



Projet de modification simplifiée n°2

PLU de Lanvollon

Adaptation des articles UC5, UC6 et UC10
Modification de la liste des emplacements réservés

Sommaire :

1. Rappel des modalités de la procédure et de son cadre réglementaire
2. Exposé des motifs et notice explicative
3. Modification des articles UC5, UC6 et UC 10 du règlement écrit
4. Modification emplacements réservés

1. RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE

La commune de Lanvollon a approuvé son PLU le 9 novembre 2007. La présente modification simplifiée vise à :

- Faire évoluer les articles UC5, UC6 et UC10
- Modifier les emplacements réservés : l'emprise de l'emplacement réservé n°3, Supprimer l'emplacement réservé n°19, ajouter un emplacement réservé (n°26)

L'objet de cette procédure respecte les conditions de mise en œuvre d'une modification simplifiée posées par l'article L 123-13-3 du code de l'urbanisme, dans la mesure où la modification projetée :

- Ne change pas les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- N'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas la protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- Ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Leff Armor Communauté, compétente en matière de PLU, a été sollicitée par la commune de Lanvollon pour mener cette procédure.

PROCEDURE

- Délibération prescrivant la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Lanvollon
→ 28 février 2017
- Notification du projet aux Personnes Publiques associées (PPa)
- Arrêté du Président de Leff Armor Communauté prescrivant la mise à disposition du projet de modification n°2 du PLU de Lanvollon
- Mesures de publicité 8 jours avant la mise à disposition du dossier au public
- Mise à disposition du dossier au public
- Délibération du conseil communautaire de Leff Armor Communauté tirant le bilan de la mise à disposition au public et approuvant la modification simplifiée
- Porté à connaissance de la décision : Transmission au Préfet – Affichage à la Communauté de Communes et en Mairie pendant un mois – Publication dans un journal départemental

2. EXPOSÉ DES MOTIFS ET NOTICE EXPLICATIVE

Lanvollon, commune de 500,80 ha, est située à proximité des bassins d'emplois de Paimpol, Guingamp et Saint Briec.. La commune compte 1749 habitants en 2013. Sa localisation stratégique, au carrefour de la RD9 et de la RD6, en fait une commune attractive aussi bien en terme d'accueil d'entreprises que d'habitations. Le cadre de vie naturel et commercial attire des jeunes couples actifs et des retraités.

La commune a ciblée le maintien de l'activité agricole comme un enjeu primordial dans son projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La commune de Lanvollon souhaite, tout en freinant l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels et agricoles, favoriser le réinvestissement du centre bourg pour assurer son dynamisme et le maintien des services de proximité.

En réponse à l'étalement urbain, la commune souhaite maîtriser la densité dans les projets d'extension ou de renouvellement urbain.

La procédure de modification simplifiée vise à modifier les articles UC5, UC6 et UC10. L'article UC5 correspond aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. L'article UC6 règlemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. L'article UC10 règlemente l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Par la diminution des reculs imposés dans le PLU en vigueur, la commune souhaite réduire la taille des lots et augmenter la densité dans les nouvelles opérations.

Par la modification de l'article UC10, la municipalité, notamment dans ses nouvelles opérations d'aménagement, souhaite préciser par son règlement que les haies peuvent être doublées d'un grillage en limites séparatives ainsi qu'en limite d'emprise publique. En effet, dans le règlement en vigueur datant de 2007, les grillages ne sont pas mentionnés.

Dans un second temps, la municipalité souhaite modifier l'emprise de l'emplacement réservé n°3, supprimer l'emplacement réservé n°19 et ajouter un nouvel emplacement réservé, le n°26. Les projets ayant évolué depuis la dernière modification du PLU, la commune souhaite adapter la liste des emplacements réservés

3. MODIFICATION DES ARTICLES UC5, UC6 ET UC10 DU REGLEMENT ECRIT

La zone UC est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle couvre les zones dont le caractère dominant est l'habitat individuel ou collectif isolé. Les constructions y sont implantées en ordre discontinu.

