…).
Les matériaux de constructions, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre… doivent être recouverts.
Sont en outre interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé ou en béton préfabriqué et moulé y compris a claire voie ;
- les matériaux de fortune.

4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur installation est soumise à déclaration préalable. Elles peuvent être notamment constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et variées et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Les matériaux utilisés devront tenir compte de ceux des façades.
Le portail ne peut pas dépasser la hauteur de la clôture sauf s'il existe un mur ancien de part et d'autre.
L'ouverture des portails et barrières devra se faire vers l'intérieur de la propriété.
Les coffrets de raccordement et autres dispositifs liés a la desserte par les réseaux ainsi que la boite aux lettres devront être dissimulés dans les clôtures ou le bâti en front de rue.
L'ensemble des clôtures sera limitée à 2,50 m de hauteur au-dessus du sol naturel.

Elles seront d'un style simple et devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :
· Talus plantes ou haies vives constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage discret et rigide ;
· Clôtures en bois ou murs de moellons apparents ou maçonnés enduits dans la teinte de la construction principale éventuellement surmontés d'une structure légère ajourée (lisse, claustras…) et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.
Les autres types de clôtures ne sont pas admis sauf impératifs particuliers de sécurité justifies par le caractère de l'établissement concerne.

Article Us 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés de toute nature (automobiles, deux-roues), correspondant aux besoins des constructions et installations et à leur fréquentation, doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou à proximité sans apporter de gêne a la circulation générale.
L'annexe n°1 ≪ Règles relatives au calcul des places de stationnement ≫ du présent règlement fixe les normes applicables.
Le sol de ces aires sera de préférence perméable et il devra en outre être planté un arbre de haute tige d'essences locales et variées pour 4 places de stationnement créées.

Article Us 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions et installations à construire.
Les installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réservoirs, citernes, remises…) devront faire l'objet d'une intégration paysagère.
Les surfaces libres de toute construction, les marges de recul en bordure de voie ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en qualité.
Les haies et talus, notamment ceux en limites séparatives ou en bordure de voie, doivent être conservés et le cas échéant complètes surtout s'ils sont identifiés au titre de l'alinéa III – 2° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
Leur suppression par coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable, peut être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique et pourra être compensée par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager équivalent a ceux supprimés lorsqu'elle est autorisée.

~~Article Us 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal~~

Article Us 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur…) pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.
Ces systèmes devront être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article Us 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain (sauf dans les cas d'impossibilité technique), à la charge du maitre d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332.15 du Code de l'Urbanisme.
En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Esquisse de projet de construction de la pharmacie et du cabinet médical