



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service urbanisme habitat construction
Unité planification de l'urbanisme

Vannes, le **04 JUL. 2025**

Le préfet

Affaire suivie par : Bastien RUAMPS

Tél. : 02 56 63 73 84

Courriel : bastien.ruamps@morbihan.gouv.fr

à

Madame le maire
2 place Saint-Armel
56340 Plouharnel

Objet : Avis de l'État relatif à l'arrêt du projet de PLU révisé

PJ : *Avis des services consultés (RTE, NaTran)*

Plan des espaces remarquables et caractéristiques du littoral de Plouharnel

Vous m'avez transmis pour avis, conformément aux dispositions de l'article L132-11 du Code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune dont la révision a été prescrite en conseil municipal le 19 octobre 2022. Ce projet de PLU, arrêté le 26 mars 2025, a été notifié à mes services par un courrier en recommandé reçu le 4 avril 2025.

Vous trouverez à votre appréciation mes éléments concernant la légalité du document.

Pour rappel, depuis le 1^{er} janvier 2023, la publication sur le portail national de l'urbanisme d'une nouvelle version d'un PLU est obligatoire et conditionne son caractère opposable (article L153-23 du code de l'urbanisme).

1. Règlement des extensions en zones A et N

L'article L121-8 du code de l'urbanisme dispose que « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». La jurisprudence a précisé qu'une simple extension bâimentaire ne constitue pas une extension d'urbanisation (CE, 3^e avril 2020, Ile de Batz, n° 419142) et qu'une emprise supplémentaire de 52 % de l'emprise initiale de la construction relevait d'un simple agrandissement, eu égard à son implantation et à son ampleur limitée en proportion de la construction existante (CAA Marseille, 7 novembre 2022, n° 21MA01997).

Récemment, le conseil d'État (CE, Avis contentieux, 30 avril 2024, Mme A., n° 490405) a indiqué que les agrandissements autorisés doivent être étudiés au regard de la date de la construction :

- si la construction est antérieure à la loi Littoral, l'emprise de la construction à considérer est celle existante à la promulgation de la loi Littoral (3 janvier 1986) ;
- si la construction est postérieure à la loi Littoral, l'emprise de la construction à considérer est celle existante à sa construction.

Dans le projet de PLU, le règlement des zones Aa, Ab admettent des extensions d'habitations dans la limite de 50 m² et de 50 % de l'emprise au sol du bâtiment étendu « à la date d'approbation du PLU de 2013 ».

Conformément à l'avis du Conseil d'État, l'écriture de cette disposition doit être modifiée pour que l'extension autorisée soit évaluée selon la date de la construction (Cf. détails ci-dessus).

Cette observation est également valable pour les autres zones A et N pour lesquelles le règlement autorise des extensions de constructions en zone d'urbanisation diffuse.

2. Espaces remarquables et caractéristiques du littoral

L'article L121-23 du code de l'urbanisme dispose que « *les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques* ».

Le zonage Nds attribué à l'ensemble des espaces remarquables et caractéristiques du littoral sur le territoire de la commune de Plouharnel est apposé sur le domaine terrestre exclusivement.

Il convient, à l'instar du règlement graphique du PLU en vigueur, d'attribuer un zonage Nds aux espaces remarquables et caractéristiques en mer, conformément au plan du 5 décembre 1998 (en annexe) qui vous avait été communiqué par mes services.

3. Espèces végétales interdites

Au règlement écrit est annexé une palette paysagère listant les espèces végétales conseillées, ainsi que celles déconseillées voire interdites au motif qu'elles sont invasives ou allergisantes. La Berce du Caucase (page 136 du règlement) est classée comme « déconseillée » dans cette liste, alors qu'elle fait l'objet d'un arrêté d'interdiction et de destruction dans le Morbihan.

Le règlement doit être modifié en conséquence et interdire la plantation de la Berce du Caucase.

De plus, les arrêtés préfectoraux concernant la lutte contre les espèces envahissantes (arrêtés du 1^{er} avril 2019 prescrivant la lutte contre l'ambrosie à feuille d'armoïse, du 31 juillet 2020 contre le baccharis et du 24 avril 2024 contre les chenilles processionnaires) doivent être annexés au règlement.

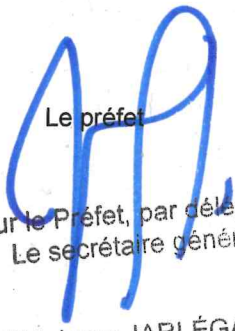
4. Avis des services consultés

Les avis des gestionnaires de réseaux publics consultés (RTE, NaTran) comprenant des observations relatives à la légalité du projet de PLU sont joints au présent courrier.

Il convient de les considérer pour faire évoluer le PLU en conséquence.

Conclusion

Sous réserve de modifier votre document pour prendre compte ces observations, j'émet un avis favorable à votre projet de PLU.

