



Madame Chantal LE BIHAN-LE PIOUFF
Maire de Plouharnel

Mairie
2 Place Saint-Armel
56340 PLOUHARNEL

*Note le Maire
Nob le PEN
Mme
Drs.*

Auray, le 18 juin 2025

Dossier suivi par : Marie-Laure JOYEUX – marie-laure.joyeux@auray-quiberon.fr

Réf : PLR/YC/CD/NJ/VR/MLJ/AG/2025-1547

Objet : Observations sur le projet de PLU arrêté

PJ : Décision du Président – Avis sur le PLU de la commune de Plouharnel

Madame la Maire,

Le 2 avril dernier, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par la commune de Plouharnel a été notifié pour avis à Auray Quiberon Terre Atlantique, conformément à l'article L.153.16 du Code de l'Urbanisme et je vous en remercie.

Après analyse, il apparaît que certains éléments seraient à adapter pour assurer une plus grande cohérence et compatibilité de votre document d'urbanisme avec les projets et politiques communautaires, ainsi que pour sécuriser ou améliorer l'écriture des différentes pièces de votre document d'urbanisme.

C'est pourquoi, je vous prie de bien vouloir trouver joint à ce courrier les remarques d'Auray Quiberon Terre Atlantique sur cette procédure et consécutives à l'échange préalable organisé avec vous le 16 juin dernier. Elles seront à intégrer au dossier d'enquête publique.

Mme Marie-Laure Joyeux, chargée de Planification en Urbanisme, se tient à votre disposition pour tout renseignement concernant le contenu et les modalités de prise en compte du présent courrier.

Espérant que ces éléments puissent être utiles à la commune dans l'élaboration de son projet, je vous prie de recevoir, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,


Philippe LE RAY



**Communauté de communes
AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE**

DECISION DU PRESIDENT

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Plouharnel

Je soussigné, Philippe LE RAY, Président de la Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°2021DC/017 du Conseil communautaire du 26 mars 2021 donnant délégation au Président pour l'expression des avis et remarques sur les différentes procédures d'évolution des documents d'urbanisme (Plan local d'urbanisme, Carte communale, qu'il s'agisse d'élaboration, révision, modification ou mise en compatibilité), et sur les procédures et documents liés (Sites Patrimoniaux Remarquables, Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Plan de Prévention des Risques) des communes du territoires ou des communes voisines ;

Considérant que la Communauté de communes est compétente en matière de Programme local de l'habitat (PLH) et est autorité organisatrice de la mobilité dans son ressort territorial, elle est associée à l'élaboration des Plans locaux d'urbanisme (PLU) de son territoire, en application des articles L. 132-7 et L.153-40 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la Communauté de communes a été sollicitée pour avis le 2 avril 2025 sur le projet de Plan local d'urbanisme arrêté par la Commune de Plouharnel et dispose d'un délai de 3 mois pour émettre cet avis ;

Envoyé en préfecture le 20/06/2025

Reçu en préfecture le 20/06/2025

Publié le

ID : 056-200043123-20250619-2025DP207-AU

N°2025DP/207 - Feuille 2

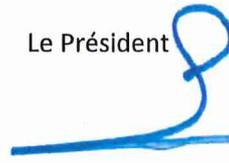
DÉCIDE

- de formuler un avis favorable sur le projet de PLU arrêté, dans le cadre de la période de notification du dossier aux Personnes Publiques Associées ;
- de soumettre à la Commune de Plouharnel les observations et propositions annexées à la présente décision du Président visant à permettre l'amélioration de la rédaction du PLU en vue d'en renforcer la sécurité juridique et de veiller à la bonne articulation avec les projets et compétences communautaires.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère
exécutoire de cet acte publié électroniquement le : **20 JUIN 2025**

Fait à Auray, le 19 juin 2025

Le Président



Philippe LE RAY



Observations et recommandations sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté de la Commune de Plouharnel

Analyse du projet de PLU au regard des différentes compétences d'AQTA et de sa compatibilité avec le PLH et le PCAET

En matière de développement économique

Dans le cadre de sa compétence développement économique, Auray Quiberon Terre Atlantique gère 30 parcs d'activités. Cette gestion se caractérise essentiellement par l'entretien des espaces publics (signalétique, voiries, réseaux et espaces verts). Ainsi, le parc d'activités du Plasker relève de la compétence de la communauté de communes. De plus, au regard de la rareté du foncier économique au niveau intercommunal et du besoin identifié pour l'installation d'entreprise artisanale, un travail de priorisation et de planification des futurs investissements communautaires a été établi. L'extension du parc d'activités du Plasker en fait partie, les études en vue de son aménagement sont d'ailleurs en cours.

