

## Modifications à apporter au projet du PLU suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique (observations du public et de la commission d'enquête)

La Mairie a de nouveau prescrit l'élaboration du PLU le 09 février 2022.

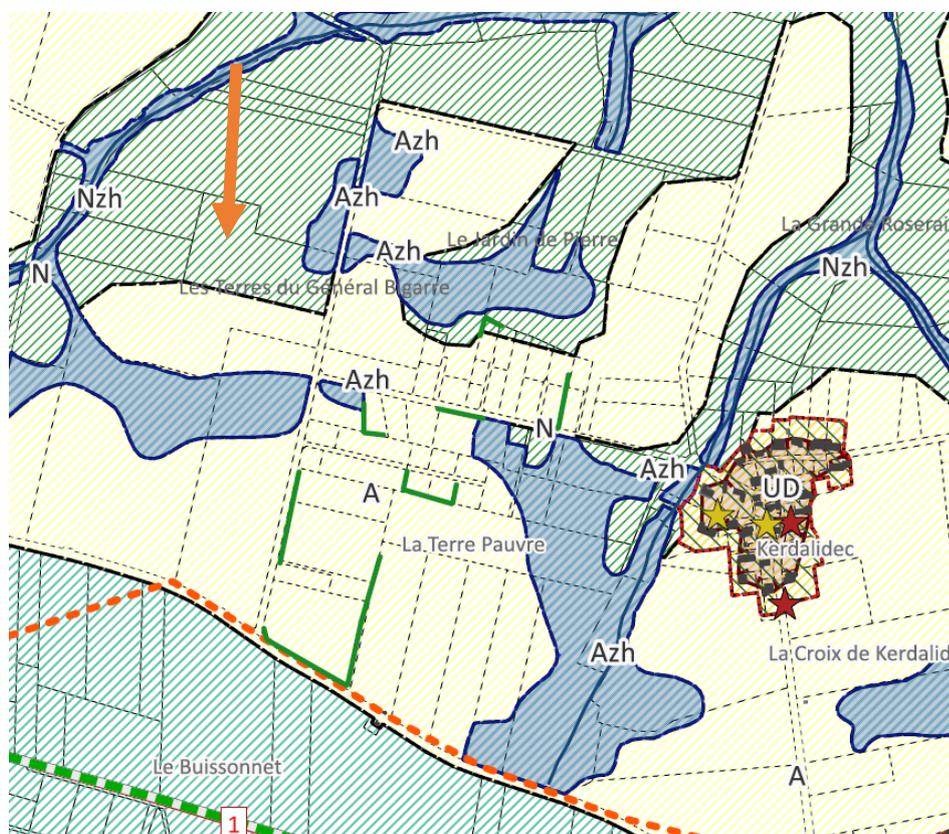
Le projet du PLU a été arrêté le 06 février 2023. Le dossier a été soumis à avis des Personnes Publiques Associées et a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est tenue du 22 août 2023 à 16h00 au 26 septembre 2023 à 16h00.

Afin de tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et suite à l'enquête publique (observations du public et de la commission d'enquête), des modifications sont à apporter au projet du PLU arrêté.

Ces modifications sont listées ci-dessous :

### 1) Sur le règlement graphique :

- La parcelle ZE n° 96 à Kerdalidec est retirée de la zone naturelle pour être incluse dans la zone agricole. Cette parcelle était en zone agricole sous le POS et n'est pas dans une zone protégée (Natura 2000, espaces remarquables etc.). Le propriétaire de cette parcelle a d'ailleurs un projet agricole dessus. C'est une demande réalisée par le propriétaire lors de l'enquête publique.



