

Commune de LAUZACH

Département du Morbihan

P_{LAN} L_{OCAL} D'**U**R_{BANISME}

Modification n° 1

5. Pages modifiées du rapport de présentation du PLU

PLU	Arrêté	Approuvé
Élaboration du PLU	le 31.03.06	le 22.12.06
Modification n°1		le 23.10.09

Etude réalisée par : Ludovic Bouchereau & Laurence Allain



TITRE 2 : PARTI D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U. REVISE

Chapitre 1 : Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

- I. Rappel des objectifs initiaux de la révision du P.L.U. 57
- II Enjeux soulevés par le diagnostic et orientations politiques 58
- III. Les orientations du développement : les choix retenus pour le P.A.D.D. 59
 - 3.1. Conjuguer le développement de Lauzach avec l'affirmation de son identité : cadrage général du projet de territoire 59
 - 3.2. Maîtriser la dynamique démographique tout en répondant aux besoins de développement urbain 60
 - 3.3.Affirmer la centralité et la vitalité du bourg 61
 - 3.4. Offrir une diversité, une convivialité et une qualité aux conditions d'habitat 63
 - 3.5. Accompagner aussi le développement de l'habitat 64

Chapitre 2 : La délimitation des zones 68

- I. Traduction réglementaire du P.A.D.D. et mise en œuvre du projet de la révision : les choix retenus pour la délimitation des zones 69
 - 1.1. Les zones urbaines, dites zones 'U' 69
 - 1.2. Les zones à urbaniser, dites zones 'AU' : les principaux espaces d'extension urbaine 71
 - 1.3. La zone agricole, dite zone 'A', réservée aux activités et exploitations agricoles ainsi qu'aux constructions ou installations d'intérêt collectif et la possibilité de changement de destination 86
 - 1.4. La zone naturelle et forestière, dite zone 'N', les zones humides (zones Np) et les hameaux ou lieux-dits à constructibilité limitée, isolés en zones agricoles (zones 'Nh' et 'Nr') 90
- II.Incidences du projet sur l'environnement et intégration, valorisation des enjeux environnementaux dans le projet 92
- III. Tableau de superficie des différentes zones 94

TITRE 3 : JUSTIFICATION DU PROJET DE P.L.U. PAR RAPPORT AUX CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES 95

Chapitre 1. Compatibilité du P.L.U. avec les lois d'aménagement et d'urbanisme 96

- I. Compatibilité avec l'article L. 121.1 du code de l'Urbanisme 97
 - 1.1. Le principe d'équilibre 97
 - 1.2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale 98
 - 1.3. Le principe de respect de l'environnement 99
 - 1.4. Le développement durable 100
- II. Compatibilité avec l'article L. 110 du code de l'urbanisme 101
- III. Compatibilité avec l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme 101

IV. Compatibilité avec la loi d'orientation pour la ville (13 juillet 1991) et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000) 101

V.Compatibilité avec la loi sur l'eau (3 janvier 1992) 101

VI. Compatibilité avec la loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992 102

VII. Compatibilité avec la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (8 janvier 1993) 102

VIII. Compatibilité avec la loi relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (17 janvier 2001) 102

Chapitre 2. Compatibilité de la révision avec les projets supra-communaux 103

I.Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale 104

II.Compatibilité avec les projets supra-communaux 104

Chapitre 3. Respect des servitudes d'utilité publique 105

I. Les servitudes principales 106

II.Les servitudes non mentionnées sur les plans joints en annexes 106

TITRE 4 : EVOLUTIONS DU PLU DEPUIS SON APPROBATION 107

Chapitre 1. Modification du PLU n°1 108

- l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords qui étaient auparavant non réglementés font dorénavant l'objet de prescriptions spécifiques afin de favoriser l'insertion des bâtiments d'activité dans leur environnement et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants en privilégiant, par exemple, une volumétrie adaptée, le recours à des couleurs neutres et à certains types de clôtures (y compris celles indispensables à la sécurité des installations). Les haies de qualité, répertoriées sur le plan de zonage au titre de la protection des éléments du paysage, devront être conservées et intégrées au projet d'aménagement de la zone.

1.2. Les zones à urbaniser, dites zones 'AU' : les principaux espaces d'extension urbaine

Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs agricoles ou naturels, ayant vocation à être urbanisés en cohérence avec les orientations définies par le *projet d'aménagement et de développement durable* de la commune.

Selon leur positionnement et la capacité des équipements situés en périphérie immédiate de ces secteurs à les desservir, ces zones AU comprennent :

- des zones 1AU, directement ouvertes à l'urbanisation, les capacités des équipements (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant assainissement) localisés à proximité permettant d'assurer leur desserte,
- des zones 2AU, zone d'urbanisation future à moyen ou long terme, correspondant à des réserves foncières pour l'urbanisation insuffisamment desservies par les équipements, leur ouverture à l'urbanisation étant subordonnée à une modification voire à une révision du P.L.U.

Les zones à urbaniser ayant une vocation principale d'habitat sont désignées par un indice 'a' ajouté à leur dénomination (**1AUa**).

Celles étant destinées à l'accueil d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou tertiaires reprennent l'indice 'i' (**1AUi ou 2AUi**) en cohérence avec la dénomination adopté pour le secteur urbain à usage d'activités existants à savoir la zone d'activités de la Haie (zone Ui évoquée auparavant).

Un secteur à urbaniser ayant une vocation principale d'hébergement de loisirs en lien avec la zone 1AUi est désignée par un indice 'l' ajouté à sa dénomination (**1AUl**).