Le préfet

Pour le Préfet, par délégation,
Le secrétaire général,
Stéphane JARLÉGAND

Observations de la DDTM relevant d'erreurs matérielles ou d'un manque de lisibilité

1. Plan et liste des servitudes d'utilité publiques (SUP)

Les annexes constituées par le plan et la liste des servitudes d'utilité publique doivent être complétés et modifiés pour chacune des servitudes suivantes :

- A5 : les servitudes A5 concernent des portions du réseau d'eau potable ou d'assainissement ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique. En l'absence d'arrêté justifiant la déclaration d'utilité publique, aucune servitude ne doit être mentionnée ou figurer sur la liste ou le plan des servitudes. L'ensemble du réseau sur le domaine public routier n'est pas concerné par cette servitude.
- AS2 : la symbologie utilisée pour représenter la servitude de protection des établissements et zones conchylicole peut alourdir l'ensemble du plan (hachurage bleu sur 80 % du territoire communal). Une ligne, complétée d'une mention stipulant que la servitude est applicable au sud de cette ligne, pourrait suffire.
- EL9 : Le plan de la servitude de passage des piétons sur le littoral (EL9) comporte des erreurs du fait que le sentier littoral passe en partie sur le domaine public. Ainsi, la servitude d'utilité publique qui s'applique sur des terrains privés est suspendue :
 - sur la façade ouest de la commune ;
 - le long de la D 768 après la parcelle C 956. Elle est à nouveau instituée après la parcelle AB 241.

Les données relatives à cette servitude (« Servitude de passage sur le littoral du Morbihan ») sont disponibles via le lien suivant : <http://catalogue.geo-ide.developpement-durable.gouv.fr/>

- I1-I3 :
 - En complément de la servitude liée à la maîtrise de l'urbanisation autour d'une canalisation de gaz I1 (plus large), la servitude I3 correspondant à l'emplacement de la canalisation de gaz doit être mentionnée et représentée graphiquement dans les annexes relatives aux servitudes. Les données sont à solliciter auprès du gestionnaire de réseau NaTran (ex-GRTgaz).
L'avis de NaTran est joint à l'avis de l'État.
 - Le gestionnaire de la servitude I1 n'est pas NaTran, mais la DREAL Bretagne.
- I4 :
 - Plusieurs lignes de transport d'électricité sont présentes sur le territoire de Plouharnel et font l'objet d'une servitude d'utilité publique au bénéfice de RTE. Ces servitudes sont d'une largeur différente selon les caractéristiques de la ligne. Sur le plan des SUP, toutes ces servitudes sont représentées par une même largeur de couloir, ce qui ne correspond pas à la réalité. Il convient de reprendre les données mises à disposition sur le géoportail de l'urbanisme par le gestionnaire du réseau.
 - En l'absence d'un arrêté justifiant la déclaration d'utilité publique pour implanter une ligne de distribution d'électricité, le gestionnaire du réseau de distribution d'électricité ENEDIS n'a pas à figurer parmi les gestionnaires de la servitude I4.
- PT1 et PT2 :
 - 1 servitude PT1 et 2 servitudes PT2LH au bénéfice et gérées par le ministère de l'Intérieur doivent être mentionnées dans la liste et représentées sur le plan des servitudes. Les documents relatifs à ces servitudes ont été adressés à la commune en 2022 ; ils comprennent notamment les plans, les altitudes des constructions à ne pas dépasser, ainsi que

les coordonnées du gestionnaire à joindre. Ils peuvent être à nouveau transmis, sur demande auprès de la DDTM.

- 1 servitude PT1 et 1 servitude PT2 au bénéfice et gérées par la DIRM-NAMO doivent être mentionnées dans la liste et représentées sur le plan des servitudes.
- 1 servitude PT2 au bénéfice et gérées par le ministère des Armées doit être mentionnée dans la liste et représentée sur le plan des servitudes.
- L'opérateur Orange n'est plus bénéficiaire de servitudes d'utilité publique de type PT1 ou PT2. La référence qui est faite à cet opérateur dans le tableau des servitudes doit être retirée.

2. Erreurs ou imprécisions du règlement graphique

Plusieurs éléments représentés sur le règlement graphique laissent penser à des erreurs. Si elles sont avérées, il s'agit de les rectifier avant l'approbation :

- A la limite communale avec Saint-Pierre-Quiberon, un chemin représenté par un cercle est identifié sur le règlement graphique comme à protéger. Ce chemin n'existe manifestement pas.
- Un mégalithe, localisé au nord-ouest de l'agglomération de Plouharnel, sur une emprise ferroviaire (parcelle cadastrée AB 319), est repéré sur le règlement graphique et protégé au titre du paysage. Celui-ci n'est pas visible sur orthophotographie et il n'est pas non plus concerné par une zone de présomption de prescription archéologique. Il y a lieu de s'interroger sur la présence effective d'un mégalithe à cet endroit.

Les zones Ao affectées exclusivement aux activités aquacoles ne correspondent pas à l'emprise réelle des parcs ostréicoles. Il semble opportun de mettre en cohérence le zonage et le cadastre conchylicole.