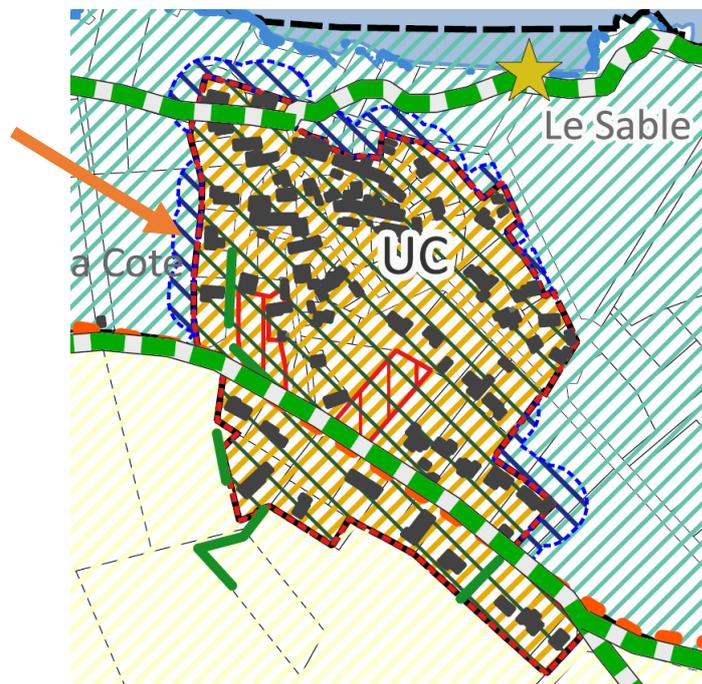
- Il conviendra de supprimer du règlement graphique le zonage « secteur à l'intérieur duquel les systèmes d'assainissement non collectifs sont autorisés » : situé dans les espaces remarquables. En effet, la DDTM a indiqué, dans son courrier du 12 mars 2023, qu'il n'était pas autorisé dans le code de l'urbanisme d'installer des systèmes d'assainissement dans les espaces remarquables. Or les secteurs identifiés sur le règlement graphique sont situés dans les espaces remarquables.

#### DISPOSITIONS LIEES AUX VOIES ET IMPLANTATIONS

-  Emplacement réservé
-  Secteurs de constructibilité dans les SDU
-  ~~Secteur à l'intérieur duquel les systèmes d'assainissement non collectifs sont autorisés~~
-  Centralité commerciale
-  Voies, chemins à conserver ou à créer
-  Linéaire commercial à préserver ou renforcer

#### Fond de carte

-  Bâtiment cadastré "dur"
-  Bâtiment cadastré "léger"
-  Limite parcellaire
-  Plans d'eau et surface de la mer



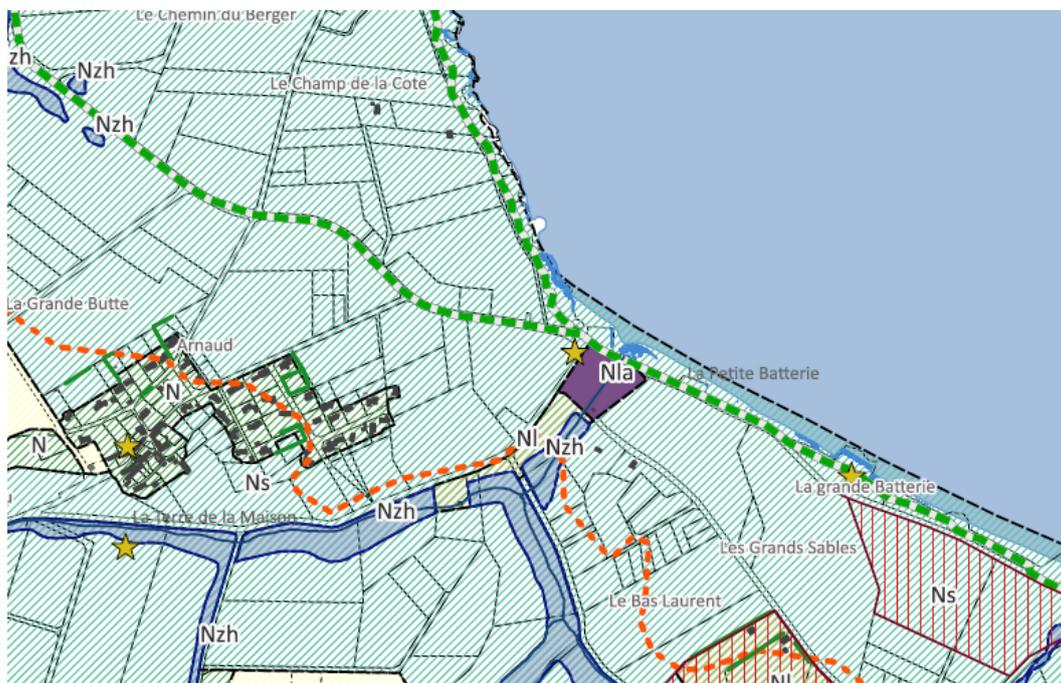
Exemple de Samzun

- La légende du règlement graphique pour la zone Nla doit être corrigée. Nla correspond à la base nautique et non pas à une « zone naturelle délimitant une partie du territoire affectée à l'accueil de caravanes en dehors de terrains homologués ». Par ailleurs, la couleur sur le plan en violet doit être modifiée en vert rayé. Ceci a été soulevé par le Pays d'Auray dans le cadre des avis des PPA.

