

## 1- OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 ET SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Par transfert automatique de compétence, en date du 27 mars 2017, Haut-Léon Communauté est devenue compétente en matière de « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».

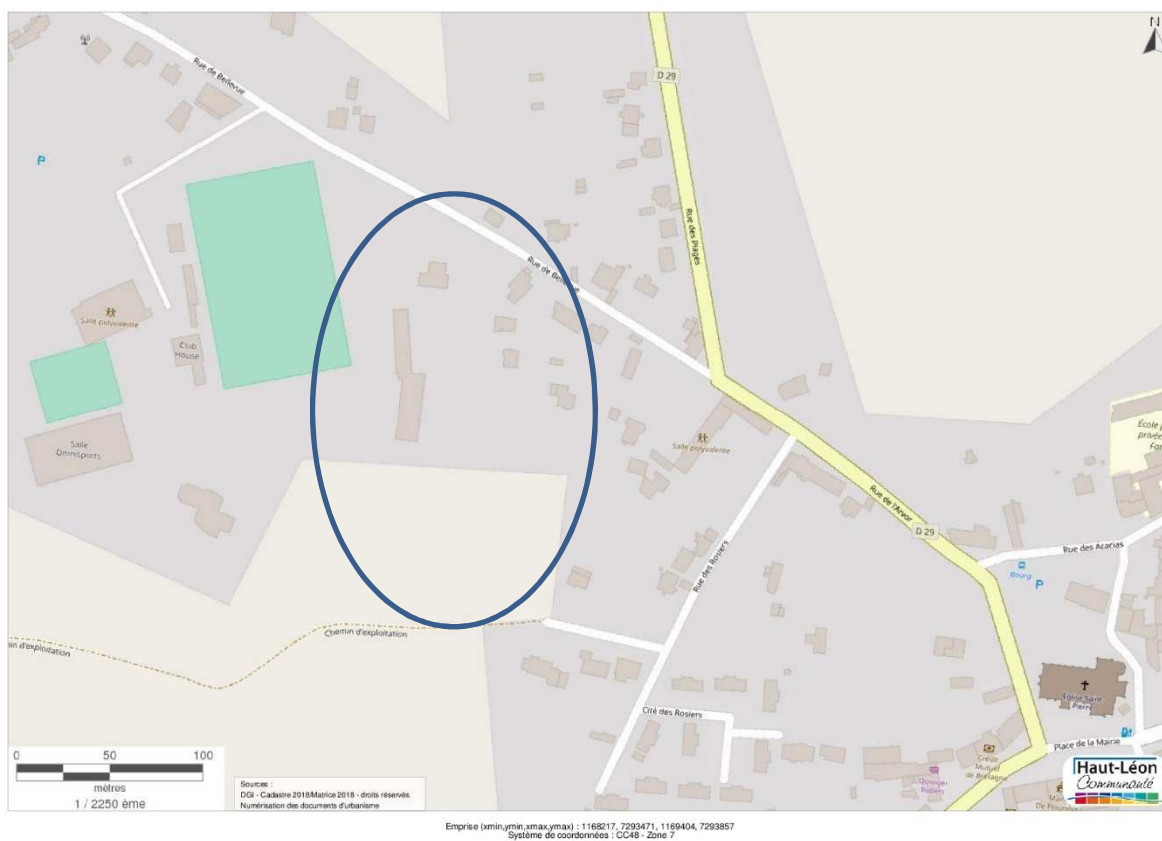
Haut-Léon Communauté est ainsi compétente pour mener la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plounevez-Lochrist.

La commune de Plounevez-Lochrist est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 08/03/2012.

Sur la demande du conseil municipal en date du 14/02/2019, Haut-Léon Communauté engage aujourd'hui une procédure de modification simplifiée du PLU de Plounevez-Lochrist.

L'objectif de cette procédure est de supprimer l'emplacement réservé n°6 qui a pour vocation de desservir une zone 2AUh, mais dont l'utilité après étude de développement de la zone, n'est plus avérée.