3. Lisibilité du règlement graphique

Les zones soumises à l'érosion du trait de côte à horizon 2050 sont aussi concernées par ce risque à horizon 2100. De fait, ces zones font l'objet d'une symbolologie double, qui alourdit la lecture du règlement graphique.

Afin de simplifier la symbolologie, il serait utile d'afficher :

- 1) les zones soumises au risque d'érosion dès 2050 (hachurage rouge)
- 2) les zones supplémentaires soumises au risque d'érosion à compter de 2100 (hachurage bleu).

L'emplacement réservé n°10 se superpose au périmètre d'OAP associé. Le symbole « OAP » se retrouve masqué par l'emplacement réservé. La mise en évidence de l'OAP est importante.

Le périmètre de diversité commerciale et le périmètre bâti des SDU apparaissent en légende uniquement de manière littérale. Il est recommandé de compléter ces entrées de légende par leurs symboles (blancs) en ajoutant par exemple un fond coloré.

4. Lisibilité des OAP sectorielles

Une symbolologie identique (ligne et pointillés sur fond vert) est utilisée entre différentes OAP sectorielles pour signifier deux orientations différentes :

- zone 1 AU de Saint-Guénaël : muret de pierre et haies à préserver
- zone 1 AU du Plasker : frange d'urbanisation à traiter sur les volets paysager et écologique

Il convient de distinguer graphiquement ces orientations.

5. Erreurs dans le règlement écrit :

- Dans le règlement de la zone Ua et de la zone Ub, l'article 1 établit la liste des destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites, en zone « U ». Il s'agit de préciser U_a et U_b pour éviter toute confusion avec les autres sous-zonages U.

- Le règlement écrit du PLU comprend un lexique dans lequel est définie la notion d'« installation ». Cette définition renvoie aux articles R421-19 et R421-23 CU, qui concerne les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager et ceux soumis à déclaration préalable.

Sur le fond, il est préférable de définir la notion d'installation à partir du lexique national de l'urbanisme, tel que précisé dans le guide ministériel de 2024 sur l'évolution de la réglementation applicable aux destinations de construction dans les PLU(i) (page 18).

Sur la forme, la définition évoque des « *communes ou parties de communes mentionnées à l'article R421-19 et R421-23* », alors que ces articles du code de l'urbanisme ne mentionnent pas de communes spécifiques.

6. Etude « Loi Barnier »

Dans l'étude dite « Loi Barnier » annexée au PLU et visant à justifier la réduction de la marge de recul autour de la RD 768 classée à grande circulation, à hauteur de la zone de Lann Dost, il est fait référence à l'OAP sectorielle « 1AU Lann Dost ». Le périmètre qui y apparaît est celui envisagé initialement sur le secteur Lann Dost. Celui-ci ayant été réduit lors de la révision du PLU (suppression des parcelles AD 67 et 68), il convient de modifier cette référence à l'OAP ou d'ajouter une mention « Périmètre initial avant réduction ».

7. Zone d'aménagement différé de Lann Dost

L'arrêté préfectoral du 7/11/2019 instaurant la zone d'aménagement différé sur le secteur Lann Dost, annexé au PLU, sera caduque en fin d'année 2025. Si la ZAD n'a pas plus d'existence, il conviendra de retirer cette annexe à l'approbation.

8. Changements de destination

L'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 I-2° du code de l'urbanisme, a été effectué en ajoutant des critères patrimoniaux et est accompagné d'une fiche pour chaque construction.

Cet inventaire, en page 2, précise que « *40 bâtiments susceptibles de changer de destination sont nouvellement recensés sur la commune* ». L'adverbe « nouvellement » sous-tend que d'autres bâtiments déjà repérés comme pouvant changer de destination sont identifiés sur le règlement graphique alors que ce n'est pas le cas.

Par ailleurs, certains documents évoquent 40 bâtiments identifiés, quand les autres en pointent 39.

Il conviendrait de procéder à ces deux ajustements de forme.

Observations de la DDTM relevant de recommandations

1. Inventaire des logements vacants

Le rapport de présentation (page 254) indique que le taux de 5 % de vacance du parc de logement sur la commune est nécessaire à la dynamique du parc résidentiel.

Cependant, le PLH identifie que 41 % du parc vacant à Plouharnel l'est de manière structurelle (+2 ans). Selon les dernières données Lovac (2025), en moyenne, les logements vacants depuis plus de 2 ans le sont depuis 7 ans. Cette vacance structurelle ne participe ainsi pas à la rotation du parc.

On relève ainsi une trentaine de logements vacants qui pourraient faire l'objet d'une remobilisation. Une part d'entre eux pourrait donc être prise en compte pour définir le résiduel de logements à produire en neuf.

