



Mairie de PLOUGRESCANT

Modification du PLU

Projet :

Suppression de l'emplacement réservé N°1:

Création d'une voie de contournement au Sud ouest du bourg

Constitution du Dossier :

La notice explicative

Date du POS

Modification du POS

Les raisons de la suppression

Les plans

Plan du POS actuel

Plan du POS avec le projet

Le règlement

Document d'orientation à l'aménagement

Les souhaits des élus

Proposition de projet

La notice explicative

- Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de PLOUGRESCANT a été approuvé par délibération le 03 octobre 2000.
- Il a été ensuite modifié par délibération du 17 novembre 2004

La municipalité souhaite supprimer l'emplacement réservé n°1 du POS qui avait pour objectifs de faciliter la circulation des engins agricoles, d'améliorer l'accès à la zone marécole de Beg Vilin, et de rendre la circulation plus aisée dans le bourg.

Cet emplacement réservé ne sera pas réalisé car il est devenu sans intérêt pour la commune. La circulation au centre bourg est suffisamment fluide et permet aux usagers d'accéder et de faire "vivre" les petits commerces locaux. Pour des raisons économiques par ailleurs, les travaux à réaliser représente une somme qui ne peut être supportée par le budget communal.

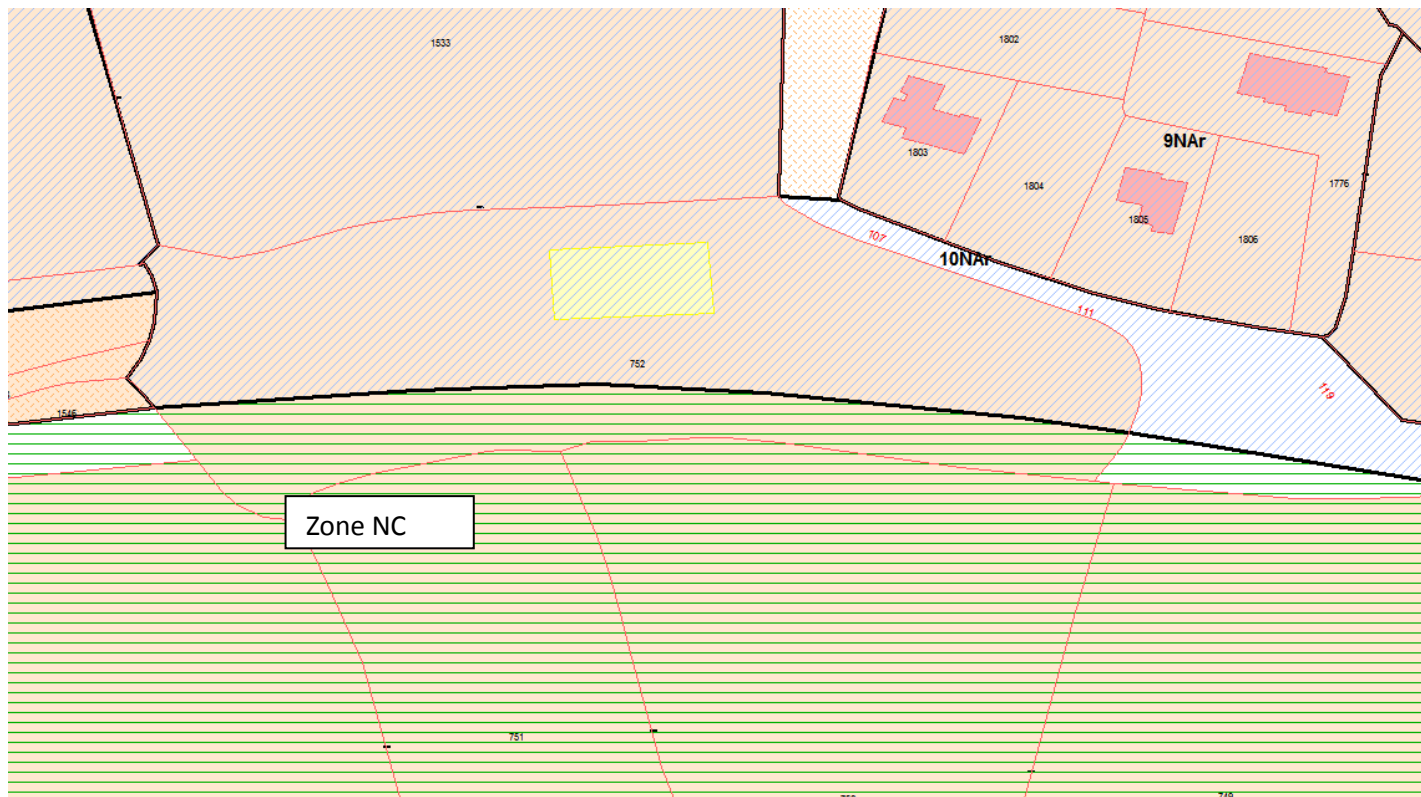
Cette suppression permettra à la commune de vendre une partie de la parcelle B 752, en la divisant en 3 lots. Les lots ne seront pas viabilisés pour permettre à la population communale d'accéder à la propriété à un prix moindre que ceux proposés par le lotissement. Les lots susceptibles d'être vendus seront d'environ 700 M2.