### Carte de situation



## 2- JUSTIFICATION DE LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°6

Le futur quartier ouest du bourg (zones 1AUhb6, 1AUhb7, 1AUL et 2AUh de Bellevue), doit permettre de « raccrocher » le pôle de sport et d'équipements collectifs au centre-bourg. Les principes d'aménagement de ce futur quartier sont définis aux Orientations d'Aménagement, qui prévoient notamment la réalisation d'une voie structurante, permettant de relier la rue de Bellevue et la rue des Rosiers.

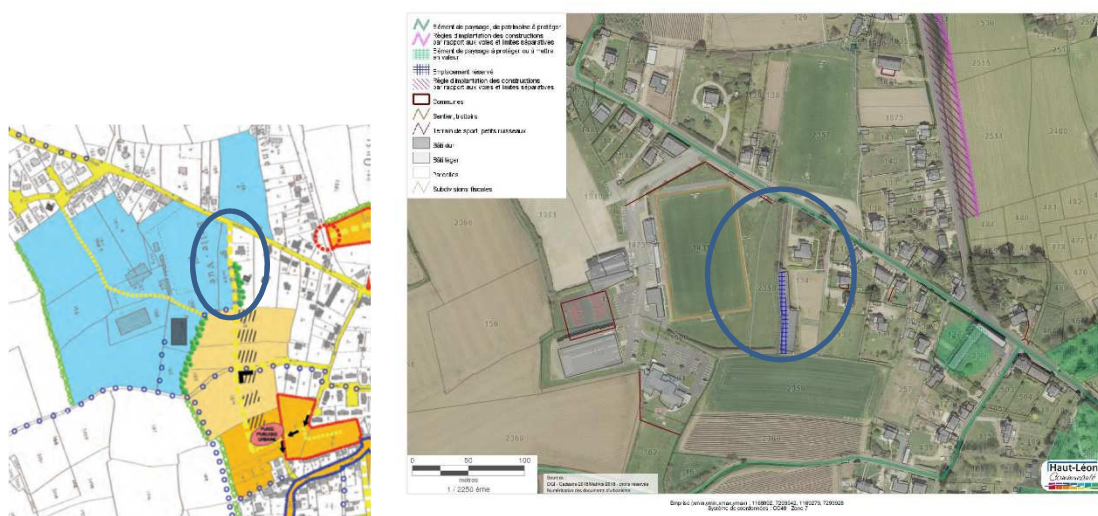
L'emplacement réservé n°6 a pour vocation de créer une portion de cette voie structurante permettant de desservir la zone 2AUh depuis la rue de Bellevue au nord. Cet emplacement réservé a été délimité sur un ancien bâtiment agricole impliquant sa démolition.

La relation avec le pôle d'équipements publics devait se réaliser par une simple liaison piétonne.

Une nouvelle étude des possibilités de développement de ce secteur, fait apparaître plus opportun de réaliser l'accès à ce futur quartier par le pôle d'équipements, pour plusieurs raisons :

- bénéficier de la voie de desserte déjà existante du pôle d'équipements, plutôt que créer une nouvelle portion de voie, solution moins coûteuse en termes d'investissements mais également de consommation d'espace
- limiter la création d'un nouveau carrefour sur la rue de Bellevue, qui pourrait être source d'insécurité routière
- « raccrocher » véritablement le pôle d'équipements au centre-bourg via ce futur quartier.

Par ailleurs l'emplacement réservé n°6 est situé sur un ancien bâtiment agricole aujourd'hui désaffecté dont la démolition pourrait s'avérer coûteuse pour la commune.



Pour l'ensemble de ces raisons, la suppression de cet emplacement réservé, ainsi que la modification du schéma et principes d'aménagement des OAP apparaît nécessaire.

### 3- LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

#### 3.1. Sur le rapport de présentation

##### **Suppression du paragraphe suivant, p.103 :**

(corrections en bleu)

##### ▪ **L'extension ouest du centre-bourg :**

##### **5- Zones 1AUhb6, 1AUhb7, 2AUh et 1AUL de Bellevue**

[...]