Le PLU de Plouharnel (règlement graphique – zone Uia, 1AUi et OAP) reprend et conforte le parc d'activités existant et le projet d'extension. Le projet de périmètre du projet d'extension a été réduit d'environ 1ha au profit de la zone UL pour tenir compte de la présence d'espèces protégées repérées lors des études préalables. Aussi, afin de préserver le potentiel d'accueil d'activités économiques, il serait nécessaire de prévoir l'extension du zonage 1AUi sur le sud de la parcelle AD763 pour une surface d'environ 1600m² (cf plan ci-dessous) en se basant notamment sur le zonage 1AUi du PLU en vigueur. L'OAP du Plasker sera également à revoir afin d'intégrer cette parcelle au projet. Par ailleurs, la justification du zonage 1AUi au sein du rapport de présentation sera à modifier.

Localisation de l'extension du zonage 1AUi demandée



L'OAP prévoit qu'en frange ouest et nord les « constructions et installations devront être implantées le plus loin possible ». Cette rédaction peut être interprétée de manière très aléatoire. Elle ne pourra donc pas être utilisée à l'instruction. Elle est en outre contradictoire avec l'objectif de densification du foncier économique.

Toujours pour assurer la bonne réalisation de ce projet et la bonne implantation des entreprises, il conviendra d'ajuster le règlement écrit des zones Uia et 1AUi qui présente une incohérence entre l'article 1 détaillant les destinations et sous destinations autorisées dans la zone et l'article 2.1 qui interdit toutes constructions autres que celle autorisées sous conditions à l'article 2.2. Ainsi, par exemple, les bureaux sont autorisés à l'article 1 de la zone 1AUi mais sont interdits puisque non autorisés sous conditions à l'article 2.2. Il conviendrait donc de revoir l'écriture de l'article 2.1.

Le projet de règlement (Uia et 1AUi) permet la construction d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou productive déjà présente dans la zone. Il serait préférable d'écrire « *la construction d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée sur la zone (entrepôt à titre accessoire)* ». Sinon, un projet présentant de manière concomitante un local d'activités et un entrepôt ne pourrait être autorisé.

Enfin, la zone 1AUi fixe une hauteur maximale à 13m. Une dérogation pourrait être admise pour les activités comportant des impératifs techniques particuliers et il pourrait être autorisé une hauteur maximale de 1 mètre au-delà des hauteurs maximales pour les éléments techniques de superstructures situés en toiture (machinerie d'ascenseurs, cheminées, etc.).

En matière de compatibilité avec le PCAET

Le règlement du PLU permet l'installation de dispositifs de production d'énergie et une OAP « Performances énergétiques et développement des énergies renouvelables » va également dans le sens de la pédagogie vis-à-vis des citoyens. Le PLU aurait pu aller plus loin sur cette thématique en imposant des secteurs avec un pourcentage minimale de ce type de dispositifs.

En matière de compatibilité avec le PLH

• En termes de production globale de logements

Le projet de PLU prévoit pour la période 2026-2035 (10 ans) la réalisation de 300 logements, soit 30 par an en moyenne.

En comparaison :

- Les objectifs de production du SCOT (base période 2024-2029 prolongée) sont de 25 logements par an pour la commune de Plouharnel, soit 250 logements rapportés à la période du PLU.
L'objectif du SCOT est rapporté à la seule commune de Plouharnel sur la base de la clé de répartition actée dans le PLH actuel : Plouharnel représente 52% du total des logements prévus dans le PLH pour Plouharnel et La Trinité sur Mer.
- Les estimations de besoin en logement du PLH (plus réalistes car réactualisés plus récemment) sont de 20 logements par an, soit 200 logements sur la période du PLU.
- Les objectifs sont donc compris entre 200 et 250 logements pour les 10 années à venir sur Plouharnel, soit un différentiel de 50 à 100 logements, soit une différence allant de 16 % à 33%.

