COMMUNE DE PLOUHINEC (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

Notice de présentation

Mars 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 mars 2023,
Le Maire,

2

1. CONSULTATIONS EFFECTUEES p. 4
2. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE p. 8
3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS p. 16
4. MODIFICATION DES PIECES DU PLU p. 46
5. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT p. 55

4 CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'autorité environnementale n'a pas émis d'observation sur l'évaluation environnementale de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Plouhinec.

Avis tacite n°2022-010205.

5 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU a été transmise pour avis aux personnes publiques associées. Le tableau ci-dessous synthétise les observations des PPA.

Nom de la structure	Date AR	Date de réponse	Nature de la réponse
CDNPS	25 novembre 2022	16 janvier 2023	Préserver les haies et bosquets, assurer l'insertion paysagère des futures constructions, préserver les zones agricoles et les zones humides, favoriser la mixité sociale
Région Bretagne	19 octobre 2022	16 novembre 2022	Courrier type
Département du Morbihan	20 octobre 2022	15 novembre 2022	Pas d'observation
Syndicat mixte pour le SCOT du Pays de Lorient	21 octobre 2022	22 décembre 2022	Avis favorable
Lorient agglomération	24 octobre 2022		Pas de réponse
Chambre d'agriculture	19 octobre 2022	28 octobre 2022	Regrette que des bâtiments agricoles soient intégrés à une zone U
Chambre de commerce et d'industrie	19 octobre 2022	16 novembre 2022	Pas d'observation
Chambre des métiers et de l'artisanat	Pas de date AR	25 octobre 2022	Avis favorable
Comité régional de Conchyliculture de Bretagne Sud	19 octobre 2022		Pas de remarque
Syndicat mixte du Grand site dunaire Gâvres-Quiberon	20 octobre 2022	30 novembre 2022	Renforcer les prescriptions du PLU permettant de préserver les éléments du paysage
Préfecture du Morbihan	20 octobre 2022	08 février 2023	Avis favorable, sous réserve d'engager une procédure de révision du PLU afin de délimiter les périmètres des deux nouveaux villages

6 CONSULTATION DU PUBLIC

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Plouhinec a fait l'objet d'une mise à disposition du public, qui s'est tenue du 21 janvier au 22 février 2023.

A noter : l'avis de la Préfecture du Morbihan est arrivé hors délais (8 février 2023) et après le début de la mise à disposition du public et n'a donc pas été joint au dossier.

3 contributions ont été versées au dossier par le public :

- Une demande d'extension du périmètre de la zone Uh au Magouëro, à laquelle il n'est pas possible de donner suite : compte-tenu de la réglementation et des critères définissant les SDU et les villages, il n'est pas possible d'intégrer la parcelle citée dans le périmètre constructible. Une construction sur ce terrain constituerait une extension de l'urbanisation, ce qui n'est pas permis par le code de l'urbanisme.
- Une demande pour que les secteurs de Ker-Hélène, Mané Jouan, Toul Chignan et Kerbascuin soient considérés comme SDU, à laquelle il n'est pas possible de donner suite puisqu'ils n'ont pas été retenus comme tels par le SCoT du Pays de Lorient. La commune rappelle que, dans son avis sur la modification simplifiée du SCoT du Pays de Lorient, elle a demandé à ce que le secteur de Ker-Hélène soit considéré comme SDU (délibération du conseil municipal du 21 septembre 2020).
- Un courrier de l'association Les Amis des Chemins de Ronde qui considère que Kerzine/Le Rohigo, Le Magouëro/Kerprat et Kérizéro/Kerallan constituent des espaces d'urbanisation diffuse et ne peuvent donc être classés en zone U au PLU.

7 AJUSTEMENTS AVANT APPROBATION

Afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées et du public, il a été décidé d'ajuster le projet de modification simplifiée n°2 sur les points suivants :

- Préserver au titre des éléments du paysage certaines haies bocagères situées à Kerizéro-Kerallan.

La commune rappelle que plusieurs dispositions existent déjà dans le PLU en faveur de la préservation du patrimoine naturel et bâti : préservation des murets et talus aux articles relatifs à la constitution des clôtures, OAP paysage, préservation stricte des zones humides par le zonage.

Elle rappelle également qu'en matière de mixité sociale, le règlement de la zone Uh créée prévoit, comme en zone Ua et en zone Ub, que toute opération comportant 10 logements ou plus devra prévoir au moins 25% de logements locatifs sociaux.

- Revoir le périmètre de la zone Uh de Kerzine/Le Rohigo pour en extraire le bâtiment agricole existant au Nord et ne pas contraindre le développement de l'exploitation agricole à cet endroit, ainsi que le périmètre de la zone Uh du Magouëro/Kerprat pour en extraire les hangars agricoles situés sur les parcelles ZT0072 et ZT0297 au Magouëro. La commune tient ainsi compte de la remarque faite par la Chambre d'Agriculture à ce sujet.

Ces modifications apparaissent en rose dans le présent dossier, aux pages 35, 38 à 40, 43, 45, 49, 51, 50 et 52.

1. Contexte et objet de la procédure

9 CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE

Historique du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLOUHINEC a été approuvé par délibération du conseil municipal le 24 juillet 2018.

Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée, approuvée le 27 février 2020.

La présente procédure est la deuxième modification simplifiée.

Elle vise à mettre en compatibilité le PLU de Plouhinec avec le volet littoral du SCoT du Pays de Lorient, lui-même modifié le 15 avril 2021 suite aux amendements apportés à la loi Littoral par la loi ELAN.

Amendements à la loi Littoral

En 2018, la loi ELAN* a modifié certains articles du code de l'urbanisme relatifs à l'application de la loi Littoral**.

L'article L121-8 notamment, prévoit maintenant que **l'urbanisation se réalise en continuité des agglomérations et des villages ET en densification des secteurs déjà urbanisés** « autres que les agglomérations et les villages ».

Ces secteurs déjà urbanisés, dénommés communément « **SDU** », sont identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme (PLU). Seules les constructions et installations à vocation d'habitat et de service public peuvent y être autorisées.

Ces SDU ne peuvent être situés ni dans la bande des cent mètres, ni dans les espaces proches du rivages.

SDU

- Critères + identification par le SCoT
- Délimitation par le PLU
- Hors bande des 100m + hors EPR
- Constructions UNIQUEMENT pour du logement, de l'hébergement ou des services publics
- Constructions UNIQUEMENT en densification

**LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique*

***Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral*

Article L121-8 du code de l'urbanisme

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages **identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme**, **des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage** et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations **n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.** Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE

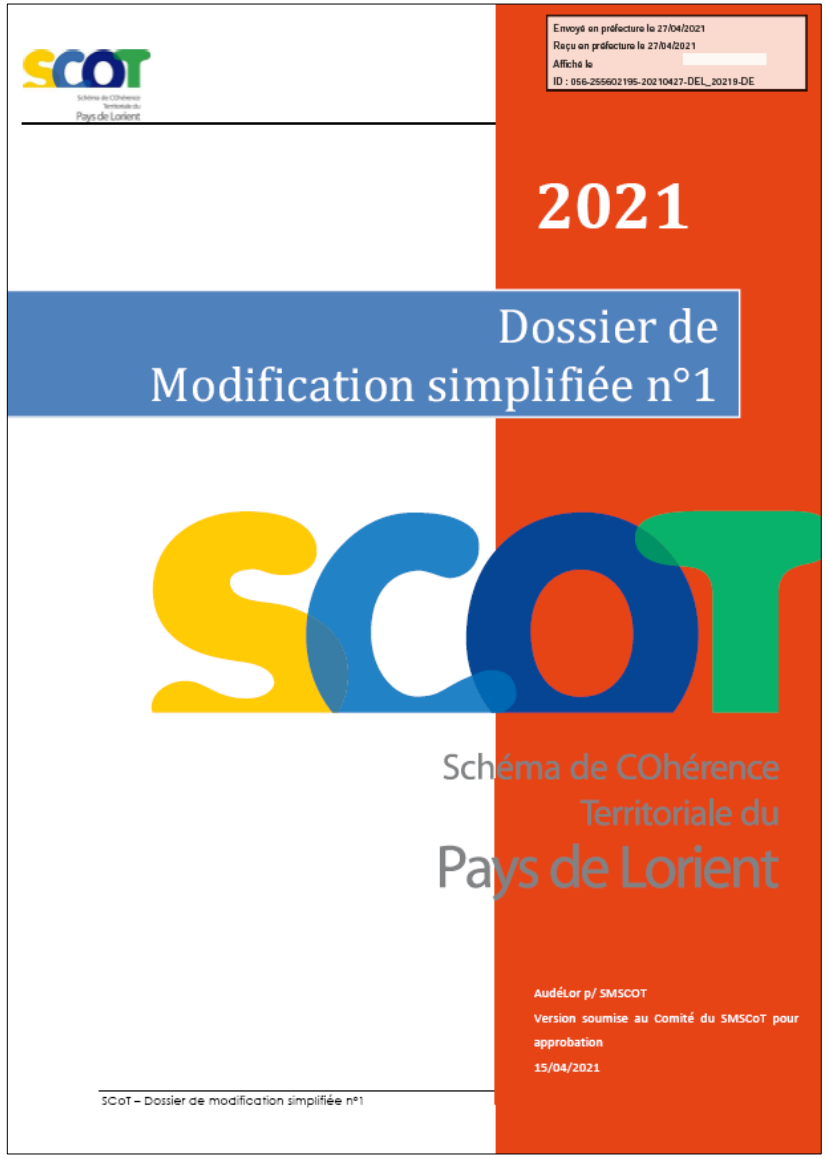
Modification simplifiée du SCoT du Pays de Lorient

Par délibération du conseil communautaire du 15 avril 2021, le schéma de cohérence territoriale du Pays de Lorient a été modifié pour intégrer les amendements ELAN à la loi Littoral.

Le SCoT identifie les agglomérations et les villages et fixe les critères permettant d'identifier les secteurs déjà urbanisés du territoire. Une analyse au cas par cas des ensembles bâtis comprenant au moins 20 constructions de toutes les communes littorales du pays a été réalisée.

Critères retenus par le SCoT : un faisceau d'indices

- Densité et continuité du bâti : deux critères complémentaires // bâti éloigné de moins de 50m // au moins 20 constructions
- Voies de circulation : voies reliant plusieurs ensembles bâtis ou agglomération ou villages
- Equipements et lieu collectif : critère non discriminant
- Réseaux : desserte par assainissement collectif => critère non discriminant



Consulter la modification simplifiée du SCoT du Pays de Lorient

Modification simplifiée du SCoT du Pays de Lorient

Sur la commune de Plouhinec, 6 secteurs ont été analysés par le SCoT :

- 3 secteurs comprenant 40 à 74 logements : Ker-Hélène, la Résidence de l'Océan, Kerizéro/Kerallan
- 3 secteurs 20 à 39 logements : Kerfoucher, Kervelhué et Kerris

De cette analyse, **seul le secteur de Kerizéro/Kerallan répond aux critères définissant les SDU fixés par le SCoT.** Les autres secteurs constituent de l'urbanisation diffuse et ne peuvent donc bénéficier de droits à construire autres que ceux fixés par les zones A et N du PLU.

De plus, le SCoT identifie plusieurs agglomérations et villages situés dans les espaces proches du rivage. Leurs caractéristiques permettent d'envisager leur densification.

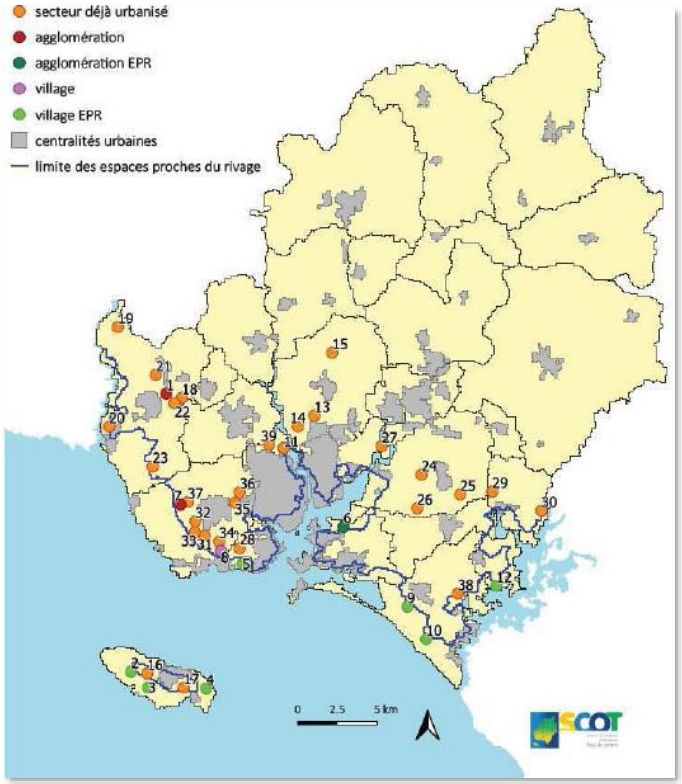
A Plouhinec, **Le Magouëro/Kerprat et Kerzine/Le Rohigo** sont identifiés comme tels par le SCoT. Ils peuvent bénéficier de droits à construire.

A noter que le tribunal administratif de Rennes, dans son jugement du 6 décembre 2019, considère que le secteur de Kerzine/Le Rohigo regroupe un nombre et une densité significatifs de construction et le qualifie de village.

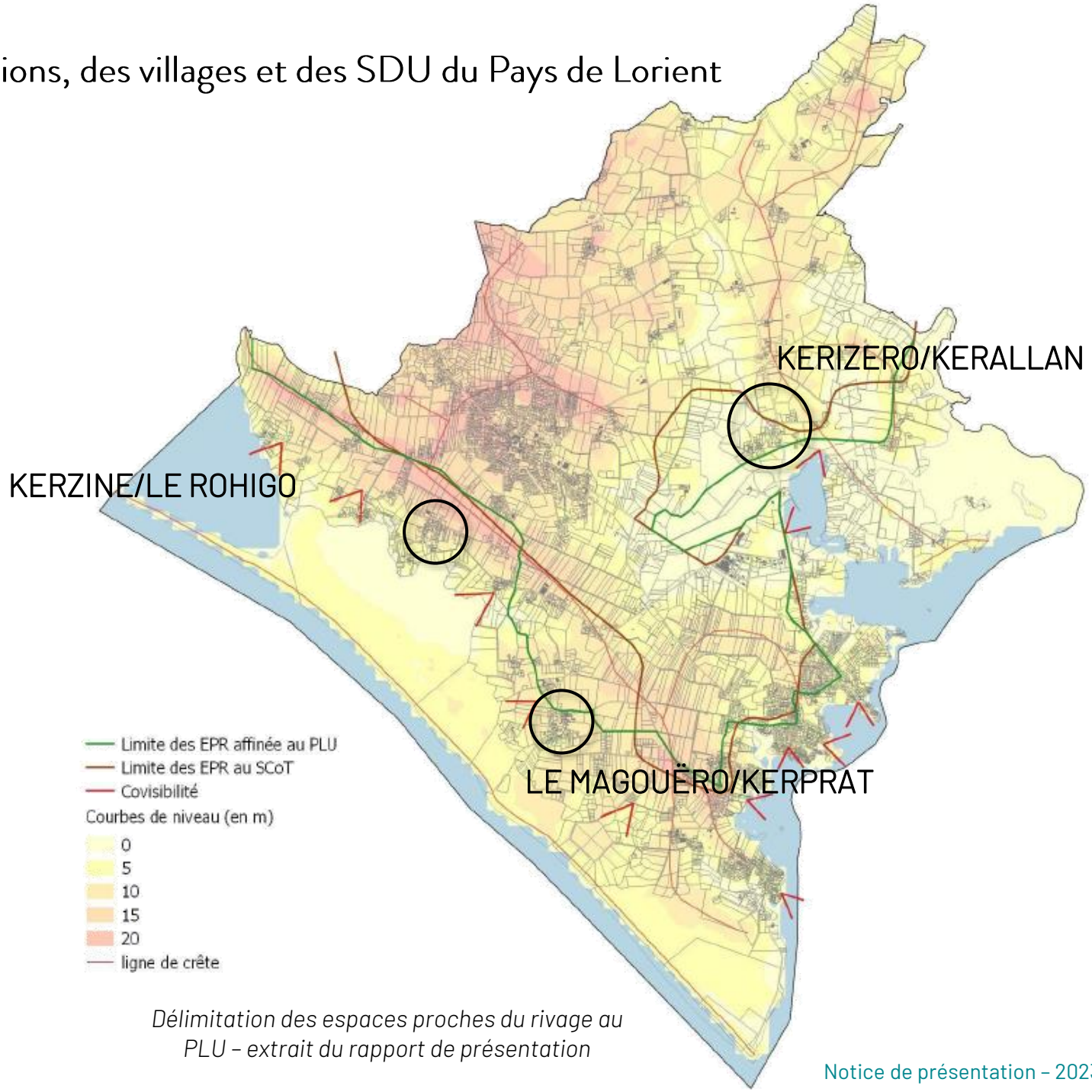
Secteurs exclus par le SCoT - éléments de justification :