## ESPACES CONTRIBUANT A LA CONTINUITE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

### ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

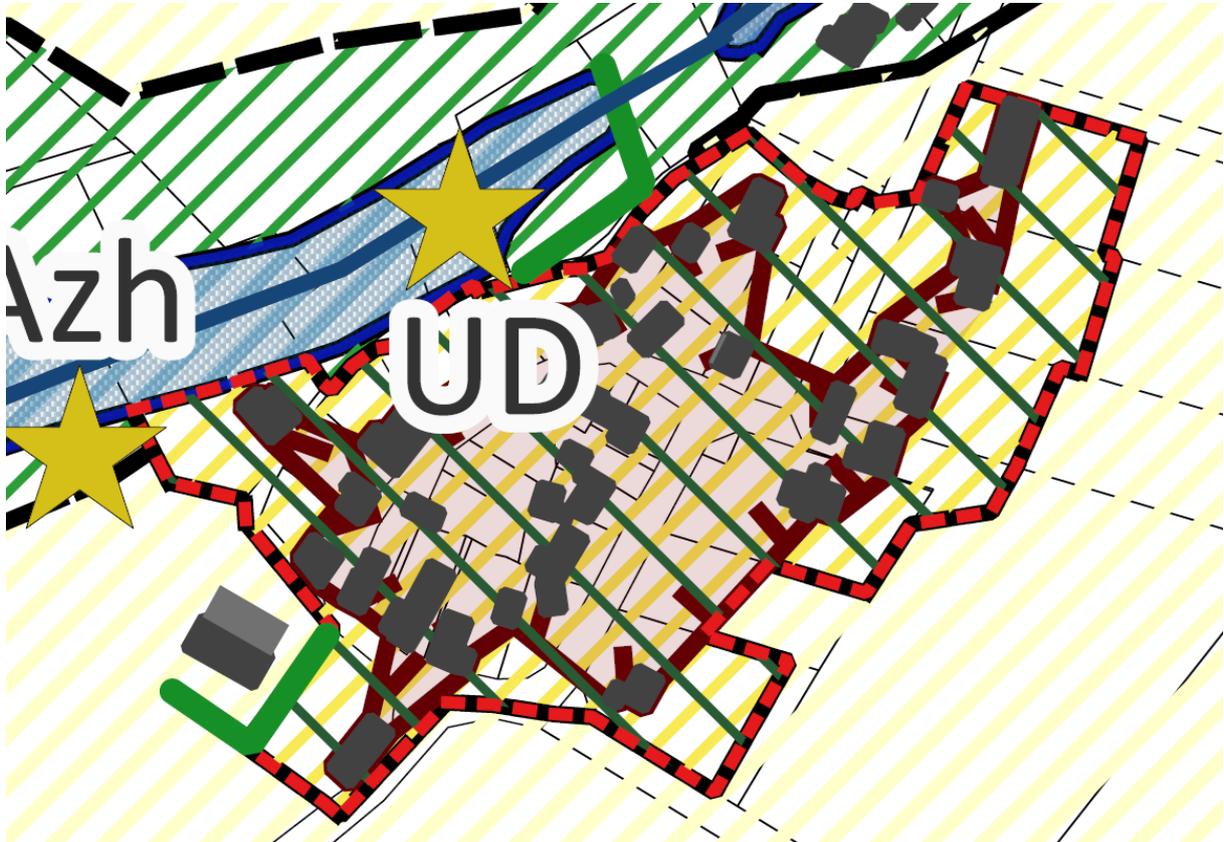
-  A : Zone destinée à la protection des richesses naturelles en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.
-  Ap : Zone agricole non pérenne en vue d'un projet futur.
-  Azh : Secteur humide en zone agricole.
-  N : Zone naturelle, affectée à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages, et espaces dédiés à l'exploitation forestière.
-  Ns : Zone délimitant les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel.
-  Nzh : Secteur humide en zone naturelle.
-  NI : Zone naturelle délimitant les parties affectées aux activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein-air, avec réglementation spécifique.
-  ~~Nla : Zone naturelle délimitant une partie du territoire affectée à l'accueil de caravanes en dehors de terrain homologués.~~ **Zone destinée à la base nautique**
-  Ne : Zone destinée aux stations d'épuration et dispositifs de traitement associés



- Il existe deux limites pour les Secteurs Déjà Urbanisé (Kerdalidec, Kéroulep, Le Colety, Borduro, Tibain, Lannivrec) : la limite constructible en rouge bordeaux au plus proche de l'enveloppe bâtie qui permet dans ce secteur de faire des nouvelles constructions ou extension non limitée