Au vu des chiffres présentés par le projet de PLU, les objectifs de production de logements sont supérieurs à ceux combinés du SCOT et du PLH et sans doute un peu ambitieux. Il s'agit toutefois de grandes orientations et pour le PLH d'objectifs minimaux au sens de l'article L131-4 du code de l'urbanisme.

Enfin, afin d'assurer et d'affirmer la volonté politique de produire du logement à l'année telle qu'affirmée dans le PADD, la loi Le Meur permet désormais d'instituer une servitude de résidence principale. Il est ainsi possible de délimiter des secteurs en zone U ou AU dans lesquels les constructions nouvelles de logement seront soumises à une obligation d'usage de résidence principale. Il pourrait être intéressant de mobiliser cet outil avant l'approbation du PLU.

• Production de logements sociaux

Le PLH estime un besoin de 15% de logements locatifs sociaux (LLS) et 20% de logements en accession aidée (LAA) sur la production totale de logements de la commune, soit pour la période 2023-2028 un besoin de 42 logements sociaux (18 locatifs et 24 en accession).

Le PLU affiche clairement l'objectif de produire du logement en résidence principale par la production de logements sociaux (locatifs ou en accession) et par la mise en place d'une politique foncière en faveur de la mixité sociale. Ainsi, les OAP du PLU fixent des objectifs de mixité sociale, représentant au total 99 logements sociaux pour 202 logements à produire.

Par ailleurs, la commune a délimité six emplacements réservés pour de la mixité sociale destinés chacun à la réalisation de 100% de logements aidés. Ils représentent en totalité une surface d'environ 1.4ha et donc environ la possibilité de réaliser environ 30 logements sociaux au regard de la densité de 20 logements / ha demandée au sein des zones urbaines.

Le règlement impose également des objectifs de production de logements sociaux :

- Pour les opérations entre 5 et 9 logements ou entre 400m² de plancher, au moins 30% des logements ou 30% de la surface de plancher devront être affectés au logement aidé en permettant que les logements sociaux ne soient pas réalisés sur le site de l'opération

Cette règle sera difficilement applicable. En effet, si l'objectif de cette règle est bien dans l'esprit du PLH et répond aux besoins de logements aidés identifiés sur la commune, elle se trouvera confrontée à l'impossibilité de trouver un bailleur pour ce type d'opérations, ces derniers n'intervenant plus pour la réalisation de petites et très petites opérations (4 logements ou moins : coût de gestion et de construction trop important, équilibre économique désormais impossible...). Ainsi, pour être opérationnelle, la règle doit permettre la construction de plus de 4 logements sociaux, cette condition pourrait être précisée dans le règlement.

Si la commune souhaite maintenir cette règle, elle pourrait conserver uniquement la notion de surface de plancher qui sera plus facile à adapter pour les bailleurs. En outre, la règle de discontinuité territoriale peut être une solution pour la faisabilité de ces opérations. Toutefois, limiter à 10 le nombre de logements issus de cette discontinuité est contre-productif et risque de complexifier la réalisation de ces opérations.

- Pour les opérations de 10 logements et plus, 25% des logements ou de la surface de plancher devront être affectés au logement locatif social et 25% au logement en accession aidée. Le règlement s'appliquant strictement aux opérations, cette écriture ne permettrait pas d'opération contenant davantage de logements aidés. Il faudrait donc compléter la règle en précisant qu'il s'agit d'un minimum. Il pourrait également être précisé qu'elle s'applique lors de la création d'au moins 10 logements par changement de destination.

Ainsi, au regard des objectifs affichés par le PLU, à savoir 99 logements sociaux prévus au sein des OAP, une trentaine de logements dans les emplacements réservés et ceux pouvant être réalisés au regard du règlement écrit, la production de logements sociaux représente bien 40 % de la production totale de logements. Le PLU est ainsi en adéquation avec les estimations du PLH.

