

COMMUNE DE PLOUHINEC (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°3



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 26 février 2024,
Le Maire,

1.	CONSULTATIONS EFFECTUEES	p. 4
2.	CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE	p. 6
3.	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	p. 10
4.	INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 18
5.	ANNEXE : REGLEMENT DE LA ZONE A EN VIGUEUR	p. 20

1. CONSULTATIONS EFFECTUÉES

5 CONSULTATION EFFECTUÉES

Conformément à l'article R. 104-12 du code de l'urbanisme, le dossier a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas, réceptionnée par l'autorité environnementale le 18 octobre 2022.

L'autorité a rendu un avis tacite, n°2022-010199 le 19 décembre 2023, confirmant la dispense d'évaluation environnementale.

Les personnes publiques associées ont également été consultées. Le syndicat mixte pour le SCoT du Pays de Lorient a rendu un avis favorable, considérant que le projet est compatible avec les orientations du SCoT. La Chambre de commerce et d'industrie a demandé à ce que le projet de zonage AL ou NL soit clarifié. Le syndicat mixte Dunes Sauvages a proposé dans son avis de renforcer les prescriptions du PLU permettant de préserver les éléments du paysage.

La mise à disposition du public s'est tenue à partir du 9 octobre 2023 au 9 novembre 2023. Aucune contribution n'a été versée au dossier par le public.

Afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées et malgré l'absence d'observation du public, il a été décidé d'ajuster le projet de modification simplifiée n°3 sur le point suivant :

Le nouveau zonage créé sera inscrit AL et non NL car les parcelles concernées étaient précédemment classées soit en zone Aa (Aa : parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles, forestières et extractives, situées en dehors des espaces proches du rivage), soit en zone Aam (Aam : Parties du territoire affectées aux activités de maraîchage, situées en espace proche du rivage). Afin de rester en cohérence avec ces précédents zonages, tous deux « agricoles », il a été décidé de privilégier l'inscription de ces parcelles dans un zonage AL (« Agricole de Loisirs »).

De plus, afin de tenir compte de la remarque du syndicat mixte Dunes Sauvages, il est décidé de revoir les dispositions relatives aux clôtures en zone AL et de fixer les mêmes prescriptions que pour la zone NL existante. En effet, en zone NL, seules les clôtures constituées d'une haie végétale sont autorisées, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage, ce qui est plus adapté aux caractéristiques du site que celles initialement prévues.

2. 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 procédure de modification simplifiée n°2 « LOI ELAN » (mise en compatibilité avec le volet littoral du SCoT du Pays de Lorient) a été approuvée le 27 mars 2023 puis à nouveau le 26 septembre 2023.

La présente procédure est la troisième modification simplifiée.

Elle vise à reconnaître l'existence des zones de loisirs de Saint-Cornély, par la création d'un zonage spécifique.



CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE

LOCALISATION DE LA ZONE DE LOISIRS DE SAINT-CORNÉLY



La zone de loisirs de Saint-Cornély se situe au Sud de la commune, entre Le Magouëro et Locquenin.

Elle est composée de plusieurs ensembles fonciers (en rouge ci-contre) regroupant des terrains de loisirs. Ils sont occupés soit par des résidences de loisirs, soit par des habitations légères de loisirs.

Le camping-caravaning sur parcelle privative est une pratique historique sur Plouhinec, associée au tourisme balnéaire populaire.

Dans ce secteur, seuls les terrains de « la Mare aux Canards » ont été régulièrement autorisés (permis d'aménager obtenu) et bénéficient donc d'un zonage particulier au PLU.

HISTORIQUE DE LA ZONE DE LOISIRS DE SAINT-CORNÉLY

La zone de loisirs de Saint-Cornely apparaissait comme telle, avec droits à construire dédiés, jusqu'au PLU de 2012.

Or, le jugement du 13 décembre 2015 annulant le document d'urbanisme de la commune, confirme que « selon les dispositions de la loi Littoral, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés est subordonné au principe de continuité d'urbanisation avec les agglomérations et les villages. » (*mémoire en réponse de la commune de Plouhinec au PV de synthèse de l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU en vigueur – janvier 2018*).

Dans le cadre de l'élaboration du présent PLU, il n'a donc pas été possible de donner des droits à construire pour les terrains de loisirs, sauf ceux ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme (la Mare aux canards et la Lande du Bélier). Les terrains de loisirs de Saint-Cornély ont donc été classés en zone agricole ou naturelle, sans indice particulier, au PLU approuvé en 2018.