2. Servitude de résidence principale

Le PADD ne prévoit pas d'objectif spécifique visant à réduire la part des résidences secondaires. En revanche, il prévoit de « *lutter contre l'emballement des prix du foncier/immobilier* », ce qui se traduit notamment par une maîtrise du parc de résidences secondaires. Le rapport de présentation précise par ailleurs que le scénario retenu pour fixer l'objectif de logements à produire, prévoit une diminution de la part des résidences secondaires.

La loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi Le Meur, a doté les collectivités compétentes en aménagement du territoire d'un nouvel outil qui permet de contribuer à la réalisation de cet objectif. La servitude dite de résidence principale permet en effet de garantir la pérennité d'un usage de résidence principale à toute nouvelle construction qui s'implanterait au sein d'un périmètre délimité par cette servitude dans le règlement graphique.

Il serait donc opportun que la commune de Plouharnel établisse cette servitude sur les différents secteurs de projet définis par une OAP.

3. Mixité sociale

Le PLH d'AQTA pour la période 2023-2028 fixe comme objectif à la commune de Plouharnel de produire au minimum 15 % de la production de logement sous la forme de logements locatifs sociaux (LLS) et 20 % en accession aidée. Cela correspondront à :

- 1) 45 LLS au minimum ;
- 2) 60 logements minimum en accession aidée.

Le PLU prévoit que les opérations de 10 logements ou plus comprennent au moins 25 % de LLS. Cependant, le découpage des secteurs à OAP en plusieurs tranches a pour conséquence que certains de ces secteurs ne sont pas soumis à une obligation de produire des LLS, alors même que le total de logements à produire dépasse le seuil de 10 logements. Ainsi, seules deux OAP sectorielles sur les six à destination résidentielle, prévoient un objectif en matière de production de LLS pour un total de 36 logements.

La programmation actuelle du projet de PLU ne permet pas de satisfaire l'objectif de production de LLS. Il conviendrait donc de la reprendre, soit en visant des petites opérations en 100 % LLS par des emplacements réservés, soit en modifiant les OAP.

Le 2^e objectif fixé par le PLH de produire 20 % minimum de logements en accession aidée est réalisable selon la programmation effectuée. 90 logements de ce type sont envisagés a minima, soit 30 %.

4. Espaces proches du rivage

Les règles d'urbanisation dans les espaces proches du rivage sont régies par l'article L121-13 du code de l'urbanisme. Lorsque le territoire est couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT), l'urbanisation de ces espaces doit être conforme aux dispositions établies dans le SCoT.

Dans le projet de PLU de Plouharnel, la délimitation précise des espaces proches du rivage est réalisée selon l'épure du SCoT. Cependant cette délimitation est traduite dans le rapport de présentation (selon une échelle macroscopique) et non dans le règlement graphique.

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme qui s'apprécient à une petite échelle, il est recommandé d'intégrer la limite des espaces proches du rivage dans le règlement graphique.

De la même manière, les OAP sectorielles qui concernent des secteurs totalement ou partiellement en espaces proches du rivage devraient représenter cette limite et préciser les orientations en conséquences.

5. Extension de la zone du Plasker

Une partie de la zone 1AU (nord-est) est concernée par une servitude I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour d'une canalisation de gaz. Cette servitude vise à encadrer l'implantation d'établissement recevant du public à proximité d'une canalisation de gaz à haute pression.

Cet élément est à prendre en compte dans l'aménagement de la zone, en matière de risques aux personnes, aux biens et à l'environnement.

Même si cette servitude est listée et matérialisée sur le plan des servitudes en annexe, il convient d'en faire mention dans l'OAP sectorielle correspondante au vu des enjeux de sécurité associés.

Par ailleurs, en application de l'article R555-30-1 du code de l'environnement, le maire doit informer le gestionnaire (NaTran) de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel, de permis d'aménager, ou de travaux conduisant à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public dans le périmètre concerné par la servitude I1.

6. Assainissement des eaux usées

Le rapport de présentation (chapitre « Justification des choix », page 20) affirme qu'en toute zone, un terrain doit être raccordé à l'assainissement collectif pour être constructible. Cependant, le règlement écrit correspondant prévoit également des exceptions dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement ou dans les zones non couvertes, en permettant des assainissements individuels, sous conditions. Ces exceptions ne font pas l'objet de motivations dans le rapport de présentation, alors que plusieurs secteurs sont concernés :

- Le zonage d'assainissement collectif des eaux usées (joint en annexe au PLU) exclut certains secteurs constructibles, parmi lesquels le hameau de Kerhellegant identifié comme un secteur déjà urbanisé (SDU) ayant vocation à être densifié, ainsi qu'une parcelle propice à la densification (AB 261) dans l'enveloppe urbaine.
- Le hameau de Kergazec, également qualifié de SDU, n'apparaît pas sur le zonage de l'assainissement collectif. Il n'est pas possible de déterminer s'il est couvert ou non par ce réseau.
- Le secteur de Lann Dost (secteur prioritaire de développement résidentiel en continuité de l'agglomération) n'est aujourd'hui pas couvert non plus, mais le réseau d'assainissement collectif couvre les parcelles à ses abords immédiats. Une extension du réseau est à prévoir en parallèle de l'aménagement de cette zone.