Enfin, en lien avec la politique foncière communale et intercommunale, le site de l'ancienne brocante a été acquis par Foncier de Bretagne. Afin de faciliter la réalisation du projet, l'identification au titre de la loi Paysage de l'annexe du bâtiment mériterait d'être supprimée. En effet, la construction en question est une ruine.

D'autre part, l'emplacement réservé n°1 identifié pour l'élargissement de la voirie ne correspond plus au projet proposé, il convient donc de le faire évoluer en fonction du nouveau besoin.



En matière d'assainissement et déchets

La station d'épuration de Kernevé et le site de l'incinérateur sont confortés par le projet de PLU, qui a délimité une zone Ue, correspondant aux équipements publics d'intérêt collectif. La parcelle située à proximité est classée en zone Uib, présentée comme « correspondant aux bâtiments d'activités installés en continuité de la zone Ue avec laquelle elle forme un ensemble urbanisé significatif ».

La zone Uib autorise l'extension des bâtiments d'activité économique. Au regard du potentiel du site, la rédaction suivante serait préférable : l'extension des bâtiments d'activité économique ou ceux issus de changement de destination...

La communauté de communes travaille à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées, une version provisoire a été transmise à la commune pour l'arrêt du PLU. Le zonage d'assainissement sera approuvé par le conseil communautaire après enquête publique spécifique qui sera organisée ultérieurement. Il sera ensuite transmis à la commune qui pourra l'annexer à son PLU par une procédure de mise à jour (arrêté du Maire).

Les travaux de restructuration de la station d'épuration de Kernevé commencent en mai 2025 et permettent de soutenir le développement envisagé ainsi que celui projeté des communes voisines qui y sont raccordées.

En matière de prévention des risques littoraux

Dans l'attente de la finalisation de l'étude relative à la cartographie locale d'exposition du recul du trait de côté réalisée par la Communauté de communes, les données de 2020 issues d'une étude réalisée par la DDTM et le CEREMA ont été intégrées au PLU. Le règlement vise l'article L121-22-1 du code de l'urbanisme pour définir les règles applicables à ces zones, or cet article ne concerne que les communes inscrites au décret relatif à l'érosion du littoral. Si le contenu de cet article peut être repris, il n'est pas le fondement juridique approprié pour Plouharnel, puisque non inscrite au décret.

Remarques diverses permettant l'amélioration de l'écriture du document et sa sécurité juridique

Les remarques présentées ci-dessous correspondent :

- aux erreurs ou incohérences relevées lors de l'analyse des documents,
- à des points de vigilance et propositions d'adaptation quant au respect des réglementations en vigueur,
- aux pistes d'amélioration du règlement écrit remonté par le Service Mutualisé d'Instruction du Droit des Sols pour faciliter la compréhension et l'application du document lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Prise en compte de la loi Littoral

• Les espaces proches du rivage

La délimitation des espaces proches du rivage a été revue en s'appuyant sur les travaux réalisés par le Pays d'Auray visant à proposer aux communes une délimitation justifiée et cohérente à l'échelle de son territoire. Elle se base notamment sur l'analyse de la jurisprudence et les trois critères que sont la distance du rivage, la configuration des lieux et l'intervisibilité avec les espaces maritimes.

• Extension de l'urbanisation

Dans un souci de cohérence, il conviendrait d'harmoniser les chapeaux introductifs des zones Uib et Ue. Ainsi, la zone Ue correspond à des équipements publics d'intérêt collectif « installés en continuité de la zone Uib avec laquelle elle forme un ensemble urbanisé significatif ».

Annexes du PLU

Le PLU arrêté contient un certain nombre d'annexes. Pour l'approbation, il conviendra de les compléter conformément aux articles R151-52 et R151-53 du code de l'urbanisme. Ces informations doivent être annexés au PLU mais également numérisées en tant qu'information (couche SIG informations surfaciques, linéaires ou ponctuelles) dans le PLU à intégrer au Géoportail de l'Urbanisme.

