



# Modification simplifiée n°2 du PLU de Pluvigner

## Rappel des modalités de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Pluvigner est menée conformément aux dispositions des articles L.153-31, L.153-36, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 du code de l'urbanisme, et suite à l'arrêté municipal du 07 Février 2019 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU

### Extraits du code de l'urbanisme

**Article L.153-31** : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

**Article L.153-36** : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

**Article L.153-41** : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

**Article L.153-45** : Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

**Article L.153-47** : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

**Article L.153-48** : L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas :

- majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée peut également être menée pour rectifier une erreur matérielle.

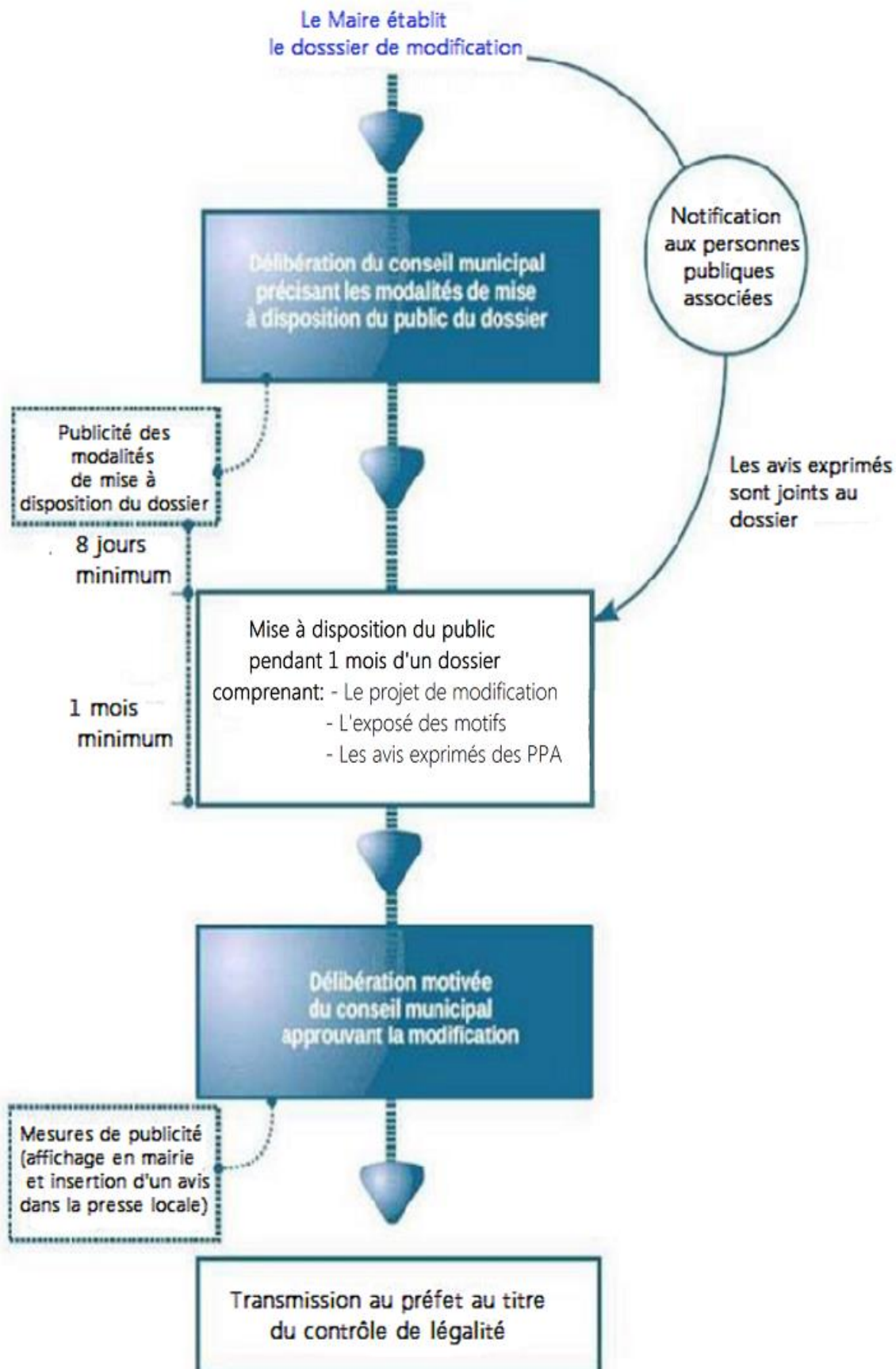
Dans le cas d'un PLU communal, comme celui de Pluvigner, la modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire et le Conseil municipal délibère sur les modalités de mise à disposition du dossier au public.

Ce dossier est mis à disposition du public ; il est constitué des éléments suivants, dont la liste est limitativement prévue par le code de l'urbanisme :

- le projet de modification ;
- l'exposé des motifs ;
- le cas échéant, l'avis des personnes publiques associées (PPA).

La modification simplifiée est approuvée par délibération du Conseil Municipal au minimum un mois après la mise à disposition au public du dossier.

## La procédure de modification simplifiée du PLU



# Exposé des motifs de la modification simplifiée du PLU

Le projet de la deuxième modification simplifiée du PLU consiste à modifier l'article 1 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques pour le secteur 1 AUi, de corriger une erreur d'appréciation et de rectifier les différentes erreurs matérielles repérées.

## Modification du règlement écrit

L'article 1 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques pour le secteur 1 AUi règlemente : « Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques. » Il s'avère que cette phrase risque en fonction notamment du découpage de la future zone d'activités de Bréventec d'empêcher ou de décourager certaines entreprises à venir s'installer à Pluvigner ce qui irait à l'encontre des objectifs du PADD de Pluvigner :

### **« Objectif :**

Afin de ne pas voir à terme Pluvigner se transformer en commune-dortoir, il faut maintenir son dynamisme économique dans l'intercommunalité :

- Diversifier l'offre communale d'emplois et favoriser de nouvelles activités en renforçant les capacités d'accueil (notamment pour les PME/PMI)
- Assurer une réponse de proximité à l'artisanat et aux activités incompatibles avec l'habitat ».

Ainsi un assouplissement de cette règle est nécessaire. En revanche les dépôts de matériels ou de matériaux seront toujours interdits à moins de 5 m par rapport aux voies (publiques ou privées)

## Modification du règlement graphique

Une erreur d'appréciation a été signalée dans le PLU de Pluvigner, en effet deux maisons d'habitation ont été classées en zone Ui. Elles sont situées rue de la Gare entre un garage automobile et un magasin de motoculture. Ce zonage est une erreur puisque ces maisons ne sont pas des logements de fonction nécessaires à la zone, le zonage Ui ne permet pas une éventuelle évolution pour les maisons individuelles. Le passage des parcelles AR 11-12- et 13 en zone Ub n'enlèvera pas un potentiel accueil de nouvelle entreprise et n'ajoutera pas un potentiel de logement supplémentaire donc il n'y a pas lieu de modifier le PADD. Les parcelles font 3264 m<sup>2</sup> sachant que la zone Ub fait 215.1 hectares, cette majoration des possibilités de construction sera de fait bien en dessous des 20%.

## Erreurs Matérielles

Toutes les erreurs matérielles du PLU se situent dans son règlement graphique.

Erreur n°1 : A l'Est du lotissement Parc Votenn, il existe une étiquette Nzh sans contour. Selon l'inventaire des zones humides et des cours d'eau, une zone humide existe bien à cet endroit : le contour sera rétabli.

Erreur n°2 : Au Sud-Ouest du village de Loguiviec, il existe une étiquette Nzh sans contour. Selon l'inventaire des zones humides et des cours d'eau, une zone humide existe bien à cet endroit : le contour sera rétabli.

Erreur n°3 : A l'Est du village de Kergroez, une zone humide avec la couleur de référence de la zone Azh est nommée Nzh : Il conviendra de la nommer Azh.

Erreur n°4 : Au Sud-Est du village de Kergroez, un terrain avec la couleur de référence de la zone Aa est nommé Az : Il conviendra de le nommer Aa.

Erreur n°5 : Au Sud de Bieuzy-Lanvaux à proximité du cimetière un ensemble de parcelle est classé en 1 AUa mais avec une couleur de zonage 2 AU, ce secteur est prioritaire puisqu'il est situé à proximité des équipements sportifs et culturels et sera desservi par l'assainissement collectif : Il conviendra donc de modifier la couleur de zonage et maintenir l'étiquette.

Erreur n°6 : Au Sud du village de Kerbastard, il existe une étiquette Azh avec une couleur de zonage correspondant à la zone Nzh : Il conviendra de modifier l'étiquette en Nzh.

Erreur n°7 : Au Sud du village de Kerbastard, Il existe une étiquette Aa sans contour, compte tenu du fait qu'elle se situe à proximité d'une zone humide : il conviendra de la supprimer

Erreur n°8 : Au Sud du village de Kerbastard, Il existe une étiquette Aa sans contour, compte tenu du fait qu'elle se situe à proximité d'une zone humide : il conviendra de la supprimer.

Erreur n°9 : Au Nord du Moulin Plouz, il existe une étiquette Azh avec une couleur de zonage correspondant à la zone Nzh : Il conviendra de modifier l'étiquette en Nzh

Erreur n°10 : Au Nord du Moulin Plouz ; Il existe un contour de la couleur correspondant à la zone Azh sans étiquette : Il conviendra d'insérer une étiquette Azh

Erreur n°11: Au Nord-Est du village de Kério Ar Lann, il existe une étiquette Azh avec une couleur de zonage correspondant à la zone Nzh : Il conviendra de modifier l'étiquette en Nzh.