Il est à noter par ailleurs que la majeure partie du territoire plouharnelais est concernée par une servitude AS2 au sein de laquelle est interdit tout dépôt et déversement solide ou liquide susceptible de nuire à la qualité hygiénique des produits conchylicoles. L'enjeu de salubrité publique est d'autant plus fort sur le territoire de Plouharnel.

La majeure partie du territoire « constructible » (en zones U ou AU) est couvert par l'assainissement collectif. **S'agissant des quelques secteurs évoqués ci-avant, il conviendrait de préciser que la densification projetée s'opérera nécessairement en recourant à un assainissement individuel et de limiter cette disposition à ces quelques exceptions sectorisées. En revanche, la possibilité accordée aux porteurs de projet de recourir à un dispositif individuel d'assainissement dans l'attente d'un raccordement au réseau collectif doit être supprimée.**

7. Énergies renouvelables

L'arrêté préfectoral du 9 avril 2025, qui dresse la cartographie des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables (ZAER) dans le Morbihan, identifie 11 zones sur la commune de Plouharnel. Certaines d'entre elles concernent le développement de la biomasse dans

l'enveloppe urbaine.

Or, le règlement de plusieurs sous-zonages U (Ua, Ub, UL), interdit la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. Ce règlement peut donc compromettre la réalisation des objectifs de production d'énergie renouvelable dans l'enveloppe urbaine.

Il conviendrait a minima de les y autoriser sous conditions dans les secteurs périphériques sans intérêt architectural ou paysager particulier (Uab, Ubb).

Il est par ailleurs possible d'intégrer la cartographie des ZAER dans le PLU à des fins d'affichage des zones pré-localisées pour le développement des EnR.

8. Suivi de l'avancée du PLU

Des indicateurs de suivi du PLU sont listés en pages 381 à 383 du rapport de présentation. Pour plusieurs d'entre eux, la situation au moment de l'arrêt du PLU n'est pas précisée ; on peut lire la mention « À définir ».

Il est indispensable de renseigner ces champs (nombre de branchements sur les réseaux, état de l'artificialisation, état de la production d'énergie renouvelable, etc.) pour pouvoir mesurer les évolutions correspondantes.

9. Prévention des nuisances sonores

L'ARS recommande que le document d'urbanisme inclut une analyse croisée de l'état des lieux des nuisances sonores (routes et voiries mais également zones industrielles et artisanales, commerces et autres activités du secteur tertiaire, terrains de sports, salle des fêtes...) et des zones ou établissements sensibles sur le territoire (zones d'habitat, établissements sanitaires et sociaux, établissements scolaires...).

Cette analyse complémentaire permettrait ainsi d'affiner les futurs aménagements dans les secteurs soumis à OAP en prenant en compte les bruits d'activités engendrés :

- OAP Lann-Dost : création de logements en bordure de la RD768, infrastructure routière de catégorie 4 et impliquant un secteur affecté par le bruit de 30 mètres ;
- OAP de la Lande : installation d'une aire de jeux à proximité immédiate de futurs logements ;
- OAP Saint-Guenael : construction de logements à proximité d'un camping « à la ferme ». La réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores (EINS) est recommandée en amont des aménagements afin de prévenir tout conflit lié à des nuisances sonores, en particulier si des activités en sons amplifiés sont prévues par le camping ;
- OAP ZA du Plasker : extension d'une zone industrielle.

10. Qualité des sites de pêche à pied

L'état initial de l'environnement (EiE) ne donne pas d'indication sur les sites de pêche à pied de la commune. Ces informations, ainsi que le suivi bactériologique des quatre dernières années, sont disponibles sur le site <http://www.pecheapied-responsable.fr>. Concernant le gisement de coques de Sables Blancs, plusieurs relevés de qualité médiocre ou mauvais ont ponctuellement entraîné un classement du site en « pêche à pied déconseillée » depuis 2023.

Ces éléments mériteraient d'être ajoutés dans le diagnostic.

11. Qualité de l'air

Le lien entre circulation automobile et qualité de l'air extérieur semble insuffisamment caractérisé dans le projet de PLU. Il peut être utile de se référer au guide méthodologique du Cerema relatif à l'impact sanitaire des infrastructures routières pour évaluer l'impact de la circulation automobile sur la santé de la population à l'échelle du territoire et pour sensibiliser la population impactée à l'importance de réduire l'utilisation de la voiture individuelle.

Par ailleurs, hormis la mention « *d'investissements importants [...] à prévoir* », aucune information n'est donnée dans l'EiE concernant la conformité des émissions atmosphériques de l'usine d'incinération des ordures ménagères (UIOM) présente à Plouharnel et concernant les éventuelles nuisances rapportées par son voisinage.