Il s'agit, dans un but d'intérêt général de créer un nouveau secteur à usage d'habitat, répondant à un besoin d'accueil de personnes habitant ou non sur le territoire communal, et qui désirent se rapprocher du centre bourg, où se situent les commerces et les services dont elles ont besoin. La parcelle sera divisée en 3 lots non viabilisés permettant un prix d'acquisition moins élevé

La modification souhaitée se situe dans le secteur inscrit et dans la servitude de protection des monuments historiques classés (La chapelle St Gonéry)

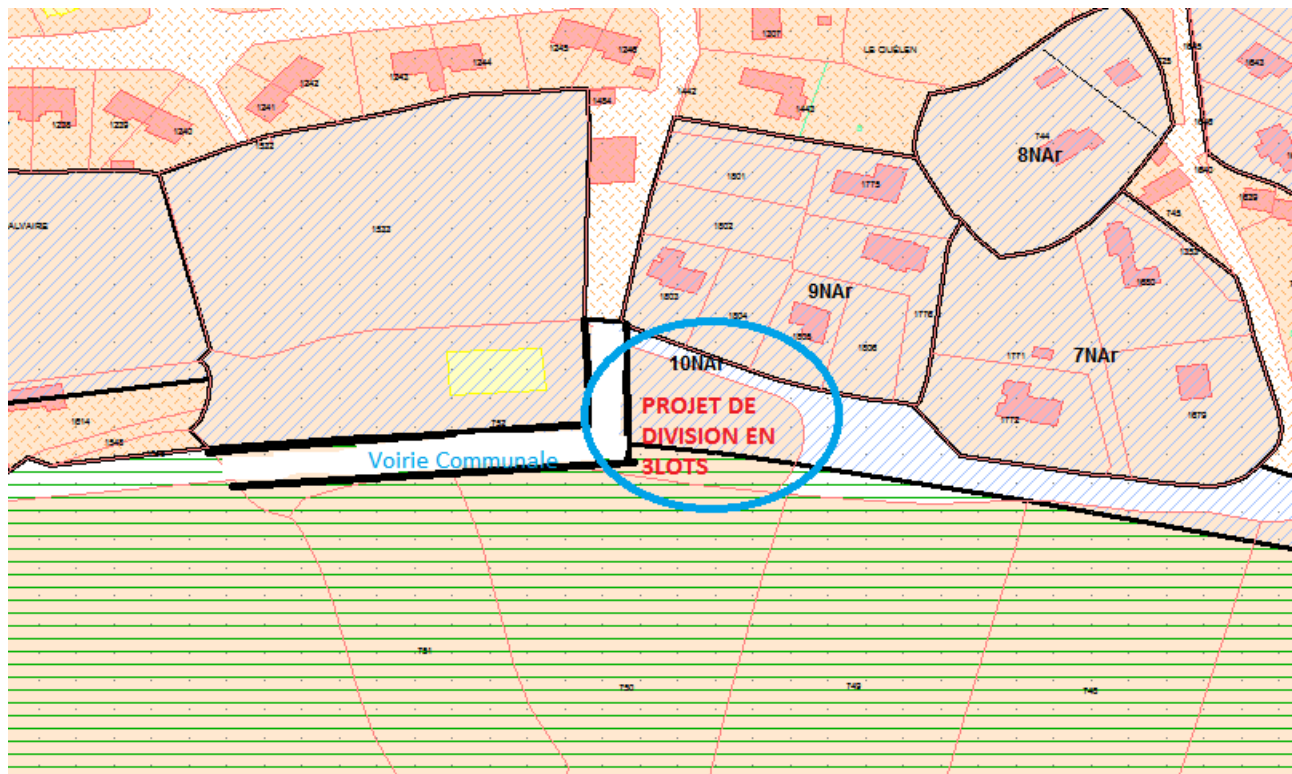
Le principe d'aménagement urbain de la résidence St Gonery est accepté par l'ABF :

La parcelle qui sera divisée en 3 lots non viabilisées, est la parcelle B 752, qui est en zone 10Nar et NC, comme présenté sur ce plan :



Actuellement, la Zone NC est utilisée comme voirie communale, laquelle rejoint la route allant au service technique, Cette voirie sera mise à jour au cadastre dès accord du Conseil Municipal pour le classement de la voirie communale qui est en cours de réalisation à ce jour.