Dans le cadre d'un contentieux portant sur la délibération d'approbation du PLU, une médiation entre la commune de Plouhinec et l'association des propriétaires de terrains de loisirs de Plouhinec a eu lieu. Afin de satisfaire aux attentes des deux parties, il a été convenu que la commune de Plouhinec procède au classement AL des zones de loisirs de Saint-Cornély afin de « prendre en compte l'ancienneté de l'état de fait et l'historique de l'aménagement de parcelles dans le secteur de Saint-Cornély, dans le respect de la loi Littoral ».

La présente procédure a donc pour objet le **classement en zone AL des terrains de loisirs concernés**. Dans ces zones, **les travaux nécessaires à la préservation des constructions et des installations existantes et au respect des normes sont autorisés**. L'extension et/ou l'implantation de nouvelles constructions et installations (caravanes, mobil-homes, habitations légères de loisirs) restent interdits, conformément à la loi Littoral.

Zonage NL1 du PLU en vigueur : « concerne le PRL de la Lande du Bélier et à la zone résidentielle de loisirs de la Mare aux Canards, seuls secteurs bénéficiant d'autorisations réglementaires. Le stationnement de caravanes, résidences mobiles de loisirs à l'année, d'habitations légères de loisirs sont autorisés. Un abri de jardin de 12m² peut également être implanté, ainsi que l'édification de constructions. » (*rapport de présentation du PLU – p141*)

3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

CREATION D'UNE ZONE AL

COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU PLU

La création de zones AL ne remet pas en cause l'économie générale du projet : en effet, **ces zones visent uniquement à reconnaître l'existence des terrains de loisirs de Saint-Cornély comme entité propre, distincte de la zone agricole « pure »** (Aa et Aam). Aucun droit à construire n'est créé, ce qui participe à la préservation de la qualité environnementale du territoire (axe 3 – objectif 1 du PADD) et ne contrevient pas aux principes de l'objectif lié au tourisme (axe 4 – B-le tourisme).

LA PRÉSENTE PROCÉDURE NE MODIFIE PAS LES
DROITS À CONSTRUIRE

ELLE AFFICHE L'EXISTENCE DES TERRAINS DE
LOISIRS DE SAINT-CORNÉLY ET EXPLIQUE LES
DROITS À CONSTRUIRE EXISTANTS

Article L151-13

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

12 CREATION D'UNE ZONE AL

CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

Une procédure de modification peut donc être menée – Article L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

De plus, les évolutions apportées ne majorent pas de plus de 20% ou ne diminuent pas les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et ne les minorent pas non plus. Elles ont pour objectif de modifier les contraintes foncières données par le PLU dans les zones Uc et 1AUa.

C'est donc une procédure de modification simplifiée qui est engagée – Article L153-41 du code de l'urbanisme.

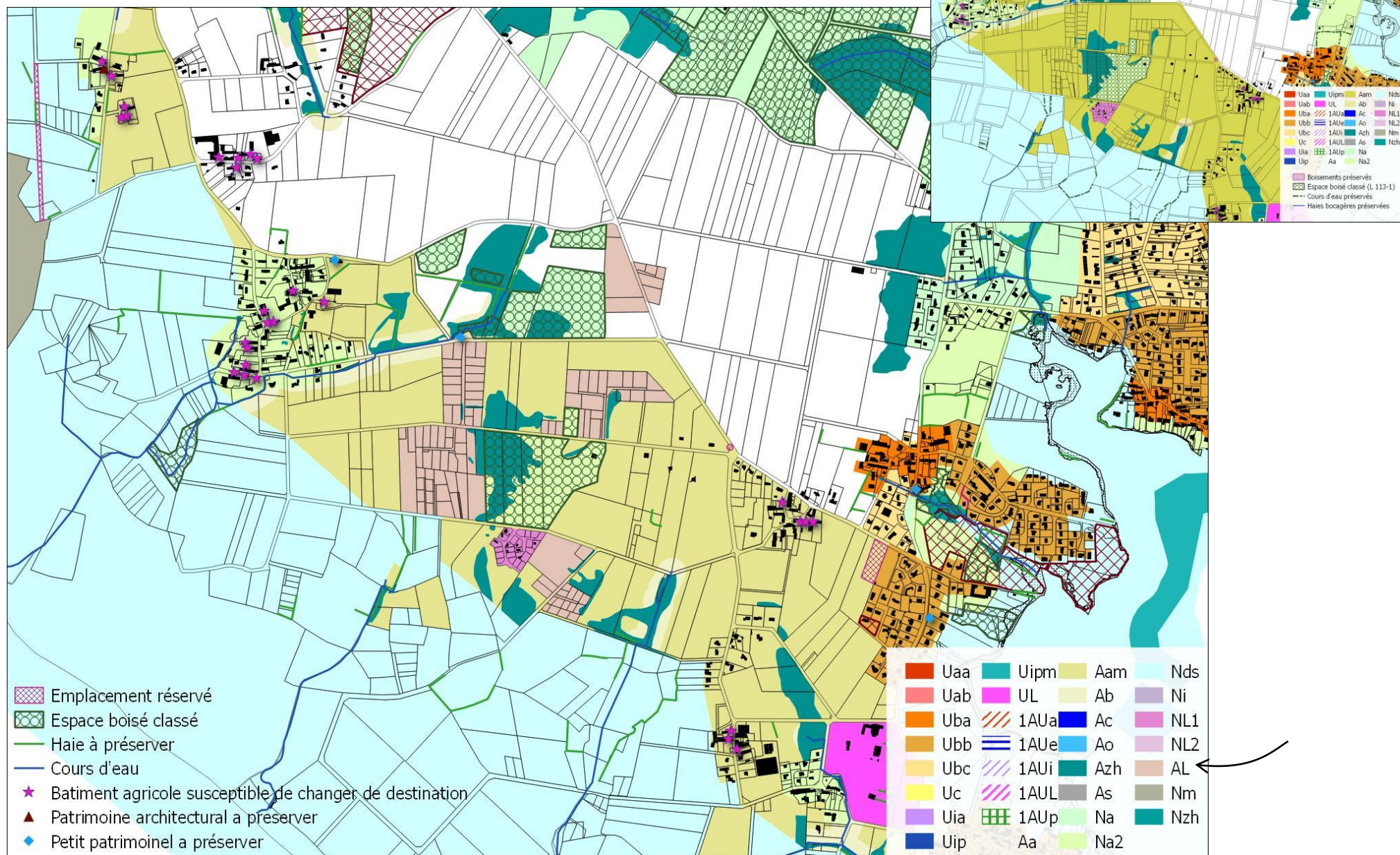
Par arrêté municipal en date du 20 octobre 2021 la commune de Plouhinec a donc engagé la modification simplifiée n°3 de son PLU.