Des éléments complémentaires sur ces sujets permettraient de consolider le diagnostic.

12. Réutilisation des eaux impropres à la consommation humaine (EICH)

Le rapport de présentation (page 292) mentionne que le PLU « *en lui-même ne dispose pas d'outil réglementaire fort permettant de favoriser la diminution de consommations d'eau* ».

Le PLU peut toutefois prévoir des dispositions dans le règlement ou les OAP (obligation d'installer des récupérateurs d'eau pour les nouvelles constructions, par exemple) visant à réduire la consommation d'eau potable, aussi bien pour les projets individuels que pour des équipements collectifs.

Il convient de rappeler l'évolution récente de la réglementation liée à la réutilisation des eaux non-conventionnelles (eaux de pluie issue des toitures, eaux grises issues des douches et lavabos, eaux douces notamment) pour des usages domestiques à l'échelle des bâtiments. Le décret et l'arrêté du 12 juillet 2024 relatifs à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH), qui sont entrés en application au 1^{er} septembre, font évoluer les couples usages/eaux possibles et abroge l'arrêté du 21 août 2008 qui réglementait jusqu'alors la réutilisation de l'eau de pluie. Les particuliers peuvent désormais réutiliser les eaux grises issues des douches et lavabos (sous réserve de le déclarer aux services préfectoraux) et de l'eau de pluie issue des toitures notamment pour l'arrosage d'espaces verts à l'échelle des bâtiments, l'alimentation des sanitaires, etc.

Le recours à l'utilisation d'EICH peut donc être encouragé à la fois à l'échelle individuelle et au niveau des équipements, actuels ou futurs, de la commune. Il convient de noter que ce type de pratiques ne peut être mis en œuvre que « *lorsque la qualité de ces eaux n'a aucune influence, directe ou indirecte, sur la santé du public et des usagers des bâtiments* », en empêchant notamment toute pollution du réseau d'eau potable (déconnexion des réseaux) et en limitant les risques liés au stockage d'eau (prolifération de moustiques, etc.).

13. Préservation des éléments de la trame verte et bleue (TVB)

Dans les dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit, plusieurs mesures permettent de protéger les éléments naturels de la trame verte et bleue (EBC, marges de recul, coefficient de pleine terre, etc.). **Les propositions ci-dessous visent à renforcer cette protection :**

- Les marges de recul des constructions autour des cours d'eau délimitées au règlement graphique en zones N et A (35 mètres) et en zones U et AU (10 mètres) pourraient être mentionnées également dans le règlement écrit pour plus de cohérence dans la lecture du document.
- Le règlement écrit devrait également rappeler que les allées et les alignements d'arbres sont protégés par l'article L.350-3 du Code de l'environnement. L'atteinte à ces alignements ne peut être autorisée qu'avec l'accord du préfet.
- Le règlement écrit devrait également rappeler que la destruction des espèces protégées et de leur habitat est interdit (article L.411-1 du Code de l'environnement), sauf dérogation à formuler en amont du projet. Des inventaires doivent être prescrits et intégrés aux demandes d'autorisation ou de déclaration d'urbanisme pour ce type de projet.

L'objectif 29.2 du SRADDET de Bretagne vise à « Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels, à toutes les échelles du territoire ». Le second pan de cet objectif n'a pas fait l'objet d'une traduction dans le DOO du SCoT du Pays d'Auray. Le PLU de Plouharnel n'est donc pas soumis à l'obligation de le retranscrire à son tour.

Cependant, si des discontinuités ont été mises en évidence, le PLU pourrait s'approprier ce sujet et viser l'aménagement de secteurs particulièrement impactés par des ruptures de continuité écologique.

L'OAP thématique sur les continuités écologiques et la biodiversité pourrait être complété sur le sujet des espèces protégées par le Code de l'environnement (oiseaux, chauve-souris) et qui sont susceptibles d'utiliser les bâtis anciens comme habitat de repos ou de reproduction. **L'OAP pourrait recommander, par exemple, l'intégration de nichoirs aux constructions neuves.**

Les préconisations sur la biodiversité en phase diagnostic ne sont pas entièrement reprises dans les OAP sectorielles. Et le règlement graphique ne répertorie pas la totalité des haies à préserver mentionnées dans les OAP. A titre d'exemple, sur le secteur de La Lande, le diagnostic visait à protéger et consolider une haie aux abords d'un cours d'eau. Cette prescription ne figure pas dans l'OAP et la haie concernée n'est pas non plus protégée sur le règlement graphique. **Afin de renforcer la préservation de la biodiversité dans le PLU, l'ensemble des prescriptions du diagnostic environnemental doivent être reprises dans les**

secteurs retenus en OAP, d'une part, et les éléments naturels identifiés d'intérêt doivent être protégés dans le règlement graphique, d'autre part.