1.2.1. La zone 1AUa ou les secteurs d'extension urbaine à dominante d'habitat, ouverts à l'urbanisation

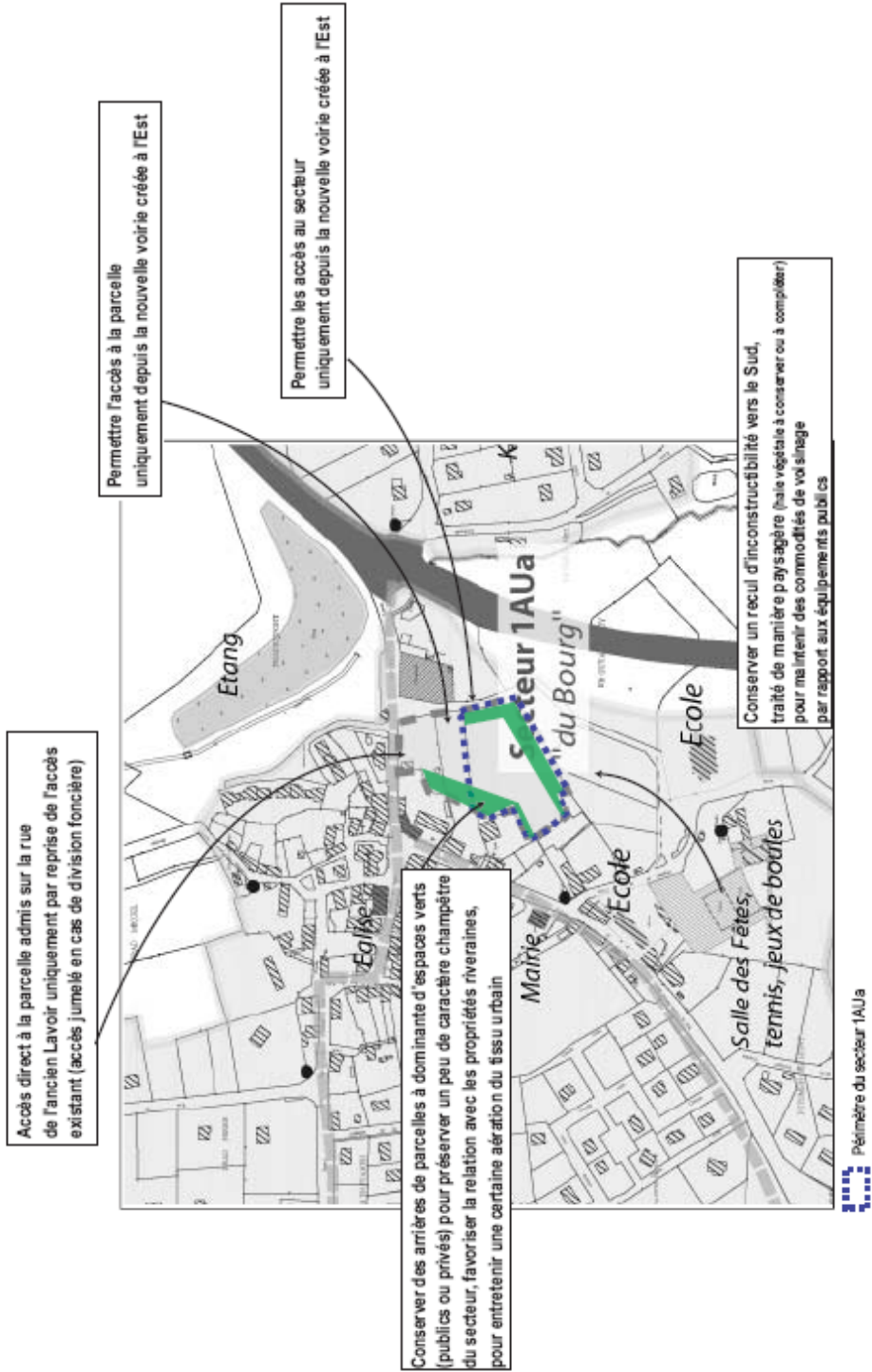
Localisation des secteurs 1AUa

En cohérence avec les orientations du P.A.D.D., les zones 1AUa correspondant aux secteurs d'extension urbaine (à court terme) - positionnés en contiguïté de secteurs classés en zone Ub - se concentrent :

- pour l'essentiel sur le bourg, où 2 secteurs 1AUa ont été définis :
 - .. secteur 1AUa au Nord-Ouest du bourg, intercalé entre le bourg et l'entité urbaine de la Bocheterie située plus à l'Ouest : ce secteur représente la principale extension urbaine sur Lauzach,
 - .. secteur 1AUa à l'Ouest du bourg, localisé au sud du secteur 1AUa de la Bocheterie évoqué ci-dessus : il correspond à une légère extension du bourg entre la voie communale n° 3 et la voie communale n° 101,
 - .. secteur 1AUa au sein du bourg, inséré entre le centre-bourg (zone Ua à l'Ouest), le cimetière et le mémorial d'Indochine à l'Est, l'espace dévolu aux équipements publics au Sud.

- de manière très limitée sur l'entité urbaine de Keravilo localisée à l'Est du bourg et de la RD 140).

Orientations d'aménagement du secteur 1AUa du bourg



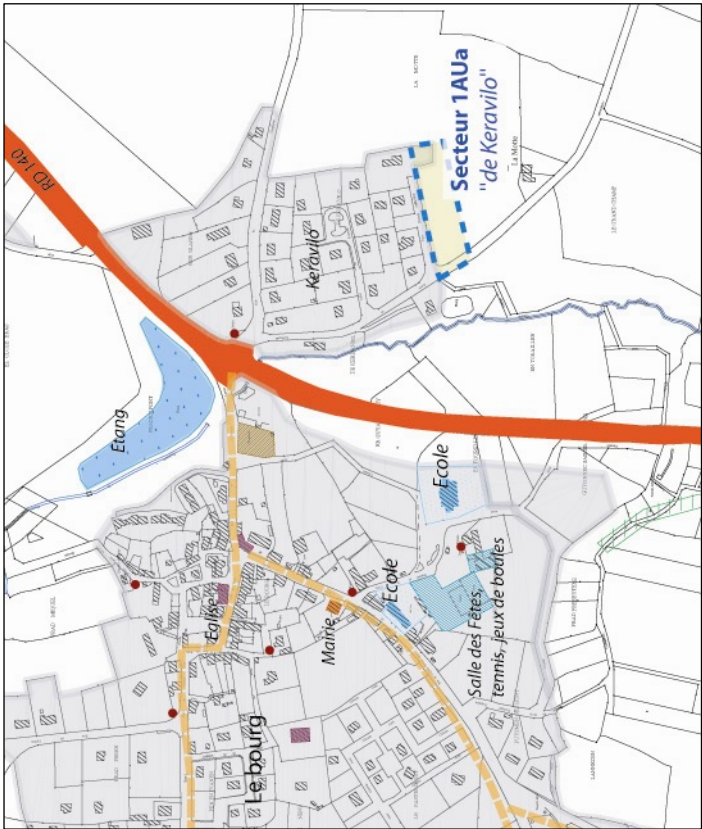
Les contraintes d'aménagement précisées sur le plan ci-dessus limitent à priori les potentialités de construction de ce secteur.

D'une emprise globale de 5 830 m² environ, ce secteur n'admettrait qu'un peu moins de 3 800 m² de surfaces réservées à la construction pouvant représenter une capacité d'accueil de 5 constructions.

Le secteur 1AUa de Keravilo (à l'Est du bourg et de la RD 140).

Positionnement du secteur sur Keravilo, en dehors mais à proximité du bourg

Ce secteur 1AUa constitue l'une des rares extensions urbaines admises en dehors du bourg sur un hameau, en l'occurrence sur celui de Keravilo, localisé à l'Est du bourg et de la RD 140.