A ce jour, dans la réalité, la parcelle est plus ou moins desservie comme ceci :



Règlement de la Zone 10 NAr :

Sont admis dans ces zones les occupations et utilisations suivantes :

- L'amélioration et l'extension des constructions existantes, lorsqu'elles ne sont pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone.
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (W-C, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...).
- Les constructions :
 - d'habitation,
 - hôtelières,
 - commerciales et artisanales,
 - à vocation d'équipements collectifs,
 - de bureaux et de services,
 - de parcs de stationnement;
- Les annexes nécessaires aux constructions précitées dans la limite de 35 m² de surface hors œuvre brute;
 - les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction;
 - les piscines, couvertes ou non;
 - les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs;
- les affouillements ou exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

- ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les accès directs aux voies sont interdits dans les parties repérées au plan par une légende spécifique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse, devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

D'une manière générale, les zones NAr feront l'objet d'un aménagement cohérent (en tout ou par tranches fonctionnelles) prenant en compte le parcellaire et le bon fonctionnement du secteur, et évitant toute enclave.

Les accès principaux devront respecter le fléchage approximatif et de principe éventuellement figuré au plan.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement même des voies et places;
- soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux documents graphiques.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.

ARTICLE NAr 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES

Zones 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 16, 34 et 35 NAr

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement même des voies et places;
- soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux documents graphiques.

ARTICLE NAr 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

-Dans les secteurs NAr :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$L = H / 2 \geq 3 \text{ m.}$$

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb.

$$D = H(\text{baie}) \geq 3 \text{ m}$$

Toutefois des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre :

- la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume;
- l'extension limitée, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement;
- l'extension limitée de bâtiments déjà édifiés en limite séparative;
- l'édification de bâtiments annexes accolés à l'habitation principale et dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 35 m².

- Dans tous les secteurs :

Des dispositions différentes pourront être admises pour :

- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (W-C, cabines téléphoniques, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, abris voyageurs, etc...),
- des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les secteurs NAr :

Une distance minimale pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus :

- entre pignons : quatre mètres
- entre façades ainsi qu'entre façade et pignon : six mètres