Erreur n°12: Au Nord-Est du village de Kério Ar Lann, il existe une étiquette Azh avec une couleur de zonage correspondant à la zone Nzh : Il conviendra de modifier l'étiquette en Nzh.

Erreur n°13 : Au Nord du village de Talvern/Beaumanoir, Il existe un contour de la couleur correspondant à la zone Aa sans étiquette : Il conviendra d'insérer une étiquette Aa

Erreur n°14 : A l'Est du village de Saint Colomban, il existe un contour de la couleur de la zone Aa sans étiquette. Du fait que celui-ci soit à proximité de la zone Nzh : Il conviendra de modifier la couleur du zonage en zone Na

Erreur n°15 : Au Sud de la rue du Château et à l'Est de la ruelle Saint Guigner, il existe une étiquette Nzh avec une couleur de zonage correspondant à la zone Na. La zone Na est ici une « zone tampon » entre la zone Nzh et Ub : Il conviendra de modifier l'étiquette en Na.

Erreur n°16 : Il existe une différence de limite de zonage entre les zones Nzh et Na selon les plans Nord-Est et Est. Le plan Nord-Est correspond à l'inventaire des zones humides : Il conviendra de modifier le plan Est

Erreur n°17 : Au Nord-Est du village de Lann Vras, le zonage est blanc et l'étiquette Aa est décalée sur le zonage Na

Erreur n°18 : Au Nord-Est du village de Lann Vras, le zonage est blanc et l'étiquette Aa est décalée sur le zonage Na

Erreur n°19 : A l'Est du village de Talvern/Beaumanoir, Il existe deux étiquettes pour un seul contour Azh: Il conviendra de supprimer l'étiquette Na

Erreur n°20 : Il y a une différence de zonage entre les plans Sud et Ouest avec les plans Est et le plan de la commune (synthèse). Il y a en effet sur les deux premiers plans un contour de la couleur de la zone Na à l'Est de la zone industrielle de Talhouët avec une étiquette 1 AUi. Dans les plans Est et commune, cette zone Na n'existe pas : Il conviendra de supprimer le contour Na pour les plans Sud et Ouest pour qu'ils correspondent avec ceux de l'Est et de la commune.

Erreur n°21 : Il existe un bâtiment étoilé dans le village de Talhouët, or ce village est en zone Ub : il conviendra donc de supprimer cette étoile

### Modification des règlements graphiques, écrits et les OAP

Dans le cadre du projet d'aménagement de l'OAP route de Baud et de ses études un relevé topographique et une étude loi sur l'eau ont été réalisés. Il a été constaté que la zone humide repérée au Nord-Ouest de ce secteur est plus importante que celle repérée lors de l'inventaire des zones humides et donc du PLU. Une modification du règlement graphique pour augmenter la zone Nzh nous semble indispensable afin de protéger ce secteur fragile, il faut aussi de fait modifier le règlement écrit avec la mise à jour des superficies dans le tableau de l'article 1 AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur 1 AUa, ce tableau sera complété par la création de deux sous-secteurs pour cette même OAP. Le document des OAP sera également corrigé, c'est-à-dire le schéma, les objectifs de logements et les superficies. Ces modifications provoquent une baisse potentielle de 8 logements ce qui ne remet pas en cause les objectifs du PADD. Ainsi plus de 3000 m<sup>2</sup> passent de la zone 1AUa en zone Nzh. Le relevé topographique et l'étude loi sur l'eau seront en annexe du dossier.

# Présentation détaillée des modifications apportées au PLU

## 1 – Modification du règlement écrit

### Article 1 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Point 3 : En secteur 1 AUj :

~~Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques.~~

~~Dans les marges de recul ci-dessus désignées~~ Les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits à moins de 5 m par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

### Article 1 AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Point 2 : En secteur 1 AUa :

Secteur	Situation	Superficie	Nombre de logements sociaux et abordables
1	Le Pratello	≈ 13 000 m <sup>2</sup>	8 / 5
2	Route de Baud	≈ 31 000 m <sup>2</sup>	23 / 14
3	Pen Prat	1 060 m <sup>2</sup>	-
5	Kerlégano	9 330 m <sup>2</sup>	6 / 3
6	Impasse Favennec	8 520 m <sup>2</sup>	-
7	Poulguidec	11 009 m <sup>2</sup>	-
8	Penn Er Lann	≈ 3 700 m <sup>2</sup>	2 / 1
9	Hent Trez / Route de Brandivy	≈ 8 000 m <sup>2</sup>	4 / 2
10	Impasse Kerbarh	6 920 m <sup>2</sup>	4 / 3
11	Parc Hent Alré	16 969 m <sup>2</sup>	11 / 6
12	Le Vorlen	≈ 26 000 m <sup>2</sup>	20 / 12
13	Bodeveno	≈ 30 000 m <sup>2</sup>	23 / 14
16	Rue du Docteur Laennec	≈ 16 000 m <sup>2</sup>	12 / 7
17	Rue Maréchal Leclerc	3 336 m <sup>2</sup>	3 / 2

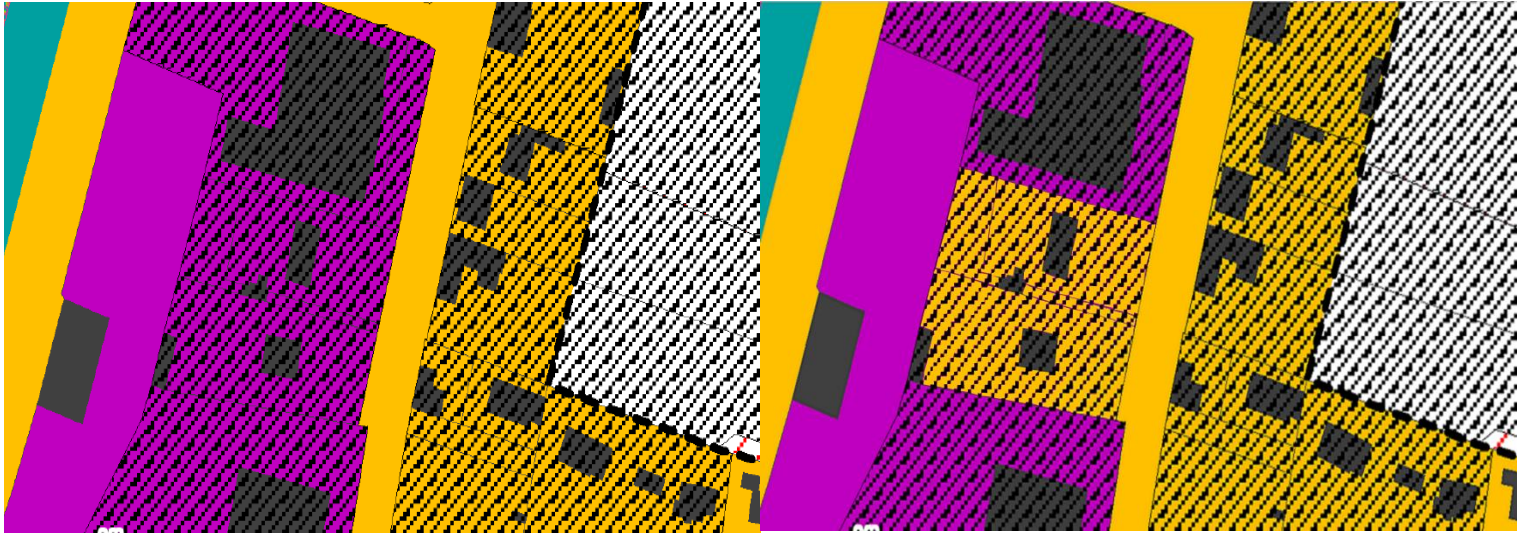


## Tableau dans le règlement écrit du PLU approuvé

Secteur	Situation	Superficie	Nombre de logements sociaux et abordables
1	Le Pratello	≈ 13 000 m <sup>2</sup>	8/5
2a	Route de Baud (sous-secteur1)	≈ <b>24 000</b> m <sup>2</sup>	<b>18/11</b>
2b	Route de Baud (sous-secteur2)	≈3679 m <sup>2</sup>	-
3	Pen Prat	1 060 m <sup>2</sup>	-
5	Kerlégano	9 330 m <sup>2</sup>	6/3
6	Impasse Favennec	8 520 m <sup>2</sup>	-
7	Poulguidec	11 009 m <sup>2</sup>	-
8	Penn Er Lann	≈ 3 700 m <sup>2</sup>	2/1
9	Hent Trez / Route de Brandivy	≈ 8 000 m <sup>2</sup>	4/2
10	Impasse Kerbarh	6 920 m <sup>2</sup>	4/3
11	Parc Hent Alré	16 969 m <sup>2</sup>	11/6
12	Le Vorlen	≈ 26 000 m <sup>2</sup>	20/12
13	Bodeveno	≈ 30 000 m <sup>2</sup>	23/14
16	Rue du Docteur Laennec	≈ 16 000 m <sup>2</sup>	12/7
17	Rue Maréchal Leclerc	3 336 m <sup>2</sup>	3/2