- **Ker-Hélène** : le secteur est développé en urbanisation linéaire le long des rues de Cordanguy et de Manejouan, ou par adjonction d'opérations pavillonnaires en impasse. Aucun équipement public ou élément de centralité ne sont présents. La densité est faible (5,6 logements à l'hectare)
- **La résidence de l'océan** : le secteur est constitué d'une opération résidentielle pavillonnaire en impasse, sans cœur historique, desservie par la route du Magouero.
- **Kerfoucher** : le secteur est développé en urbanisation linéaire, le long de la route. Aucun équipement public ou élément de centralité ne sont présents. La densité est faible (6,5 logements à l'hectare)
- **Kervelhué** : le secteur est développé à partir d'un cœur ancien de faible taille, en impasse, par urbanisation linéaire le long de la route menant à la zone d'activité du Bisconte. Aucun équipement public ou élément de centralité ne sont présents. La densité est faible (5,7 logements à l'hectare)
- **Kerris** : le secteur est développé en urbanisation linéaire le long de la route, étoffée « en drapeau ». Aucun équipement public ou élément de centralité ne sont présents. La densité est faible (5,4 logements à l'hectare)

Identification des agglomérations, des villages et des SDU du Pays de Lorient



Identification des « zones urbanisées » et des SDU sur le territoire du Pays de Lorient



Délimitation des espaces proches du rivage au PLU – extrait du rapport de présentation

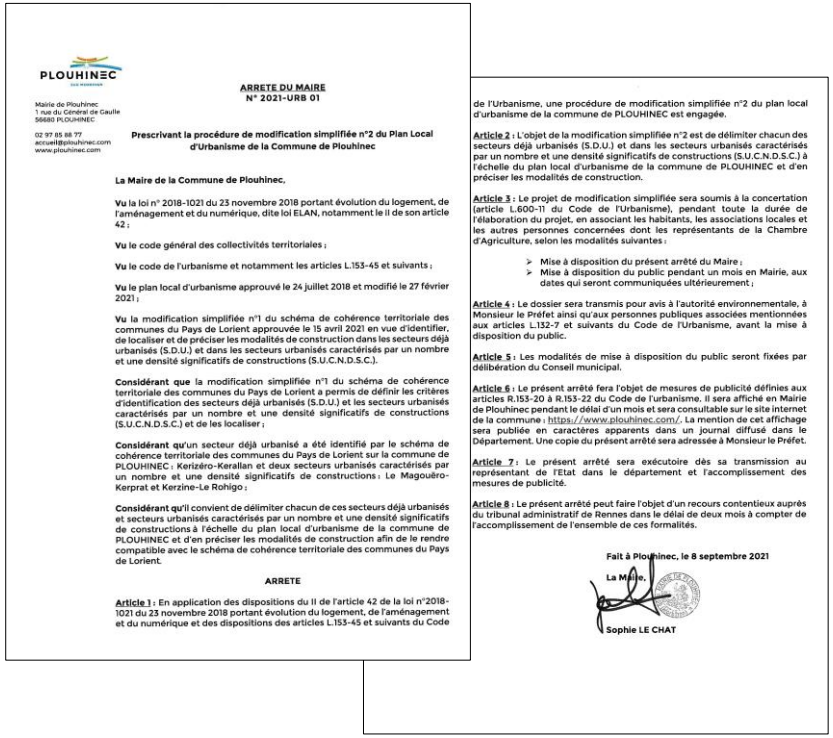
CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE

Une modification simplifiée pour faire évoluer les PLU

Extrait article 42 de la loi ELAN :

II - Il peut être recouru, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites :

1° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme, afin de modifier le contenu du schéma de cohérence territoriale pour la mise en œuvre de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 121-3 du même code ou du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021 ;



PLOUHINEC

Mairie de Plouhinec
1 rue du Général de Gaulle
56680 PLOUHINEC

02 97 85 88 77
accueil@plouhinec.com
www.plouhinec.com

ARRETE DU MAIRE
N° 2021-URB 01

Prescrivant la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Plouhinec

La Maire de la Commune de Plouhinec,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, notamment le II de son article 42 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-45 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 24 juillet 2018 et modifié le 27 février 2021 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du schéma de cohérence territoriale des communes du Pays de Lorient approuvée le 15 avril 2021 en vue d'identifier, de localiser et de préciser les modalités de construction dans les secteurs déjà urbanisés (S.D.U.) et dans les secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions (S.U.C.N.D.S.C.).

Considérant que la modification simplifiée n°1 du schéma de cohérence territoriale des communes du Pays de Lorient a permis de définir les critères d'identification des secteurs déjà urbanisés (S.D.U.) et les secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions (S.U.C.N.D.S.C.) et de les localiser ;

Considérant qu'un secteur déjà urbanisé a été identifié par le schéma de cohérence territoriale des communes du Pays de Lorient sur la commune de PLOUHINEC : Kerizéro-Kerallan et deux secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions : Le Magouëro-Kerprat et Kerzine-Le Rohigo ;

Considérant qu'il convient de délimiter chacun de ces secteurs déjà urbanisés et secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions à l'échelle du plan local d'urbanisme de la commune de PLOUHINEC et d'en préciser les modalités de construction afin de le rendre compatible avec le schéma de cohérence territoriale des communes du Pays de Lorient.

ARRETE

Article 1 : En application des dispositions du II de l'article 42 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et des dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de PLOUHINEC est engagée.

Article 2 : L'objet de la modification simplifiée n°2 est de délimiter chacun des secteurs déjà urbanisés (S.D.U.) et dans les secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions (S.U.C.N.D.S.C.) à l'échelle du plan local d'urbanisme de la commune de PLOUHINEC et d'en préciser les modalités de construction.

Article 3 : Le projet de modification simplifiée sera soumis à la concertation (article L.600-11 du Code de l'Urbanisme), pendant toute la durée de l'élaboration du projet, en associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la Chambre d'Agriculture, selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du présent arrêté du Maire ;
- Mise à disposition du public pendant un mois en Mairie, aux dates qui seront communiquées ultérieurement ;

Article 4 : Le dossier sera transmis pour avis à l'autorité environnementale, à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, avant la mise à disposition du public.

Article 5 : Les modalités de mise à disposition du public seront fixées par délibération du Conseil municipal.

Article 6 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme. Il sera affiché en Mairie de Plouhinec pendant le délai d'un mois et sera consultable sur le site internet de la commune : https://www.plouhinec.com/. La mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet.

Article 7 : Le présent arrêté sera exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et l'accomplissement des mesures de publicité.

Article 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Rennes dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement de l'ensemble de ces formalités.

Fait à Plouhinec, le 8 septembre 2021

La Maire,

Sophie LE CHAT

2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021.

Par arrêté en date du 8 septembre 2021, le maire de Plouhinec a engagé la modification simplifiée du PLU

La procédure est donc compatible avec l'article 42 de la loi ELAN

2. Justification des choix retenus

17 COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS AVEC LE PADD

La création de 3 nouvelles zones constructibles est compatible avec les orientations du PADD du PLU

Sont rappelées ci-dessous les orientations du PADD. Des éléments d'explication permettent de comprendre en quoi la création de zones Uh est compatible avec ces orientations.

AXE 1 : ACCUEILLIR UNE NOUVELLES POPULATION ET PROUMOUVOIR UNE VIE LOCALE DYNAMIQUE

- **Poursuivre la croissance démographique**

⇒ La création de nouveaux logements en zone Uh va permettre d'accueillir de nouveaux ménages sur la commune.

⇒ Le nombre potentiel de nouveaux logements étant restreint (une trentaine tout au plus), il n'influera pas de manière significative sur l'objectif de croissance démographique affiché au PADD.

- **Proposer un parc de logements adapté aux besoins de la population**

⇒ La création des zones Uh va permettre d'alimenter le marché du logement qui se tend fortement, sans pour autant remettre en cause l'objectif de production de logement affiché au PADD. Le potentiel de nouveaux logements réalisable représente à peine 3% de l'objectif global du PADD.

⇒ Si des opérations de plus de 10 logements devaient sortir dans les zones Uh, elles seront soumises à l'obligation de réaliser des logements aidés, comme dans le bourg et le secteur de la Ria. Cela participera le cas échéant à poursuivre les efforts en matière de mixité sociale.

- **Offrir à la population les équipements et les services nécessaires à une vie locale dynamique**

⇒ Les nouveaux logements réalisés vont permettre d'accueillir de nouveaux ménages, qui viendront à leur tour conforter les équipements publics existants.

COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS AVEC LE PADD

La création de 3 nouvelles zones constructibles est compatible avec les orientations du PADD du PLU

AXE 2 : DEVELOPPER LES POLES URBAINS STRUCTURANTS

- **Réduire la consommation foncière de moitié comparé aux 10 dernières années et limiter les extensions d'urbanisation**

⇒ La création des zones Uh ne remet pas en cause cet objectif puisque seules les constructions en densification des enveloppes urbanisées sont permises.

- **Elargir la population susceptible de vivre à proximité des équipements et des services**

⇒ Le nombre de logements réalisables dans les zones Uh ne va pas remettre en cause le rôle majeur du bourg dans le développement du territoire et la polarisation autour des équipements et services.

- **Diversifier et harmoniser la trame urbaine**

⇒ La création des zones Uh a peu d'effet sur cet objectif.

- **Aérer et dynamiser le cœur du centre bourg**

⇒ La création des zones Uh n'a pas d'effet sur cet objectif.

- **Améliorer la liaisons entre la Ria et le bourg**

⇒ La création des zones Uh n'a pas d'effet sur cet objectif.

- **Favoriser l'implantation des résidences principales, dans le respect de l'identité locale**

⇒ La création des zones Uh ne remet pas cause cet objectif. Les dispositions du règlement écrit prévues pour ces secteurs permettent de s'assurer de la qualité architecturale, urbaine et paysagère des projets.

- **Conforter et développer l'activité commerciale, vecteur d'animation sur le site**

⇒ La création des zones Uh n'a pas d'effet sur cet objectif.

COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS AVEC LE PADD

La création de 3 nouvelles zones constructibles est compatible avec les orientations du PADD du PLU

AXE 3 : PRESERVER ET FAIRE VIVRE L'ESPACE RURAL

- Préserver la qualité environnementale

⇒ La création des zones Uh ne modifie pas les outils réglementaires prévus pour la préservation de la trame verte et bleue : préservation des zones humides, du bocage, des boisements, …

⇒ La réalisation de quelques nouvelles constructions, uniquement en densification de noyaux bâtis existants a peu d'incidence sur l'environnement.

- Valoriser le patrimoine bâti

⇒ La création des zones Uh ne modifie pas le patrimoine bâti préservé au titre des éléments du paysage.

⇒ Des dispositions sont prévues par le règlement écrit pour garantir que les nouvelles constructions s'insèrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

⇒ Le repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination est supprimé dans les zones Uh créées, il est donné d'office par le code de l'urbanisme pour les zone U sans qu'il y ai besoin de pointer les bâtiments concernés sur les plans.

COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS AVEC LE PADD

La création de 3 nouvelles zones constructibles est compatible avec les orientations du PADD du PLU

AXE 4 : CONFORTER LES ACTIVITES SUR LE TERRITOIRE

- **Préserver les activités primaires dans le respect des sites**

⇒ La création des zones Uh ne remet pas en questions l'activité agricole sur la commune. Si la surface des zones agricoles est de fait réduite, elle ne concerne que des secteurs qui ont déjà une vocation principale d'habitat et dans lesquels il n'existe pas ou peu d'exploitation agricole en activité.

⇒ De plus, le nombre potentiel de nouveaux logements étant très restreint par le règlement des zones Uh, il ne risque pas de remettre en cause l'existence d'une exploitation.

- **Limiter la proportion de résidences secondaires au sein du parc de logement global de la commune**

⇒ La création des zones Uh n'a pas d'effet sur cet objectif, qui vise les structures d'hébergement touristique. Elles ne sont pas autorisées en zone Uh.

- **Favoriser les déplacements doux en lien avec le patrimoine et entre les différents lieux de vie**

⇒ La création des zones Uh n'a pas d'effet significatif sur cet objectif.

- **Conforter la zone d'activité du Bisconte**

⇒ La création des zones Uh n'a pas d'effet sur cet objectif

- **Conforter la zone d'activités portuaires du Magouër**

⇒ La création des zones Uh n'a pas d'effet sur cet objectif

- **Conforter les ports et les zones mouillages**

⇒ La création des zones Uh n'a pas d'effet sur cet objectif

21 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Création d'une zone Uh pour les trois nouveaux secteurs constructibles

La nouvelle rédaction de l'article L121-8 du code de l'urbanisme permet de (re)donner la possibilité de réaliser de nouvelles constructions et installations dans le secteur déjà urbanisé de Kerizéro/Kerallan et dans les villages nouvellement identifiés par le SCoT du Magouëro/Kerprat et de Kerzine/Le Rohigo.

Ces secteurs sont donc classés par la présente procédure en zone U.

La zone est indicée **Uh**, afin que le règlement tienne compte des particularités fixées par la législation, notamment l'interdiction pour les SDU d'étendre le périmètre bâti de l'enveloppe urbaine.

De plus, Kerzine/Le Rohigo et Le Magouero sont situés en espace proche du rivage (EPR), dans lesquels les nouvelles constructions doivent avoir le même gabarit et les mêmes densités que les constructions voisines (principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage). **Il est donc décidé de donner les mêmes droits à construire dans les trois nouvelles zones constructibles**, même si le secteur de Kerizero/Kerallan n'est pas situé en espaces proche du rivage. L'article L121-8 du code de l'urbanisme prévoit bien, pour les SDU, que les nouvelles constructions ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant. Cela correspond à ce qui est attendu pour l'urbanisation en espace proche du rivage.

Conformément aux dispositions du SCoT, **les villages du Magouëro/Kerprat et de Kerzine/Le Rohigo ne peuvent pas s'étendre.** Il ne peuvent qu'être densifiés.

Le règlement de la zone Uh est donc bâti **à partir du règlement de la zone Ubb existante**, correspondant aux tissus pavillonnaires situés en espaces proches du rivage.

Le règlement de la zone Uh tient également compte de **l'interdiction d'étendre le périmètre bâti** par la réalisation de nouvelles constructions. Il reprend les dispositions élaborées par la commune de Plougoumelen (56) pour traiter de cette question, et validées en 2021 par la préfecture du Morbihan.