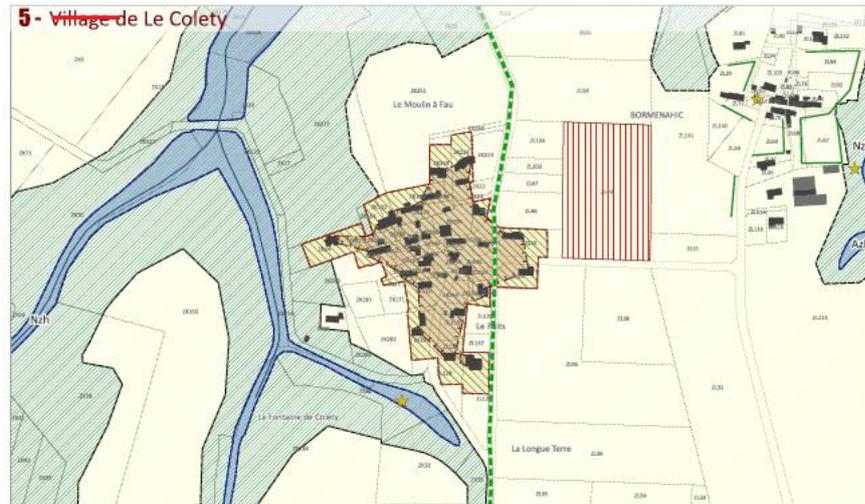
et la limite rouge, la plus éloignée, où il est possible de faire uniquement une extension limitée à 50% de l'emprise au sol de l'existant et 50m<sup>2</sup>. Cette distinction n'était pas assez visible. La couleur de la limite constructible est revue. Ceci a été soulevé par la commission d'enquête dans son rapport et ses conclusions.

*Exemple avec Borduro*



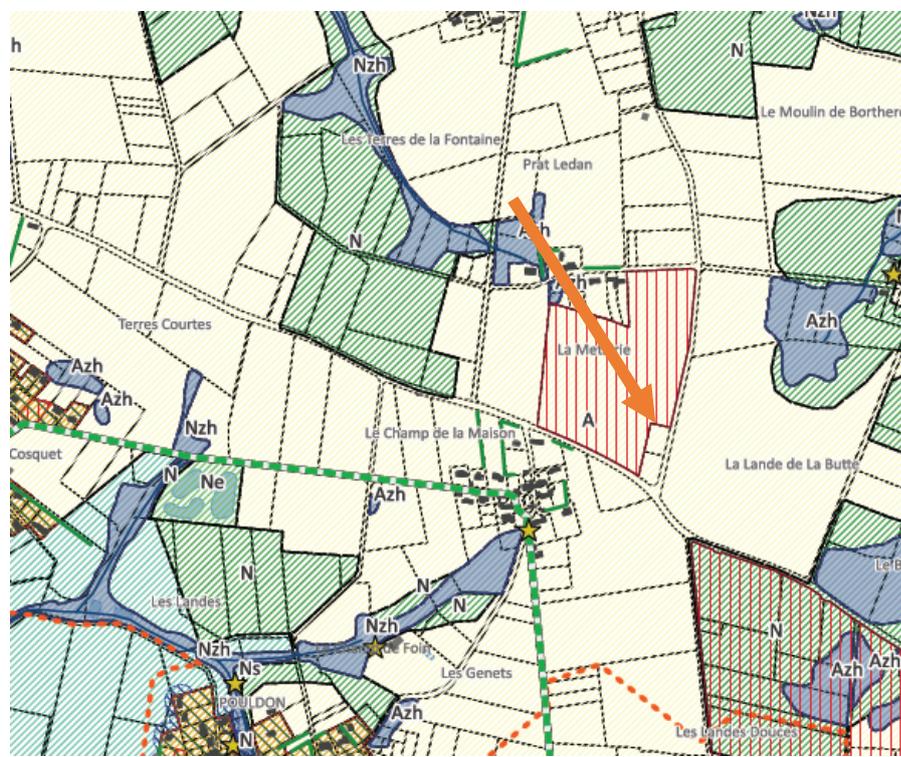
- Les cours d'eau sont intégrés au règlement. Ceci a été soulevé par le Pays d'Auray dans le cadre des avis des PPA.

- Sur le plan graphique zoomé sur les villages et SDU, le Colety est indiqué en village. C'est un SDU. Une correction est nécessaire. Ceci a été soulevé par l'UBED dans le cadre des avis des PPA.