Tableau corrigé

## 2 – Modifications du règlement graphique



PLU approuvé

Rue de la Gare

Correction



PLU approuvé

OAP route de Baud

Correction

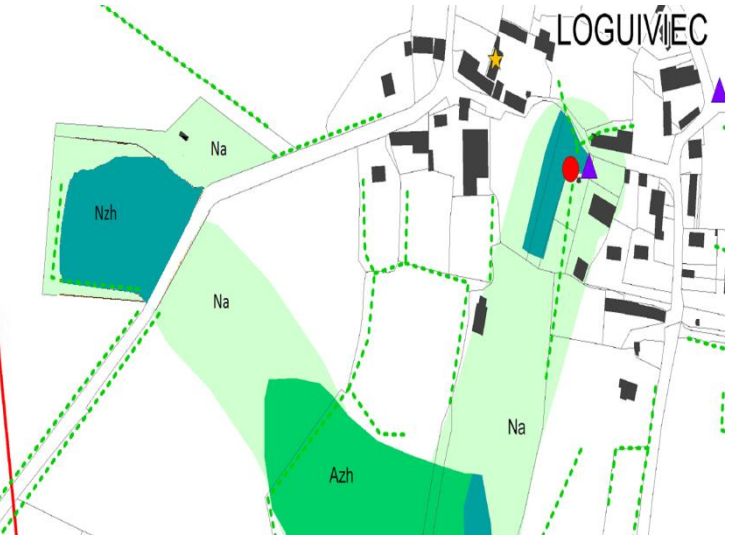
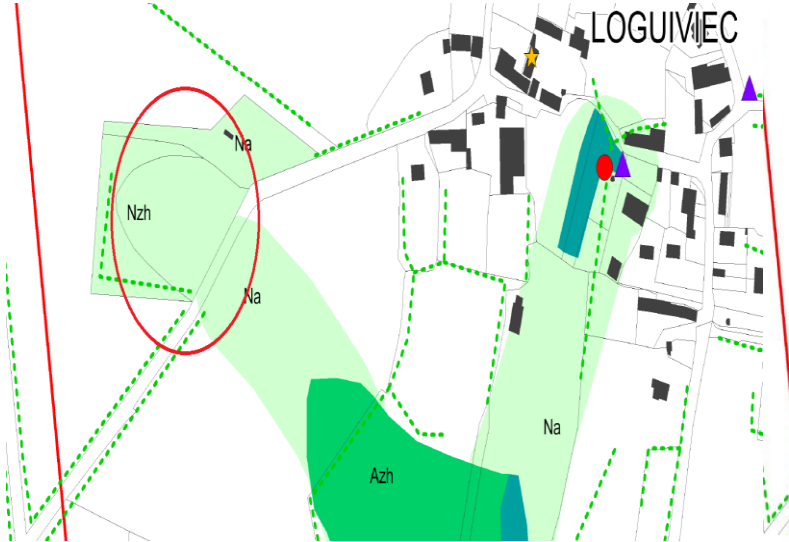
### 3 – Corrections des erreurs matérielles, modification du règlement graphique