EMPRISE AU SOL : **Non réglementé**

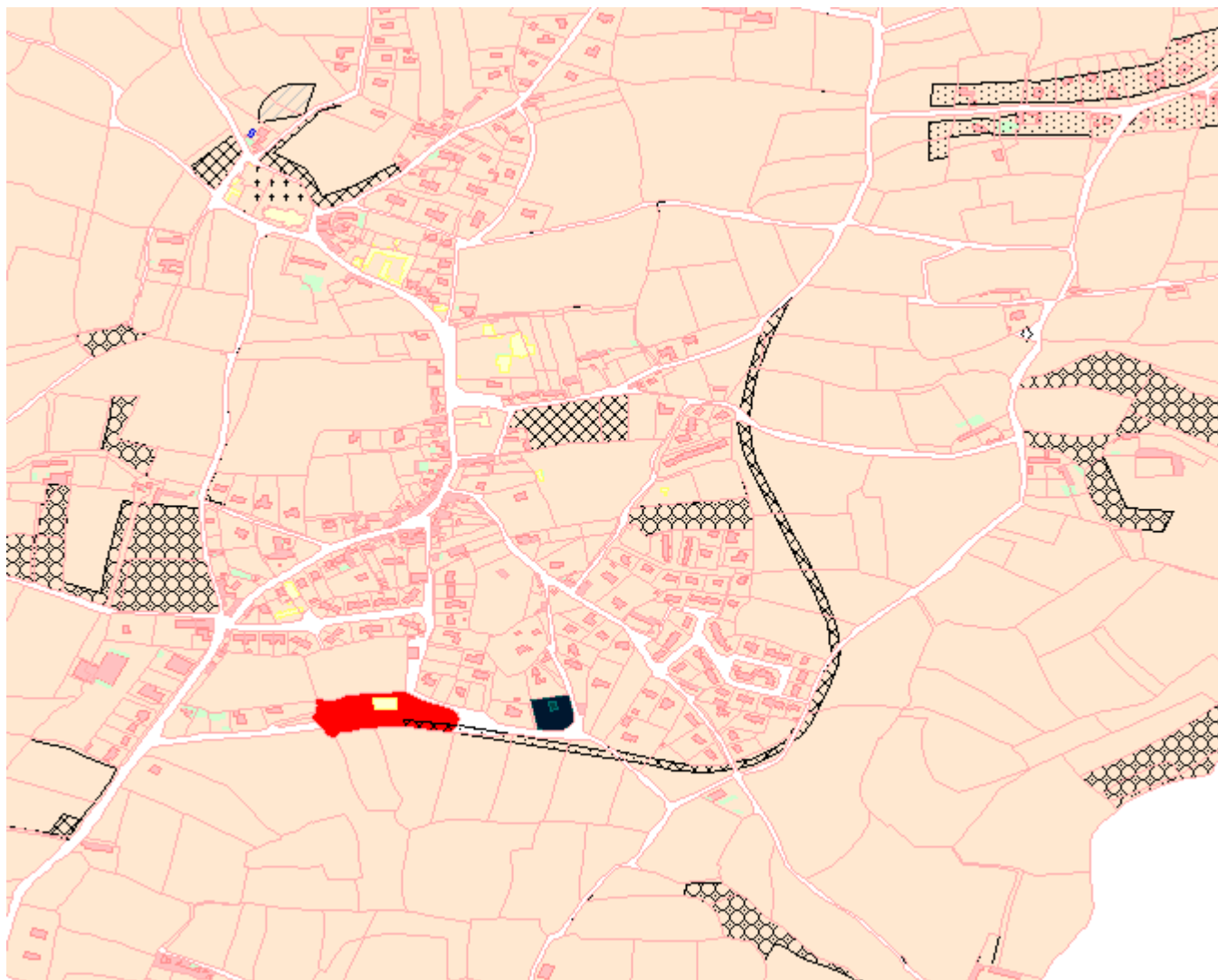
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zones 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 16, 34 et 35 NAr

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 m et 7 m en présence de toiture terrasse.

La hauteur à la sablière ne peut excéder 6 m et 3 m pour une toiture terrasse.

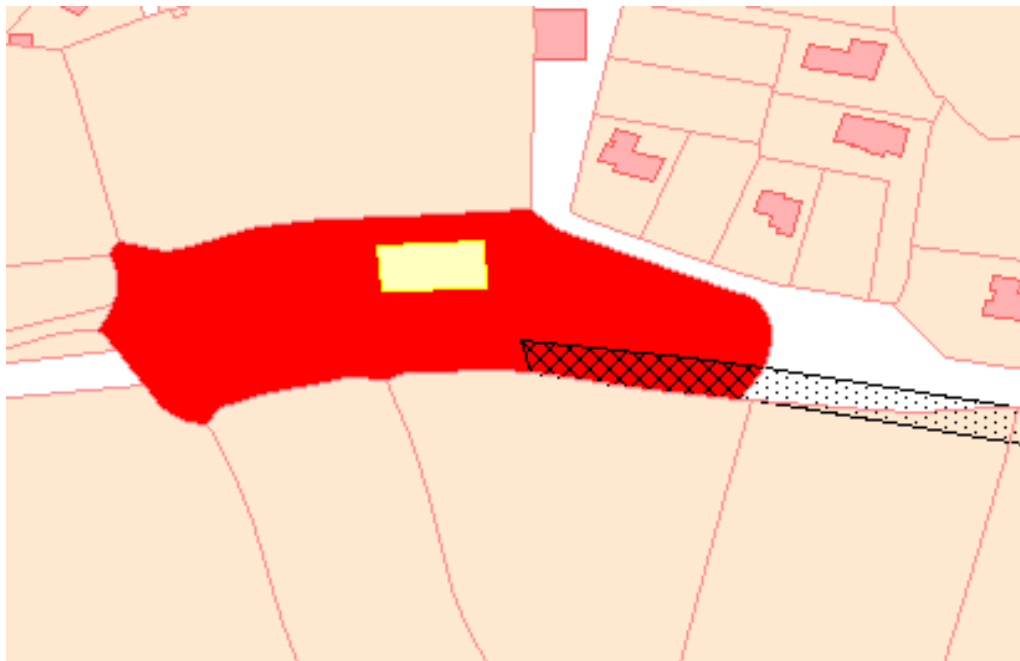
Sachant que le projet d'aménagement est compatible avec ces orientations



LES PLANS – Plan **Actuel**

plan au 1/10 000,

Permettant de visualiser toute la voie de contournement qui commence à la parcelle B 752, qui se termine sur la route de beg Ar vilin, accédant à la Zone marècole