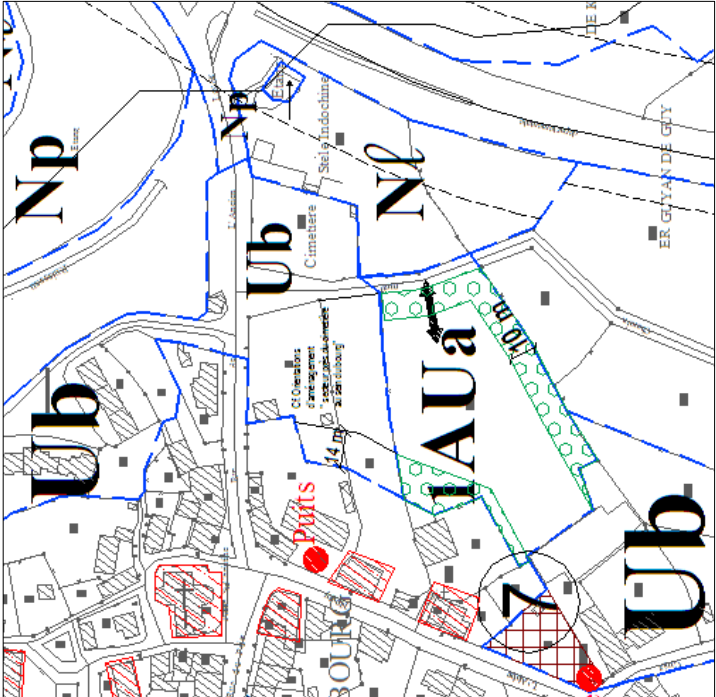


Ce secteur bénéficie toujours de la proximité immédiate du bourg. Il n'en est réellement séparé que par l'emprise de la vallée et par celle de la RD 140, le hameau de Keravilo pouvant être perçu comme une extension du bourg réalisée sous forme d'entité urbaine satellite.

. le secteur 1AUa du bourg, près du cimetière

Positionnement du secteur au sein du bourg

Ce secteur positionné à la fois en entrée de bourg et sur la façade Est du centre-bourg, s'inscrit dans un contexte fortement urbain.



Il s'insère en effet entre :

- les arrières des parcelles bâties desservies par la rue de l'abbé Noury au cœur du bourg,
- le cimetière à l'Est,
- les espaces réservés aux équipements publics au Sud, comprenant déjà l'école publique, la salle des Fêtes et des aires de loisirs, que viendra bientôt compléter la réalisation d'une salle multifonctions (qui n'est pas indiquée sur le plan joint),
- la rue de l'Ancien Lavoir marquant la principale entrée de bourg de Lauzach, au Nord.

Conditions de desserte du secteur

Ces prés sont desservis en premier lieu par la nouvelle voie de desserte de ce quartier qui borde par l'Est le secteur 1AUa et se raccorde au Nord à la rue de l'Ancien Lavoir.

Ce secteur est par ailleurs desservi par les réseaux en périphérie immédiate du site et raccordable au réseau d'assainissement collectif (rue de l'Ancien Lavoir).

Objectifs, capacités d'accueil et conditions d'aménagement du secteur 1AUa du bourg

Le secteur 1AUa proche du cimetière et au sein du bourg représente une enclave végétale, dont la trame végétale revêt un intérêt paysager mais aussi un atout pour favoriser l'intégration de nouvelles constructions sur ce site.

Déjà classé en zone NAa au P.O.S. jusqu'alors en vigueur, ce secteur conserve sa vocation à usage d'habitat (dominant) dans le cadre du présent P.L.U.

Son urbanisation répond notamment aux objectifs suivants :

- apporter de la consistance urbaine au bourg, qui plus est sur un secteur situé au contact avec le centre-bourg,
- privilégier dans la mesure du possible la construction sur des secteurs ayant perdu leur véritable intérêt agricole.

Cependant, ces objectifs ne doivent pas occulter d'autres intérêts ou d'autres contraintes que l'aménagement d'un secteur comme celui-ci doit prendre en considération, en particulier :

- la trame "bocagère" qui a été conservée aux portes du centre-bourg : ces prés relativement étriqués, ceinturés de haies végétales, créent un paysage respirant une certaine tranquillité.
- la proximité des équipements publics mérite une attention particulière : participant à l'animation de la commune, ces bâtiments d'intérêt collectif impliquent des activités, des déplacements, des manifestations souvent générateurs de bruits. La réalisation de constructions à usage d'habitation doit prendre en compte cette contrainte pour éviter tout risque de conflit et la perception de nuisances par les futurs particuliers.

Au regard de ces contraintes d'urbanisation ont été définis certains principes d'aménagement illustrés sur le plan exposé ci-après. Ces orientations retrouvent une traduction réglementaire sur le plan de zonage du présent P.L.U.

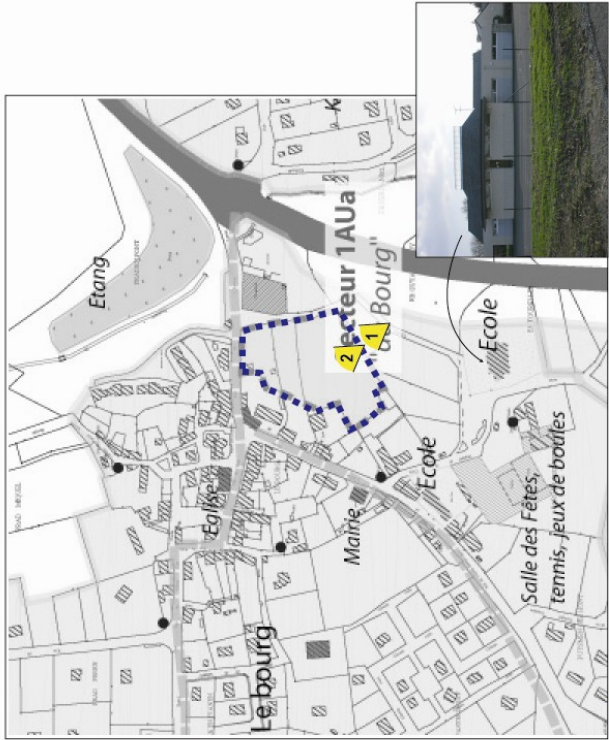
Approche paysagère de ce secteur proche du centre-bourg : un îlot de verdure au sein du bourg



Perception de la partie Sud du secteur depuis la voirie créée : Une haie végétale au premier plan, évoque le caractère champêtre du site. Le docher en arrière-plan, représente un repère paysager d'intérêt, soulignant la proximité du centre-bourg.



La ceinture végétale et la faible densité urbaine sur ce secteur, pourtant situé au contact avec le centre-bourg lui confèrent certains attraits : ce secteur bénéficie d'une certaine tranquillité, d'un cadre de vie verdoyant, d'une perspective visuelle profonde vers le Nord liée à la déclivité des terrains vers la rue de l'Ancien Lavoir.