Les orientations d'aménagement prévoient pour ce secteur :

- un programme de logements mixant individuel dense (maisons mitoyennes), intermédiaire ou collectif, avec une densité de 20 logements à l'hectare minimum, en conformité avec le SCOT, ces terrains se situant en extension directe du centre-bourg ;

- la création d'un réseau viaire, permettant de structurer l'ensemble du quartier ; une rue de bourg (chaussée et trottoirs) desservant la zone par ~~le nord et la rue de Bellevue nécessite la destruction d'un ancien hangar le pôle d'équipements, conçue de façons sécurisée (liaisons douces protégées, tracé sinueux pour limiter la vitesse de circulation)~~ ; des ruelles de desserte (voie mixte) desserviront les opérations et permettront de les relier à la cité des rosiers ; une ruelle traversante en sens unique est notamment imposée pour la zone 6, notamment au niveau de son raccordement avec la rue de la Gare, où le passage est étroit ;

~~-l'absence de raccordement automobile entre le pôle de sport et de loisirs et les zones à vocation d'habitat, afin de préserver la sécurité des circulations piétonnes autour des équipements (notamment autour de la maison de l'enfance) ; en revanche, des chemins piétons sont prévus pour rejoindre le pôle de sports et de loisirs ;~~

- la création d'une place publique pour créer un lien entre la zone 6 et la zone 7 et des placettes de retournement et de stationnement mutualisé à concevoir sous forme de placettes de village, en privilégiant les matériaux perméables ;

[...]

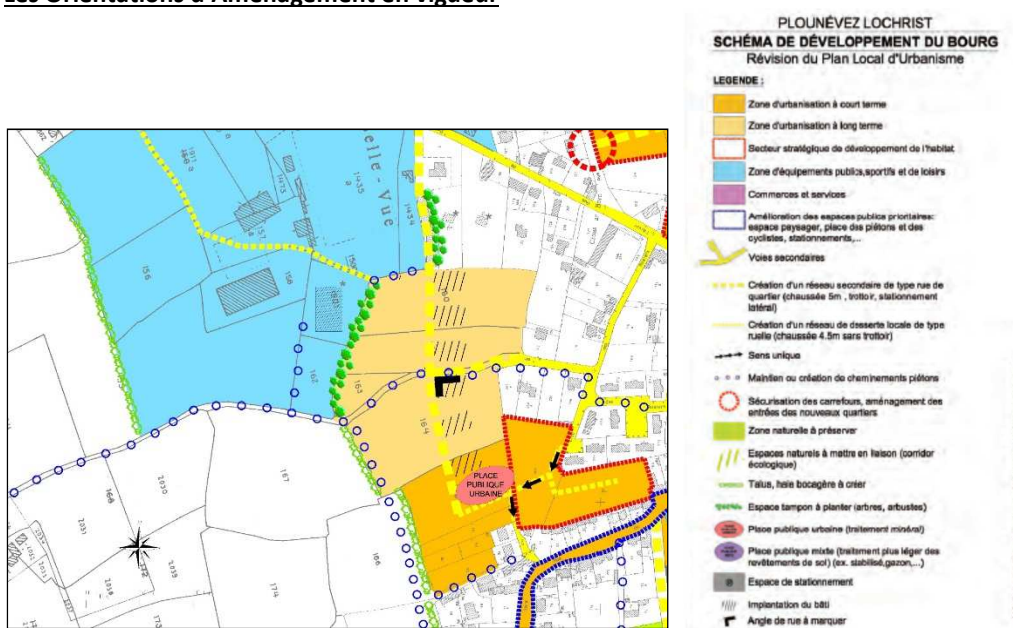
##### **Suppression de l'emplacement réservé n°6 du tableau, p.114 :**

Suppression de l'emplacement réservé n°6 (corrections en bleu) :