Le tableau ci-contre montre que la surface des zones agricoles du PLU ne change pas. Le transfert de 13ha depuis la zone Aam (et marginalement Aa) vers la zone AL n'impacte pas l'activité agricole, puisque les terrains sont déjà occupés par des hébergements de loisirs. Dans les faits, la réfection des installations existantes est déjà autorisée en zone Aam. Ce sont les nouvelles implantations qui sont interdites.

SURFACE (ha)	AVANT	APRES
ZONES AGRICOLES		
Aa	794,8	793,9
Aam	215,3	203,5
Ab	78,4	78,4
Ac	2,5	2,5
Ao	7,6	7,6
As	1,0	1,0
Azh	165,2	165,2
AL	-	13
ZONES NATURELLES		
Na	576,3	576,3
Na2	64,4	64,4
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
ZONES URBANISÉES		
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
Uia	16,1	16,1
Uip	1,6	1,6
Uipm	12,4	12,4
UL	4,9	4,9
ZONES À 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

CREATION D'UNE ZONE AL

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE



CREATION D'UNE ZONE AL

MODIFICATION DU REGLEMENT ÉCRIT

LE RÈGLEMENT EN VIGUEUR DE LA ZONE A EST ANNEXÉ À LA PRÉSENTE NOTICE. LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AL PRÉSENTÉ CI-DESSOUS EST CRÉÉ PAR LA PRÉSENTE PROCÉDURE.

DISPOSITIONS PARTICULIERES DE LA ZONE AL

La zone AL correspond aux terrains de loisirs de Saint-Cornély.

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

Chapitre 1 : destination et sous-destination

La zone AL est réservée à l'hébergement de loisirs.

Chapitre 2 : interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf cas expressément prévu au chapitre 2.2 de la présente section. L'extension et/ou l'implantation de nouvelle construction et installation est interdit.

2.2. Sont autorisés sous réserve

- les travaux nécessaires à la préservation des constructions et des installations existantes et au respect des normes.

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Chapitre 1 : volumétrie et implantations des constructions

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions et installations ne doit pas être modifiée.

- **Implantations par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions et installations ne doit pas être modifiée.

- **Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas être modifiée.

- **Hauteurs maximales autorisées**

La hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas être modifiée.

- **Densités de constructions**

Sans objet

MODIFICATION DU REGLEMENT ÉCRIT

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.

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.

- **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.

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 termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les clôtures aux franges de la zone doivent être constituées d'une haie végétale formant un écran.

Sauf nécessité impérative, les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages noyés ou non dans la végétation. Elles n'excéderont pas 2,00m de hauteur.

MODIFICATION DU REGLEMENT ÉCRIT

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 200m² de terrain.

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

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.

MODIFICATION DU REGLEMENT ÉCRIT

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées**

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 gêne à la circulation.

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.