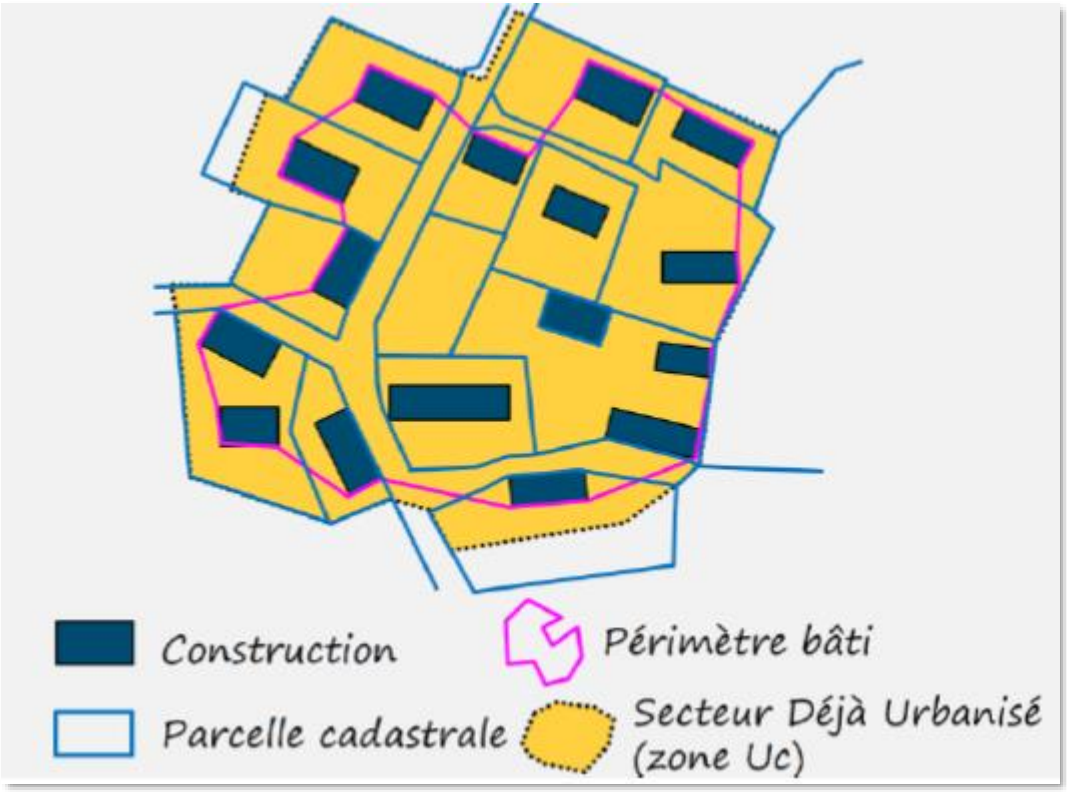
Les informations et le schéma figurant page suivante présente cette disposition particulière.

Les règles de la zone Uh sont ensuite détaillées. Elles seront reversées dans le règlement écrit du PLU de Plouhinec au terme de la présente procédure de modification simplifiée.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Création d'une zone Uh pour les trois nouveaux secteurs constructibles

Les constructions nouvelles situées en dehors du périmètre bâti, c'est-à-dire en dehors du périmètre défini par le contour des constructions périphériques existantes et formant un ensemble continu dans un noyau bâti (au mur près de ces constructions). Ce périmètre bâti est susceptible d'évoluer dans le temps, au fur et à mesure des extensions des constructions périphériques existantes.



Extrait du règlement écrit du PLU de Plougoumelen – crédit : Urbaction

Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées en dehors du périmètre bâti (en rose).

Par contre, les extensions de constructions peuvent être réalisées en dehors ce périmètre, dans la zone U.

Une fois réalisées, elles modifient donc le périmètre bâti et offrent potentiellement de nouvelles possibilités.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Création d'une zone Uh pour les trois nouveaux secteurs constructibles

DISPOSITIONS PARTICULIERES DE LA ZONE Uh

Urbanisation correspondant aux villages situés en espace proche du rivage et au secteurs déjà urbanisés.

Elle concerne les secteurs de Kerizéro/Kerallan, Kerzine/Le Rohigo, Le Magouëro/Kerprat

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Chapitre 1 : destination et sous-destination
La zone Uh est réservée aux destinations « habitat » et « équipements d'intérêt collectifs et services publics », telles que définies par l'article R-151-20 du code de l'urbanisme.

Chapitre 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités
2.1. Sont interdits

- Les destinations et sous-destination non autorisées au chapitre 1 ;
- Les constructions nouvelles, relevant des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone, situées en dehors du périmètre bâti, c'est-à-dire en dehors du périmètre défini par le contour des constructions périphériques existantes et formant un ensemble continu dans un noyau bâti (au mur près de ces constructions). Ce périmètre bâti est susceptible d'évoluer dans le temps, au fur et à mesure des extensions des constructions périphériques existantes.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, en raison de leur nuisance, de leur destination, de leur nature, de leur importance ou de leur aspect, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- La construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale ;

Création d'une zone Uh pour les trois nouveaux secteurs constructibles

2.2. Sont autorisés sous réserve

- Les constructions et installations relevant des destinations mentionnées à l'article 1, si elles n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.
- Le stationnement de caravanes et camping-cars est limité à une unité par terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (hors bâti).

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant un programme de 10 logements ou plus devra comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Chapitre 1 : volumétrie et implantations des constructions

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques ou en alignement des constructions existantes, ou en recul d'au moins 1,90m.

Toutefois, en tous secteurs, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble. Un recul peut être autorisé pour améliorer l'ensoleillement des constructions situées côté Nord d'une voie.

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins 1,90m.

Toutefois, en tous secteurs, l'implantation des constructions dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'intégration au contexte urbain environnant.

L'implantation des équipements d'intérêt public n'est pas réglementée.

L'implantation des abris de jardin ne devra pas conduire à étendre le périmètre bâti de la zone.

Création d'une zone Uh pour les trois nouveaux secteurs constructibles

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU. Toutefois, dans le cas où les constructions existantes ont une emprise au sol déjà égale ou supérieure à 30% du terrain, un CES supérieur pourra être accepté dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, à la date d'approbation du PLU.

Le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :
6m au sommet de façade / 7m à l'acrotère / 9m au point le plus haut

- **Densités de constructions**

Dans les zones Uh, les constructions ne doivent pas augmenter de manière significative les densités de constructions environnantes. Les gabarits des constructions avoisinantes devront être respectés.

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des constructions sera recherchée.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application des articles L 421-3 et R 421-26 du Code de l'Urbanisme, par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2018.

Le changement de teinte des façades est soumis à déclaration préalable.

Au titre de l'article R111-27 du code l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Création d'une zone Uh pour les trois nouveaux secteurs constructibles

Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.

Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture.

La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus des deux tiers de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.

Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

Toutefois, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine générale.

- Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction).
- En cherchant la simplicité des formes et des structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux.

Création d'une zone Uh pour les trois nouveaux secteurs constructibles

En limite d'espace naturel ou agricole : les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères et/ou de grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 2,00m.

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

En limite de voies et emprises publiques : la hauteur des clôtures est limitée à 1,50m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, sauf ceux ayant l'aspect de matériaux naturels
- Les murs avec une maçonnerie d'agglo apparent (parpaing…)
- Les bâches plastiques et textiles
- L'utilisation du PVC, sauf dans le cas de lisses surmontant un mur maçonné
- Les grillages non doublés de végétation.

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

3.1. Espaces à planter

Tout projet d'aménagement ou de construction sera accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains.

Les aménagements tiendront compte de l'imperméabilisation des sols, dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre par 200m^2 de terrain.

La plantation d'espèces invasives (voir titre 18 des dispositions générales du présent règlement) est fortement déconseillée.

Création d'une zone Uh pour les trois nouveaux secteurs constructibles

3.2. Plantations existantes

Les terrains classés aux plans de zonage comme espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul de 5,00m minimum est imposé par rapport à la limite des EBC. Toutefois, un recul supérieur pourra être imposé pour garantir la pérennité des éléments protégés dans la limite de la projection au sol de leur couronne.

Les haies et les arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés aux plans de zonage doivent être maintenus et entretenus. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées.

La conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager (en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation) et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigé.

Chapitre 4 : Stationnement

Se reporter au titre 19 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, et comporter une chaussée carrossable d'au moins 3,50m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation.

Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.

Création d'une zone Uh pour les trois nouveaux secteurs constructibles

Les voies à créer tant publiques que privées devront, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour le classement dans la voirie communale.

Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

2.1. Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement

• Réseaux électriques : les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

• Eau potable : toute construction qui requiert une alimentation en eau (habitation, activités autorisées, loisirs autorisés) doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

• Eaux pluviales : les eaux pluviales sont infiltrées ou récupérées sur la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Se reporter au titre 13 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au zonage d'assainissement pluvial annexé au présent PLU.

• Eaux usées : sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maitre d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Délimitation des périmètres des zones Uh

L'article L121-8 du code de l'urbanisme indique bien que les SCoT donnent les critères et identifient les agglomérations, les villages et les secteurs déjà urbanisés et qu'**il appartient aux PLU de délimiter ces zones constructibles.**

La méthodologie retenue pour délimiter les zones Uh au PLU de Plouhinec s'appuie sur celle utilisée par le SCoT, et notamment la notion de continuité du bâti.

La délimitation des zones Uh s'appuie sur les indicateurs suivants :

- Une distance de moins de 50m entre les constructions (tampon de 25m autour des constructions existantes) ;
- Une distance de moins de 10m autour des constructions périphériques des noyaux bâtis ;
- L'analyse des composantes géographiques et foncières particulières aux secteurs (routes, cours d'eau, zones humides, limites parcellaires, ...) ;
- Les zonages naturels et agricoles existants. Les périmètres des zones Nds ne sont pas modifiés par la présente procédure.

Ces indicateurs ont été utilisés lors de l'élaboration du PLU pour délimiter les enveloppes urbaines du bourg et de la Ria (rapport de présentation page114).

Ces indicateurs ont permis de tracer les périmètres larges des enveloppes urbaines des noyaux bâtis concernés par la présente procédure, avec des adaptations, le cas échéant par rapport aux contexte local ou par rapport aux secteurs repérés par le SCoT.

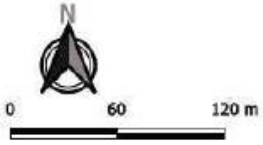
Les 3 nouvelles zones Uh et la construction de leurs périmètres sont présentées aux pages suivantes.

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Kerizéro/Kerallan : Fiche de présentation établie par le SCoT du Pays de Lorient

4.10.1 – KERIZERO/KERALLAN

Plouhinec / Kerizéro
40 logements
Densité : 5.58 logts/ha

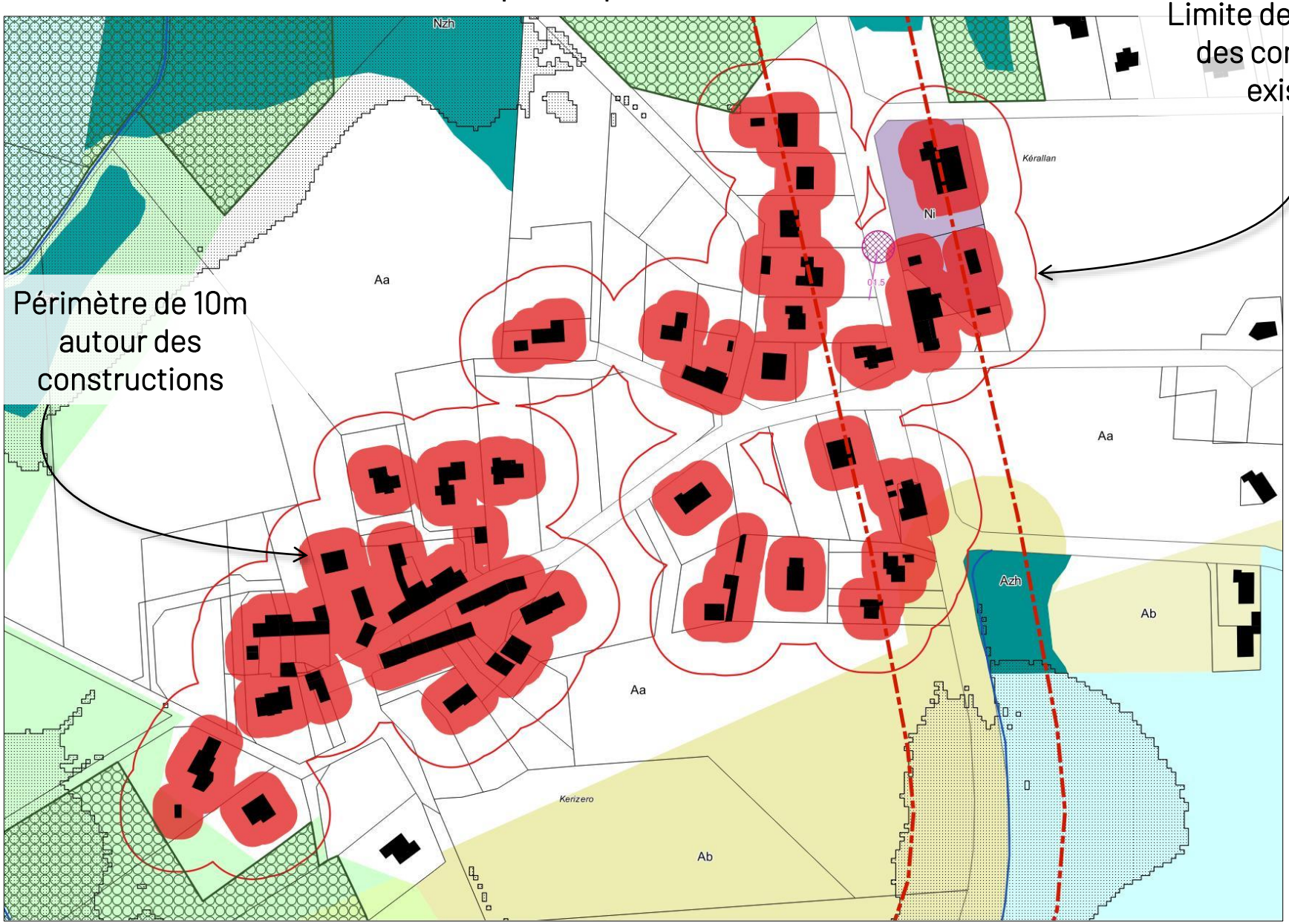


Le secteur de Kerizéro/Kerallan s'est développé autour du hameau ancien dense de Kerizéro et jusqu'au croisement de la route RD9 où se trouve un restaurant.