Erreur n°1

Résidence Parc Votenn

Correction



Erreur n°2

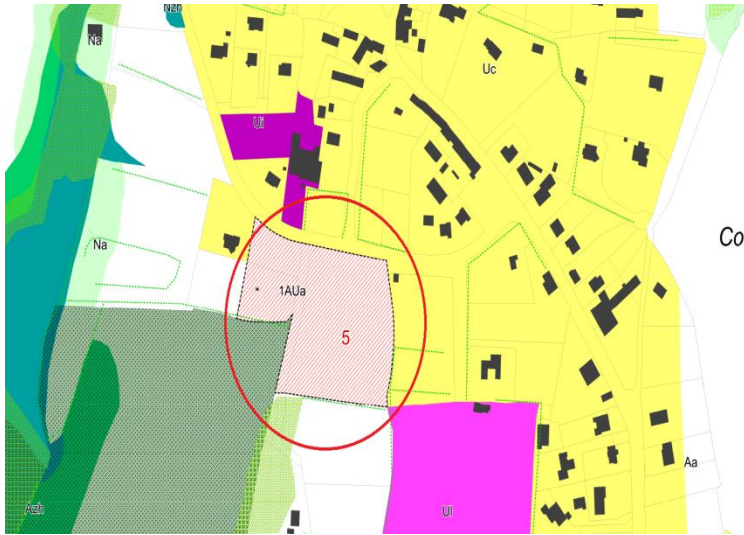
Correction



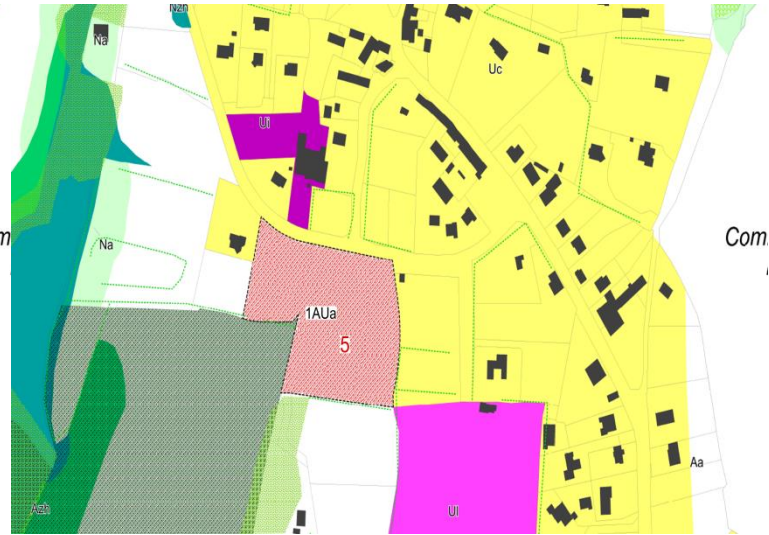
Erreur n°3 et 4

Corrections



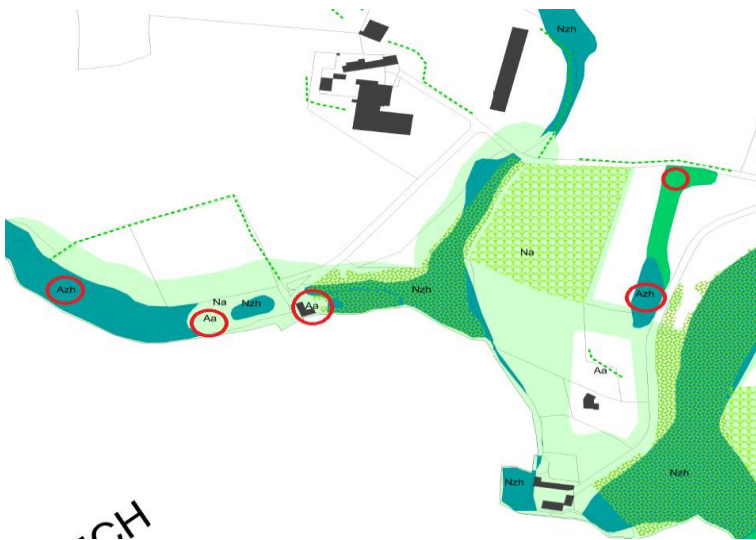


Erreur n°5

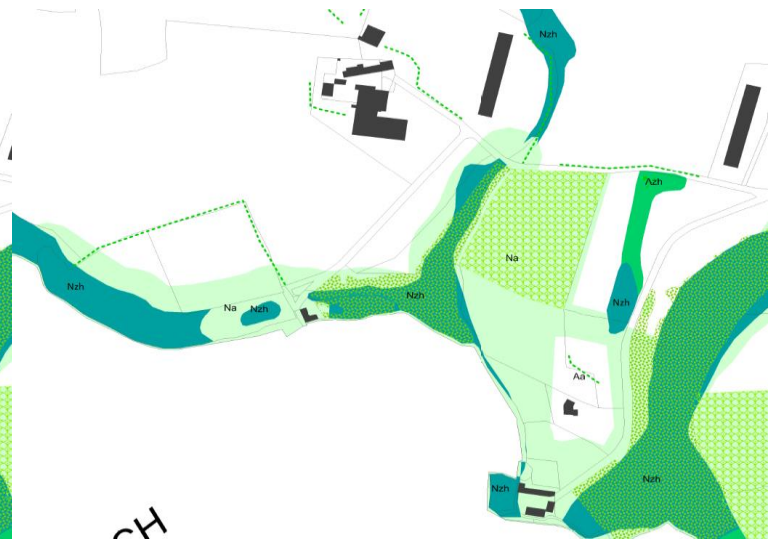


Bieuzy-Lanvaux

Correction

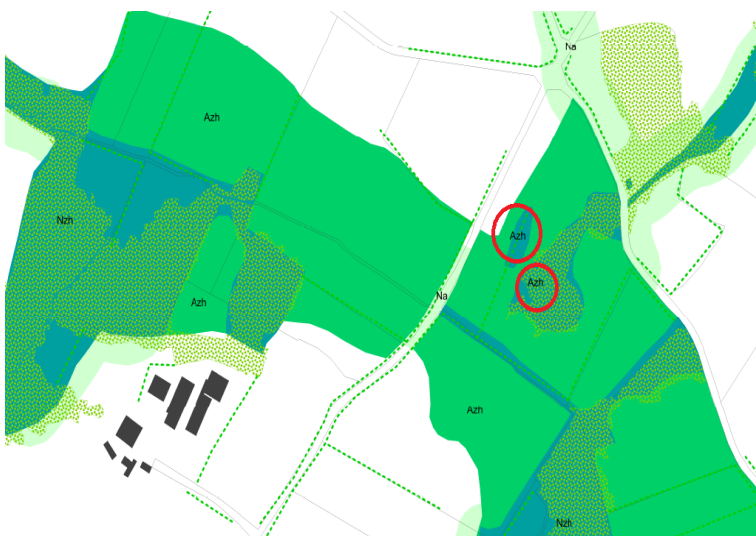


Erreur n°6-7-8-9-10



Kerbastard

Corrections



Erreur n°11-12



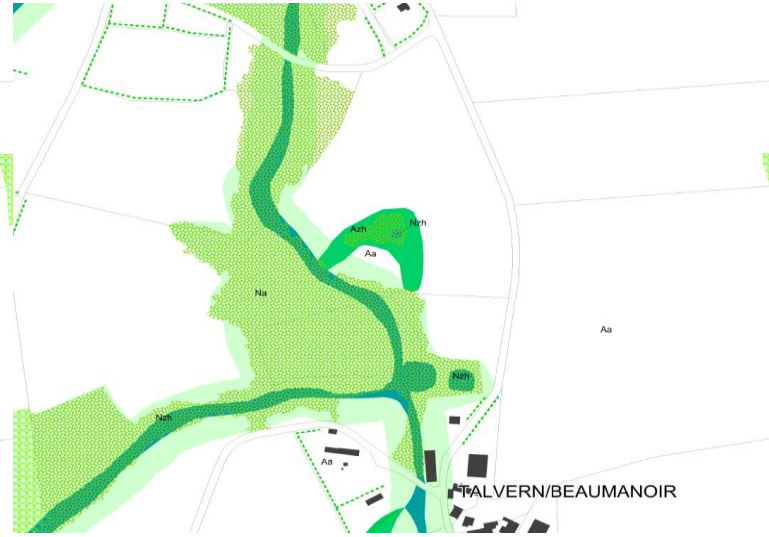
Kério Ar Lann

Corrections

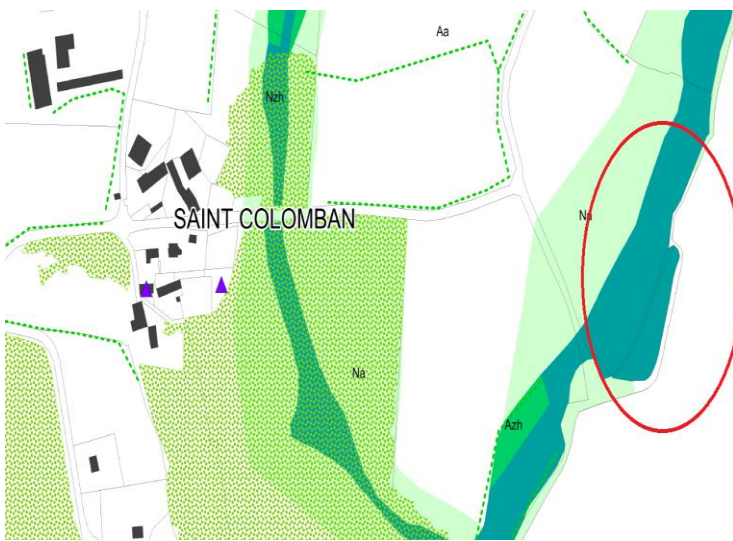




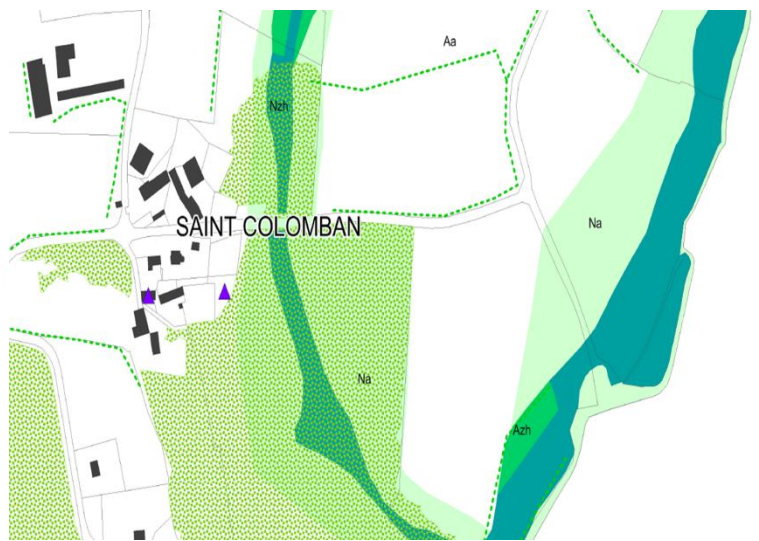
Erreur n°13



Correction



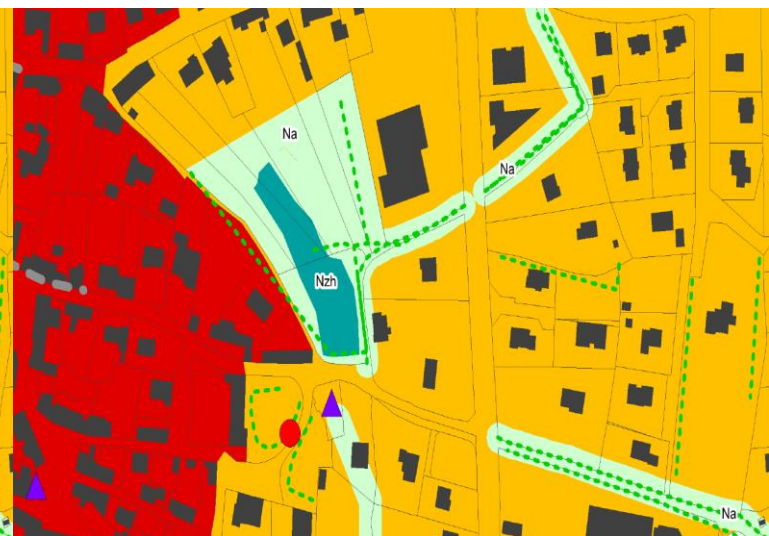
Erreur n°14



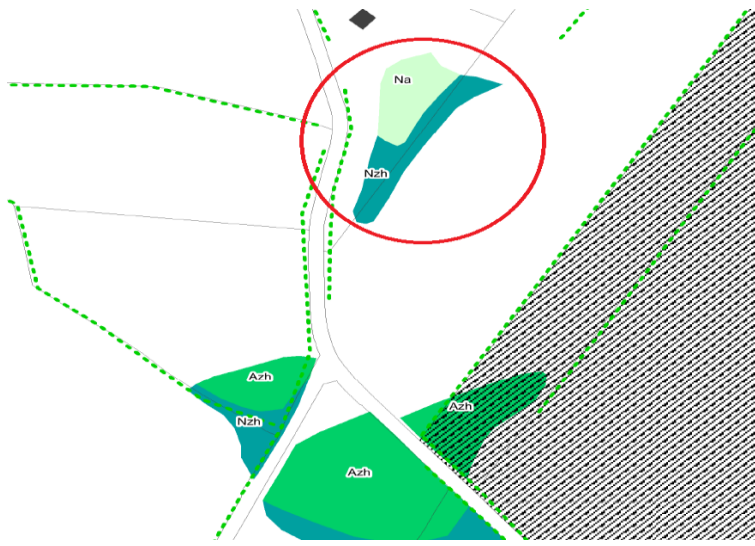
Correction



Erreur n°15

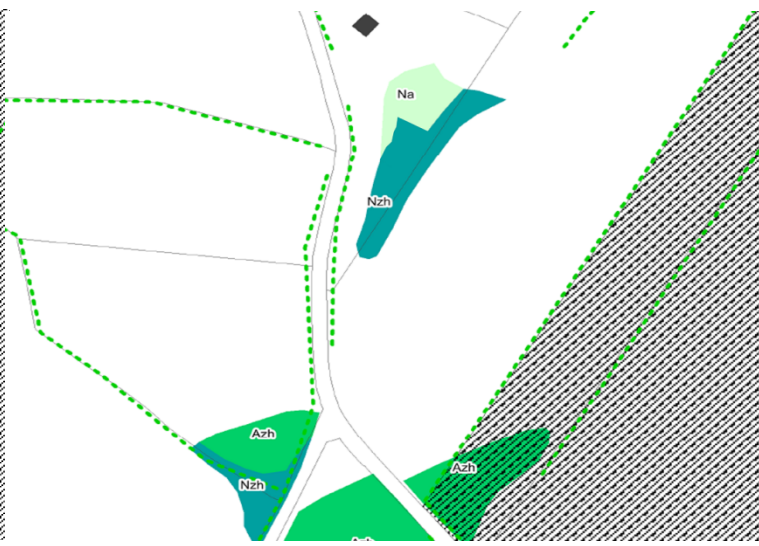


Correction

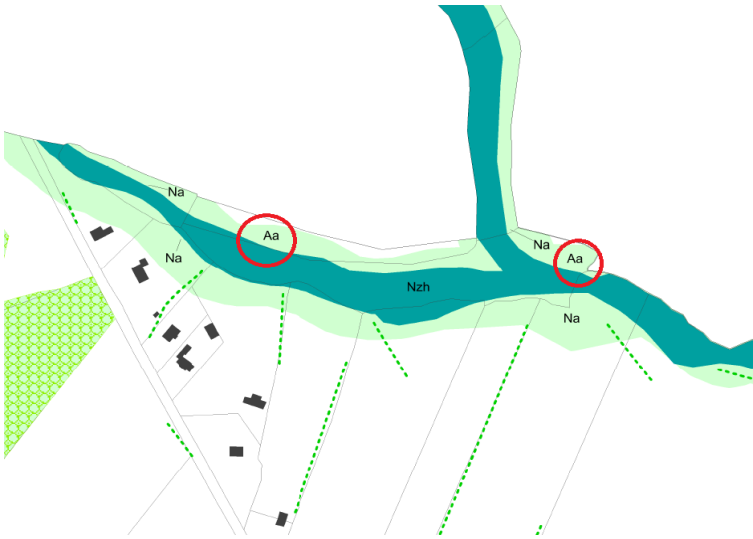


Erreur n°16

Bel air

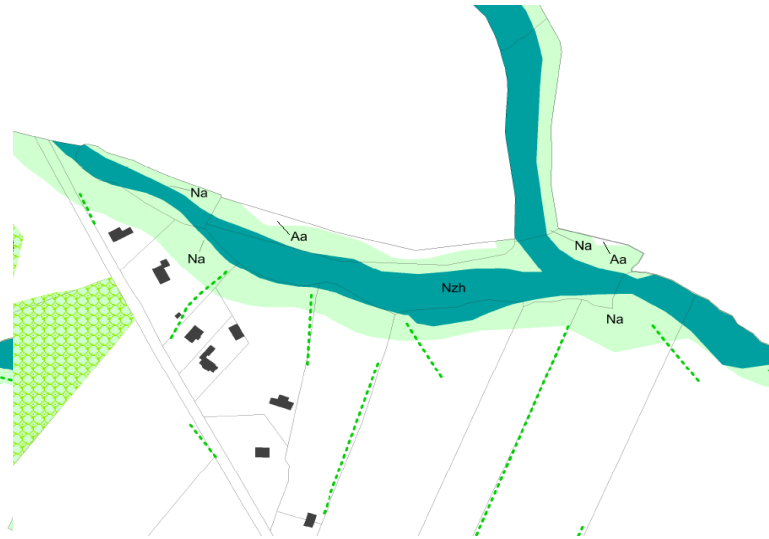


Correction



Erreur n°17-18

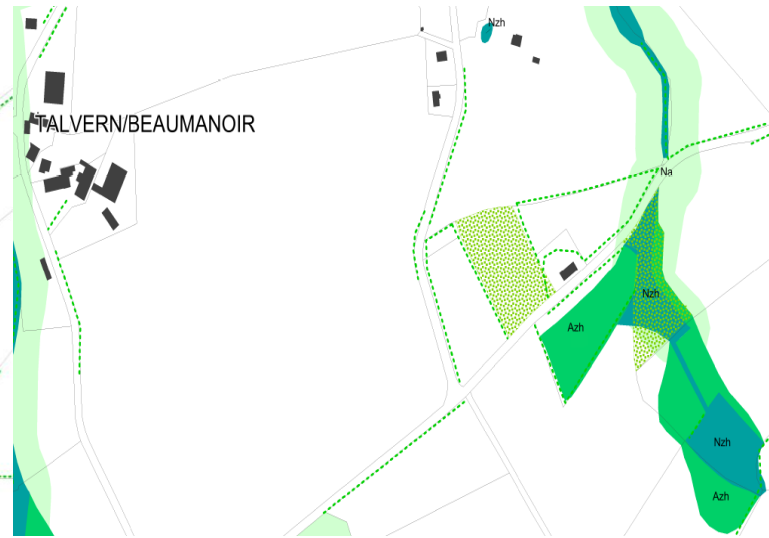
Lann Vras



Corrections

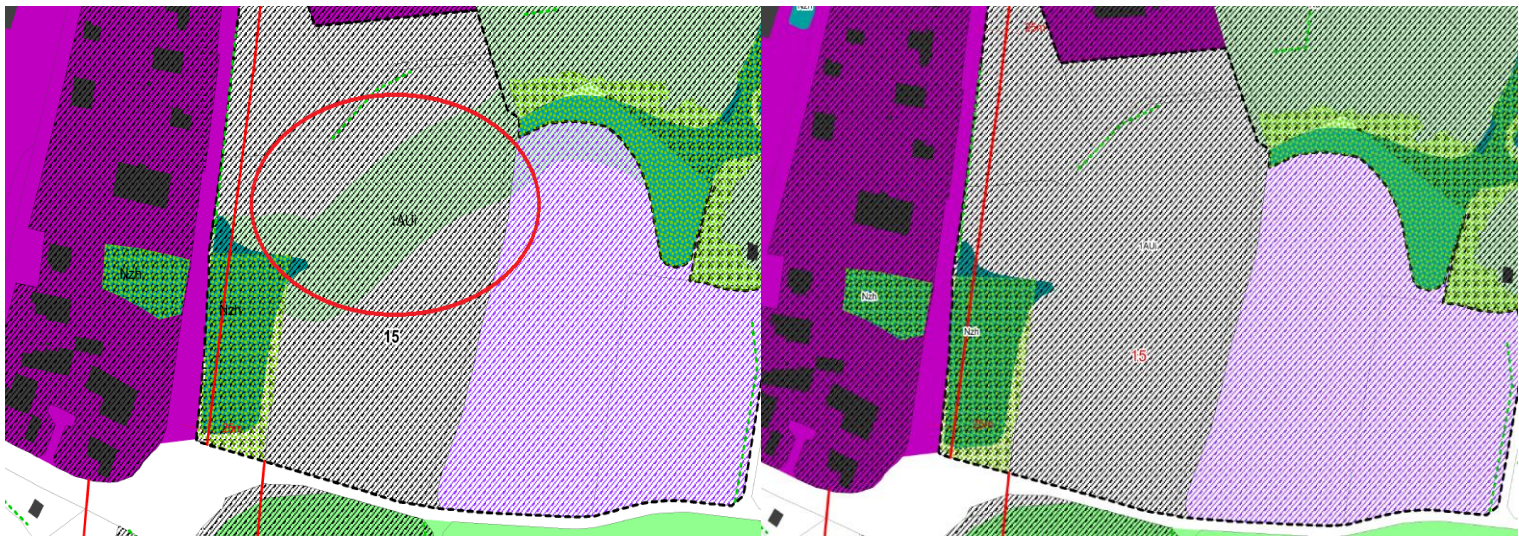


Erreur n°19



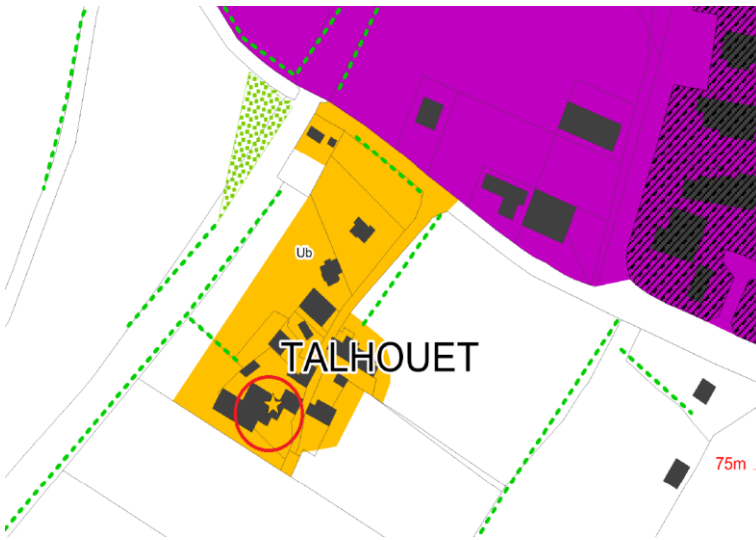
Correction





Erreur n°20

Correction



Erreur n°21

Correction

## 4 – Modifications du document OAP

PLU approuvé le 10 Mars 2016