La commune de Plouharnel est notamment concernée par un secteur d'information sur les sols (SIS) au titre de l'ancienne décharge du Bégo. Il conviendra également de vérifier que la commune ne soit pas concernée par une de ces données :

- Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement,
- Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial,
- Les périmètres à l'intérieur desquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable,
- Les périmètres à l'intérieur desquels le permis de démolir a été institué
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb

Le plan de servitudes d'utilité publiques sera à compléter des servitudes PT1, PT2, PT3, I3 et A8. En effet, ces données sont présentes sur le PLU en vigueur, il conviendra de vérifier auprès des gestionnaires de ces SUP l'existence ou non de ces servitudes. De même, la légende du plan fait mention du tertre du Pusso comme site inscrit mais il n'apparaît pas sur le plan graphique. Enfin, la SUP A5 mentionnée en légende comme concernant l'ensemble du

territoire communal est à supprimer puisque seules les canalisations ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique sont concernées.

Sur le règlement écrit

• Dispositions applicables à toutes les zones

Définitions :

- **Annexe** : la définition proposée indique que l'annexe ne doit pas disposer d'accès direct depuis la construction principale. Cette mention est à supprimer puisque le service instructeur ne peut pas demander les plans intérieurs de la construction. L'absence d'accès ne pourra donc pas être vérifié.

- **Attique** : la dernière partie de la définition prévoyant que « *dans le cas d'une construction dont la façade est à une distance inférieure ou égale à 5m de l'axe de la voie ou de l'emprise publique, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à la hauteur de l'attique* » peut être supprimée. En effet, la règle d'implantation proposée en zones urbaines et à urbaniser ne correspond pas à ce type de rédaction.

- **Opération d'aménagement d'ensemble** : afin de rendre opérante cette définition, notamment lors de l'instruction d'opération située en OAP, il convient de la préciser de la manière suivante « *Projet d'aménagement réalisé sous la forme d'une autorisation d'urbanisme unique (permis d'aménager ou permis de construire valant division) qui porte sur au moins 80% d'un terrain ou d'un sous-secteur tel que précisé dans les OAP et ce, afin d'assurer un aménagement cohérent de la zone ou du sous-secteur.* »

Haies bocagères, alignements d'arbres et arbres isolés : les prescriptions applicables à la préservation de ces éléments seraient à repreciser. En effet, il est précisé que « *les travaux menés dans le cadre de l'aménagement rural constituent une référence pour définir les haies pouvant être partiellement ou entièrement supprimées et sur les compensations à prévoir* ». Or, selon les règles précédentes, seule la suppression d'une haie qui mettrait en péril une continuité écologique peut être interdite et les compensations sont imposées pour tout type de suppression d'arbres ou de haies. En outre, la notion d'aménagement rural serait à préciser pour bien comprendre l'objectif de cette règle.

Il est également précisé que « *les arbres remarquables doivent être préservés* ». Afin de clarifier l'objectif de la règle, il est préférable de préciser que « *les arbres remarquables doivent être conservés* ». Il pourrait être précisé qu'il peut être possible de déroger à la règle en cas d'état sanitaire défavorable, dans ce cas une étude justifiant de l'état sanitaire de l'arbre devra être fournie

Zones humides : il est précisé qu'aucune construction ne sera autorisée à moins de 5m de la limite des zones humides. Cette règle pourrait être complétée en précisant qu'elle s'applique « *sauf dérogations précisées ci-dessus* ». L'objectif étant de faire référence aux dérogations autorisées en zones humides et de ne pas rendre plus contraignante les règles s'appliquant dans la bande des 5 m autour de ces zones qu'au sein des zones humides elles-mêmes.

Risque de retrait-gonflement des argiles : le règlement précise que les recommandations applicables figurent à l'annexe 5. Elles ne sont pas présentes dans le document arrêté. Il conviendra de le compléter pour l'approbation du PLU.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : cet article reprend la rédaction de l'OAP. Un renvoi vers celle-ci pourrait être rajouté pour la rendre plus lisible.

Implantation des piscines : en zone agricole et naturelle, la règle d'implantation s'impose par rapport au bassin ou à la margelle.

Marges de recul par rapport aux autres routes départementales : la distance de 20 m en zone urbanisée et hors agglomération n'est pas représentée sur le règlement graphique. Elle ne trouve pas à s'appliquer ou il s'agit d'un oubli (par exemple SDU de Kerhélégant) ?