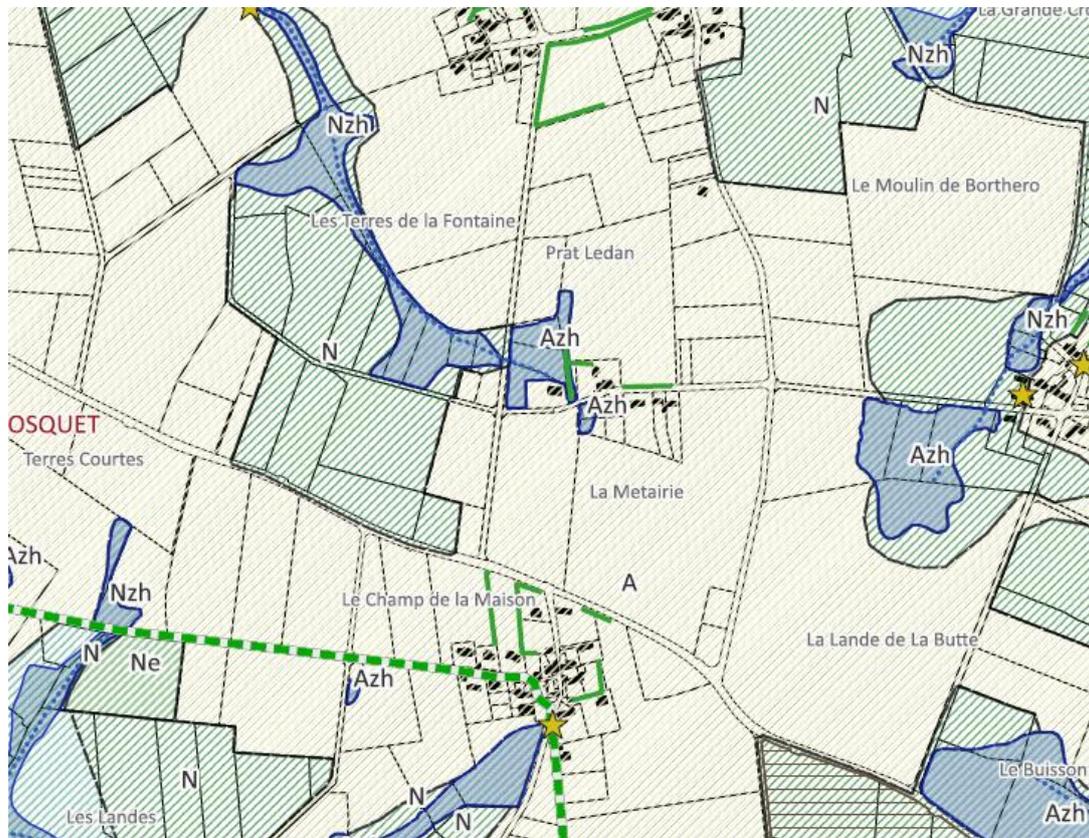


- Une modification est à apporter concernant les zones de présomption archéologique. La zone au lieu-dit de la Métairie (côté Prat-Lédan) est à supprimer. Cette zone de présomption n'existe pas selon les documents de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles). Ceci a été soulevé par le Pays d'Auray dans le cadre des avis des PPA.

*Avant :*



Après :



## 2) Sur le règlement écrit :

- Une correction est à apporter concernant les bardages en bois : « les bardages en bois ne pourront pas rester » à la place de « pourrons » pages 26, 40, 53, 67. C'est bien une volonté des élus de ne pas avoir de maison en bois de couleur naturelle. Il s'agit d'une erreur de forme.

### 6. Les couleurs de façades et de pignons

Les couleurs de façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référer à la tradition locale et s'intégrer à l'environnement existant. Les bandeaux autour des ouvertures sont obligatoires en façade.

Les ouvertures en pignons doivent être **sans bandeau**.

Les pignons enduits sont blancs.

Les maisons en bois ~~pourront rester~~ de couleur naturelle (façade et pignon). Les pignons en bois peint seront blancs.

- Page 48, pour la zone UD, une modification est apportée concernant l'extension en dehors de l'enveloppe bâtie. L'extension dans la zone non constructible est limitée à 50% de **l'emprise au sol** et non pas de la surface de plancher. Ceci a été soulevé par la DDTM.

A l'extérieur du périmètre constructible inscrit sur le document graphique et dans la zone UD, seules seront autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement existantes dans la limite de 50% de la ~~surface de plancher~~ et 50m<sup>2</sup> maximum à la date d'approbation du PLU ainsi que la mise aux normes des systèmes d'assainissement.