### I. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées

#### A. Présentation des secteurs

##### 1. Superficie et vocation des secteurs

###### **BOURG DE PLUVIGNER :**

SECTEUR	SITUATION	SUPERFICIE	VOCATION(S)
1	Le Pratello	≈ 13 000 m <sup>2</sup>	Habitat
2	Route de Baud	≈ 45 300 m <sup>2</sup>	Habitat / Equipement
3	Pen Prat	1 060 m <sup>2</sup>	Habitat
4	Pen Prat	17 020 m <sup>2</sup>	Equipement public
5	Kerlégano	9 330 m <sup>2</sup>	Habitat
6	Impasse Favennec	8 520 m <sup>2</sup>	Habitat
7	Poulguidec	11 009 m <sup>2</sup>	Habitat
8	Penn Er Lann	≈ 3 700 m <sup>2</sup>	Habitat
9	Hent Trez / Route de Brandivy	≈ 8 000 m <sup>2</sup>	Habitat
10	Impasse Kerbarh	6 920 m <sup>2</sup>	Habitat
11	Parc Hent Alré	16 969 m <sup>2</sup>	Habitat
12	Le Vorlen	≈ 26 000 m <sup>2</sup>	Habitat
13	Bodeveno	136 364 m <sup>2</sup>	Commerces / Habitat
14	Parc Lann Bras	11 339 m <sup>2</sup>	Artisanat/Industrie
15	Bréventec	≈ 143 000 m <sup>2</sup>	Artisanat/Industrie
16	Rue du Docteur Laennec	≈ 16 000 m <sup>2</sup>	Habitat
17	Rue Maréchal Leclerc	3 336 m <sup>2</sup>	Habitat

###### **BIEUZY-LANVAUX :**

SECTEUR	SITUATION	SUPERFICIE	VOCATION(S)
1	Chanticoq	≈ 1 000 m <sup>2</sup>	Habitat
2	Résidence des Pins	3 469 m <sup>2</sup>	Habitat
3	La Barrière des Granges	4 400 m <sup>2</sup>	Habitat
4	Guernehue	13 956 m <sup>2</sup>	Habitat / Artisanat
5	Prad Bieuzy	11 900 m <sup>2</sup>	Habitat