Descriptions des SDU et villages en EPR au DOO du SCoT

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Kerizéro/Kerallan : distances tampon et particularités locales

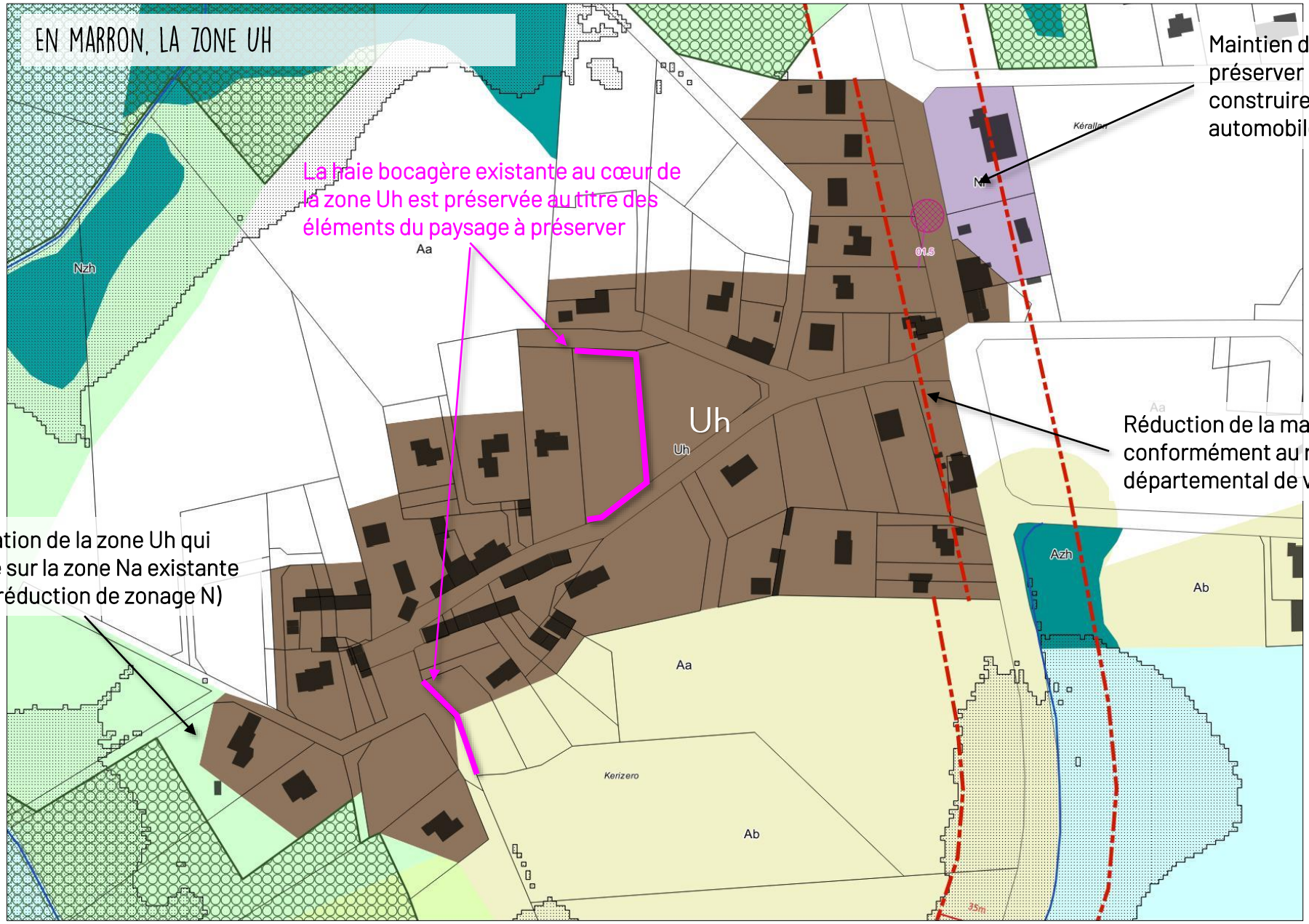


MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Kerizéro/Kerallan : distances tampon et particularités locales

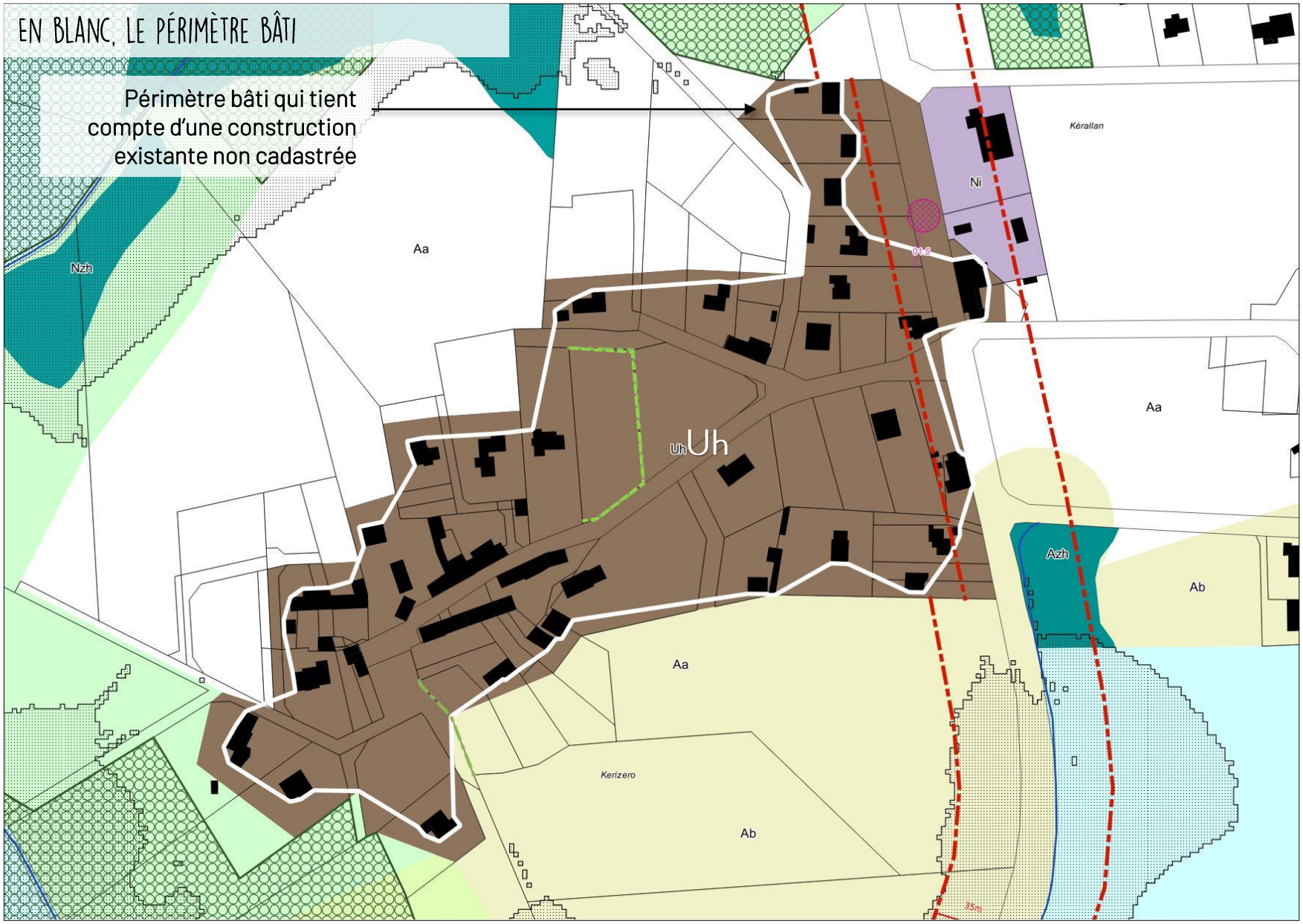
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Kerizéro/Kerallan : périmètre de la zone Uh et périmètre bâti



MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Kerizéro/Kerallan : périmètre de la zone Uh et périmètre bâti



Le périmètre bâti est donné à titre informatif dans le présent document, il n'apparaitra pas sur les planches graphiques du règlement

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le Magouëro/Kerprat : Fiche de présentation établie par le SCoT du Pays de Lorient

4.10.3 – LE MAGOUËRO

Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient

56169 / Le Magouëro
70 logements
Densité : 7 logts/ha

EPR+40
Limite des EPR

N

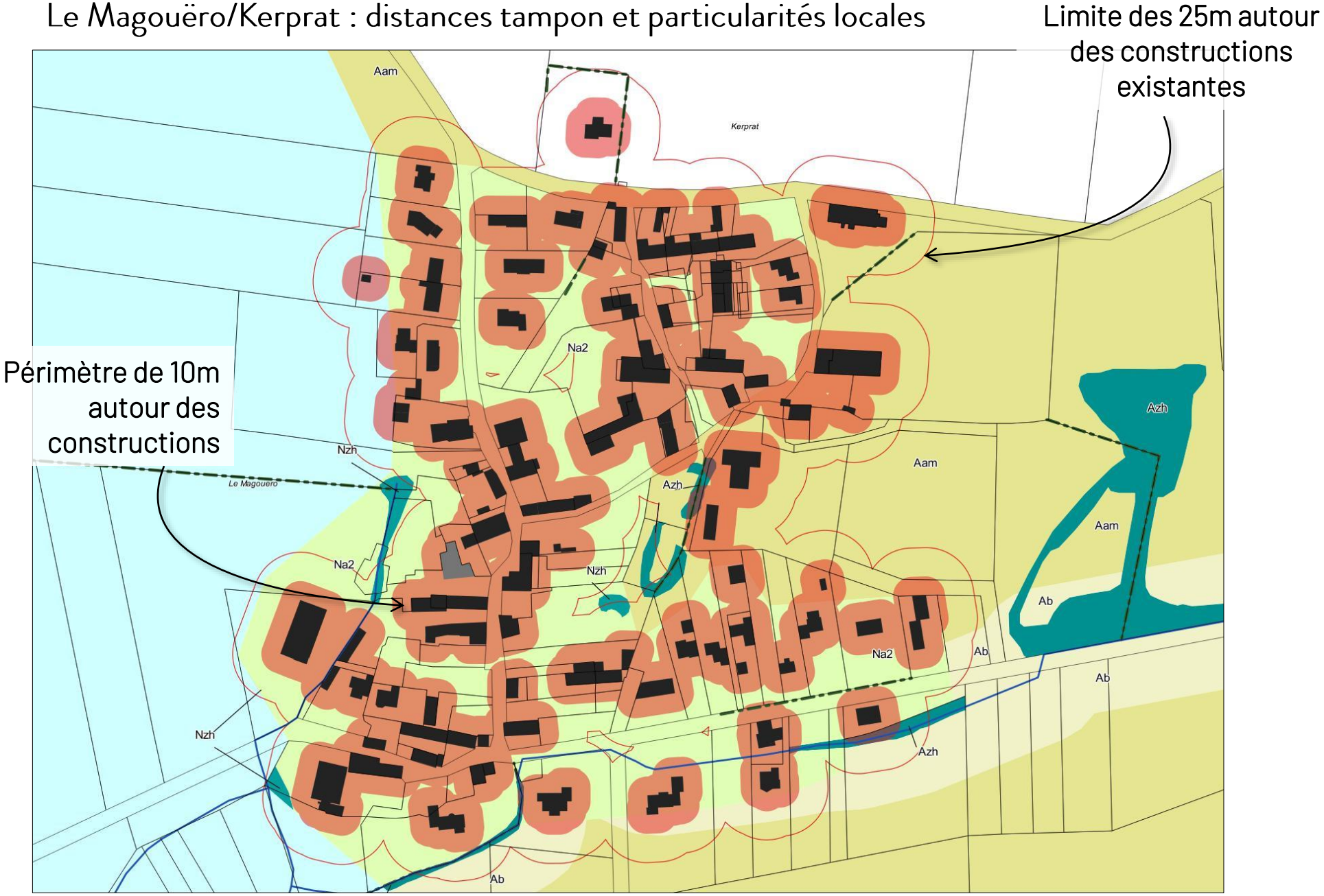
0 70 140 m

Le secteur du Magouëro est composé d'environ 70 constructions à usage d'habitation implantées de manière dense de part et d'autres de plusieurs voies de circulation et carrefours, pour un certain nombre d'entre elles avec des implantations mitoyennes. L'ensemble des réseaux (voirie, eau, électricité, etc.) permettant la densification du secteur sans travaux supplémentaires sur ces réseaux sont opérationnels sur le secteur.

Descriptions des SDU et villages en EPR au DOO du SCoT

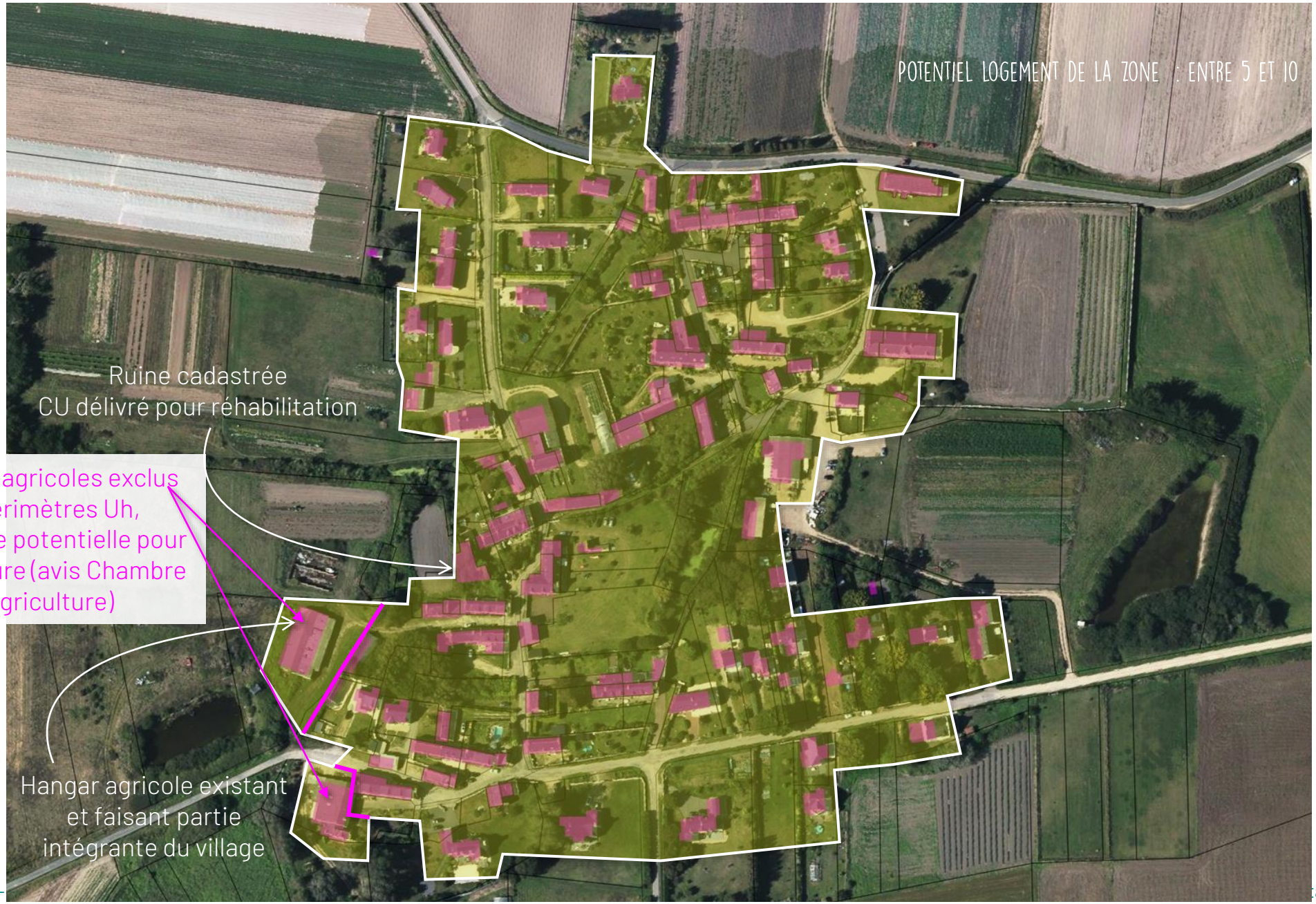
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le Magouëro/Kerprat : distances tampon et particularités locales