- La réglementation en zone A sera revue : la loi Elan autorise des constructions agricoles sans continuité d'urbanisation ce qui n'était pas le cas avant le 27 novembre 2018. Toute la ligne n° 2 sera donc supprimée. Ceci a été soulevé par le Pays d'Auray dans le cadre des avis des PPA.

#### **Dans la zone A à l'exception du secteur Azh et Ap**

Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve :

- D'être liées et nécessaires aux exploitations agricoles (Le projet devra attester de l'existence d'une exploitation et démontrer ce lien de nécessité par rapport aux conditions d'exploitation ou de l'évolution de ces conditions)
  - D'être implantées ~~en continuité~~ des villages et agglomérations existantes lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage des zones habitées
  - De ne pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages lorsque leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées justifie une implantation en discontinuité de l'urbanisation existante. Toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, en limiter les nuisances et assurer leur intégration paysagère seront alors à mettre en œuvre.
- La tôle ondulée qui était refusée sera finalement autorisée mais uniquement pour les bâtiments agricoles. Ceci a été soulevé par la Chambre d'Agriculture dans le cadre des avis des PPA.
  - En page 78, les locaux de permanence doivent avoir une surface limitée en m<sup>2</sup>, ce n'est pas l'emprise au sol qui est limitée mais bien la **surface plancher**.

#### **Par rapport à l'emprise au sol :**

##### **Constructions à usage d'habitation :**

- L'emprise au sol de l'ensemble des extensions ne peut dépasser 50% de celle de la construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU sur l'ensemble de l'unité foncière ou de l'îlot de propriété dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions ou installations nécessaires aux activités économiques, y compris agricoles ou forestières :

- Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité ne peuvent pas excéder 30 m<sup>2</sup> ~~d'emprise au sol~~.

- Le règlement de la zone N est modifié, selon l'avis de l'Etat, afin de n'autoriser que les nouvelles constructions liées aux activités agricoles, forestières et de cultures marines (pas de canalisations, aménagements légers, équipements collectifs ...).

**Dans le secteur N, sont autorisées :**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique justifiée.

*Remplacé par :*

« patrimoine bâti ou petit patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ».

**Dans le secteur N (hors Ns, Nz, Ne, Nla et Ni), sont autorisées :**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, forestière et de cultures marines.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

L'extension des habitations existantes dans la zone (en dehors des espaces remarquables) dans les conditions suivantes :

- en continuité du volume existant. Si l'extension est un garage, la hauteur est limitée à 4m50.
- que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

- Pour la zone Ns pages 93 et 94, reprendre dans son intégralité l'énumération des aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables en mentionnant le code de l'urbanisme et notamment son article R.121-5 (demandé par l'Etat).

#### Dans le secteur Ns uniquement

Seuls peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Le recul des nouvelles constructions par rapport aux cours d'eau en zone U est modifié pour ne mettre que 5m (au lieu de 35m initialement). Ceci a été soulevé par le Pays d'Auray dans le cadre des avis des PPA.

- Dans toutes les zones : article 2.2 concernant la règle sur les appentis limités à deux si le volume est inférieur à 12m et à trois si le volume principal est supérieur à 12m, la règle a été modifiée pour parler de longueur de façade et non pas de volume. Ceci a été soulevé par le Pays d'Auray dans le cadre des avis des PPA.

### **1. Les volumes**

Ils seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire.

Les appentis de long pan peuvent être en continuité de la toiture. Les appentis sont limités à deux si le volume principal est inférieur à 12 mètres et à trois si le volume principal est supérieur à 12m.

Si celle-ci est supérieure à 12 m, des chevronnières intermédiaires doivent être apposées afin de respecter la maison traditionnelle Belle-Illoise.

- 
- Suite à une remarque du Pays d'Auray, la possibilité d'avoir de nouvelles activités de services en zones UB, UC et 1AU est supprimée des tableaux, de même que l'autorisation des équipements sportifs en SDU qui ne sont pas permis par la Loi Elan. Ceci a été soulevé par le pays d'Auray dans le cadre des avis des PPA.
  - Dans chaque zone, la règle de l'espace de 1m entre les ouvertures est reformulée afin que cette règle s'applique à toutes les ouvertures.

#### ***Pour tous les volumes***

La largeur des ouvertures n'est pas réglementée pour les portes de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

La largeur des ouvertures est limitée à 2.40m pour les portes de garage.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées à 3 **Toutes les ouvertures** ~~et~~ seront espacées entre elles à une distance au moins égale à 1 m.

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics (article L.121-08 du code de l'urbanisme) a été réglementée en Espaces Proches du Rivage. Ceci a été soulevé par la DDTM.

