

Commune d'Inguiniel – Conseil municipal du 7 octobre 2025

Approbation de la modification de droit commun n°2 (mdc2) du plan local d'urbanisme

Note de synthèse

Sommaire

1. Rappel de la procédure
2. Le dossier présenté à l'enquête publique
3. Avis des personnes publiques associées et autres autorités sur le projet de mdc2
4. Réponses aux avis et aux principales observations et questions portées à l'enquête publique :
 - A. Avis des PPA et autres autorités
 - B. Principales autres observations et questions portées à l'enquête publique
5. Conclusion et avis du commissaire enquêteur
6. Evolutions apportées au projet de mdc 2 après enquête publique
7. Incidences Économie générale du projet et PADD

1. RAPPEL DE LA PROCEDURE

A. Les objectifs de la modification de droit commun n°2 du PLU (mdc2)

- Ouvrir partiellement à l'urbanisation, sur sa partie nord, la zone 2AUe située au nord du bourg et changer la destination de la zone 1AU ainsi créée, afin de pouvoir y réaliser une opération communale d'habitat, et accompagner cette ouverture à l'urbanisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant la zone 1AU à vocation d'habitat ainsi créée,
- Fermer à l'urbanisation une partie de zone actuellement classée en 1AUb, afin d'inscrire le PLU modifié dans le respect de la trajectoire ZAN donnée par la loi Climat et Résilience,
- Mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient adopté le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021, en particulier sur les dispositions en matière de commerce,
- Assurer la compatibilité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération approuvé le 25 juin 2024,
- Actualiser des dispositions concernées par des évolutions réglementaires ou de doctrine intervenues postérieurement à l'approbation du PLU, par exemple sur l'extension mesurée des habitations en campagne,
- Faire évoluer certaines règles en faveur d'un urbanisme qui s'adapte au changement climatique, par exemple en termes de gestion intégrée des eaux pluviales ou d'énergie,
- Mettre à jour le règlement graphique complémentaire « Paysage et petit patrimoine », afin de prendre en compte en particulier les plantations réalisées dans le cadre du programme Breizh Bocage,
- Procéder à d'autres ajustements, ajouts ou corrections mineurs du lexique ou du règlement graphique ou écrit afin, notamment, de faire mieux correspondre certaines règles à la réalité du territoire ou de corriger si besoin des erreurs matérielles constatées sur les documents du PLU approuvé,
- Mettre à jour les servitudes d'utilité publique et autres annexes du PLU.

B. Déroulement de la procédure de la mdc2

Les principales étapes de la procédure ont été les suivantes :

- **Prescription** : arrêté municipal du 20 novembre 2024.
- **Justification de l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AU de moins de 9 ans en vue de la réalisation d'une opération d'habitat** :
délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2024.

- **Décision de la réalisation d'une évaluation environnementale et concertation :**
délibération du Conseil Municipal du 3 décembre 2024.
- **Bilan de la concertation de la concertation :**
délibération du Conseil Municipal du 6 février 2025.
- **Enquête publique conjointe aux modifications n°1 et n°2 du PLU :** du 2 juin au 3 juillet 2025.
Avis favorable du commissaire-enquêteur, assorti de recommandations.

2. LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Selon les termes de l'arrêté municipal du 25 avril 2025, une enquête publique conjointe à la mdc1 et à la mdc2 du PLU a été organisée du 2 juin au 3 juillet 2025.

Le dossier comprenait :

- L'ensemble des pièces de procédure (arrêtés et délibérations) relatif aux projets de mdc1 et de mdc2
- Les avis de la MRAe, de la CDPENAF (mdc2) et des Personnes Publiques Associées
- Les projets de mdc1 et de mdc2 tels que soumis aux PPA et autres autorités : additifs au rapport de présentation, pièces réglementaires (règlement écrit (mdc2) et règlements graphiques, Orientations d'Aménagement et de Programmation, annexes (mdc2)

Au premier jour de l'enquête publique, la municipalité a ajouté, avec l'accord du commissaire enquêteur, une note présentant des évolutions souhaitables des OAP n°9 (mdc1) et n°10 (mdc2), par rapport aux projets soumis aux PPA (se reporter au 5.A.ci après).

3. REPONSES AUX AVIS ET AUX OBSERVATIONS ET QUESTIONS POSEES A L'ENQUETE PUBLIQUE

- 8 avis relatifs au projet de modification n°2 du PLU ont été adressés par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), les Personnes publiques associées et autres autorités entre mars et juin 2025.