14. Prise en compte des risques

- Risque de retrait-gonflement des argiles : il conviendrait d'ajouter les références réglementaires afférentes dans le chapitre dédié du règlement écrit (page 34) : articles L. 132-4 à L. 132-9 et R. 132-3 à R. 132-8 du code de la construction et de l'habitation.
- Risque de feux d'espaces naturels : ce sujet n'est pas abordé réglementairement dans le PLU. Il serait opportun de mentionner a minima l'arrêté interministériel du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des articles L. 132-1 et L. 133-1 du code forestier, qui concerne Plouharnel, et que, par voie de conséquences, les obligations légales de débroussaillage définies aux articles L. 134-5 à L. 134-18 et R. 131-13 à R. 131-16 du code forestier s'y appliquent.
- Risque lié à la présence d'engins de guerre non explosés : ce risque n'est pas mentionné. Il conviendrait d'en faire état, à défaut de pouvoir réglementer le PLU spécifiquement sur ce sujet.

15. Ecole publique de l'Océan

La Direction des Services Départementaux de l'Education Nationale (DSDEN) fait valoir que l'école publique de l'Océan présente un état de vétusté dans sa partie la plus ancienne et qu'un bâtiment préfabriqué dans la cour accueille une classe depuis une quinzaine d'années.

Elle attire l'attention de la commune quant à la nécessité d'engager un projet d'aménagement et d'urbanisme s'agissant de cet établissement.

La commune est invitée à prendre l'attache du directeur académique.

Observations de la DDTM relevant de la sécurité juridique

1. Scénario démographique et production de logements

L'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose que « *le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement* ».

Dans le PLU de Plouharnel, le rapport de présentation (Chapitre « justification des choix », page 187) précise que le scénario retenu pour déterminer l'objectif de production de logements dans le PADD s'appuie sur l'accueil d'une nouvelle population sur la base de +0,8 % par an et sur la réduction de la part des résidences secondaires dans le parc de logement. Cette analyse est complétée par un encadré (page 189) précisant que les dernières données INSEE (de 2021) font apparaître que la commune a connu une croissance démographique plus importante sur la dernière période inter-censitaire, passant de +0,6 % (entre 2013 et 2019) à +0,9 % par an (entre 2015 et 2021). Cette évolution amène la commune à revoir son objectif de production de logements à la hausse : + 300 logements à produire sur 10 ans au lieu de + 200. Cette évolution a fait l'objet d'une révision du PADD qui a été débattu, dans sa nouvelle version, en janvier 2025.

Le choix de ce scénario suscite plusieurs observations :

- L'évolution démographique observée sur les toutes dernières années ne justifie pas que le projet communal soit révisé à la hauteur d'une majoration de 50 % de l'objectif initial de la production de logements. Les justifications apportées sur ce point sont courtes et ne présentent pas le chiffrage qui amène à cette conclusion. **Des compléments sont nécessaires à la compréhension des nouvelles orientations stratégiques de la commune** : évolution du nombre de ménages à accueillir sur la même période 2025-2035, évolution du parc de logements pour maintenir la population recensée en 2021, etc.
- Si « *le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient* », il doit demeurer dans un rapport de compatibilité avec celui-ci (article L131-4 du Code de l'urbanisme).

Le PLH d'AQTA fixe à la commune de Plouharnel un objectif de 20 logements à produire par an, quand le PLU établit cet objectif à 30 logements par an.

L'écart + 50 % est susceptible de fragiliser ce lien de compatibilité entre les deux documents.

- Sur les 230 logements potentiellement réalisables en densification spontanée (fonds de jardin et dents creuses) et les 40 bâtiments susceptibles de changer de destination, la commune mise sur la production effective de 170 logements à l'issue des 10 ans du PLU. Sur les secteurs encadrés par des OAP, au minima 223 logements sont par ailleurs programmés. La commune envisage donc la production de près de 400 logements sur 10 ans. Ce chiffrage est supérieur à l'objectif annoncé de 300 logements. **Il convient de mettre en cohérence les objectifs et la programmation associée.**
- Le scénario envisagé initialement par la commune (scénario n°2) affichait une production quantitative de 53 résidences secondaires supplémentaires entre 2025 et 2035. Suite à la révision du PADD, le rapport de présentation annonce que la part des logements consacrés à la résidence secondaire sera de moins de 30 %. Le total de logements à produire étant de 300, le nombre de résidences secondaires à ne pas dépasser serait de 90 logements.