Desserte par les voies publiques ou privées – accès : il est prévu que « *la desserte d'une propriété subdivisée soit assurée par une entrée commune* ». Afin de faciliter l'instruction et de renforcer le règlement il conviendrait de préciser que « *toutefois pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif justifiées et avérées, une entrée supplémentaire pourra être autorisée* ». Cette rédaction implique que le demandeur justifie sa demande de dérogation.

• Zone U

Hauteurs maximales autorisées : en secteur Uaa et Uab, les toitures à faible pente sont limitées à 5m au point le plus haut. Cette notion de toiture à faible pente n'est pas définie dans le lexique, qu'il convient donc de compléter. D'autant plus que les pentes de toit comprises entre 9 et 15° ne sont pas définies.

Zone Us – sont autorisées sous conditions les changements de destination. Pour faciliter la compréhension de la règle, il pourrait être précisé que c'est sous réserve du respect des sous destinations autorisées sous conditions précisées à l'article 1.

• Zone A et N :

En zone Ab et Na n'est autorisée que l'extension des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU de 2013. Il n'est pas nécessaire de limiter l'application de la règle. L'extension des bâtiments d'exploitation est possible même en espace proche du rivage.

Par ailleurs, concernant les extensions bâtementaires d'habitation en zone Ue, A et N (ensemble des sous secteurs), et notamment le point de référence pour le calcul de la surface à étendre, le Conseil d'Etat, dans un avis du 30/04/2024 a apporté les précisions suivantes :

- pour les constructions postérieures à la loi Littoral du 3 janvier 1986, le point de référence est la surface de la construction initiale, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des éventuels agrandissements intervenus ultérieurement,
- pour les constructions antérieures à la loi Littoral, le point de référence est la surface de la construction à la date de cette loi.

Ces dispositions sont d'application immédiate et sont donc à reprendre dans le règlement écrit.

Ao les extensions limitées sont autorisées pour des bassins insubmersibles, or il serait préférable d'indiquer que les extensions sont autorisées. En effet, c'est le Préfet sollicité pour avis au titre de l'article L121-17 CU qui viendra valider ou non le projet d'extension et son caractère limité.

Ao – Ac – Hauteurs maximales autorisées : le règlement pourrait être ajusté afin d'autoriser une dérogation dans le cas où la circulation d'engin serait nécessaire au sein des bâtiments ostréicoles.

Zone Na : il est autorisé l'installation de dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction à laquelle il est lié est dans une autre zone. que cet assainissement autonome doit être situé sur la même unité foncière que la construction à laquelle il est lié et l'impossibilité technique de la réaliser dans la zone constructible doit être justifiée et avérée. Par ailleurs, cette règle pourrait également être inscrite en zone agricole.

Sur le règlement graphique

Le PLU doit couvrir l'ensemble du territoire communal pour cela un zonage en mer doit être prévu.

Les OAP sectorielles liées à la préservation du patrimoine mégalithique ne sont pas représentées sur le règlement graphique.

Les mégalithes font l'objet d'une protection dans un périmètre de 100m et les zones humides bénéficient d'une bande de 5m de protection. Aussi, toujours dans un souci de faciliter l'instruction mais également de favoriser l'information du public, ces périmètres de protection devraient figurer sur le règlement graphique.

Sur les OAP

• L'OAP continuités écologiques

Des recommandations en faveur de la circulation des espèces sont prévues en demandant notamment de prévoir des passages pour la petite faune dans les clôtures. Si la commune souhaite rendre opposable cette orientation, il faudrait l'intégrer aux règlement écrit qui s'applique dans un rapport de conformité aux autorisations d'urbanisme.

• L'OAP préservation du patrimoine mégalithique

Afin d'assurer la qualité des aménagements de sites mégalithiques, il est proposé un process partenarial visant à la réalisation d'étude préalable, or le PLU ne peut imposer des études d'aménagement non prévues par le code de l'urbanisme

• Les OAP sectorielles

Aménagement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble : La commune a fait le choix d'organiser l'urbanisation des secteurs soumis à OAP sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble favorisant de ce fait un aménagement cohérent et la réalisation des objectifs de mixité sociale. Dans le but de conforter ce choix, il conviendrait de rappeler la définition posée dans le règlement écrit.