Organisme consulté	Avis Mdc2
Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) Bretagne	Information du 21/05/25
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Commission du 29/04/25
Services de l'Etat	Courrier (03/06/2025)
Chambre d'Agriculture du Morbihan	/
Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan	Courrier (31/03/25)
Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Morbihan	/
Conseil Régional de Bretagne	Courrier (06/03/25)
Conseil Départemental du Morbihan	/
Syndicat Mixte pour le SCOT du Pays de Lorient	Courrier (28/04/25)
Lorient Agglomération	Direction des Mobilités : courrier (10/03/25)
Syndicat Mixte Blavet-Scorff-Ellé-Isole-Laiña	/
Morbihan Energies	Courrier (17/04/25)

- A l'enquête publique, le commissaire enquêteur a noté 8 observations (5 sur le registre papier, 2 au registre dématérialisé et 1 envoyée par courrier) et a reçu 8 personnes durant ses permanences. Les observations

concernaient des sujets relevant de la modification n°2 du PLU et le commissaire enquêteur a également posé des questions complémentaires.

Note : Pour la restitution détaillée de l'enquête publique, les conclusions et avis du commissaire-enquêteur : se reporter au rapport d'enquête publique, disponible pendant un an en mairie et sur le site internet de la commune.

A. Avis des PPA et autres autorités

Note de lecture : Les avis des PPA sont en italique et les réponses apportées en écriture droite précédé du signet ⇨

► Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 21 mai 2025

>> *Avis tacite : la MRAe est réputée n'avoir aucune observation à formuler.*

► Avis de la Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 29 avril 2025

>> *Avis favorable au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme (règlement en zones A et N des bâtiments d'habitation qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes).*

► Avis des services de l'Etat (direction départementale des territoires et de la mer : DDTM)

>> *Avis favorable sous réserve d'une mise en conformité du dispositif de traitement des eaux usées et de la correction d'erreurs matérielles.*

a) Traitement des eaux usées : la DDTM considère que les résultats de l'autosurveillance du système d'assainissement sont non conformes et conclut que le système n'est pas apte à recevoir des charges hydrauliques ou organiques supplémentaires. Elle conditionne l'ouverture à l'urbanisation à un dispositif de traitement des eaux usées répondant aux objectifs de rejet d'eaux qualitatives dans le milieu naturel.

⇨ L'avis de la DDTM sur la non-conformité du système de traitement des eaux usées n'est pas en adéquation avec les constats de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Lorient Agglomération sur les dernières années : aucun déversement, conformité des rejets en concentration, capacités de traitement résiduelle suffisantes. Sur ces constats, la station semble tout à fait à même d'accepter des effluents supplémentaires liée à l'urbanisation future. D'autre part, la refonte totale de la station d'épuration est inscrite dans la programmation pluriannuelle des investissements de Lorient Agglomération à compter de 2028 (engagement des études en 2028 ; travaux en 2029-2030).

Le commissaire enquêteur conclut en estimant que le nombre supplémentaire de logements prévus par la mdc2 (environ 15) n'est pas de nature à affecter le fonctionnement de la station d'épuration, compte-tenu de ses capacités résiduelles de traitement, d'autant plus que la date de la livraison de ces nouveaux logements devrait être à peu près concomitante avec le remplacement de la station d'épuration prévu à l'horizon 2030.

b) Erreurs matérielles : Outre des coquilles signalées, la DDTM demande la suppression de l'encart d'information suivant au point « 17. Energie » des dispositions générales du règlement soit supprimé car il ne s'agit pas d'une disposition réglementaire :

17. ENERGIE

Pour vous renseigner sur vos projets

Les travaux d'amélioration thermique des logements et l'installation de dispositifs de chauffage ou de production d'énergie renouvelable performants peuvent faire l'objet de conseils et parfois être aidés financièrement. Un accompagnement personnalisé et gratuit, ouvert à tous les foyers de Lorient Agglomération, est dispensé par l'Espace Information Habitat (EIH) de Lorient Agglomération :

Bâtiment An Oriant - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient

n° vert 0 800 100 601 / www.lorientagglo.fr

⇨ L'encart d'information sur la possibilité pour le public de se renseigner auprès de l'EIH sur l'isolation et les dispositifs d'énergie sera maintenu dans le règlement. En effet, face aux démarchages d'entreprises parfois peu scrupuleuses, cette recherche d'information auprès d'un organisme de conseil neutre est à encourager. En outre, le commissaire-enquêteur estime que la présentation de cette information sous forme d'un encadré spécifique permet clairement de la distinguer des règles du PLU elles-mêmes.