- **L'article UC5** règlemente l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Modification de l'article UC5 du règlement en vigueur: (les modifications apparaissent en rouge)

A – Règles générales

~~Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur.~~

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à 2 mètres minimum des voies ou autres emprises publiques existantes ou futures.

En aucun cas, elles ne doivent être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

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

Des dispositions différentes pourront, en outre, être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation d'électricité, abris voyageurs), et pour 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.

B – Recul spécifique le long de la RD6 (hors secteurs agglomérés)

Le projet urbain institue la mise en place d'un recul spécifique. Ainsi, conformément aux documents graphiques, le recul minimum est fixé à 50 mètres par rapport à l'axe de la RD6 (zone des Prés – rue J. Le Gonidec)

- **L'article UC6** régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Modification de l'article UC6 du règlement en vigueur: (les modifications apparaissent en rouge)

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

~~La distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 mètres (L=H/2 supérieur à 3 mètres)~~

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égal à 2 mètres.

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 (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation d'électricité, abris voyageurs, ...), pour 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.

- **L'article UC10** régit l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Modification de l'article UC10 du règlement en vigueur (partie clôtures) : (les modifications apparaissent en rouge)

~~Pour les clôtures sur rue, l'utilisation des plaques en fibrociment y compris à claire voie est interdite.~~

Pour les clôtures **sur emprises publiques**, l'utilisation de plaques en fibrociment y compris à claire voie est interdite.

En limite d'emprises publiques, elles seront constituées :

- D'une haie vive convenablement entretenue, **pouvant être accompagnée d'un grillage à l'intérieur du lot, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre et réduit à 1 mètre dans les angles de visibilité**
- Soit par un mur en moellons apparents ou un mur bahut enduit d'une hauteur maximale d'un mètre au dessus du sol naturel, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 1,50 mètre au dessus du sol naturel doublé ou non d'une haie vive.

Pour les clôtures **en limite séparative**, les hauteurs seront variables en fonction du type de clôture :

Elles seront constituées :

- Si la clôture est composée de panneaux des bois seuls, elle ne pourra pas dépasser 1,80 m,
- Si la clôture se compose d'un muret surmonté d'un dispositif à claire voie ou de panneaux, elle ne devra pas dépasser deux mètres, le muret présentant une hauteur maximale de 1 mètre.
- **Si la clôture se compose d'un grillage accompagné ou non d'une haie convenablement entretenue, celui-ci aura une hauteur maximale de 1,50 mètre.**

Le raccordement de la clôture en limite séparative devra se faire harmonieusement avec la clôture sur rue. En limite séparative, les plaques en fibrociment sont interdites. Toutefois des dispositions différentes seront autorisées afin de permettre les extensions des clôtures existantes. Ces extensions de clôture devront être compatibles avec la clôture qu'elles prolongent.

4. MODIFICATION EMPLACEMENTS RESERVES

a. Justification des choix

La commune de Lanvollon souhaite supprimé l'emplacement réservé n°19. Le bénéficiaire de cet emplacement réservé était la commune. Il devait servir à une rectification de voie pour une desserte au niveau de l'impasse de la Gare. Ce projet n'est plus envisagé par la municipalité actuelle. En effet, la voirie existante permet déjà de desservir la partie constructible de la parcelle A 361, située le long de cette voie.

La commune souhaite modifier l'emplacement réservé n°3. En plus de la desserte de la zone AU des sports, cet emplacement réservé devait desservir les équipements sportifs. Cet accès aux équipements n'est plus envisagé via cette zone mais par la rue du Trégor.