Remarques générales : différentes OAP sectorielles (Lann Dost / La Lande /St-Guénaël / La Baie) identifient des murets ou haies à préserver, or seul le règlement permet une protection stricte de ces éléments. Pour ce faire, il convient de compléter le règlement graphique des éléments identifiés sur ces secteurs.

En outre, certaines OAP contiennent des photos d'illustration ou des schémas d'aménagement « non contractuels ». Ils peuvent être supprimés car n'ont aucune valeur réglementaire.

• OAP - Zone 1AU de Lann-Dost

Ce secteur situé en entrée de ville mérite une attention particulière. A ce titre, il pourrait être précisé au même titre que le souci de transition vis-à-vis des constructions existantes, qu'une attention particulière devra être portée à la transition entre le nouveau quartier et les espaces naturels. La plantation d'une haie bocagère pourrait être prévu à ce titre. En outre, il pourrait également être prévu la plantation d'une haie bocagère le long de la RD afin d'éviter une marge inconstructible sans soin paysager particulier. Toujours dans l'optique d'une transition douce, le positionnement perpendiculaire à la RD des collectifs n'est pas idéal. Cela permettrait un collectif en limite nord de l'opération. Le positionnement en cœur de zone des constructions les plus hautes serait suffisant.

Enfin, l'OAP est plus restrictive que le règlement sur la question des hauteurs. En effet, le règlement autorise une hauteur au point le plus haut à 12 m ce qui revient en termes de gabarit à autoriser un R+3, gabarit non prévu par l'OAP. Il convient d'être cohérent entre ces deux documents.

• OAP – Zone 1AU de la Lande

Il est prévu un aménagement routier pour la sécurisation du carrefour à l'angle des rues du Brahen et du Pont Neuf. Outre, le fait que l'étude préliminaire menée par AQTA montrait la difficulté d'aménager ce carrefour au regard de la proximité du chemin de fer, il pourrait être utile de prévoir un emplacement réservé sur les propriétés riveraines pour faciliter la réalisation de ce projet.

Une zone humide potentielle est indiquée au cœur de l'OAP. Même s'il est indiqué qu'une expertise sera à mener pour confirmer le caractère humide de la zone, c'est bien au PLU d'identifier les zones humides, d'autant plus que l'affichage de cette zone humide potentielle représente une fragilité pour le projet.

• OAP – Zone 1AU de Saint-Guénaël

Il est prévu un aménagement routier pour la sécurisation de l'accès envisagé rue de St-Guénaël. Pour ce faire, il pourrait être utile de prévoir un emplacement réservé sur les propriétés riveraines pour faciliter la réalisation de ce projet.

• OAP – Zone U rue de la Baie

L'OAP est plus restrictive que le règlement sur la question des hauteurs. En effet, le règlement autorise une hauteur à 11m au sommet de la façade et à 12m au point le plus haut, l'OAP quant à elle fixe un gabarit maximal de R+1+C (8m au sommet façade maximum). Il convient d'être cohérent entre ces deux documents.

• OAP – Zones 1AU de Sainte-Barbe

Il est prévu une frange d'urbanisation qualitative à l'est des deux secteurs afin de gérer la transition vers les espaces agricoles et naturels. La plantation d'une haie bocagère pourrait être prévu à ce titre.

Numérisation et mise en ligne du PLU

Pour la numérisation de certaines prescriptions (marge de recul, cône de vue notamment), il est fortement conseillé de recourir à des prescriptions surfaciques plutôt qu'à des linéaires.

Envoyé en préfecture le 20/06/2025
Reçu en préfecture le 20/06/2025
Publié le 20/06/2025
CDD : 0561200043123-20250619-2025DP207-AU

En effet, cela facilite l'application du PLU lors de l'instruction des applications d'urbanisme et permet la remontée des informations pour toutes les parcelles

Un échange préalable avant l'approbation avec le service SIG d'AQTA permettrait d'assurer la conformité de la base de données du PLU avec la structure de notre SIG.

Enfin la communauté de communes peut se charger du dépôt du PLU sur le Géoportail de l'urbanisme. Pour cela il conviendra de faire parvenir le fichier SIG du PLU mis en forme selon les prescriptions du CNIG.