► Avis la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan (CCIM)

>> *La CCIM demande la prise en compte de différentes observations :*

a) Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCOT

La CCIM souscrit à la définition par la mdc2 d'un linéaire de rez-de-chaussée commerciaux protégé au centre-bourg et à la délimitation d'un périmètre de centralité commerciale. Elle demande toutefois à ce que :

a1. *Le périmètre de centralité commerciale soit élargi, soit de manière limitée, en intégrant le bâtiment du CIS actuel, où l'implantation de commerces pourrait à l'avenir être pertinente, soit plus largement, pour correspondre au périmètre de l'ensemble de la zone Ua du PLU.*

⇒ L'élargissement du périmètre de centralité commerciale, en incluant le CIS actuel, paraît pertinent. Par contre, il n'est pas souhaité élargir le périmètre à l'ensemble de la zone Ua. En effet, le bourg d'Inguiniel mérite que les cellules existantes soient réemployées et que le commerce ne se disperse pas trop, ce qui implique d'orienter les installations autour des commerces existants.

a2. *Les « activités de services avec clientèle » soient soumises à l'obligation de s'implanter dans le périmètre de centralité commerciale.*

⇒ La sous-destination « activités de services avec clientèle » est très large et une modification du SCoT en cours devrait préciser prochainement celles qui seraient pertinentes à soumettre à l'obligation de s'implanter au sein des centralités commerciales définies par les PLU. En attendant que cet éclaircissement soit apporté, il n'est pas souhaité faire évoluer le règlement du PLU modifié sur ce point.

b) Autorisation relative à la vente directe pour les exploitations agricoles

La mdc2 fait évoluer le règlement du PLU pour autoriser « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de productions ». La CCIM demande une précision en fin de phrase, afin d'autoriser ces constructions et installations uniquement lorsque « ces activités constituent le prolongement de l'acte de production de l'exploitation agricole concernée ».

⇒ Cette précision sera apportée dans le règlement du PLU (voir au 5.E. ci-après).

c) Fermeture à l'urbanisation d'une zone 1AUb

La CCIM suggère de fermer la zone 1AUb à l'ouest du centre-bourg, correspondant à l'OAP n°4 du PLU, plutôt que la parcelle VA 216 sur la zone 1AUb sud du centre-bourg et correspondant à l'OAP n°6 du PLU.

⇒ Se reporter au 3.B.b ci-après.

► **Avis de la Région Bretagne**

>> *Dans le cadre de la seconde phase de territorialisation de la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette définie par le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), qui doit être précisée par les SCoT, la Région Bretagne invite les projets d'évolution des documents d'urbanisme à anticiper cette trajectoire et à être vigilant sur la consommation d'ENAF.*

⇒ Se reporter à la réponse au 3.B.c. ci-après.

► **Avis du Syndicat Mixte pour le SCoT du Pays de Lorient**

>> *Avis favorable au projet de mdc2*

► **Avis de Lorient Agglomération, au titre de la compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains**

>> *Pas de remarque particulière sur le projet de mdc2.*

>> *L'intérêt de localisation de l'opération future de logement pour densifier l'habitat proche des services et favoriser de ce fait les mobilités alternatives à l'autosolisme – notamment les transports en commun et les modes actifs- est souligné.*

► **Avis de Morbihan Energie**

>> *Morbihan Energie souligne la bonne prise en compte des enjeux énergétiques, avec des suggestions pour inciter, par le règlement du PLU, les bâtiments publics à s'équiper de capteurs et de systèmes de pilotage, et, dans l'OAP n°10, différents dispositifs techniques favorisant la production d'énergie renouvelable ou les économies d'énergie (dispositif d'autoconsommation collective, éclairage public à distance...) ainsi qu'une réserve pour un poste de transformation.*

⇒ Les options proposées par Morbihan Energies relèvent de la phase de montage opérationnel du projet. Morbihan Energie est associé lorsqu'un projet entre en phase opérationnelle et ces options pourront être discutées à ce moment-là.