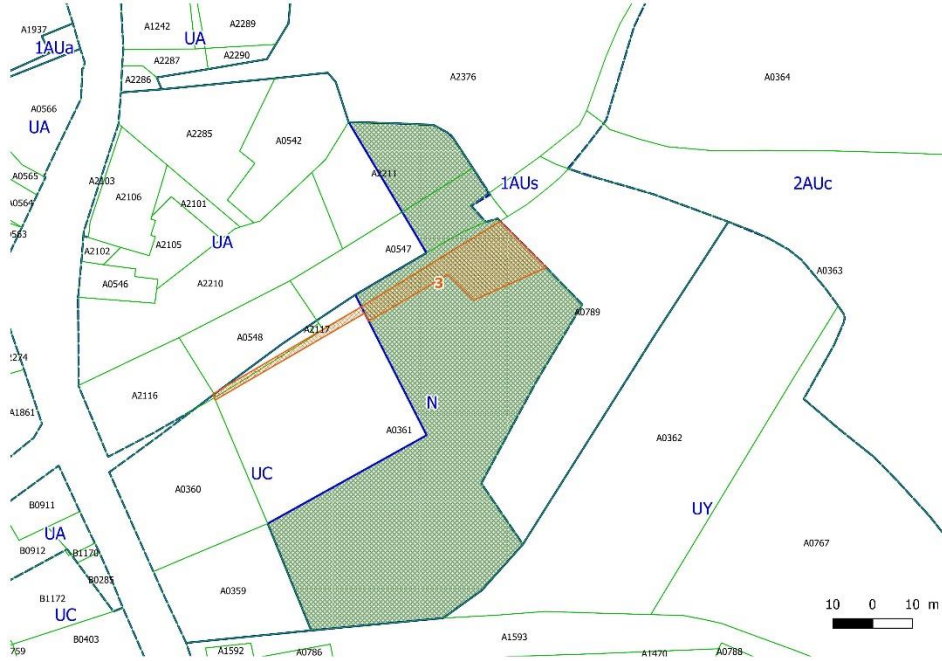
La commune a souhaité ajouter un emplacement réservé, le numéro 26, afin de permettre la réhabilitation de la zone humide du Parc de la commune. La réhabilitation de la zone humide du Parc à Lanvollon est une des actions inscrite dans le Contrat de territoire Grand Trieux – volet milieux aquatiques – 2014/2018, porté par le SMEGA. Afin d'accueillir la réalisation de ces travaux déclarés « d'intérêt général » et sous maîtrise d'ouvrage du SMEGA, la commune de Lanvollon souhaite prévoir un emplacement réservé sur ce secteur.

Ainsi, elle pourra assurer la préservation et la valorisation de la zone humide réhabilitée au sein du parc public. En outre, ce site s'intègre au sein d'un corridor écologique (« vallée du Ségalen ») reliant le Jardin de la Biodiversité (en amont) à la vallée du Leff (en aval).