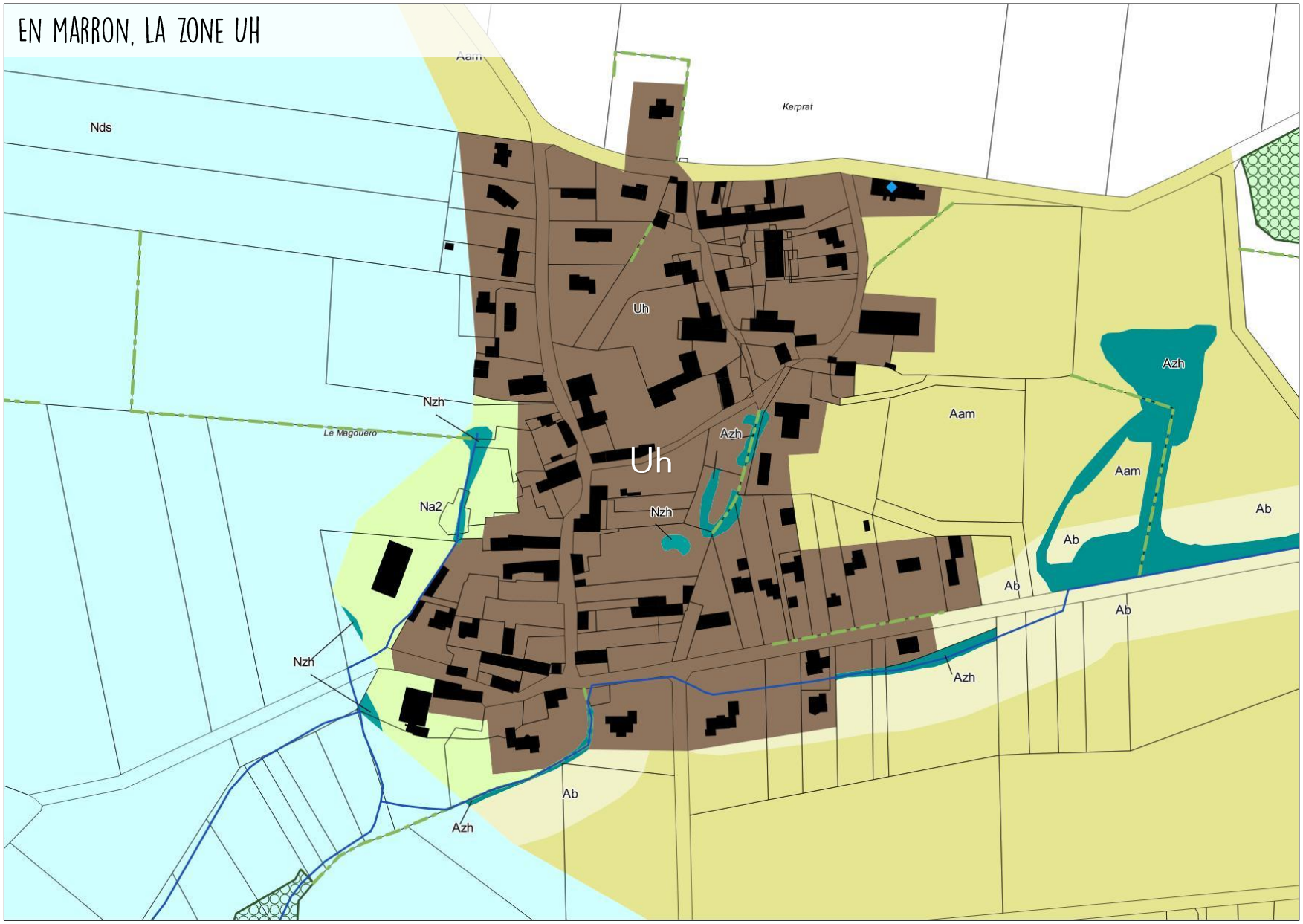
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le Magouëro/Kerprat : distances tampon et particularités locales



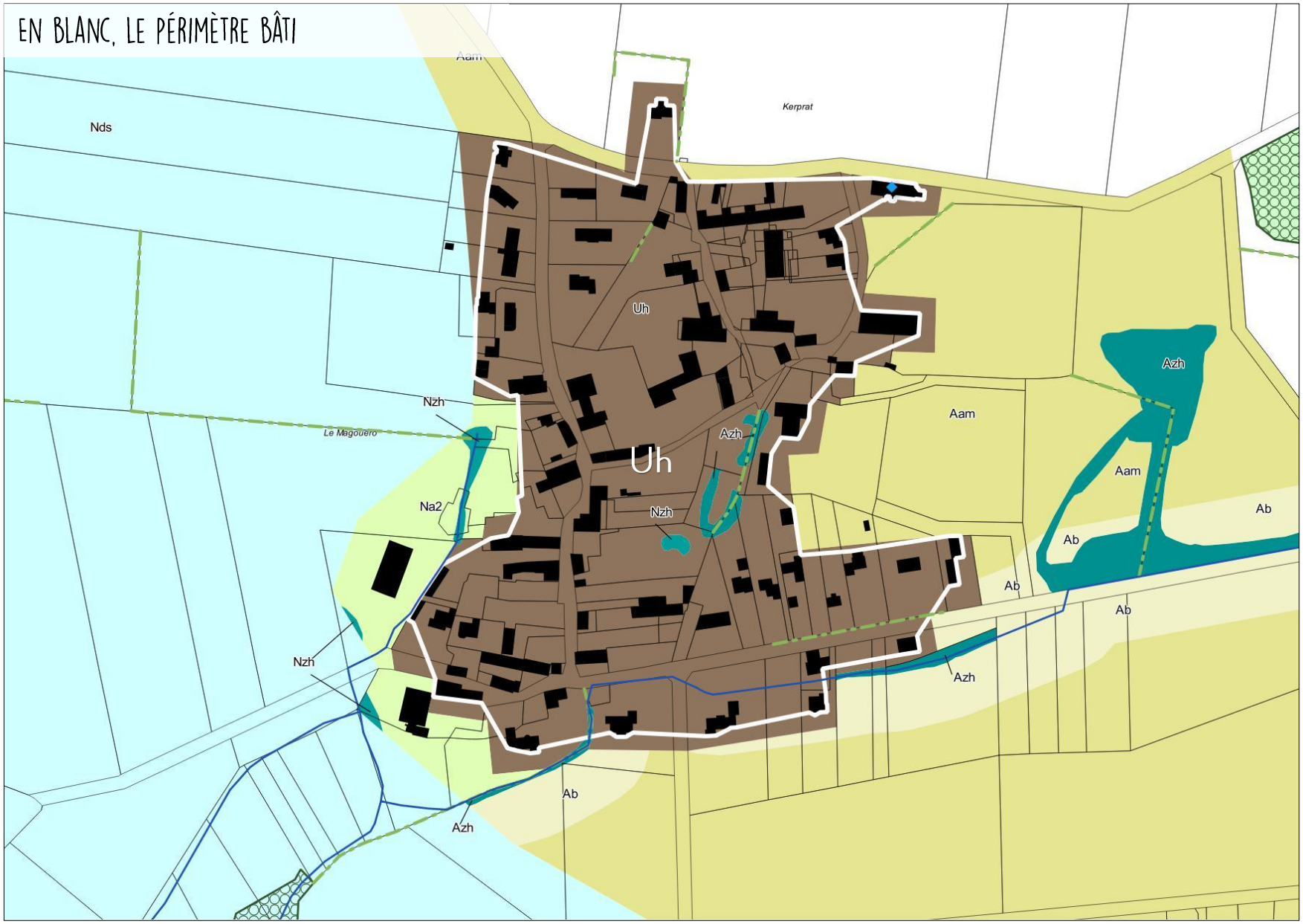
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le Magouëro/Kerprat : périmètre de la zone Uh et périmètre bâti



MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le Magouëro/Kerprat : périmètre de la zone Uh et périmètre bâti



Le périmètre bâti est donné à titre informatif dans le présent document, il n'apparaitra pas sur les planches graphiques du règlement

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Kerzine/Le Rohigo : Fiche de présentation établie par le SCoT du Pays de Lorient

4.10.2 – KERZINE

56169 / Kerzine
45 logements
Densité : 6 logts/ha

EPR440
Limite des EPR

N

0 70 140 m

Le secteur de Kerzine / Le Rohigo, est, selon une décision du Tribunal administratif de Rennes du 6 décembre 2019, « *composé d'un peu plus d'une quarantaine de constructions. Le cœur de ce lieu-dit comporte d'ailleurs des constructions implantées de manière dense le long de plusieurs voies publiques, au niveau d'un croisement, certaines de ces constructions présentant d'ailleurs une architecture mitoyenne. Les constructions du lieu-dit sont implantées de part et d'autre de plusieurs voies publiques, de manière organisée. Ainsi, le lieu-dit « Le Rohigo » regroupe un nombre et une densité significatifs de constructions, pouvant à elles seules être qualifiées de village* (...). »

Descriptions des SDU et villages en EPR au DOO du SCoT

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Kerzine/Le Rohigo : distances tampon et particularités locales

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

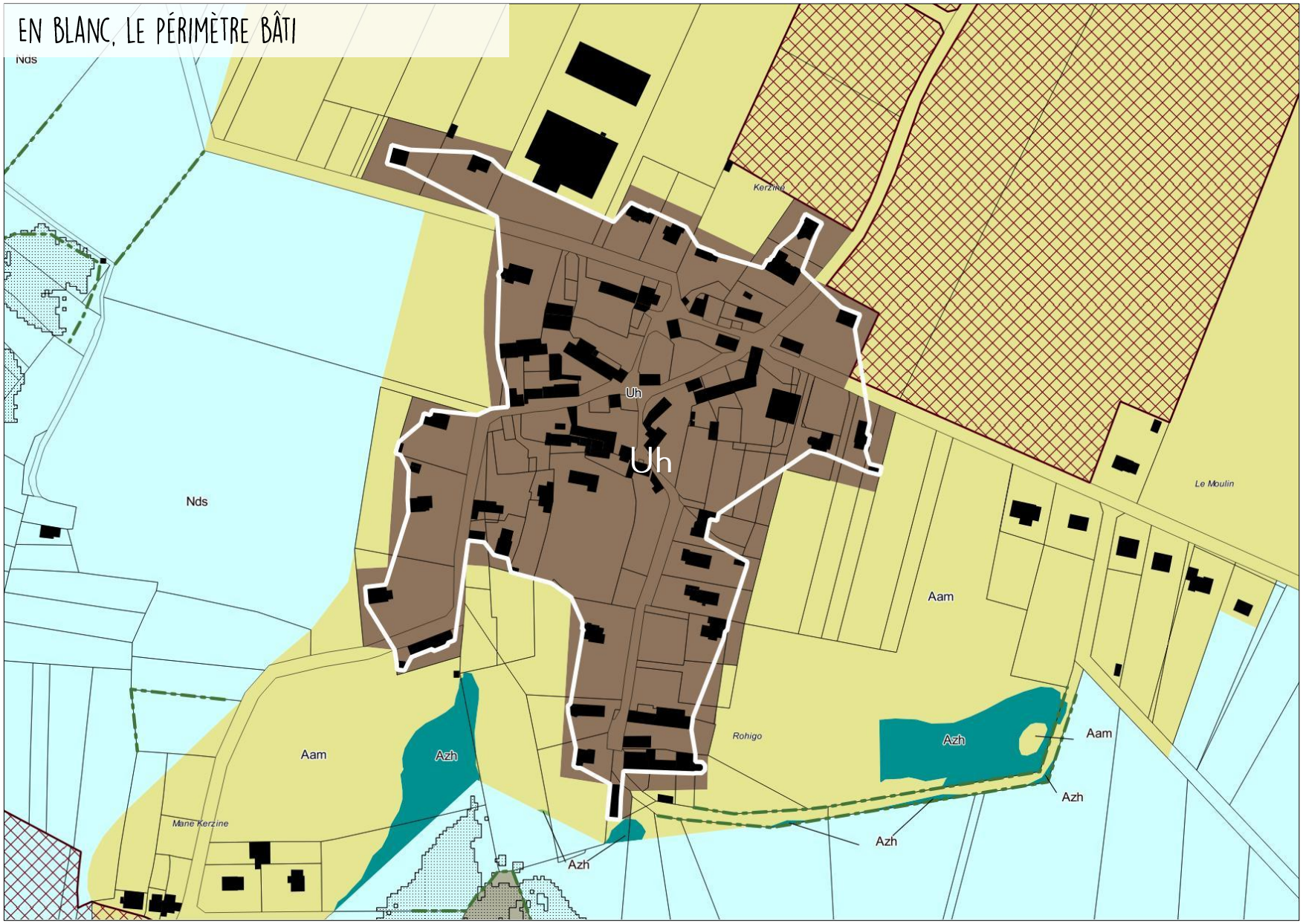
Kerzine/Le Rohigo : distances tampon et particularités locales

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Kerzine/Le Rohigo : périmètre de la zone Uh et périmètre bâti

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Kerzine/Le Rohigo : périmètre de la zone Uh et périmètre bâti



Le périmètre bâti est donné à titre informatif dans le présent document, il n'apparaitra pas sur les planches graphiques du règlement

3. Modifications apportées au PLU

47 MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Modifications apportées au règlement écrit, aux OAP et au PADD

- Les modifications apportées au règlement écrit ont été présentées précédemment aux pages 19 à 25.
- La présente procédure ne modifie pas les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.
- La présente procédure ne modifie pas les orientations du PADD.

MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Modifications apportées au règlement graphique

- Création de zone Uh = réduction de zones Aa, Aam, Ab, Na et Na2 selon les secteurs
- Réduction de la marge de recul à Kerizéro/Kerallan
- Suppression de l'étoilage des bâtiments susceptible de changer de destination : cette possibilité est données par le code de l'urbanisme en zone U sans qu'il y ait besoin de repérer les bâtiments sur les planches graphiques du règlement.

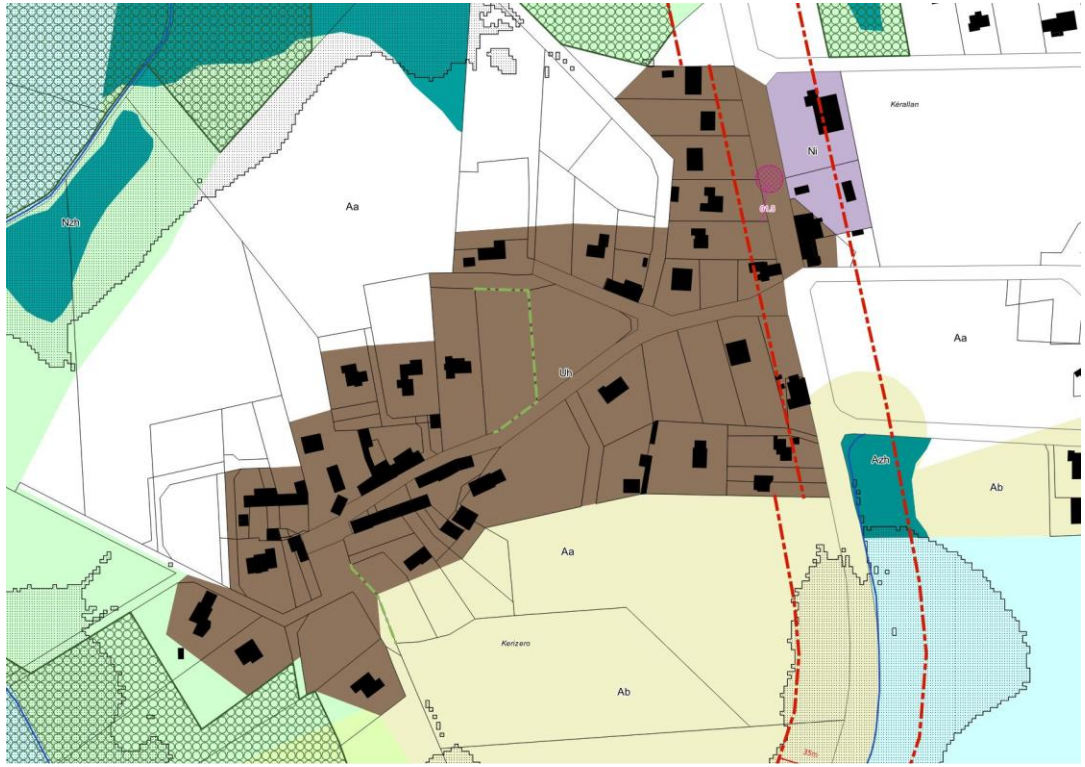
⇒ Les extraits ci-après permettent de comparer les plans de zonage avant et après modification

MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Modifications apportées au règlement graphique : Kerizéro/Kerallan

Règlement graphique avant modification

Règlement graphique après modification

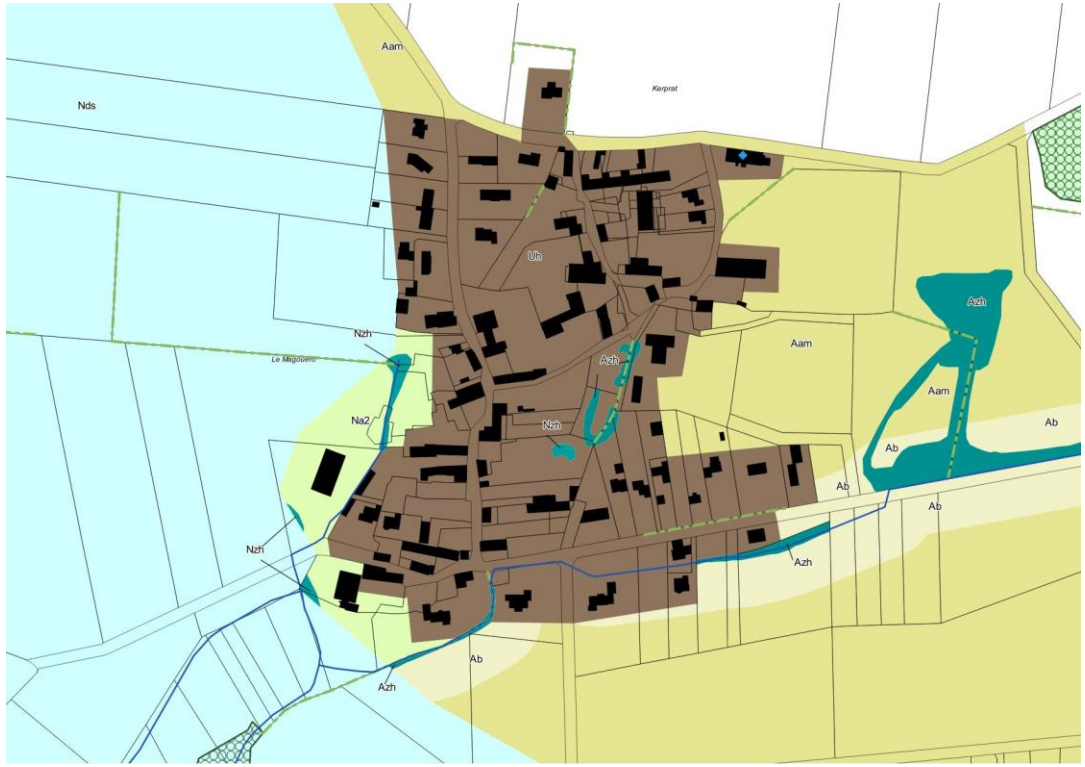


MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Modifications apportées au règlement graphique : Le Magouëro/Kerprat

Règlement graphique avant modification

Règlement graphique après modification



MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Modifications apportées au règlement graphique : Kerzine/Le Rohigo

Règlement graphique avant modification

Règlement graphique après modification

MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Modifications apportées au règlement graphique : tableau des surfaces

	AVANT	APRES	EVOLUTION
ZONES AGRICOLES			
Aa	**794,8**	**788,0**	**-6,8**
Aam	**215,3**	**207,9**	~~-7,4~~ -7,3
Ab	**78,4**	**75,4**	**-2,9**
Ac	2,5	2,5	
Ao	7,6	7,6	
As	1,0	1,0	
Azh	165,2	165,2	
ZONES NATURELLES			
Na	576,3	576,3	
Na2	**64,4**	**57,0**	**-7,5**
Nds	1514,0	1514,0	
Ni	1,0	1,0	
NL1	6,7	6,7	
NL2	6,7	6,7	
Nm	275,2	275,2	
Nzh	271,8	271,8	

	AVANT	APRES	EVOLUTION
ZONES URBAINES			
Uaa	46,9	46,9	
Uab	60,7	60,7	
Uba	9,0	9,0	
Ubb	61,9	61,9	
Ubc	24,3	24,3	
Uc	11,2	11,2	
Uh	**-**	**20,5**	~~+20,5~~ +20,4
Uia	16,1	16,1	
Uip	1,6	1,6	
Uipm	12,4	12,4	
UL	4,9	4,9	
ZONES A URBANISER			
1AUa	8,4	8,4	
1AUe	0,7	0,7	
1AUi	3,4	3,4	
1AUL	6,2	6,2	
1AUp	4,5	4,5	

MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Modifications apportées au rapport de présentation

Les pages suivantes du rapport de présentation sont modifiées, pour tenir compte des évolutions apportées par la présente procédure :

- Page 113 : modification de la typologie des noyaux bâtis pour intégrer les deux nouveaux types apportés par la modification villages en espaces proches du rivage et secteurs déjà urbanisés
- Page 114 : modification de la carte illustrative pour localiser les zones Uh
- Page 117 : ajout des enveloppes urbaines des 3 nouvelles zones Uh à la suite des enveloppes agglomérées du bourg et de la Ria
- Page 118 : ajout d'informations sur le foncier résiduel dans les zones Uh (une trentaine de logements nouveaux cumulés)
- Page 136 : mise à jour du tableau des objectifs de production de logement (ajout des nouvelles zones Uh et modification du nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination repérés sur les planches
- Page 140 : ajout d'informations relatives aux zones Uh
- Page 144 : modification du tableau des surfaces
- Page 146 : modification du tableau des surfaces
- Pages 148 à 152 : intégration des zones Uh dans les informations données sur la construction du règlement écrit
- Page 166 : correction du nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination
- Page 170 : ajout d'informations relatives à la modification simplifiée du SCoT du Pays de Lorient approuvée en avril 2021 et à l'intégration des nouvelles dispositions dans le PLU
- Page 174 : mise à jour de la carte
- Page 175 : mise à jour du tableau des objectifs de production de logements
- Page 176 : intégration des informations relatives aux zones Uh

MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Modifications apportées au rapport de présentation

- Page 180 : intégration d'informations relatives aux incidences zones Uh sur l'agriculture
- Page 183 : mise à jour de la carte
- Page 184 : intégration d'informations relatives aux zones Uh
- Page 192 : intégration d'informations relatives à l'évolution de l'article L121-8 du code de l'urbanisme et à la création des zones Uh
- Page 195 à 197 : intégration d'informations relatives aux zones Uh et de leurs compatibilité avec l'urbanisation en espace proche du rivage
- Page 198 : mise à jour de la carte
- Page 200 : mise à jour de la carte
- Page 218 : ajout d'informations relatives à la création des zones Uh et de leur absence d'incidence notable sur l'environnement
- Page 265 : ajout des fiches « évaluation environnementale par lieu-dit » du SCoT
- Page 267 : ajout d'informations relatives à la création des zones Uh et de leur absence d'incidence notable sur Natura 2000

⇒ Les modifications seront reversées dans le rapport de présentation avant l'approbation de la présente procédure une fois la phase administrative passée et les avis de l'autorité environnementale, des personnes publiques associées et du public récoltés et analysés.

4. Evaluation environnementale de la procédure

Evaluation environnementale de la procédure de modification simplifiée du PLU

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 a clarifié les obligations de réaliser ou non une évaluation environnementale des procédures d'urbanisme.

Ainsi, l'article R104-12 du code de l'urbanisme dispose maintenant que **les procédures de modification simplifiée permettant de mettre en compatibilité les PLU avec les SCoT et ayant les mêmes effets qu'une révision doivent être soumises à évaluation environnementale d'office.**

La présente procédure de modification simplifiée, vise bien à mettre en compatibilité le PLU de PLOUHINEC avec le volet littoral du SCoT du Pays de Lorient et a bien les mêmes effets qu'une révision : elle réduit des zones agricoles et naturelles au projet d'un zonage U.

L'article R104-11 confirme que les révisions des PLU ont des incidences notables lorsqu'elles portent sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire, pour une superficie totale supérieure à un millième de ce territoire et/ou supérieure à 5ha. La surface cumulée des zones Uh créées étant de 20,6ha, soit près de 6 millième du territoire, la présente procédure de modification simplifiée entre bien dans ce champ d'application.

Elle est donc soumise à évaluation environnementale.

Article R104-12 - (Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6)

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° **De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7** et L. 131-8, **lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision** ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE

Contenu de l'évaluation environnementale – article R104-18 du code de l'urbanisme

1. Présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
3. Analyse exposant :
   - Incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
   - Problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement et notamment les zones Natura 2000 ;
4. Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables ;
5. Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document ;
6. Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du documents sur l'environnement ;
7. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L'élaboration du PLU de Plouhinec a fait l'objet d'une évaluation environnementale complète, dont les résultats sont exposés dans le rapport de présentation.

De plus, **la modification simplifiée du SCoT du Pays de Lorient a elle aussi fait l'objet d'une évaluation environnementale, dans laquelle l'évaluation des incidences de chaque nouveau secteur constructible a été analysée au cas par cas.**

La présente évaluation environnementale s'appuie donc sur ces deux études déjà très complètes et apporte quelques informations supplémentaires, spécifiques aux trois secteurs concernés par la modification simplifiée.

Le point 1 ci-contre a été traité dans les éléments présentés aux chapitres précédents de la présente notice.

Les points 2, 3 et 5 sont détaillés ci-après, sur la base des éléments élaborés par la modification simplifiée du SCoT du Pays de Lorient.

Le point 4 se justifie par la nécessaire mise en compatibilité du PLU avec le document supra communal et parce que l'urbanisation des secteurs retenus n'a pas d'incidence significative sur l'environnement (voir éléments présentés ci-après).

Le point 6 est traité dans l'évaluation environnementale du PLU de PLOUHINEC. Les indicateurs de suivis sont exposés dans le rapport de présentation. Ils s'appliquent à l'ensemble du territoire, dont les nouvelles zones Uh.

Le point 7 est détaillé au dernier chapitre de la présente procédure.

Analyse des secteurs concernés par la procédure – Kerizéro/Kerallan

Envoyé en préfecture le 27/04/2021
Reçu en préfecture le 27/04/2021
Affiché le
ID : 056-255602195-20210427-DEL_20219-DE

Commune de Plouhinec
Lieu-dit : Kerizéro

État initial de l'environnement

Description

Urbanisation plutôt lâche mais à noyau dense développée historiquement à partir d'un hameau agricole puis le long de la D 9. Environnement immédiat agricole. Au-delà, massif boisé à l'Ouest et marais saumâtre du Bisconte au Sud, débouchant sur la ria d'Etel.

Milieu naturel, flore, faune, continuités écologiques : intérêts et sensibilités

Jardins pavillonnaires et parcelles enherbées sans intérêt écologique apparent. Pas de connexions avec des continuités écologiques. Sensibilité faible.

Paysage : intérêts et sensibilités

Paysage banal d'urbanisation diffuse en espace agricole, tant dans l'enveloppe bâtie que dans l'environnement immédiat. Noyau ancien plus original toutefois. Sensibilité faible.

Patrimoine : intérêts et sensibilités

Absence de patrimoine bâti. Sensibilité faible.

Modalités d'assainissement

Assainissement individuel.

Présence de pollutions, nuisances ou risques

Risques d'exposition à des pollutions et nuisances liées à l'agriculture (épandages, traitements, poussières...) compte tenu de la proximité des champs.

Déplacements, énergie, climat

Conditions mauvaises : pas de desserte bus ni de piste cyclable, bourg de Plouhinec à 3,7 km.

Accès des habitants à la nature et aux espaces verts

Conditions mauvaises (pas d'accès à un espace naturel public à distance de marche).

Conditions de vie pour des publics spécifiques

Conditions mauvaises (pas d'accès aux espaces verts, éloignement important du bourg, pas d'alternative à la voiture).

Synthèse des sensibilités

Nature	Paysage	Patrimoine	Assainisst	Pollutions	Déplacts	Acc. nature	Cond de vie
faible	faible	faible	moyen	moyen	fort	fort	fort

Incidences d'une urbanisation sur l'environnement

Sur la consommation d'espace : moyennes (le tissu bâti assez lâche permet plusieurs constructions nouvelles).

Sur le milieu naturel, la flore, la faune, les continuités écologiques : faibles.

Sur le paysage : non significatives.

Sur le patrimoine : sans objet.

Sur la qualité de l'eau : moyennes (assainissement individuel).

Sur l'exposition aux pollutions, nuisances et risques : possibilité d'exposition de certaines habitations (notamment au Nord et à l'Ouest) à des pollutions et nuisances agricoles.

Envoyé en préfecture le 27/04/2021
Reçu en préfecture le 27/04/2021
Affiché le
ID : 056-255602195-20210427-DEL_20219-DE

Commune de Plouhinec
Lieu-dit : Kerizéro

Sur les déplacements, l'énergie et le climat : accroissement des besoins de déplacement en voiture, donc des consommations d'énergie fossile et d'émissions de GES.

Sur les conditions de vie de publics spécifiques : risques élevés d'isolement et de difficultés pour se déplacer.

Synthèse

Espace	Nature	Paysage	Patrimoine	Assainisst	Pollutions	Déplacts	Cond de vie
moyen	faible	faible	faible	moyen	moyen	fort	fort

Mesures «éviter / réduire / compenser»

- Aménagement cyclable (piste cyclable, Chaucidou...) en direction du bourg de Plouhinec le long des routes départementales 9 et 158. Possibilité de raccourci plus sécurisé (sans passage sur D 9) par chemin d'exploitation reliant Kerizéro à Kerzo.
- Création d'un espace vert public (parcelle en cœur d'urbanisation, n° 221 par exemple, ou parcelle boisée au bord de l'étang du Bisconte, n° 161 par exemple, celle-ci étant accessible par un chemin d'exploitation).

Kerizéro : en haut, le noyau ancien avec sa rue de type «village» ; en bas, extensions modernes bien intégrées.

Analyse des secteurs concernés par la procédure – Kerizéro/Kerallan

Les enjeux relevés par l'analyse faite lors de la modification simplifiée du SCoT sont communs à beaucoup de secteurs déjà urbanisés : ces lieux-dits ne sont pas forcément raccordés à l'assainissement collectif (c'est le cas ici) et ils sont isolés des axes de déplacement et des pôles d'activité et d'équipement.