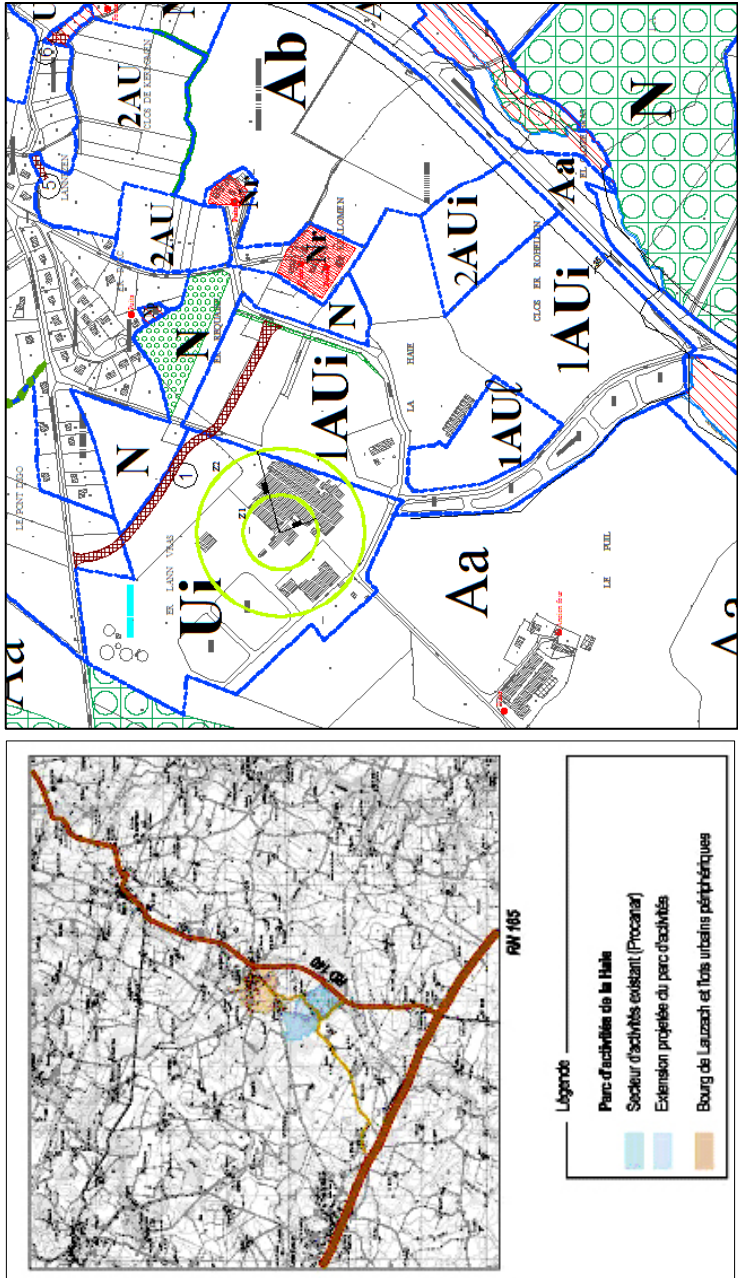


La proximité des équipements publics (ci-dessus l'école) constitue également un des atouts de ce secteur, mais aussi une contrainte en terme de commodités de voisinage.

1.2.2. La zone 1AU_i : favoriser l'accueil d'activités et le développement des établissements
Procanar / Palmiplume par une extension du Parc d'activités de la Haie

La zone 1AU_i correspond aux espaces réservés à l'extension de la zone d'activités (classée en Ui, actuellement occupée par les établissements Procanar / Palmiplume), localisée au Sud-Ouest du bourg de Lauzach.

Localisation du Parc d'activités de la Haie et de son extension projetée :
au Sud du bourg, le secteur 1AU_i s'appuie sur la RD 140 à l'Est



Il est à noter que les secteurs d'activités sont isolés du bourg et des îlots bâtis périphériques d'espaces inconstructibles, notamment de zones "naturelles" sur leurs franges Nord et Est.

Evolution du zonage par rapport au P.O.S.

Par rapport à l'ancienne zone NAI du P.O.S., la zone 1AU_i d'une superficie de l'ordre de 20 hectares, intègre des terres agricoles d'une surface d'environ 12 hectares intercalée entre :

- l'ancienne zone NAI située à au Nord-Ouest (en extension de la zone Ui occupée par Procanar),
- la RD 140 localisée en contrebas plus au Sud-Est,
- la voie communale n° 1 (l'ancienne RD 140) localisée au Sud-Ouest.

Cette zone 1AU_i s'étend également légèrement plus au Nord en direction de Kerlomen.

L'adjonction de ces terrains à l'ancien périmètre de la zone NAI vise à favoriser un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone d'activités et à optimiser les conditions de commercialisation des terrains et d'implantation des entreprises.

Il est néanmoins à souligner que la partie Nord-Ouest du secteur 1AU_i (ancien secteur NAI situé au Nord-Ouest du chemin rural n° 4), formant l'extension de la zone d'activités existante (zone Ui) est déjà partiellement utilisée en tant qu'aire de stationnement des véhicules du personnel de l'entreprise Procanar. Ce parking couvre une emprise de plus d'un hectare.

Contexte paysager du secteur 1AU de "la Haie"

L'ensemble formé par les secteurs 1AU_i et 1AU_j se décompose en deux entités :

. l'une, située au Nord de la nouvelle voie communale (route de Kerlomen), forme l'extension de l'actuel espace d'activités de Procanar. Déjà classé en zone NAI au P.O.S. jusqu'alors en vigueur, ce site est partiellement occupé par un parc de stationnement, plus ou moins aménagé, réservé aux véhicules du personnel des établissements Procanar / Palmiplume.

Bordé de part et d'autre par des haies végétales, ce secteur a maintenu sur les abords de la route de Kerlomen, un espace formant une friche végétale demandant à être aménagée (cf. photo 1).

. l'autre entité, au Sud de la voie communale allant sur Kerlomen, se compose de deux grands secteurs agricoles, délimités par des haies végétales. Ces espaces agricoles forment de grandes unités agricoles, champs ouverts globalement inclinés vers le Sud-Est ou vers l'Est, à l'exception des terrains localisés au Nord-Ouest qui regarde plus vers Procanar ou vers l'Ouest (cf. photos 2,3,5).

Approche paysagère

Photo 1 : entité Nord du secteur 1AUi

Photo 2 : parcelle Nord de l'entité Sud.
Une haie végétale et un bâtiment agricole ferment le champ visuel.

Photo 3 : la même parcelle, refermée par des haies, perçue depuis les abords du bâtiment agricole.

Photo 4 : la voie communale, longeant par le Sud-Ouest le secteur 1AUi.