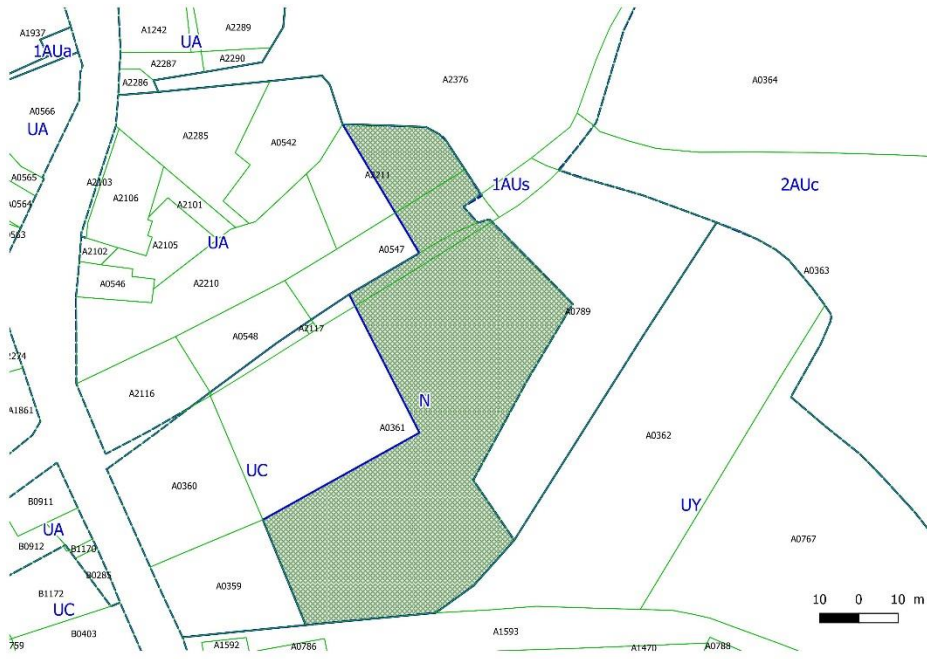
b. Modifications graphiques

Suppression de l'emplacement réservé n°19, impasse de la gare

Avant modification :



Après modification :



Modification de l'emplacement réservé n°3, zone des sports

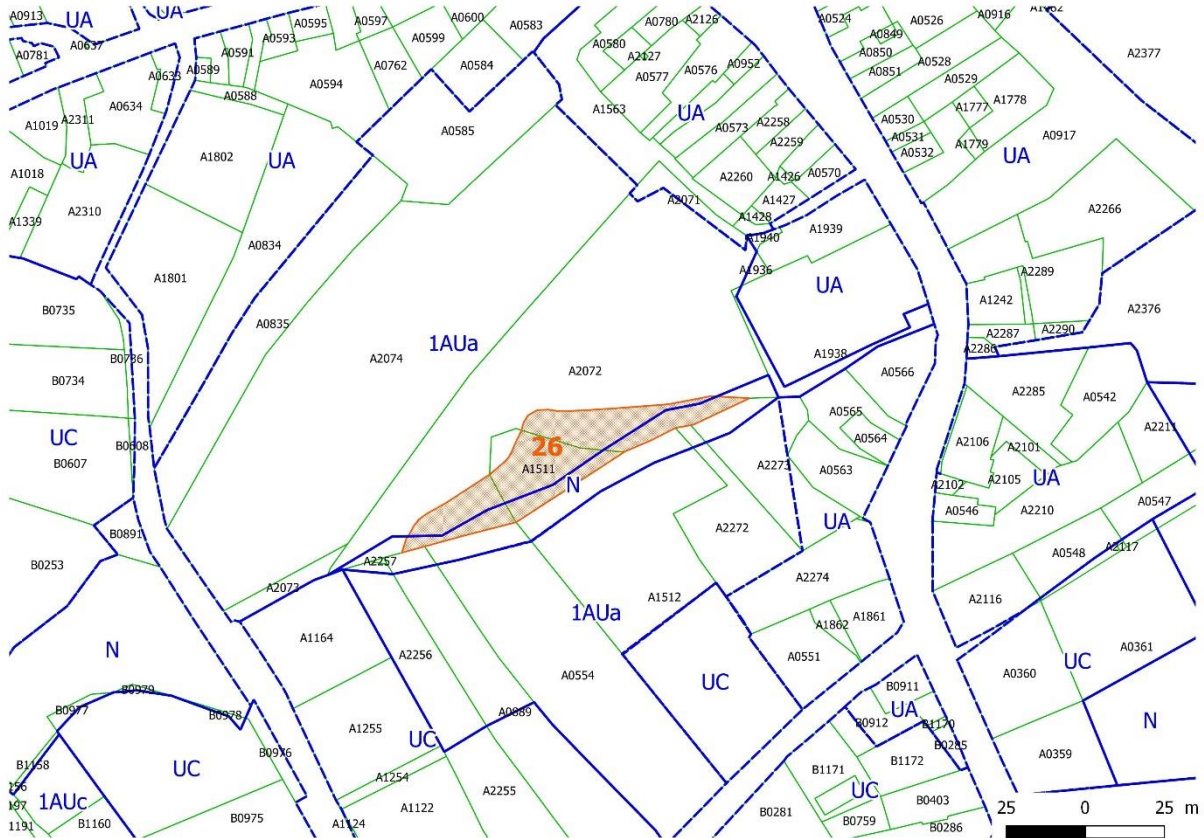
Avant modification :