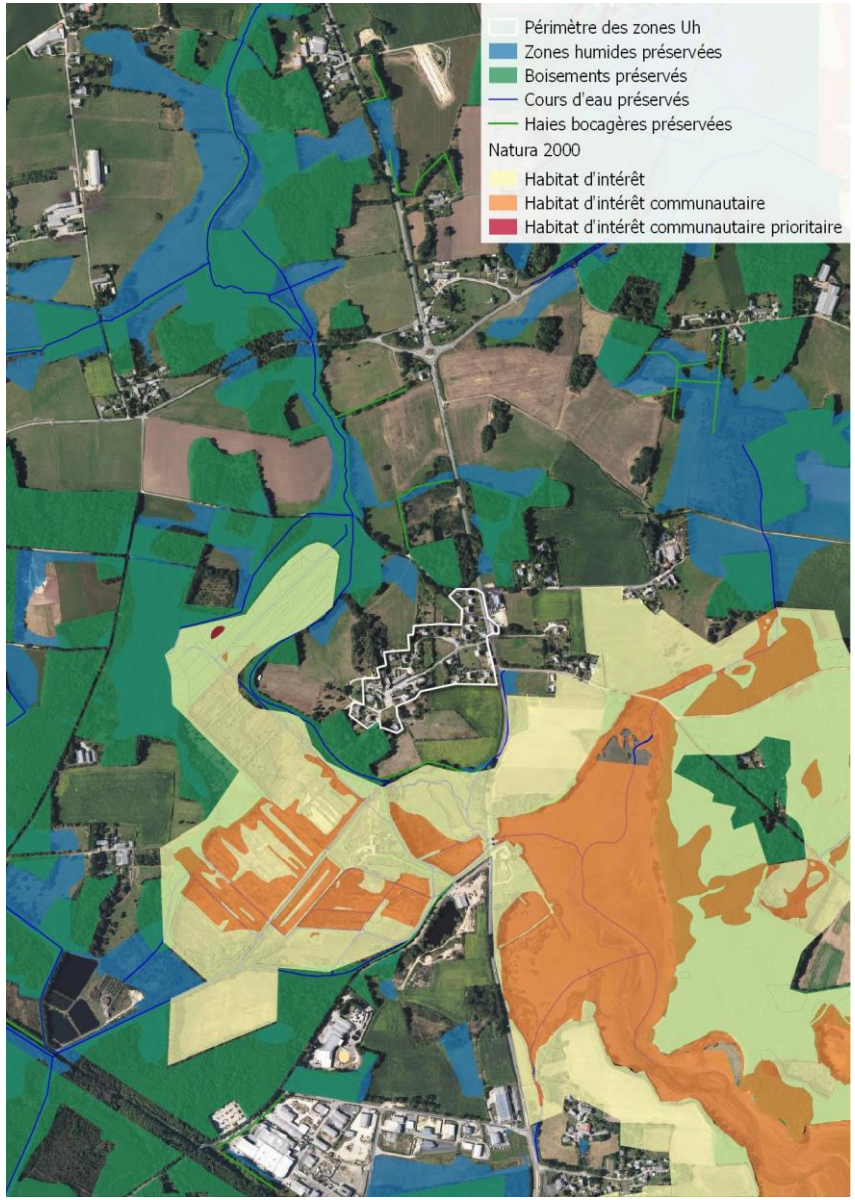
L'analyse du SCoT révèle que, concernant le secteur de Kerizéro Kerallan, ce sont principalement les deux derniers critères qui constituent un enjeu fort pour les futurs habitants : la question des déplacements et donc de l'accès aux services et équipements du bourg et du secteur de la Ria. Le bourg, la Ria et les terrains de sports de Kerabus sont situés à environ 3km à vol d'oiseau, sans possibilité de les rejoindre de manière sécurisée à pied ou à vélo.

Le fait que le nombre de nouveaux logements possible soit réduit (une dizaine environ) limite fortement les effets négatifs que pourraient avoir l'installation des nouveaux ménages sur la capacité des réseaux ou la fréquentation des espaces naturels.

De plus, ces nouvelles constructions s'implanteraient sur du foncier de type dent creuse, c'est-à-dire constitué d'un reliquat naturel ou agricole enclavé entre des constructions, qui a perdu ses fonctions initiales.
L'interdiction de construire sur ces terrains peut présenter un risque d'enfrichement, potentiellement à l'origine de nuisances vis-à-vis des tiers résidants à proximité. C'est un des arguments entendus lors des discussions qui ont conduit aux amendements de la loi Littoral.

L'interdiction d'étendre les périmètres bâtis des SDU garantit par ailleurs que les composantes de la trame verte et bleue ne soient pas directement impactées par les nouvelles constructions. De plus, dans le cas de Keriéro/kerallan, on note que la zone se situe de part et d'autre de la route départementale, qui constitue une rupture de continuité écologique entre les espaces agronaturels situés à l'Ouest et les milieux naturels de la Ria.

La création de la zone Uh n'a pas non plus d'incidence significative sur les sites Natura 2000, puisqu'elle n'autorise aucun travaux dans les périmètres concernés.



Analyse des secteurs concernés par la procédure – Le Magouëro/Kerprat

Envoyé en préfecture le 27/04/2021
Reçu en préfecture le 27/04/2021
Affiché le
ID : 056-255602195-20210427-DEL_20219-DE

SCOT Schéma de COhérence Territoriale du Pays de Lorient

Commune de Plouhinec
Lieu-dit : Le Magouëro

État initial de l'environnement

Description

Village agricole à structure complexe, avec des noyaux d'anciennes fermes reliés et débordés par une urbanisation pavillonnaire moderne. Chapelle Saint-Cornély en lisière Nord-Est. Environnement agricole avec maraîchage. Massif dunaire à 400 m au Sud-Ouest.

Milieu naturel, flore, faune, continuités écologiques : intérêts et sensibilités

Jardins pavillonnaires et environnement cultivé sans intérêt écologique particulier. Présence toutefois de quelques enclaves de jardins arborés et d'une petite mare. Quelques murets et vieux murs. Touche le site Natura 2000 des dunes de Plouhinec. Sensibilité moyenne.

Paysage : intérêts et sensibilités

Environnement cultivé très dégagé sans valeur notable. Quelques points d'intérêt au niveau du bâti ancien et des jardins associés, notamment aux abords d'un petit chemin central. Sensibilité globalement faible.

Patrimoine : intérêts et sensibilités

Plusieurs bâtiments de caractère, mais souvent altérés et parfois dénaturés, dans un environnement banalisé. Sensibilité moyenne.

Modalités d'assainissement

Assainissement collectif.

Présence de pollutions, nuisances ou risques

Risques d'exposition à des pollutions et nuisances liées à l'agriculture (épandages, traitements, poussières...) compte tenu de la proximité des champs tout autour du village.

Déplacements, énergie, climat

Conditions mauvaises : pas de desserte par bus ni de piste cyclable, bourg à 3 km.

Accès des habitants à la nature et aux espaces verts

Conditions satisfaisante (accès direct au massif dunaire).

Conditions de vie pour des publics spécifiques

Conditions moyennes (difficultés de déplacement compensées partiellement par les bonnes conditions d'accès à un site naturel public de grande qualité).

Synthèse des sensibilités

Nature	Paysage	Patrimoine	Assainisst	Pollutions	Déplacts	Acc. nature	Cond de vie
moyen	faible	moyen	faible	moyen	fort	faible	moyen

Incidences d'une urbanisation sur l'environnement

Sur la consommation d'espace : assez faibles (secteur déjà urbanisé, pas d'incidences sur des terres agricoles ou des espaces naturels), mais il existe des possibilités de densification.

Sur le milieu naturel, la flore, la faune, les continuités écologiques : risques ponctuels de détérioration de murs, murets ou arbres dans la partie centrale. Risque de dissémination

Envoyé en préfecture le 27/04/2021
Reçu en préfecture le 27/04/2021
Affiché le
ID : 056-255602195-20210427-DEL_20219-DE

SCOT Schéma de COhérence Territoriale du Pays de Lorient

Commune de Plouhinec
Lieu-dit : Le Magouëro

d'espèces horticoles vers les habitats dunaires du site Natura 2000.

Sur le paysage : quelques risques de banalisation du paysage construit avec jardins, en cas de constructions discordantes.

Sur le patrimoine : quelques risques de banalisation du paysage construit avec jardins et murets, en cas de constructions discordantes.

Sur la qualité de l'eau : faibles à nulles (assainissement collectif)

Sur l'exposition aux pollutions, nuisances et risques : possibilité d'exposition des habitations périphériques à des pollutions et nuisances agricoles.

Sur les déplacements, l'énergie et le climat : en l'absence d'alternative à la voiture, faible accroissement des besoins de déplacement motorisés, donc des consommations d'énergie fossile et des émissions de GES.

Sur les conditions de vie de publics spécifiques : risques élevés d'isolement et de difficultés pour se déplacer ; mais bonnes conditions d'accès aux espaces naturels.

Synthèse

Espace	Nature	Paysage	Patrimoine	Assainisst	Pollutions	Déplacts	Cond de vie
faible	moyen	moyen	moyen	faible	moyen	fort	moyen

Mesures «éviter / réduire / compenser»

- Protection stricte du réseau de murs, murets et haies (loi Paysages), et protection de la petite mare (zone humide).
- Application stricte des règles du PLU relatives aux clôtures, à la biodiversité, à la limitation des surfaces imperméabilisées. Conseils aux pétitionnaires dans l'élaboration de leurs projets, y compris en ce qui concerne la conception des jardins et clôtures et les végétaux à privilégier ou à éviter.

Le Magouëro : une vue du noyau ancien dense (en haut), extension moderne au Nord (en bas).

Analyse des secteurs concernés par la procédure

Le secteur du Magouëro/Kerprat se situe au sein d'un ensemble agricole marqué par le maraîchage.

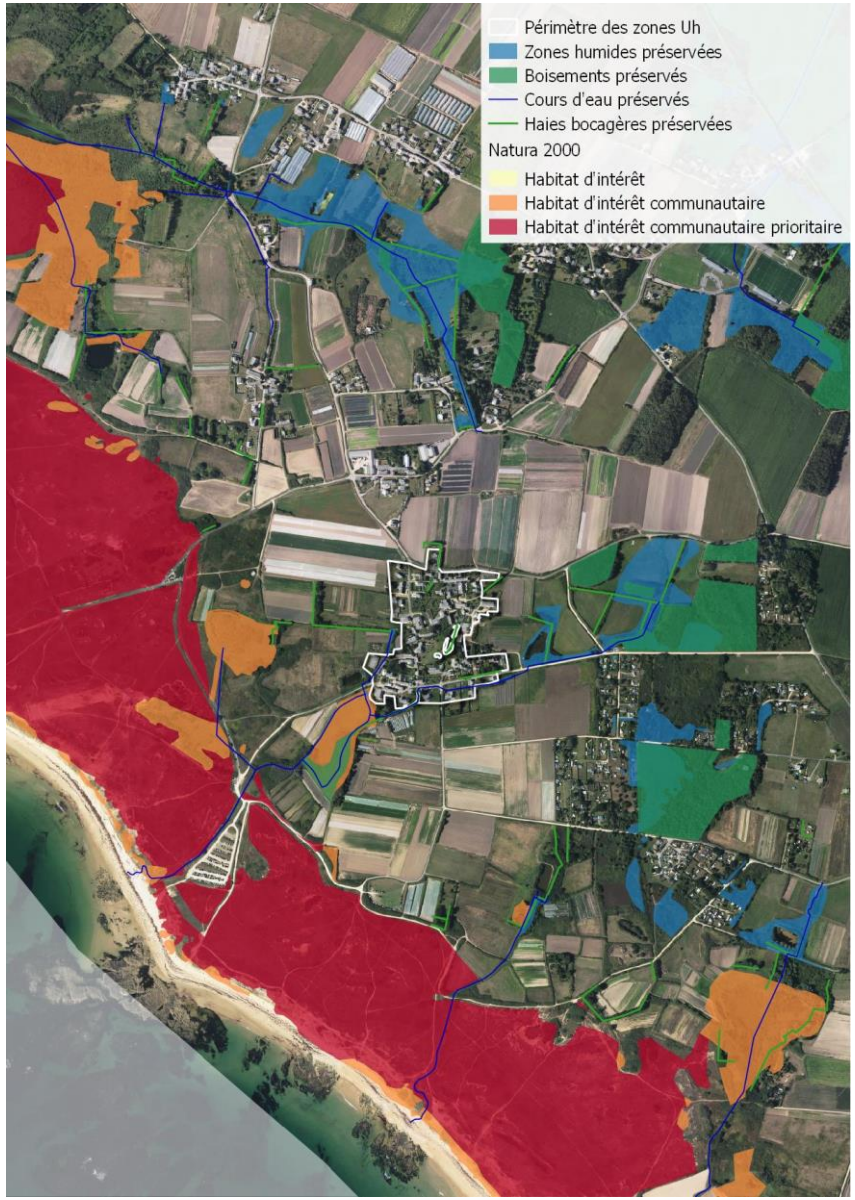
L'analyse réalisée par le SCoT relève une sensibilité environnementale faible à moyenne. Le secteur est desservi par l'assainissement collectif, ce qui est un point positif pour la création de la zone Uh.

L'isolement du secteur par rapport à la desserte en transport en commun et par rapport aux services et équipements de la commune constitue un enjeu fort pour les futurs habitants.

Ici aussi, le faible nombre de nouveaux logements potentiels (entre 5 et 10) et le fait qu'ils se réalisent sur des terrains en dent creuse limite fortement les incidences de la création de la zone Uh sur l'environnement.

Les haies bocagères et les zones humides existant à l'intérieur du périmètre constructible restent préservées par les dispositions du PLU, ce qui permet de réduire les incidences du classement en U du secteur. Ces protections font partie des mesures ERC identifiées par le SCoT. Elles sont déjà en vigueur au PLU de Plouhinec.

La proximité avec le site Natura 2000 « Massif dunaire Gâvre – Quiberon » ne constitue pas un enjeu significatif puisqu'aucune construction nouvelle ne peut être réalisée en extension du périmètre bâti. Aucun travaux n'affectera le site Natura 2000 à cet endroit.



Analyse des secteurs concernés par la procédure – Kerzine/Le Rohigo

Envoyé en préfecture le 27/04/2021
Reçu en préfecture le 27/04/2021
Affiché le
ID : 056-255602195-20210427-DEL_20219-DE

SCOT Schéma de COhérence Territoriale du Pays de Lorient

Commune de Plouhinec
Lieu-dit : Kerzine

État initial de l'environnement

Description

Urbanisation assez lâche développée autour de quelques anciens noyaux de fermes. Environnement de plateau agricole. Etang et dunes de Kerzine au Sud. Important établissement de vente directe de produits maraîchers.

Milieu naturel, flore, faune, continuités écologiques : intérêts et sensibilités

Jardins pavillonnaires et environnement cultivé sans intérêt écologique particulier. Quelques murets et vieux murs. Touche le site Natura 2000 des dunes de Plouhinec. Sensibilité faible.

Paysage : intérêts et sensibilités

Paysage banal, tant dans l'enveloppe bâtie que dans l'environnement. Vues vers l'étang de Kerzine au Sud. Sensibilité faible.

Patrimoine : intérêts et sensibilités

Plusieurs bâtiments de caractère, mais souvent altérés et dans un environnement banalisé. Sensibilité faible.

Modalités d'assainissement

Assainissement collectif.

Présence de pollutions, nuisances ou risques

Risques d'exposition à des pollutions et nuisances liées à l'agriculture (épandages, traitements, poussières...) compte tenu de la proximité des champs en périphérie.

Déplacements, énergie, climat

Conditions mauvaises : pas de desserte par bus ni de piste cyclable, bourg à 1,2 km.

Accès des habitants à la nature et aux espaces verts

Conditions satisfaisante (accès direct au massif dunaire).

Conditions de vie pour des publics spécifiques

Conditions moyennes (difficultés de déplacement compensées partiellement par les bonnes conditions d'accès à un site naturel public de grande qualité).

Synthèse des sensibilités

Nature	Paysage	Patrimoine	Assainisst	Pollutions	Déplacts	Acc. nature	Cond de vie
faible	faible	faible	faible	moyen	fort	faible	moyen

Incidences d'une urbanisation sur l'environnement

Sur la consommation d'espace : très faibles (secteur déjà très urbanisé, pas d'incidences sur des terres agricoles ou des espaces naturels).

Sur le milieu naturel, la flore, la faune, les continuités écologiques : très faibles, mais risque de dissémination d'espèces horticoles vers les habitats du site Natura 2000.

Sur le paysage : non significatives.

Sur le patrimoine : faibles.