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire	Justification
ER1	Aire de stationnement	379 m <sup>2</sup>	Commune	Afin de permettre du stationnement à proximité du cimetière.
ER2	Voie mixte	950 m <sup>2</sup>	Commune	Afin de prévoir un accès à une zone agricole potentiellement constructible à très long terme.
ER3	Voie	643 m <sup>2</sup>	Commune	Afin de prévoir un accès à une zone agricole potentiellement constructible à très long terme.
ER4	Voie	363 m <sup>2</sup>	Commune	Afin de prévoir un accès à une zone agricole potentiellement constructible à très long terme.
ER5	Voie	175 m <sup>2</sup>	Commune	Afin de prévoir un accès à une zone A Urbaniser à moyen terme.
<del>ER6</del>	<del>Voie</del>	<del>441 m<sup>2</sup></del>	<del>Commune</del>	<del>Afin de prévoir un accès à une zone A Urbaniser à moyen terme.</del>

### 3.3. Sur les Orientations d'Aménagement

#### Les Orientations d'Aménagement en vigueur



<b>Zones et superficies</b>	1AUhb6 : 0,82 ha 1AUhb7 : 0,98 ha 2AUh : 2,79 ha
<b>Programme de logements</b>	Programmes mixtes : individuel dense (maisons mitoyennes), intermédiaire ou collectif
<b>Densité</b>	20 logements à l'hectare minimum
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opérations d'aménagement d'ensemble
<b>Accès et desserte</b>	- création d'une rue de bourg (chaussée et trottoirs) permettant de structurer l'ensemble du quartier ; cette voie nécessite la destruction d'un ancien hangar, et permettra un accès sécurisé à partir de la rue de Bellevue - création de ruelles de desserte (voie mixte), afin de desservir les opérations et les relier à la cité des rosiers - ruelle traversante en sens unique pour la zone 6, notamment au niveau de son raccordement avec la rue de la Gare, où le passage est étroit
<b>Cheminevements doux</b>	- création de chemins piétons pour rejoindre le pôle de sports et de loisirs
<b>Espaces publics</b>	- création d'une place publique pour créer un lien entre la zone 6 et la zone 7 - placettes de retournement et de stationnement mutualisé à concevoir sous forme de placettes de village, en privilégiant les matériaux perméables - création d'un front bâti de part et d'autre de la rue traversante principale pour créer une vraie rue de bourg : implantation du bâti à l'alignement à l'ouest de la voie, pignon à l'alignement à l'est de la voie (pour une implantation sud des constructions).
<b>Paysage</b>	- plantations entre la zone de sport et de loisirs et la zone 2AUh, pour limiter l'impact visuel
<b>Réseaux divers</b>	- création de voirie - raccordement à l'assainissement collectif - gestion de l'eau pluviale par méthode alternative avant rejet au milieu