Surfaces réservées à l'habitation ≈ **211 113 m<sup>2</sup>** dont 19,2 ha en extension d'urbanisation

Surfaces réservées aux activités commerciales ≈ **100 000 m<sup>2</sup> (10 ha)**

Surfaces réservées aux activités artisanales et industrielles ≈ **159 839 m<sup>2</sup> (16 ha)**

Surfaces réservées aux équipements publics ≈ **19 020 m<sup>2</sup> (1,9 ha)**

Surfaces réservées aux espaces naturels ≈ **20 375 m<sup>2</sup> (2 ha)**



## II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées

### B. Présentation des secteurs

#### 2. Superficie et vocation des secteurs

##### **BOURG DE PLUVIGNER :**

SECTEUR	SITUATION	SUPERFICIE	VOCATION(S)
1	Le Pratello	≈ 13 000 m <sup>2</sup>	Habitat
2	Route de Baud	≈ <b>42 500</b> m <sup>2</sup>	Habitat / Equipement
3	Pen Prat	1 060 m <sup>2</sup>	Habitat
4	Pen Prat	17 020 m <sup>2</sup>	Equipement public
5	Kerlégano	9 330 m <sup>2</sup>	Habitat
6	Impasse Favennec	8 520 m <sup>2</sup>	Habitat
7	Poulguidec	11 009 m <sup>2</sup>	Habitat
8	Penn Er Lann	≈ 3 700 m <sup>2</sup>	Habitat
9	Hent Trez / Route de Brandivy	≈ 8 000 m <sup>2</sup>	Habitat
10	Impasse Kerbarh	6 920 m <sup>2</sup>	Habitat
11	Parc Hent Alré	16 969 m <sup>2</sup>	Habitat
12	Le Vorlen	≈ 26 000 m <sup>2</sup>	Habitat
13	Bodeveno	136 364 m <sup>2</sup>	Commerces / Habitat
14	Parc Lann Bras	11 339 m <sup>2</sup>	Artisanat/Industrie
15	Bréventec	≈ 143 000 m <sup>2</sup>	Artisanat/Industrie
16	Rue du Docteur Laennec	≈ 16 000 m <sup>2</sup>	Habitat
17	Rue Maréchal Leclerc	3 336 m <sup>2</sup>	Habitat

##### **BIEUZY-LANVAUX :**

SECTEUR	SITUATION	SUPERFICIE	VOCATION(S)
1	Chanticoq	≈ 1 000 m <sup>2</sup>	Habitat
2	Résidence des Pins	3 469 m <sup>2</sup>	Habitat
3	La Barrière des Granges	4 400 m <sup>2</sup>	Habitat
4	Guernehue	13 956 m <sup>2</sup>	Habitat / Artisanat
5	Prad Bieuzy	11 900 m <sup>2</sup>	Habitat

Surfaces réservées à l'habitation ≈ **208068m<sup>2</sup>** dont **19 ha** en extension d'urbanisation

Surfaces réservées aux activités commerciales ≈ **100 000 m<sup>2</sup> (10 ha)**

Surfaces réservées aux activités artisanales et industrielles ≈ **159 839 m<sup>2</sup> (16 ha)**

Surfaces réservées aux équipements publics ≈ **19 020 m<sup>2</sup> (1,9 ha)**

Surfaces réservées aux espaces naturels ≈ **23 420 m<sup>2</sup> (2.3 ha)**

1. Densité à atteindre et nombre de logements à produire pour les secteurs à vocation habitat

**BOURG DE PLUVIGNER :**

Secteur	Situation	Superficie	Densité à atteindre en log/ha	Nombre de logements à produire	Nombre de logements sociaux et abordables
1	Le Pratello	≈ 13 000 m <sup>2</sup>	25	33	8 / 5
2a	Route de Baud (sous-secteur1)	≈ 27 000 m <sup>2</sup>	30	81	20 / 12
2b	Route de Baud (sous-secteur2)	3 662 m <sup>2</sup>	11	4	-
3	Pen Prat	1 060 m <sup>2</sup>	9	1	-
5	Kerlégano	9 330 m <sup>2</sup>	25	23	6 / 3
6	Impasse Favennec	8 520 m <sup>2</sup>	18	15	-
7	Poulguidec	11 009 m <sup>2</sup>	17	15	-
8	Penn Er Lann	≈ 3 700 m <sup>2</sup>	25	9	2 / 1
9	Hent Trez / Route de Brandivy	≈ 8 000 m <sup>2</sup>	25	16	4 / 2
10	Impasse Kerbarh	6 920 m <sup>2</sup>	25	17	4 / 3
11	Parc Hent Alré	16 969 m <sup>2</sup>	25	42	11 / 6
12	Le Vorlen	≈ 26 000 m <sup>2</sup>	30	78	20 / 12
13	Bodeveno	≈ 30 000 m <sup>2</sup>	30	90	23 / 14
16	Rue du Docteur Laennec	≈ 16 000 m <sup>2</sup>	30	48	12 / 7
17	Rue Maréchal Leclerc	3 336 m <sup>2</sup>	35	12	3 / 2
<b>TOTAL</b>	-	<b>184 844 m<sup>2</sup></b>	-	<b>484 dont 424 en extension d'urbanisation</b>	<b>113 / 67</b>

**BIEUZY-LANVAUX :**

Secteur	Situation	Superficie	Densité à atteindre en log/ha	Nombre de logements à produire
1	Chanticoq	≈ 1 000 m <sup>2</sup>	20	2
2	Résidence des Pins	3 469 m <sup>2</sup>	6	2
3	La Barrière des Granges	4 400 m <sup>2</sup>	15	7
4	Guernehue	3 900 m <sup>2</sup>	15	6
5	Prad Bieuzy	11 900 m <sup>2</sup>	15	18
<b>TOTAL</b>	-	<b>24 669 m<sup>2</sup></b>	<b>14,2</b>	<b>35</b>

Surfaces réservées à l'habitation ≈ **209 513 m<sup>2</sup>** dont 190 177 m<sup>2</sup> en extension d'urbanisation

Nombre prévisionnel de logements : **519 logements** dont 459 en extension d'urbanisation, 113 logements locatifs aidés et 67 logements abordables

Densité résidentielle moyenne en extension d'urbanisation : **24,1 logements/hectare**

## 2. Programmation des secteurs de centre-ville

	Nombre théorique de logements à produire par année										
Secteur	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	An 7	An 8	An 9	An 10	TOTAL
1	17	16									33
2	24	23	23	23							93
3	1										1
5		12	11								23
6	9			6							15
7	15										15
8			9								9
9		2		14							16
10	3		14								17
11									21	21	42
12	20	35	23								78
13					23	23	22	22			90
<b>TOTAL</b>	<b>89</b>	<b>88</b>	<b>80</b>	<b>43</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>432</b>

## PLU corrigé

### 3. Densité à atteindre et nombre de logements à produire pour les secteurs à vocation habitat

#### BOURG DE PLUVIGNER :

Secteur	Situation	Superficie	Densité à atteindre en log/ha	Nombre de logements à produire	Nombre de logements sociaux et abordables
1	Le Pratello	≈ 13 000 m <sup>2</sup>	25	33	8 / 5
2a	Route de Baud (sous-secteur1)	≈ <b>24 300</b> m <sup>2</sup>	30	<b>73</b>	<b>18 / 11</b>
2b	Route de Baud (sous-secteur2)	3 662 m <sup>2</sup>	11	4	-
3	Pen Prat	1 060 m <sup>2</sup>	9	1	-
5	Kerlégano	9 330 m <sup>2</sup>	25	23	6 / 3
6	Impasse Favennec	8 520 m <sup>2</sup>	18	15	-
7	Poulguidec	11 009 m <sup>2</sup>	17	15	-
8	Penn Er Lann	≈ 3 700 m <sup>2</sup>	25	9	2 / 1
9	Hent Trez / Route de Brandivy	≈ 8 000 m <sup>2</sup>	25	16	4 / 2
10	Impasse Kerbarh	6 920 m <sup>2</sup>	25	17	4 / 3
11	Parc Hent Alré	16 969 m <sup>2</sup>	25	42	11 / 6
12	Le Vorlen	≈ 26 000 m <sup>2</sup>	30	78	20 / 12
13	Bodeveno	≈ 30 000 m <sup>2</sup>	30	90	23 / 14
16	Rue du Docteur Laennec	≈ 16 000 m <sup>2</sup>	30	48	12 / 7
17	Rue Maréchal Leclerc	3 336 m <sup>2</sup>	35	12	3 / 2
<b>TOTAL</b>	-	<b>181 806 m<sup>2</sup></b>	-	<b>476 dont 416 en extension d'urbanisation</b>	<b>111 / 66</b>

#### BIEUZY-LANVAUX :

Secteur	Situation	Superficie	Densité à atteindre en log/ha	Nombre de logements à produire
1	Chanticoq	≈ 1 000 m <sup>2</sup>	20	2
2	Résidence des Pins	3 469 m <sup>2</sup>	6	2
3	La Barrière des Granges	4 400 m <sup>2</sup>	15	7
4	Guernehue	3 900 m <sup>2</sup>	15	6
5	Prad Bieuzy	11 900 m <sup>2</sup>	15	18
<b>TOTAL</b>	-	<b>24 669 m<sup>2</sup></b>	<b>14,2</b>	<b>35</b>