Après modification :



Ajout d'un emplacement réservé sur le site du Parc : n°26



c. Modifications apportées à la liste des emplacements réservés:

Numéro	Nature de l'opération	Superficie longueur - largeur	Bénéficiaire
1	Aménagement d'une voie de liaison entre Kercadiou et la contre allée de Kercadiou menant à Lannebert	60 m – 10 m	Commune
2	A Kercadiou, aménagement d'une voie de liaison entre la RD6 et la rue Bry	2277 m ² 260m – 10m	Département
3	Voie pour desserte de la zone AU des sports et accès aux équipements sportifs	120 m – 8 m 65 m – 8 m	Commune
4	Accès piétonnier à la zone des sports depuis la rue de la Boissière	44 m – 3 m	Commune
5	Aménagement d'une voie pour l'ouverture à l'urbanisation suivant le réseau de ceinture d'assainissement – Voie interne de la zone de Kerzaré	220 m -10 m	Commune

6	Aménagement d'une voie pour l'ouverture à l'urbanisation	180 m – 8 m	Commune
7	Elargissement de l'accotement rue du Leff pour création d'un cheminement piétonnier	160 m – 4 m	Commune
8	Voie de desserte reliant la rue du Moulin (RD9) au niveau de la cité de Bel Air à la rue de la Boissière et servitude de passage de la canalisation d'eau potable desservant le château d'eau de la zone de Saint Vincent	490 m – 9 m	Commune
9	Aménagement et élargissement de la rue de Kerouel sur la totalité de son tracé	426 m – 10 m	Commune
10	Extension de la station d'épuration	4928 m ²	Commune
11	Espace naturel au sein du cimetière – zone tampon	1780 m ²	Commune
12	Extension du cimetière	4990 m ²	Commune
13	Amélioration et sécurisation de l'accès à l'école publique – Rue du trégor	Parcelles 451 et 758 (en partie) 0,11 ha	Commune
14	Rectification de voirie à l'angle de la rue des Fontaines et de la rue E. Duval Elargissement rue des Fontaines	185 m ² 42 m – 5 m	Commune
15	Liaison et rectification venelle de Calagen	60 m ²	Commune
16	Liaison routière entre les 2 zones 1Aua – aménagement au dessus du ruisseau busé	159 m ²	Commune
17	Rectification de voirie à l'angle de la rue du Parc et de la rue Pasteur	54 m ²	Commune
18	Création d'une voie de desserte reliant le lotissement de Kerouel à la rue du Viaduc et rue Pasteur	230 m – 9 m	Commune
19	Rectification de voie – impasse de la Gare	120 m – 3,5 m	Commune
20 19	Extension des services techniques	1950 m ² - parcelle n°2370 et 2372	Commune
21 20	Aménagement de voirie entre la rue de la gare et la zone Aa	122 m – 5 m	Commune
22 21	Voie de liaison entre la rue de l'Armor et chemin rural n°5 de Kergoat pour une desserte du hameau de Kerlan Voie d'accès aux constructions	325 m – 10 m	Commune
23 22	Voie d'accès depuis la zone de Ponlo	32 m – 15 m	Commune
24 23	Voie de liaison entre la rue des Fontaines et la rue Sainte Anne	107 m – 10 m	Commune
25 24	Accès à la zone du Ponlo depuis la RD 9	70 m – 10 m	Communauté de Communes
26 25	Plantations pour fonctionnement d'équipement entrant dans le cadre d'une politique de développement durable (chauffage bois)	12,66 ha	Commune
26	Emplacement destiné à la préservation et la réhabilitation de la zone humide du parc	1610 m ²	Commune