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées :

- Dans les Espaces Proches du Rivage, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : la hauteur est limitée à 10 mètres et l'emprise au sol limitée à 80% de la surface de la parcelle

- Il n'est pas possible d'obliger la réalisation des réseaux d'électricité en souterrain. Le règlement écrit est donc modifié pour chaque zone en indiquant que les constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux seront réalisées selon la technique définie par ENEDIS.

#### Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. ~~Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.~~ Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

### 3) Revoir les périmètres de certaines zones constructibles

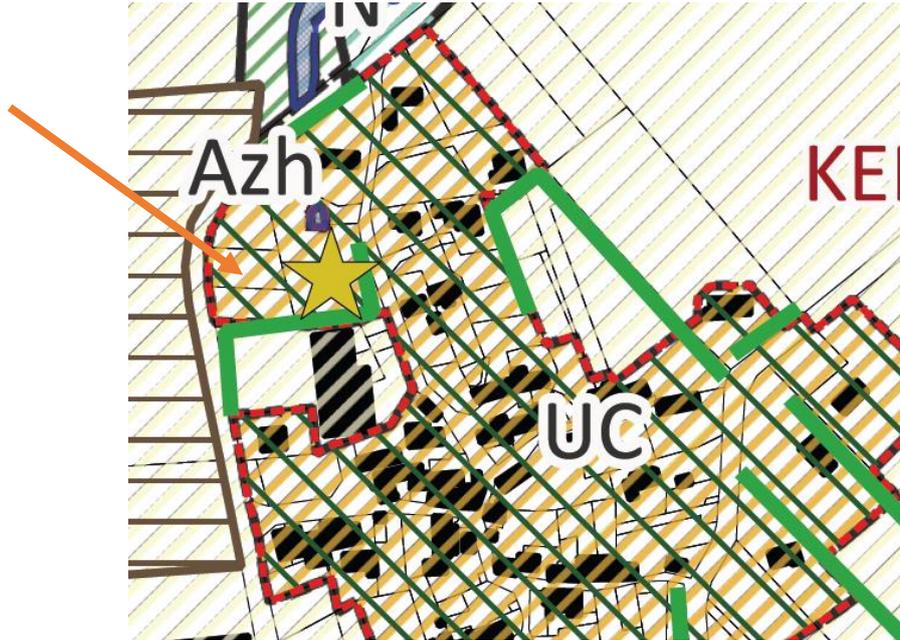
- Inclure dans la zone constructible (village) de Kerdavid les parcelles : ZH n° 332, 333 et 334.

Ces parcelles sont actuellement constructibles sous le RNU. Ceci a été demandé par de nombreuses personnes durant l'enquête publique.

Avant :



Après :



- Augmenter la zone constructible de Grand-Cosquet pour inclure la bande identifiée sur le plan ci-dessous. Ceci a été demandé par de nombreuses personnes durant l'enquête publique.

Avant :

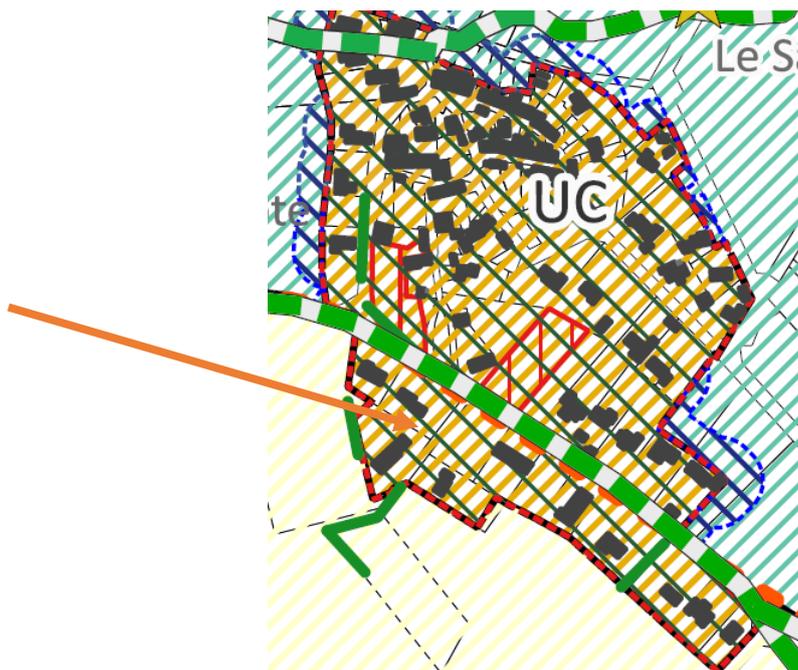


Après :