78

Envoyé en préfecture le 27/04/2021
Reçu en préfecture le 27/04/2021
Affiché le
ID : 056-255602195-20210427-DEL_20219-DE

SCOT Schéma de COhérence Territoriale du Pays de Lorient

Commune de Plouhinec
Lieu-dit : Kerzine

Sur la qualité de l'eau : faibles à nulles (assainissement collectif)

Sur l'exposition aux pollutions, nuisances et risques : possibilité d'exposition de certaines habitations à des pollutions et nuisances agricoles.

Sur les déplacements, l'énergie et le climat : faible accroissement des besoins de déplacement en voiture, donc des consommations d'énergie fossile et des émissions de GES.

Sur les conditions de vie de publics spécifiques : risques moyens d'isolement et de difficultés pour se déplacer.

Synthèse

Espace	Nature	Paysage	Patrimoine	Assainisst	Pollutions	Déplacts	Cond de vie
faible	faible	faible	faible	faible	moyen	fort	moyen

Mesures «éviter / réduire / compenser»

- Protection stricte du réseau de murs, murets et haies (loi Paysages).
- Application stricte des règles du PLU relatives aux clôtures, à la biodiversité, à la limitation des surfaces imperméabilisées. Conseils aux pétitionnaires dans l'élaboration de leurs projets, y compris en ce qui concerne la conception des jardins et clôtures et les végétaux à privilégier ou à éviter.
- L'aménagement d'une voie douce piétons/vélos le long de la route du bourg améliorerait les conditions de vie des habitants (et l'accès aux plages depuis le bourg), mais nécessiterait des acquisitions foncières sur des terres agricoles.

Kerzine : un des groupes d'anciennes fermes (en haut) ; une urbanisation assez lâche par ailleurs (en bas).

79

Analyse des secteurs concernés par la procédure – Kerzine/Le Rohigo

Le secteur de Kerzine/Le Rohigo se situe en limite d'espace agricole et d'espace naturel, au Nord des étangs de Kerzine.

Le secteur est desservi par l'assainissement collectif et ne comporte pas d'élément du patrimoine naturel identifié par la trame verte et bleue (haie, bois, ...). Ces composantes de la trame verte et bleue situées à proximité sont préserver par le PLU (élément du paysage, zone humide, ...). Ce sont des points positifs, qui expliquent que la création du zonage constructible n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.

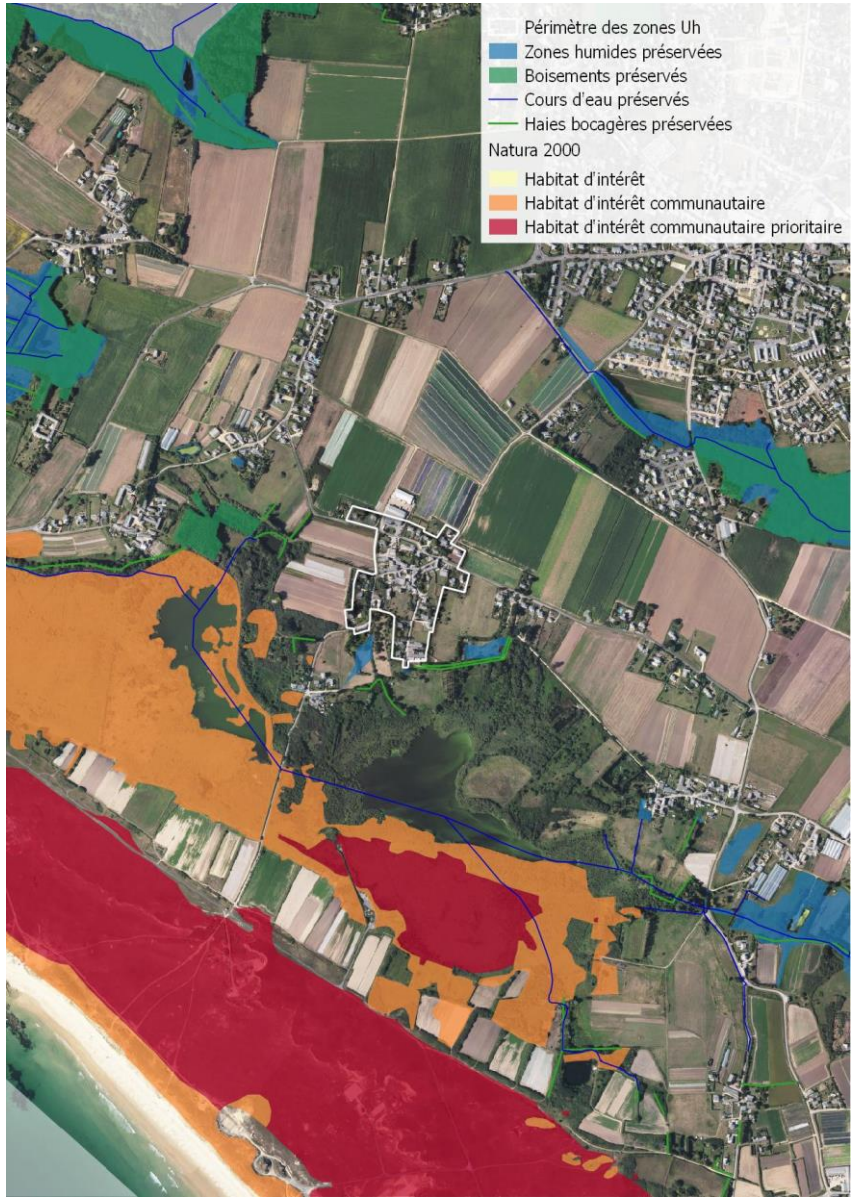
Le secteur est moins isolé que les deux autres par rapport aux services et équipements du bourg, ce qui limite les effets des déplacements des futurs ménages y résidant sur les émissions de gaz à effets de serre. Cependant, l'absence de desserte par le réseau de transport en commun est une offre de service qui sera à développer dans le futur.

La création de la zone Uh permet la réalisation de 5 à 10 logements et les dispositions du PLU présentées précédemment permettent de limiter fortement l'incidence de ces futures constructions sur l'environnement.

De plus, l'analyse du SCoT fait état d'un risque potentiel de dissémination d'espèces invasives dans les espaces naturels or, le secteur est déjà habité et le risque existe donc déjà, mais il est réduit par les dispositions du règlement écrit du PLU qui fixe une liste d'espèces invasives interdites.

Aucun travaux n'affectera le site Natura 2000.

Les incidences de la création de la zone Uh de Kerzine/Le Rohigo sur l'environnement ne sont pas notables.



Incidence du projet de modification simplifiée du PLU de Plouhinec sur l'environnement

En conclusion, parce que les nouvelles zones Uh présentent un caractère limité en nombre, en surface et en potentiel de constructions nouvelles, leur incidence sur l'environnement n'est pas significative.

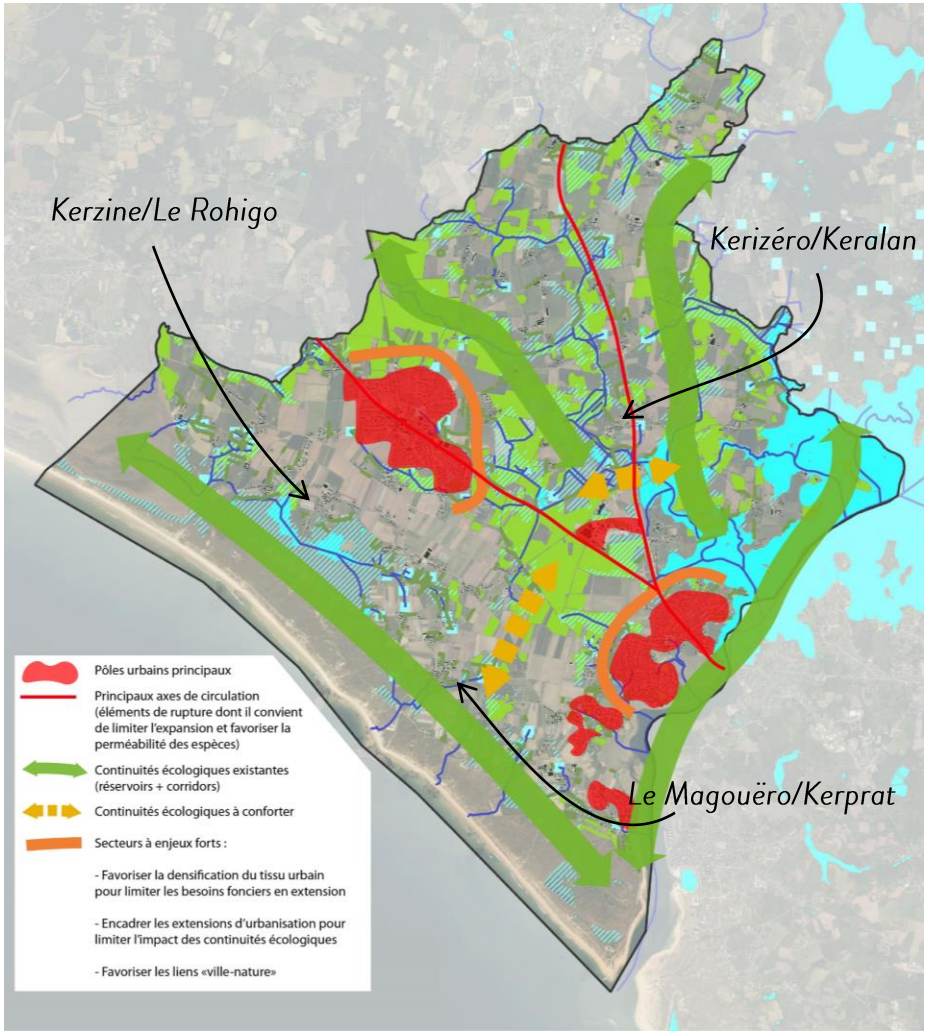
Aucun travaux n'affectera les sites Natura 2000 et la fréquentation de ces espaces par le public ne va pas être augmentée de manière significative par la création d'une trentaine de logements (potentiel total).

La trame verte et bleue de la commune n'est pas remise en cause car aucun des trois secteurs ne comporte de composante de cette TVB qui ne soit déjà préservé par le PLU. Les secteurs étant déjà urbanisés, les nouvelles constructions ne constitueront pas de nouvelles ruptures dans les continuités écologiques.

Les nouvelles constructions, parce qu'elles se réalisent en densification des noyaux bâtis existants qui ne présentent pas forcément de fort intérêt architectural, ne vont pas avoir d'incidence notable sur le paysage. Les dispositions des zones Uh ont d'ailleurs pour objectif d'encadrer ces incidences et d'assurer une continuité avec les ambiances architecturales locales.

De plus, parce que l'extension du périmètre bâti n'est pas permis par les dispositions du règlement des zones Uh, ces dernières ne remettent pas en cause les coupures d'urbanisation repérées par le PLU et le SCoT.

Enfin, les trois zones se situent en dehors des secteurs soumis à des risques naturels et sont pour 2 d'entre eux déjà desservis par l'assainissement collectif. Les incidences des zones Uh sur les réseaux et sur l'exposition des personnes et biens face aux risques, aux pollutions et aux nuisances sont donc très faibles.



Carte de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune
– extrait du rapport de présentation du PLU de Plouhinec –

Résumé non technique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLOUHINEC a été approuvé par délibération du conseil municipal le 24 juillet 2018. La présent procédure de modification simplifiée vise à mettre en compatibilité le PLU de Plouhinec avec le volet littoral du SCoT du Pays de Lorient, lui-même modifié le 15 avril 2021 suite aux amendements apportés à la loi Littoral par la loi ELAN.

En effet, en 2018, la loi ELAN* a modifié certains articles du code de l'urbanisme relatifs à l'application de la loi Littoral. L'article L121-8 notamment, prévoit maintenant que l'urbanisation se réalise en continuité des agglomérations et des villages ET en densification des secteurs déjà urbanisés « autres que les agglomérations et les villages ».

Ces secteurs déjà urbanisés, sont identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme (PLU). Seules les constructions et installations à vocation d'habitat et de service public peuvent y être autorisées. Ils ne peuvent être situés ni dans la bande des cent mètres, ni dans les espaces proches du rivages.

A Plouhinec, seul le secteur de Kerizéro/Kerallan répond aux critères définissant les SDU fixés par le SCoT. Les autres secteurs constituent de l'urbanisation diffuse et ne peuvent donc bénéficier de droits à construire autres que ceux fixés par les zones A et N du PLU. De plus, Le Magouëro/Kerprat et Kerzine/Le Rohigo sont identifiés comme des villages situés dans les espaces proches du rivage par le SCoT. Ils peuvent donc bénéficier de droits à construire.

Ces secteurs sont donc classés par la présente procédure en zone Uh. Le règlement de la zone Uh est bâti à partir du règlement de la zone Ubb existante, correspondant aux tissus pavillonnaires situés en espaces proches du rivage. Le règlement tient également compte de l'interdiction d'étendre le périmètre bâti par la réalisation de nouvelles constructions : les nouvelles constructions ne sont pas autorisées en dehors du périmètre bâti. Par contre, les extensions de constructions peuvent être réalisées en dehors ce périmètre, dans la zone U. Une fois réalisées, elles modifient donc le périmètre bâti et offrent potentiellement de nouvelles possibilités.

La méthodologie retenue pour délimiter les zones Uh au PLU de Plouhinec s'appuie sur celle utilisée par le SCoT, et notamment la notion de continuité du bâti. La délimitation des zones Uh s'appuie sur les indicateurs suivants :

- Une distance de moins de 50m entre les constructions (tampon de 25m autour des constructions existantes) ;
- Une distance de moins de 10m autour des constructions périphériques des noyaux bâtis ;
- L'analyse des composantes géographiques et foncières particulières aux secteurs (routes, cours d'eau, zones humides, limites parcellaires, ...) ;
- Les zonages naturels et agricoles existants. Les périmètres des zones Nds ne sont pas modifiés par la présente procédure.

Résumé non technique

L'élaboration du PLU de Plouhinec a fait l'objet d'une évaluation environnementale complète, dont les résultats sont exposés dans le rapport de présentation du PLU. La modification simplifiée du SCoT du Pays de Lorient a elle aussi fait l'objet d'une évaluation environnementale, dans laquelle l'évaluation des incidences de chaque nouveau secteur constructible a été analysée au cas par cas.

La présente évaluation environnementale s'appuie donc sur ces deux études déjà très complètes et apporte quelques informations supplémentaires, spécifiques aux trois secteurs concernés par la modification simplifiée.

Parce que les nouvelles zones Uh présentent un caractère limité en nombre, en surface et en potentiel de constructions nouvelles, leur incidence sur l'environnement n'est pas significative. Aucun travaux n'affectera les sites Natura 2000 et la fréquentation de ces espaces par le public ne va pas être augmentée de manière significative par la création d'une trentaine de logements (potentiel total). La trame verte et bleue de la commune n'est pas remise en cause car aucun des trois secteurs ne comporte de composante de cette TVB qui ne soit déjà préservé par le PLU. Les secteurs étant déjà urbanisés, les nouvelles constructions ne constitueront pas de nouvelles ruptures dans les continuités écologiques.

Les nouvelles constructions, parce qu'elles se réalisent en densification des noyaux bâtis existants qui ne présentent pas forcément de fort intérêt architectural, ne vont pas avoir d'incidence notable sur le paysage. Les dispositions des zones Uh ont d'ailleurs pour objectif d'encadrer ces incidences et d'assurer une continuité avec les ambiances architecturales locales. De plus, parce que l'extension du périmètre bâti n'est pas permis par les dispositions du règlement des zones Uh, ces dernières ne remettent pas en cause les coupures d'urbanisation repérées par le PLU et le SCoT.

Enfin, les trois zones se situent en dehors des secteurs soumis à des risques naturels et sont pour 2 d'entre eux déjà desservis par l'assainissement collectif. Les incidences des zones Uh sur les réseaux et sur l'exposition des personnes et biens face aux risques, aux pollutions et aux nuisances sont donc très faibles.