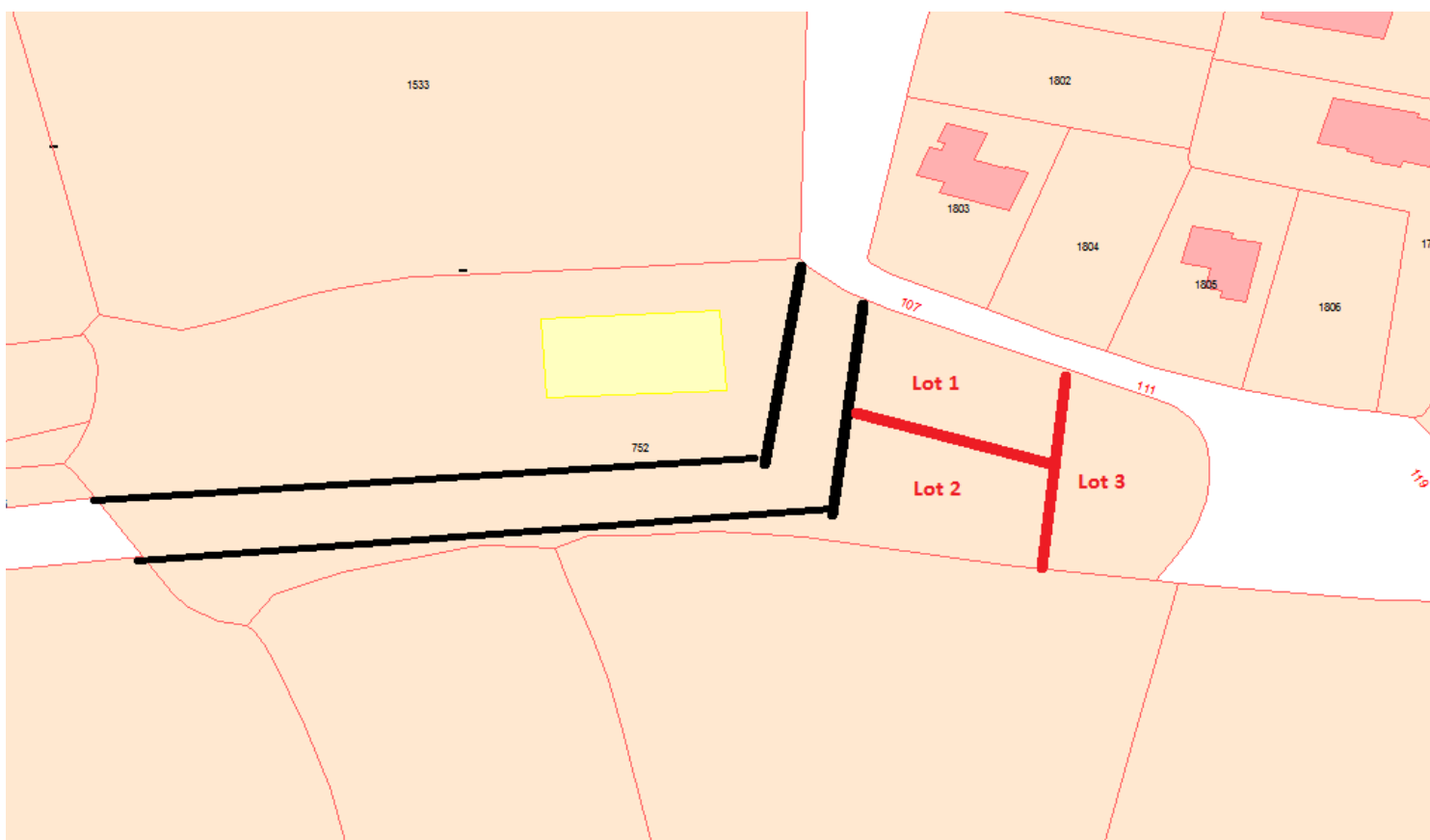
Plan au 1/3 000

Document d'orientation et de programmation

Souhaits des élus :

- Ouvrir à l'urbanisation, à proximité du bourg.
- Création d'un lotissement communal de 3 lots non viabilisés
-
- Donner la possibilité aux habitants de la commune de « vieillir » dans la commune, grâce à la proximité des commerces et des services

Modification du POS valant PLU : Suppression de l'emplacement réservé N°1 - PLOUGRESCANT -



PROJET : Création de 3 lots destinés à la construction de maison d'habitation

Uniquement sur la partie constructible au POS, NAR – voir plan page 3.