Surfaces réservées à l'habitation ≈ **206 475 m<sup>2</sup>** dont **187139 m<sup>2</sup>** en extension d'urbanisation

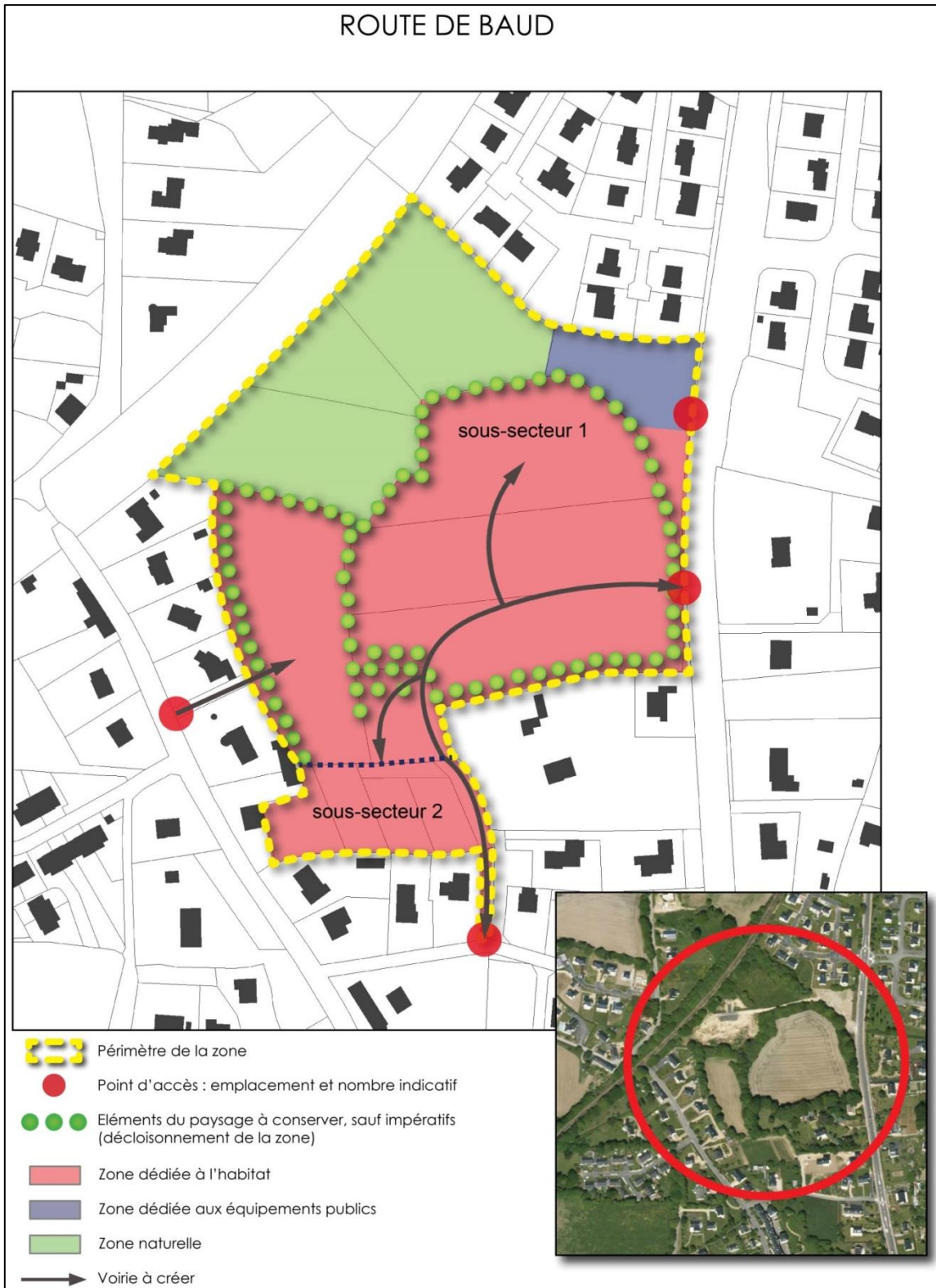
Nombre prévisionnel de logements : **511 logements** dont **451** en extension d'urbanisation, **111** logements locatifs aidés et **66** logements abordables

Densité résidentielle moyenne en extension d'urbanisation : **24,1 logements/hectare**

#### 4. Programmation des secteurs de centre-ville

	Nombre théorique de logements à produire par année										
Secteur	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	An 7	An 8	An 9	An 10	TOTAL
1	17	16									33
2	24	23	23	7							77
3	1										1
5		12	11								23
6	9			6							15
7	15										15
8			9								9
9		2		14							16
10	3		14								17
11									21	21	42
12	20	35	23								78
13					23	23	22	22			90
<b>TOTAL</b>	<b>89</b>	<b>88</b>	<b>80</b>	<b>27</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>416</b>

2 Route de Baud



### *Contexte – Diagnostic :*

- Secteur d'une superficie d'environ 45 300 m<sup>2</sup> (dont 31 000 m<sup>2</sup> réservés à la construction d'habitations et 11 419 m<sup>2</sup> protégés au titre des zones humides) situé au nord du centre-ville de Pluvigner et concernant quinze parcelles privées cadastrées AH 7, AH 8, AH 9, AH 10, AH 11, AH 12, AH 13, AH 14, AH 15, AH 314, AH 315, AH 316, AH 317, AH 318 et AH 319
- Terrains relativement plats, vierges de toute urbanisation et desservis par la rue de Pen Prat à l'ouest, la rue de Mané Miquel au sud et la route départementale n°768 à l'est
- Les parcelles AH 317, AH 318 et AH 319 ont déjà fait l'objet d'une viabilisation en 2007-2008 ; les parcelles AH 315 et AH 316 en constituent l'accès depuis la rue et l'impasse Mané Miquel
- Extension d'urbanisation située entre la rue de Pen Prat et la route départementale n°768 au milieu d'une urbanisation de type pavillonnaire linéaire peu à moyennement dense (10 à 20 logements à l'hectare selon les opérations)
- Zone en partie boisée avec notamment des talus boisés courant sur les limites est et ouest de la zone et la présence d'une importante zone humide dans le quart nord-ouest

### *Objectifs :*

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre-bourg de Pluvigner, pôle principal de développement de la commune, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du centre bourg en créant un nouveau quartier d'habitation dense et bien connecté à l'urbanisation déjà existante
- Rééquilibrer l'offre de logements pour accueillir une population de générations et d'origines sociales variées en proposant des terrains à bâtir et des logements de tailles et de formes variées

### *Orientations d'aménagement retenues :*

#### **➔ Vocation et densité urbaine**

- Secteur en grande partie destiné à l'accueil d'habitations (31 000 m<sup>2</sup> environ) : en cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (25 à 30 logements/ha en centre-ville), ce secteur devra comporter **85 logements** dont **81 logements** sur le sous-secteur 1 et **4 logements individuels** sur le sous-secteur 2.
- Secteur destiné également à accueillir une halte multimodale

#### **➔ Mixité sociale**

- Conformément aux orientations du PADD instauration d'une servitude de mixité sociale : au moins 25% du total des logements du sous-secteur 1 seront des logements locatifs aidés
- En outre, au moins 15% du total des logements du sous-secteur 1 devront être des logements abordables : logements locatifs intermédiaires, logements en location-accession ou en accession aidée...

#### **➔ Forme urbaine**

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- Il ne sera pas autorisé de constructions comportant plus de trois niveaux (R+2).
- A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble on veillera à ce que les différentes formes et typologies de bâtis et de logements soient réparties sans cloisonnement : les logements aidés ne devront ainsi pas tous être groupés dans un seul secteur alors qu'un autre accueillerait uniquement des logements « libres » ; il en est de même pour le clivage logements collectifs / logements individuels.

- L'opération d'aménagement ne pourra pas compter plus de 25% de logements collectifs et chaque unité de logements collectifs ne pourra pas comporter plus de neuf logements.
- L'implantation des constructions devra permettre autant que faire se peut l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

### ➔ **Organisation de la desserte et des déplacements**

- L'accès au secteur dédié à l'habitat pourra se faire sur les trois voies encadrant le secteur considéré ; néanmoins un seul point d'entrée et/ou de sortie sera autorisé sur chacune de ces voiries.
- L'accès au secteur dédié aux équipements publics se fera sur la RD 768 et sera distinct des autres accès.
- La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voiries douces ».