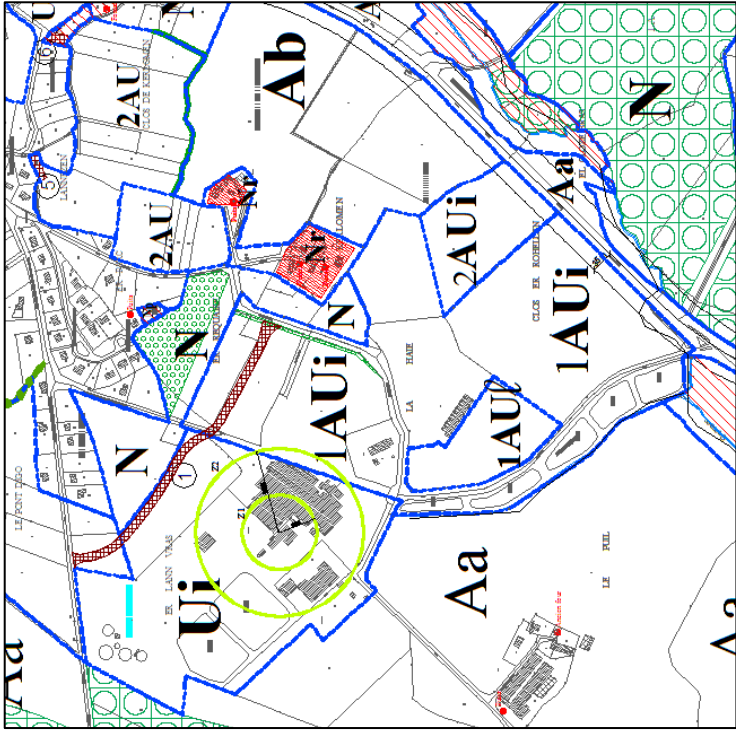
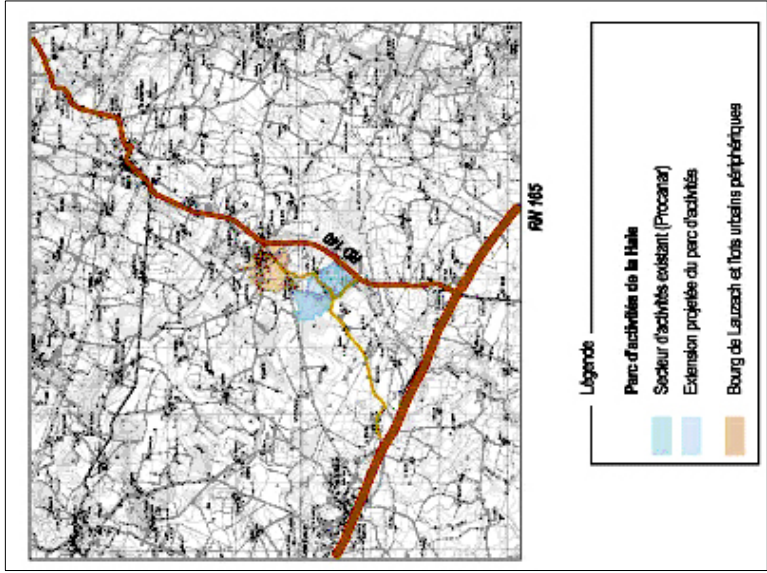
Photo 5 : perception "panoramique" de l'entité Sud du secteur 1AUi depuis la RD 140



Conditions de desserte du secteur

Ces prés sont desservis en premier lieu par la nouvelle voie de desserte de ce quartier qui borde par l'Est le secteur 1AUa et se raccorde au Nord à la rue de l'Ancien Lavoir.

Ce secteur est par ailleurs desservi par les réseaux en périphérie immédiate du site et raccordable au réseau d'assainissement collectif (rue de l'Ancien Lavoir).



Principes d'aménagement :

Le diagnostic (sommaire) réalisé sur le site met notamment en évidence :

- le positionnement de ce secteur d'activités en espace agricole et bénéficiant de l'effet "vitrine" sur les abords de la RD 140, au Sud du bourg de Lauzach,
- l'exposition visuelle du secteur visé par le projet d'extension de la zone d'activités, lié à sa topographie et au paysage agricole plutôt ouvert (sensibilité paysagère du site à travers sa perception depuis la RD 140 et la voie communale bordant le site au Sud-Ouest).
- des conditions de desserte globalement favorables (par la RD 140 et la voie communale n° 1 à l'Ouest desservant les établissements Procanar/Palmiplume), mais qui ne peuvent occulter un point névralgique de circulation, en l'occurrence l'intersection entre ces deux voies : le raccordement sur la RD 140, voie au trafic relativement rapide à hauteur du site, devra faire l'objet d'une attention particulière,
- la proximité du lieu-dit de Kerlomen au Sud du bourg et d'une exploitation agricole à l'Ouest.

Au regard de ces principaux éléments mis en évidence par le diagnostic, le présent P.L.U. apporte certaines orientations relatives à l'aménagement de ce secteur.

Néanmoins, la Commune a engagé une étude d'aménagement du Parc d'activités de la Haie, qui permettra de préciser les conditions d'aménagement de ce secteur et de les adapter :

- aux objectifs de traitement paysager et de l'image véhiculée par ce Parc d'activités perçu depuis la RD 140 et entrée Sud de Lauzach,
- aux objectifs de viabilisation et de commercialisation des terrains et d'accueil d'entreprises,
- aux objectifs de développement des activités sans porter préjudice aux habitations riveraines.

C'est pourquoi, les quelques orientations d'aménagement émises dans le cadre du présent P.L.U. n'ont pas de portée réglementaire et demandent à être enrichies par l'étude spécifique d'aménagement du "Parc d'activités de la Haie" .

Seule obligation s'imposant à l'aménagement du secteur 1AUi : **le respect d'un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 140 s'imposant aux futurs constructions et installations et au minimum de 5 m de l'alignement des autres voies.**

Principales orientations d'aménagement :

- **Maintenir des abords végétalisés du secteur :**
Il s'agit de maintenir un caractère plutôt champêtre sur ce secteur inscrit dans un cadre agricole. Les espaces végétalisés favoriseront de surcroît une gestion des eaux pluviales, notamment par une limitation des débits en eaux de ruissellement.
- **Respecter la marge de recul inconstructible de 35 m par rapport à l'axe de la RD 140 :**
Ce recul s'impose pour des raisons de sécurité et pour limiter l'impact visuel de futurs volumes bâtis qui chercheraient à profiter de la proximité de la RD 140.
Au sein des espaces situés en bordure de la RD 140 et compris dans cette marge de recul, seuls peuvent être admis les ouvrages nécessaires à la réalisation des réseaux et ouvrages de gestion et de traitement des eaux pluviales (bassins, réseaux).
- **la prise en compte de sensibilité de certains secteurs au regard de la proximité de quartiers d'habitat : éviter sur le secteur Nord-Ouest (en direction de Kerlomen) l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat** et pouvant générer des nuisances pour les riverains.
Il s'agit ainsi d'éviter de créer à terme des risques de conflit réciproques entre résidents et entreprises et de maintenir une certaine qualité de vie pour les habitations.
- **la prise en compte de la proximité des secteurs d'habitat : le maintien de zones naturelles (classées N) faisant office d'espaces tampon sur les marges Nord de la zone 1AU_i.**
Le présent P.L.U. souligne la nécessité de maintenir des espaces tampon (prés classés en zones naturelles) sur les marges Nord de la zone d'activités pour limiter les risques de nuisances pouvant survenir pour les habitations et les risques de contentieux notamment pour problème de bruit qui pourraient contraindre le fonctionnement des établissements d'activités. Il s'agit de garantir les conditions de vie des habitants et les conditions de fonctionnement et de développement des entreprises.