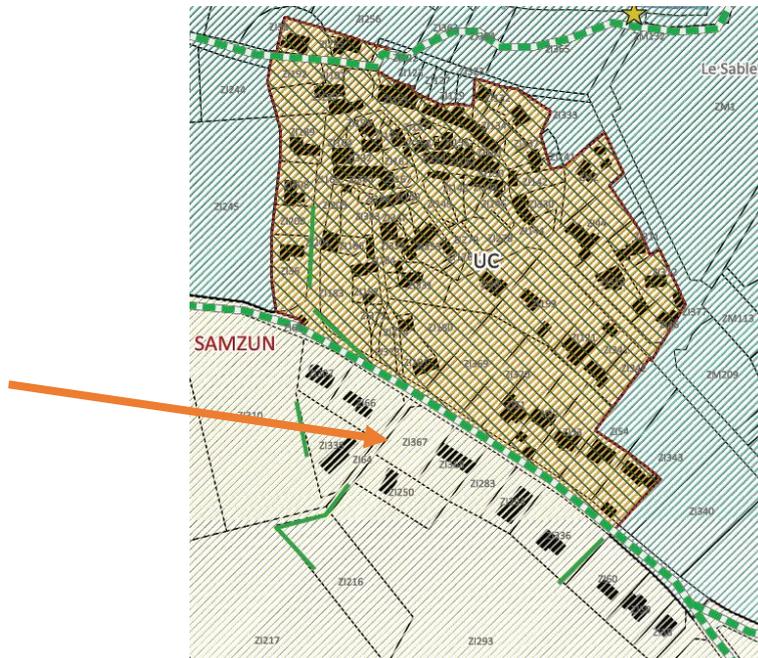


- Supprimer de la zone constructible de Samzun la partie située derrière la route, suite au jugement du Tribunal Administratif de Rennes du 03 mars 2023, dans l'attente du jugement de la Cour Administrative de Nantes. Si la Cour d'Appel annule le jugement du Tribunal Administratif, une procédure de modification sera réalisée pour ré-inclure ces parcelles. Ceci a été soulevé par la DDTM dans le cadre des avis des PPA. Tant que la Cour d'Appel ne se prononce pas, c'est le jugement du Tribunal Administratif de Rennes qui correspond au droit applicable au secteur de Samzun.

Avant :

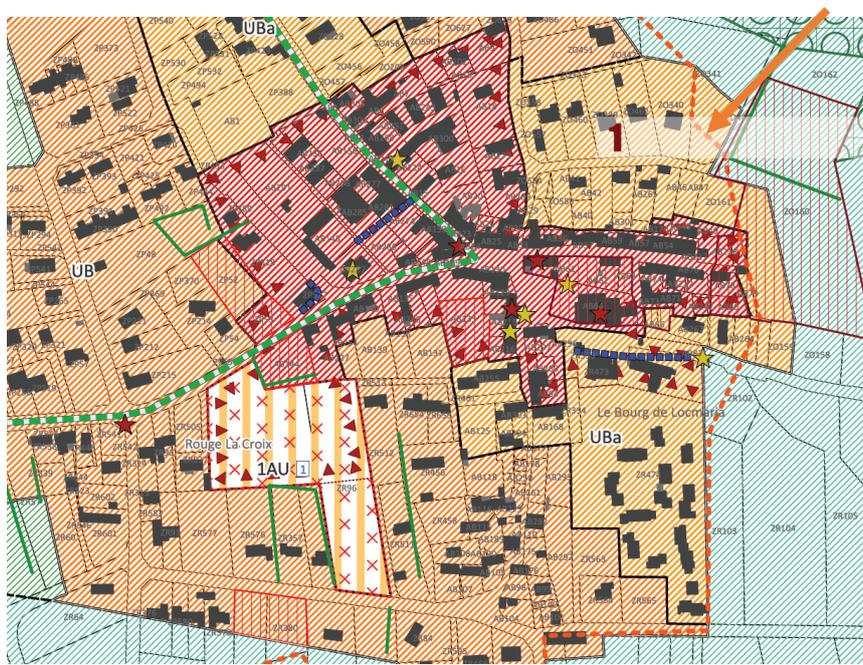


Après :



- Supprimer de la zone constructible de la parcelle ZO n° 341. En effet, cette parcelle est entièrement située au sein des espaces remarquables ce qui interdit sa constructibilité. C'est une remarque de la DDTM.

Avant :



Après :