**Les Orientations d'Aménagement modifiées**

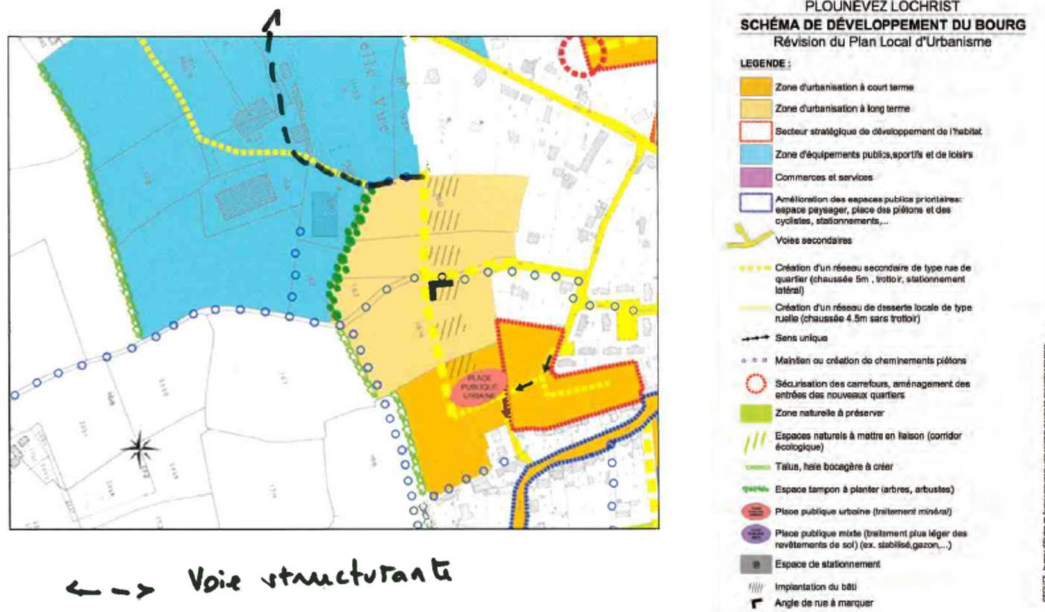
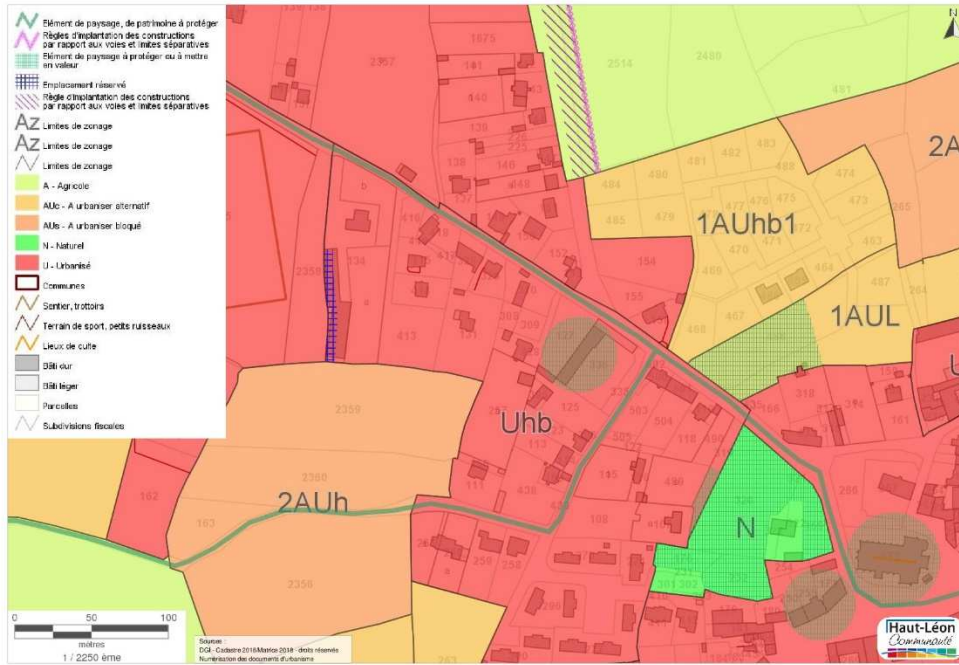


Schéma corrigé à refaire 'au propre'