La zone 1AU_l : des réserves foncières pour le développement urbain

La zone 1AU_l peut accueillir des activités d'hébergement de plein air en lien avec la vocation de site d'activités de loisirs et de sports qui sera mis en place sur le secteur riverain (cf. partie 4 et titre 1 du rapport de présentation).

Les zones 2AU : des réserves foncières pour le développement urbain

Les zones 2AU sont des secteurs urbanisables à plus ou moins long terme, représentant des réserves foncières dont les terrains insuffisamment desservies à proximité par les équipements ou difficilement raccordables aux réseaux, ne sont ni aménageables ni constructibles en l'état et ne pourront l'être qu'après une modification ou une révision du PLU.

Les zones 2AU définis sur Lauzach concernent des terrains qui étaient jusqu'alors ou bien classés pour partie en zone NAA ou bien en zone NC par le P.O.S.

Deux secteurs 2AU ont ainsi été délimités. En contact l'un avec l'autre, ils sont concentrés sur le secteur de Kerlomen localisé sur les marges Sud du bourg :

Ces secteurs, destinés à l'extension de zones d'habitat, correspondent à des compléments futurs d'urbanisation, au regard des objectifs suivants :

- répondre aux besoins de développement urbain définis par le P.A.D.D. (environ 200 logements à réaliser à l'horizon 2015) : ces deux secteurs, représentant une superficie de 7,4 hectares de terrains, permettraient d'accueillir une soixantaine de constructions au Sud du bourg.
- favoriser un léger rééquilibrage de la forme urbaine du bourg en le développant vers le Sud : néanmoins, compte tenu du positionnement de ce secteur au Sud de la commune, son urbanisation ne constitue pas une priorité à court terme, puisqu'il est à supposer que les ménages s'installant sur Kerlomen auront tendance à prendre la voirie créée pour regagner par le Sud la RD 140.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs 2AU devront veiller à favoriser et à inciter les relations entre ces nouveaux quartiers d'habitat et le centre-bourg.

III. Tableau de superficie des différentes zones

TYPE DE ZONE		SUPERFICIE EN HECTARE		
		AVANT REVISION *	APPROBATION DU PLU	APRES MODIFICATION N°1
Urbaine "U" (71.7 ha)	Ua	6	6,2	6,2
	Ub	44.3	48,4	48,7
	Ubl		3.6	3.6
	Ui	10	13	13
A urbaniser "AU" (46.3 ha)	1 AUa	21.6	14,3	14
	1 AUi		20.1	19,8
	1 AUi			2,1
	2 AU		7,4	7,4
	2AUi		4.3	2,5
Naturelle "N" (94.9 ha)	N	176.5	55,4	55,4
	Ni		2,5	2,5
	Nh		8,2	8,2
	Nr		5,3	5,3
	Np		89,2	89,2
Agricole "A" (793 ha)	Aa	817.6	635,4	635,4
	Ab		51,3	51,3
	Ac		47,5	47,5
	Ae		63,9	63,9
Total superficie		1076	1076	1076

(*)

superficies au POS approuvé en 1983 et modifié en 1998.

TITRE 4 :

EVOLUTIONS DU P.L.U.

DEPUIS SON APPROBATION LE 22 DECEMBRE 2006

Chapitre 1.
Modification n°1 du PLU

La Commune de Lauzach est amenée à proposer la modification de son Plan Local d'Urbanisme - P.L.U. – ayant été approuvé le 22 décembre 2007, pour :

- **procéder à une modification du zonage de P.L.U. :**
 - . afin d'ouvrir à l'urbanisation une partie de zone 2AUj, sur le secteur d'activités de la 'Haie' à la demande de la Communauté de Communes du Pays de Questembert
 - . afin de requalifier une partie de la zone 1AUj du secteur d'activités de la 'Haie' en zone 1AUj permettant la réalisation d'un camping, en cohérence avec un projet d'activités riverain d'activités de sports et loisirs de plein air,
 - afin de repasser en zone Ub une partie de la zone 1AUa située en entrée de bourg à proximité du cimetière.
- **procéder à une modification des orientations d'aménagement du PLU**
 - la réduction de la zone 1AUa située en entrée de bourg à proximité du cimetière implique une modification des orientations d'aménagement le concernant.
- **procéder à des modifications du règlement de P.L.U.,** visant principalement :
 - . à mettre en adéquation le règlement avec les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme, entrées en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2007, en application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007,
 - . à préciser le recul des constructions par rapport aux voies pour les zones 1AUa à vocation d'habitat dans le cadre de la recherche de nouvelles formes urbaines pour des opérations d'aménagement qualitatives, et à préciser les règles de manière générale afin de permettre les constructions bio-climatiques,
 - . à créer un chapitre de règlement spécifique pour la zone zone 1AUj

- **procéder à une modification du rapport de présentation du P.L.U. :**
 - . quelques modifications doivent être apportées sur certaines pages du rapport de présentation du PLU pour le mettre à jour au regard de la modification et modifier le tableau des surface
 - . un grand titre à ajouter au document pour expliquer synthétiquement l'objet de cette modification du PLU.

Les différentes modifications envisagées ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan. Elles respectent les orientations générales d'aménagement et de développement figurant au Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les différentes modifications envisagées n'ont pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé ni une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisances. Elles entrent donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification du plan local d'urbanisme définie par l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme modifié en dernier lieu par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003.

Les deux paragraphes suivants présentent les principales évolutions du document d'urbanisme.