L'augmentation du nombre de résidences secondaires entre le projet initial et le projet modifié est de +70 %. **Cette évolution ne fait pas l'objet de justification dans le chapitre « Justification des choix » du rapport de présentation.**

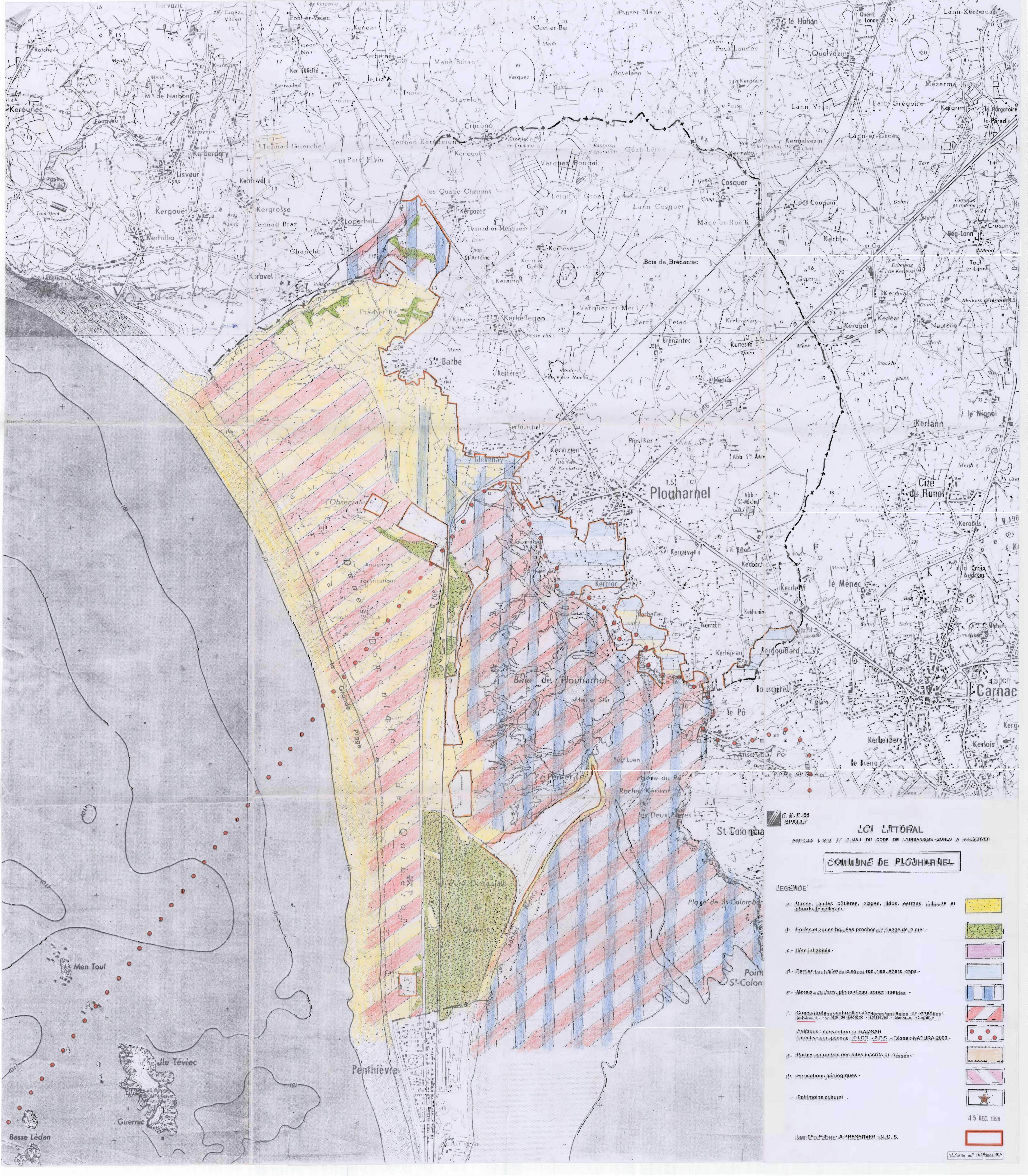
Sur la base de ces éléments, il convient :

- **d'ajuster le besoin en logements, de consolider sa justification et de conforter la compatibilité avec le PLH ;**
- **d'encadrer la programmation des OAP de façon à ce que la sortie des opérations immobilières sur ces secteurs n'aille pas au-delà des objectifs de production de logements défini dans le PLU.**

2. Extension des bâtiments conchyliques

Le règlement écrit autorise les extensions limitées en zone Ao, sans définir cette limite.

Il convient de préciser la règle pour encadrer son application (modalités, gabarit, temporalité).



LOI LITTORAL
ARTICLES L146.6 ET R146.1 DU CODE DE L'URBANISME - ZONES A PRESERVER

COMMUNE DE PLOUHARNEL

LEGENDE

- a - Dunes, landes côtières, plages, lidos, estrans, falaises et abords de celles-ci.
- b - Forêts et zones boisées proches du rivage de la mer.
- c - Îlots inhabités.
- d - Parties littorales de sables, galets, rochers, caps.
- e - Marais, vasières, plans d'eau, zones humides.
- f - Concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales (ZNIEFF, réserve de Biotope, réserves - réserves Coquillier...).
- g - Parties littorales des sites inscrits ou classés.
- h - Formations géologiques.
- i - Patrimoine culturel.

Aviation : convention de RAMSAR
Directive européenne : ZICO - Z.P.S. - Réseau NATURA 2000.

15 DEC. 1998

LIMITES ZONES A PRESERVER : N.U.S.