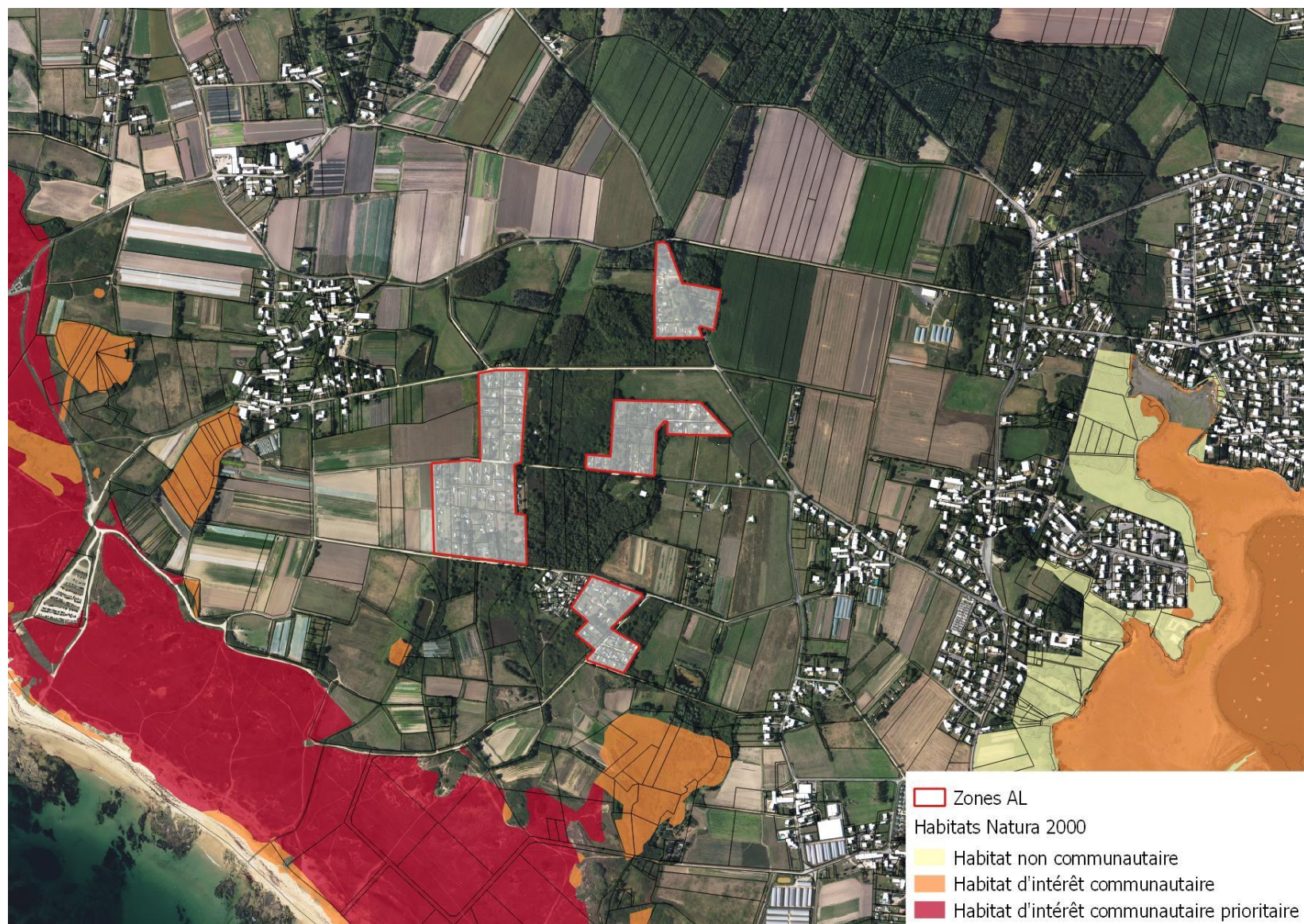
2.2. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Sans objet

4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

PAS D'INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR L'ENVIRONNEMENT



La présente procédure ayant pour unique objet de reconnaître l'existence des zones de loisirs de Saint-Cornély et d'autoriser les travaux nécessaires à la préservation des constructions et des installations existantes et au respect des normes, elle n'a pas d'incidences sur l'environnement.

Les zones AL se situent en arrière-dune, à proximité des zones Natura 2000 de la commune. Cependant, ces zones de loisirs sont déjà existantes et occupées de longue date (une cinquantaine d'années).

Les modifications apportées au PLU n'augmentent pas la fréquentation de ces espaces par le public et ne permet pas les nouvelles implantations. Elles n'ont donc pas d'incidence sur les sites Natura 2000 de la commune.

ANNEXE : RÈGLEMENT DE LA ZONE A EN VIGUEUR