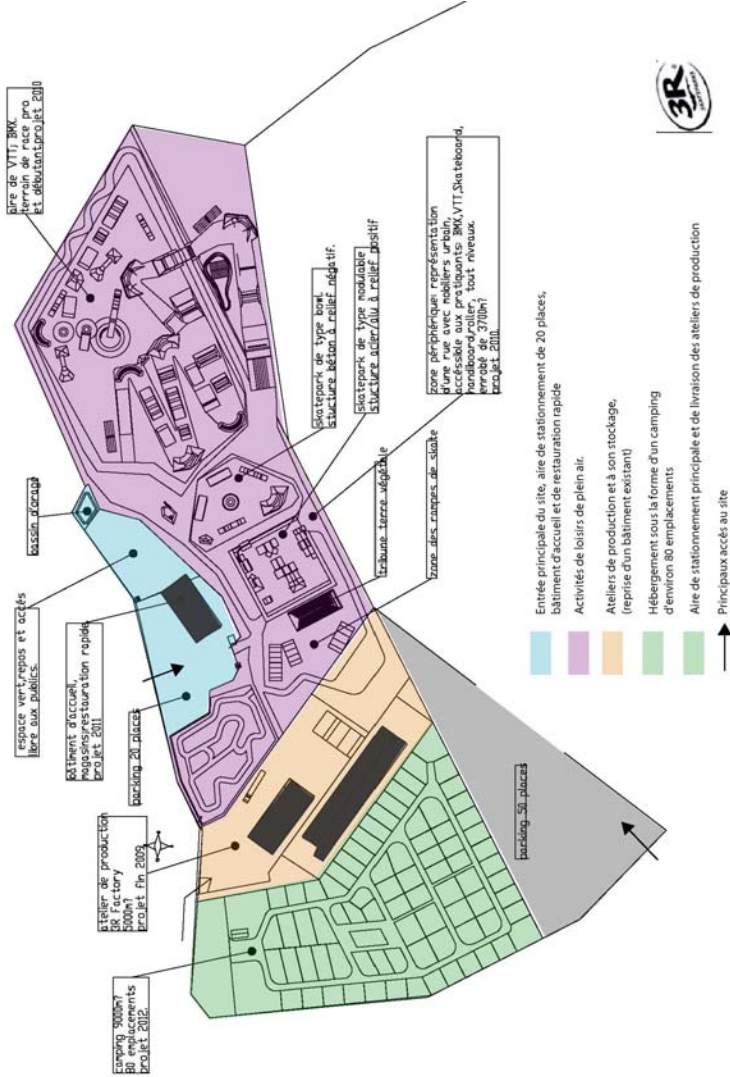
I. Evolution du zonage correspondant au parc d'activités de la 'Haie'



Un projet d'activités, concernant une emprise totale de 6,2 hectares nécessite pour pouvoir aboutir une modification du PLU.

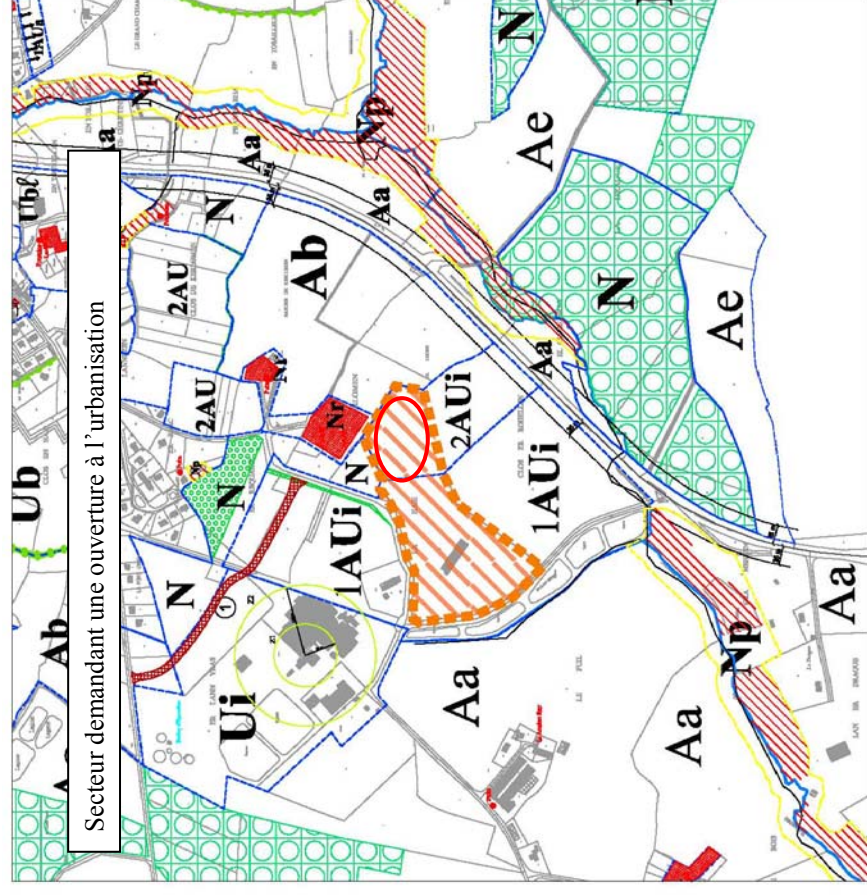
Il est prévu qu'il s'étende à terme jusqu'à la RD 140, sur l'ensemble de cette entité de la zone AUj.

Le projet en question comprend un site de production de matériels de loisirs, l'organisation de formations et stages à la pratique du skateboard sur site aménagé à cet effet (plein air), et un site d'hébergement (camps d'été) à l'ouest, en lien avec cette activité.

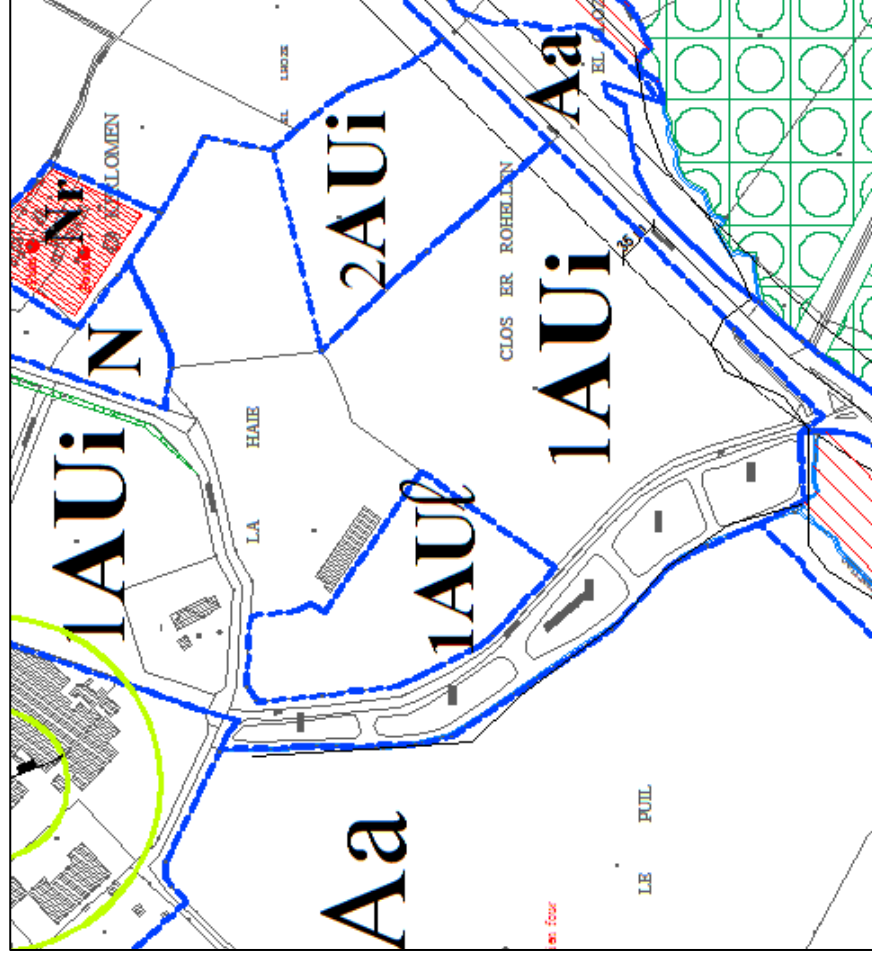


La concrétisation de ce projet sur le court terme demande l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2AUj correspondant à 1,8 ha (sur les 4,3 ha correspondant à la zone 2AUj).