### ➔ **Insertion paysagère et environnement**

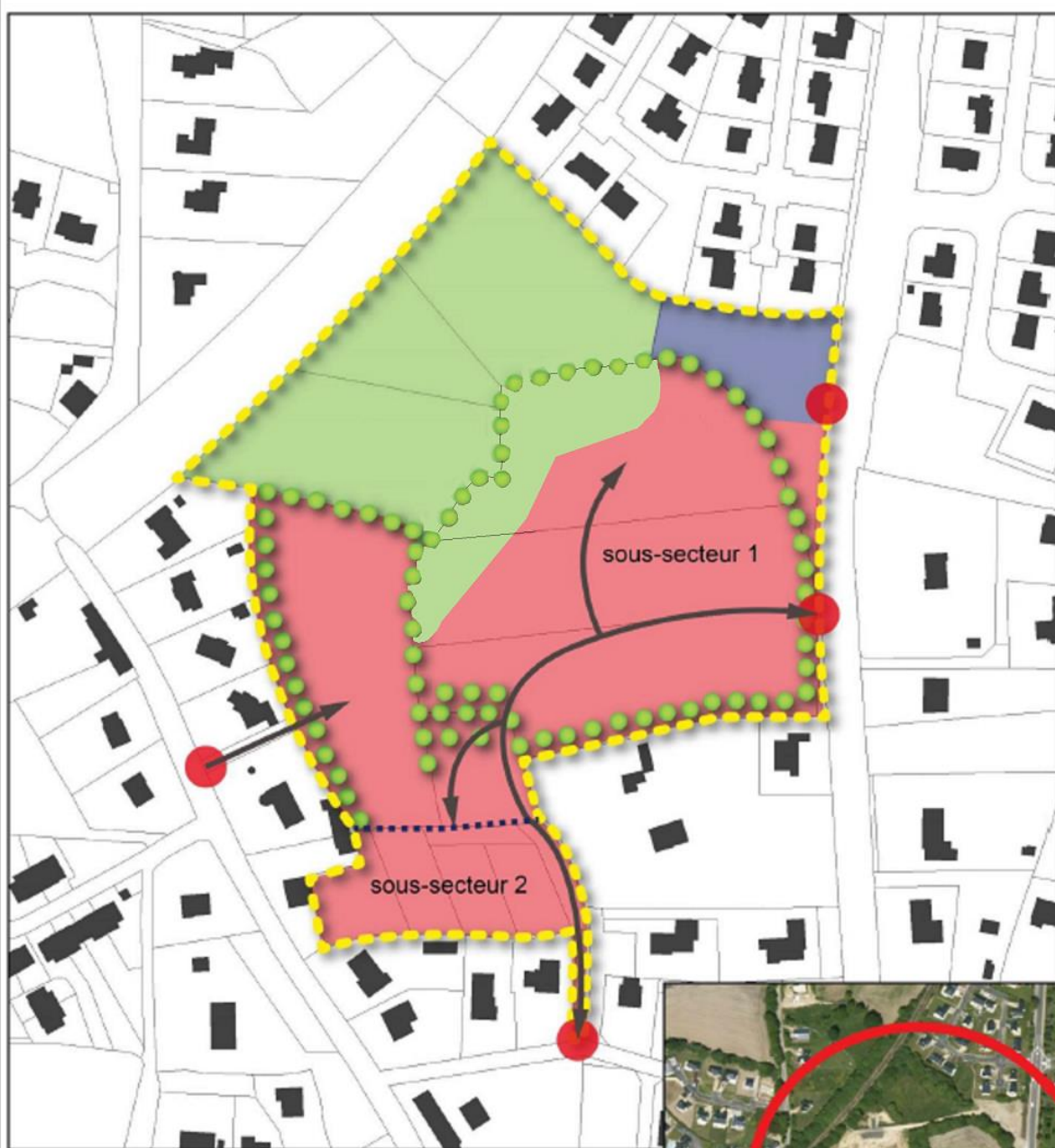
- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement.
- Les éléments constitutifs du réseau bocager devront être conservés ou à défaut remplacés par des plantations équivalentes en suivant les procédures prévues à cet effet.
- Le talus longeant la route départementale n°768 constitue une coupure naturelle entre les futures habitations et une voie de grande circulation et en ce sens il n'est ni souhaitable ni envisageable qu'il soit modifié.
- La zone humide est strictement inconstructible et ne fera l'objet d'aucun aménagement bâti.
- Un ou plusieurs espaces récréatifs, de détente et de rencontre paysagers devront être créés au sein de la zone afin d'assurer et favoriser la qualité de vie de ses futurs habitants
- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.








### *Orientations de programmation :*

- Sur ce site on envisage la construction de 93 logements dont au moins 23 logements locatifs aidés et 14 logements abordables.
- Cette opération pourra être menée à court-moyen terme (0-4 ans)
- En partant d'une hypothèse de commercialisation d'une vingtaine de logements par an, ce territoire serait aménagé en quatre phases.



2 Route de Baud



-  Périètre de la zone
-  Point d'accès : emplacement et nombre indicatif
-  Eléments du paysage à conserver, sauf impératifs (déclottement de la zone)
-  Zone dédiée à l'habitat
-  Zone dédiée aux équipements publics
-  Zone naturelle
-  Voirie à créer



### *Contexte – Diagnostic :*

- Secteur d'une superficie d'environ **42 500 m<sup>2</sup>** (dont **28 000 m<sup>2</sup>** réservés à la construction d'habitations et **14 464 m<sup>2</sup>** protégés au titre des zones humides) situé au nord du centre-ville de Pluvigner et concernant quinze parcelles privées cadastrées AH 7, AH 8, AH 9, AH 10, AH 11, AH 12, AH 13, AH 14, AH 15, AH 314, AH 315, AH 316, AH 317, AH 318 et AH 319
- Terrains relativement plats, vierges de toute urbanisation et desservis par la rue de Pen Prat à l'ouest, la rue de Mané Miquel au sud et la route départementale n°768 à l'est
- Les parcelles AH 317, AH 318 et AH 319 ont déjà fait l'objet d'une viabilisation en 2007-2008 ; les parcelles AH 315 et AH 316 en constituent l'accès depuis la rue et l'impasse Mané Miquel
- Extension d'urbanisation située entre la rue de Pen Prat et la route départementale n°768 au milieu d'une urbanisation de type pavillonnaire linéaire peu à moyennement dense (10 à 20 logements à l'hectare selon les opérations)
- Zone en partie boisée avec notamment des talus boisés courant sur les limites est et ouest de la zone et la présence d'une importante zone humide dans le quart nord-ouest

### *Objectifs :*

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le centre-bourg de Pluvigner, pôle principal de développement de la commune, en proposant des terrains à bâtir conformes aux attentes des potentiels acquéreurs et cohérents par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate du centre bourg en créant un nouveau quartier d'habitation dense et bien connecté à l'urbanisation déjà existante
- Rééquilibrer l'offre de logements pour accueillir une population de générations et d'origines sociales variées en proposant des terrains à bâtir et des logements de tailles et de formes variées

### *Orientations d'aménagement retenues :*

#### **→ Vocation et densité urbaine**

- Secteur en grande partie destiné à l'accueil d'habitations (**28 000 m<sup>2</sup>** environ) : en cohérence avec les objectifs de densité affichés dans le PADD (25 à 30 logements/ha en centre-ville), ce secteur devra comporter **77 logements** dont **73 logements** sur le sous-secteur 1 et **4 logements individuels** sur le sous-secteur 2.
- Secteur destiné également à accueillir une halte multimodale

#### **→ Mixité sociale**

- Conformément aux orientations du PADD instauration d'une servitude de mixité sociale : au moins 25% du total des logements du sous-secteur 1 seront des logements locatifs aidés
- En outre, au moins 15% du total des logements du sous-secteur 1 devront être des logements abordables : logements locatifs intermédiaires, logements en location-accession ou en accession aidée...

#### **→ Forme urbaine**

- La forme et le volume du bâti devront s'intégrer dans le milieu environnant.
- Il ne sera pas autorisé de constructions comportant plus de trois niveaux (R+2).
- A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble on veillera à ce que les différentes formes et typologies de bâtis et de logements soient réparties sans cloisonnement : les logements aidés ne devront ainsi pas tous être groupés dans un seul secteur alors qu'un autre accueillerait uniquement des logements « libres » ; il en est de même pour le clivage logements collectifs / logements individuels.
- L'opération d'aménagement ne pourra pas compter plus de 25% de logements collectifs et chaque unité de logements collectifs ne pourra pas comporter plus de neuf logements.

- L'implantation des constructions devra permettre autant que faire se peut l'orientation des jardins, de la façade principale et des pièces à vivre au sud de façon à optimiser l'ensoleillement afin de limiter les consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage.

### ➔ Organisation de la desserte et des déplacements

- L'accès au secteur dédié à l'habitat pourra se faire sur les trois voies encadrant le secteur considéré ; néanmoins un seul point d'entrée et/ou de sortie sera autorisé sur chacune de ces voiries.
- L'accès au secteur dédié aux équipements publics se fera sur la RD 768 et sera distinct des autres accès.
- La voirie interne devra être suffisamment importante pour supporter les usages motorisés ou non (voirie automobile couplée avec un bas-côté engazonné ou dallé par exemple) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- La circulation interne privilégiera les modes de déplacements doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voiries douces ».

### ➔ Insertion paysagère et environnement

- Les éléments de végétation les plus intéressants préexistants à l'aménagement de la zone seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à son aménagement.
- Les éléments constitutifs du réseau bocager devront être conservés ou à défaut remplacés par des plantations équivalentes en suivant les procédures prévues à cet effet.
- Le talus longeant la route départementale n°768 constitue une coupure naturelle entre les futures habitations et une voie de grande circulation et en ce sens il n'est ni souhaitable ni envisageable qu'il soit modifié.
- La zone humide est strictement inconstructible et ne fera l'objet d'aucun aménagement bâti.
- Un ou plusieurs espaces récréatifs, de détente et de rencontre paysagers devront être créés au sein de la zone afin d'assurer et favoriser la qualité de vie de ses futurs habitants
- Les futures constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées qui dessert le quartier.
- Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : toitures végétalisées, puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...
- Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

### *Orientations de programmation :*

- Sur ce site on envisage la construction de **77** logements dont au moins **18** logements locatifs aidés et **11** logements abordables.
- Cette opération pourra être menée à court-moyen terme (0-4 ans)
- En partant d'une hypothèse de commercialisation d'une vingtaine de logements par an, ce territoire serait aménagé en quatre phases.