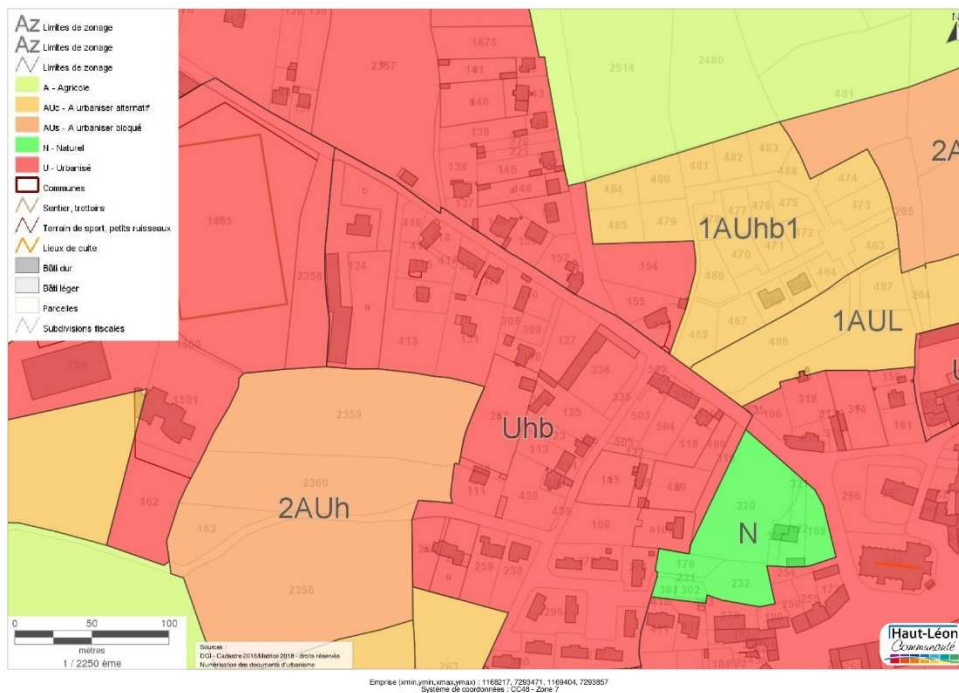
<b>Zones et superficies</b>	1AUhb6 : 0,82 ha 1AUhb7 : 0,98 ha 2AUh : 2,79 ha
<b>Programme de logements</b>	Programmes mixtes : individuel dense (maisons mitoyennes), intermédiaire ou collectif
<b>Densité</b>	20 logements à l'hectare minimum
<b>Modalités d'urbanisation</b>	Opérations d'aménagement d'ensemble
<b>Accès et desserte</b>	- création d'une rue de bourg (chaussée et trottoirs) permettant de structurer l'ensemble du quartier, et permettant de relier le pôle de sport et de loisirs au centre-bourg ; cette voie sera conçue de façons sécurisée : liaisons douces protégées, tracé sinueux pour limiter la vitesse de circulation cette voie nécessite la destruction d'un ancien hangar, et permettra un accès sécurisé à partir de la rue de Bellevue - création de ruelles de desserte (voie mixte), afin de desservir les opérations et les relier à la cité des rosiers - ruelle traversante en sens unique pour la zone 6, notamment au niveau de son raccordement avec la rue de la Gare, où le passage est étroit
<b>Cheminements doux</b>	- création de chemins piétons pour rejoindre le pôle de sports et de loisirs
<b>Espaces publics</b>	- création d'une place publique pour créer un lien entre la zone 6 et la zone 7 - placettes de retournement et de stationnement mutualisé à concevoir sous forme de placettes de village, en privilégiant les matériaux perméables - création d'un front bâti de part et d'autre de la rue traversante principale pour créer une vraie rue de bourg : implantation du bâti à l'alignement à l'ouest de la voie, pignon à l'alignement à l'est de la voie (pour une implantation sud des constructions).
<b>Paysage</b>	- plantations entre la zone de sport et de loisirs et la zone 2AUh, pour limiter l'impact visuel
<b>Réseaux divers</b>	- création de voirie - raccordement à l'assainissement collectif - gestion de l'eau pluviale par méthode alternative avant rejet au milieu

### 3.3. Sur le règlement graphique

#### Le règlement graphique en vigueur



#### Le règlement graphique modifié



#### 4- COMPATIBILITE ET CONSEQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les modifications envisagées n'ont pas pour objet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.
- 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.

Pour rappel, le projet de modification a pour objet de supprimer un emplacement réservé pour une voie de desserte dont la pertinence n'est plus avérée.

Ces modifications n'engendrent aucune conséquence sur l'environnement.

Ces modifications n'entraînent pas non plus de conséquences en matière de compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux, notamment le SCOT du Léon.