Extrait de plan de zonage du dossier de PLU approuvé, avant modification.



Modification du zonage du parc d'activités de la Haie



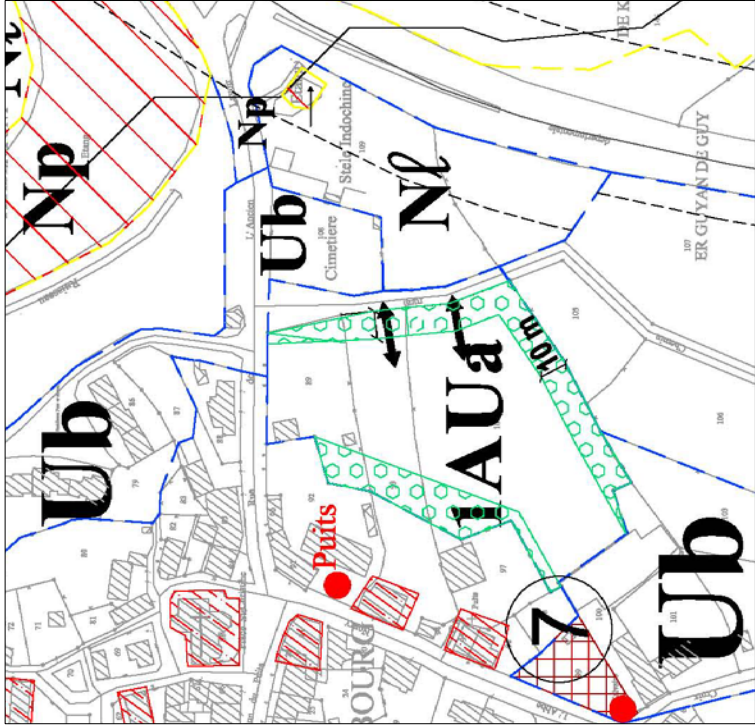
Le projet nécessite également la mise en place d'un zonage 1AUJ sur la partie ouest du site destinée à la réalisation d'une aire d'hébergement sous la forme d'un camping, pour une superficie d'environ 2,1 ha (soustraite à la zone 1AUJ).

II. Le projet de modification du zonage du secteur 1AUa en entrée d'agglomération près du cimetière

Afin de favoriser la construction au sein du bourg, il est envisager de repasser en zone Ub une partie d'un secteur classé en zone 1AUa au Plan Local d'Urbanisme (environ 0,3 ha).

Il est à rappeler que le secteur est desservi par les réseaux et que le PLU l'a classé en zone 1AUa afin de garantir un aménagement cohérent du site prenant son positionnement (proche du centre-bourg et proche de la salle multifonction et des écoles, et prenant également la qualité paysagère et les ambiances ressenties sur ce secteur ayant conservé des allures champêtre.

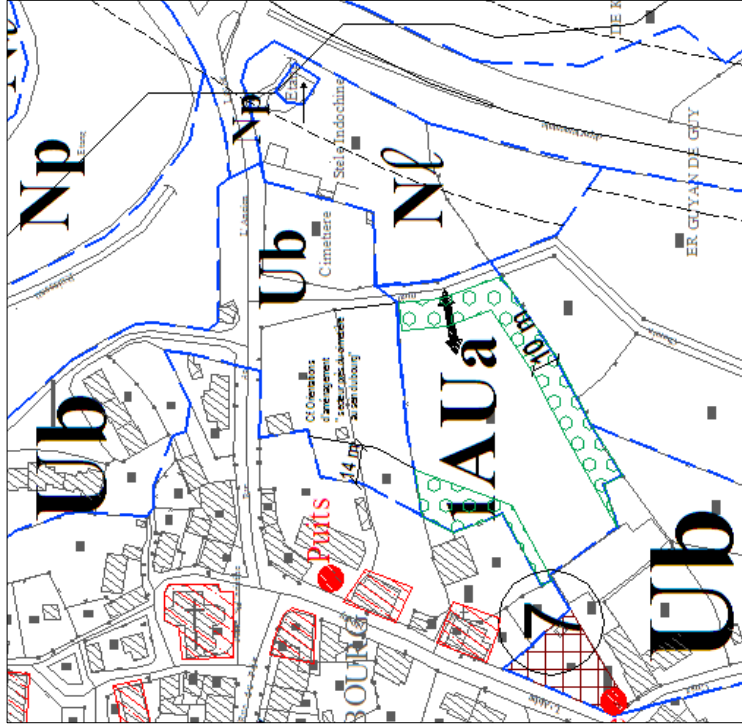
Actuellement l'aménagement d'ensemble du secteur est pénalisé par des contraintes foncières (rétention). Pourtant, le découpage parcellaire actuel assure des possibilités d'accès directs des deux parcelles situées au nord de la zone depuis une entrée directe d'une habitation existante au nord-est du site et depuis la nouvelle voie communale la longeant par l'est.



Extrait du plan de zonage avant modification

Les terrains au nord du site faisant l'objet de projets de plusieurs constructions, il est par conséquent proposé d'adapter le zonage du PLU par un zonage Ub afin de faciliter leur réalisation à court terme, sans que ceci remette en cause un projet d'aménagement global de la partie sud du site maintenu en secteur 1AUa.

Extrait du plan de zonage après modification



Les orientations d'aménagement prévues évoluent également au regard de ce nouveau classement afin de permettre des accès directs aux constructions qui seront réalisées sur la parcelle donnant sur la rue du l'ancien Lavoir uniquement par reprise de l'accès existant à la maison d'habitation (qui était intégrée à la zone 1AUa), ceci pour de question de sécurisation des flux. Les accès directs à la parcelle ne donnant pas sur cette voie seront permis le long de la nouvelle voie communale délimitant le site par l'Est.

Le règlement de la zone Ub fait désormais référence aux orientations d'aménagement afin de leur donner une portée réglementaire. (cf. chapitre suivant).

Sur le plan de zonage, la flèche correspondant aux orientations d'aménagement de la zone 1AUa n'a plus lieu d'être et est supprimée.

La bande de 10 mètres d'espaces verts à paysager ou planter est également supprimée le long de cette voie. Elle était initialement prévue en délimitation d'ensemble de la zone 1AUa pour créer une zone tampon avec la salle multifonction. Elle n'a pas lieu d'être sur la partie haute du site qui fait face au cimetière.

Un recul inconstructible de 14 mètres est indiqué au plan de zonage, en concordance avec les orientations d'aménagement initiales.