B. Principales autres observations et questions portées à l'enquête publique

a) **Projet d'habitat sur le terrain situé au nord du futur centre d'intervention et de secours (CIS)**

Une observation interroge sur des risques de nuisances sonores liées au CIS pour les futurs riverains et sur les choix d'ouverture et de fermeture à l'urbanisation, non étudiés dans l'étude sur la requalification du centre-bourg, sur lesquels il est estimé que plus de temps de réflexion aurait été nécessaire.

⇒ Il est noté que, dans le contexte de l'actuel CIS en centre-bourg, il n'est pas constaté de plaintes ou d'effets indirects (ex : déménagements...) qui seraient liés à des nuisances sonores. Le futur CIS aura un volume d'activités équivalent.

⇒ Le projet d'opération communale d'habitat, au nord du futur CIS, n'a effectivement pas été traité dans le cadre

de l'étude de centralité mais du fait de sa proximité au centre-bourg, répondra toutefois aux enjeux de confortation du centre sur lesquels insiste cette étude. C'est une réelle opportunité pour la commune, propriétaire des terrains, pour assurer la réalisation d'une opération de logements compensant l'absence constatée de projets sur les autres sites couverts par une OAP.

- ⇒ En termes de délais, la volonté de la commune est de pouvoir conduire l'opération communale d'habitat pour contribuer à répondre aux objectifs du PLH 2024-2029, ce qui demande une modification du PLU dans un calendrier court. Mener conjointement les procédures de modifications n°2 et n°1 du PLU -cette dernière étant soumise à un calendrier contraint- a également permis à la commune de réaliser des économies d'échelle (études, évaluation environnementale, enquête publique...).

b) Fermeture à l'urbanisation de la parcelle VA 216 sur la zone 1AUb située au sud du bourg

- ⇒ Pour respecter les objectifs de consommation d'espace, une fermeture à l'urbanisation compense les ouvertures à l'urbanisation prévues dans le cadre de la mdc1 et de la mdc2 du PLU, sur une surface de terrain équivalente.
- ⇒ Conformément aux objectifs du PADD du PLU, le choix du terrain fermé à l'urbanisation (parcelle VA 216) est justifié notamment :
 - par une situation moins favorable pour accéder au centre-bourg (éloignement, topographie plus défavorable aux mobilités douces...), par rapport à des terrains situés sur d'autres OAP,
 - sur les aspects agricoles, par sa configuration favorable au maintien d'une activité agricole (surface, forme rectangulaire facile à travailler...).

c) La consommation d'espace au regard de la loi Climat et Résilience et de la trajectoire ZAN

- ⇒ Le commissaire enquêteur souligne :
 - l'option prise de compenser l'ouverture à l'urbanisation par une fermeture sur une superficie équivalente,
 - les analyses réalisées, aux termes de la mdc1 et de la mdc2, qui permettent de considérer que :
 - les consignes de l'Etat, en attendant la modification du SCoT, sont respectées (c'est-à-dire, pour la période 2021-2031, réduire de moitié la consommation d'espace observée sur la période 2011-2021)
 - les perspectives tracées pour atteindre le Zéro artificialisation nette, malgré des incertitudes (modification du SCOT en cours, projet de loi TRACE) sont prises en compte.
- En particulier, Le SCOT du Pays de Lorient n'a pas encore été modifié pour traduire les objectifs fixés par le SRADDET et les objectifs précis pour chaque commune, dont Inguiniel, ne sont pas encore connus. A Inguiniel, la consommation d'ENAF (Espace Naturel, Agricole et Forestier) observée entre 2021 et mi-2024 (moins de 0,2 ha selon l'observatoire de Lorient Agglomération) a été faible. Il est donc raisonnable de penser que les objectifs qui seront définis par le SCOT permettront la réalisation des projets prévus par les modifications du PLU, qui induisent une consommation d'ENAF restant modeste (0,3 ha pour la modification n°1 et 0,4 ha pour la modification n°2).

d) Evolutions des OAP :

- ⇒ L'OAP n° 10 est modifiée selon la note ajoutée au dossier d'enquête publique qui est actée par le Commissaire Enquêteur. Elle n'est par contre pas modifiée sur d'autres précisions demandées (recul des habitations, dispositifs d'énergie...) qui ne relèvent pas du PLU mais sont à étudier dans le cadre du futur projet opérationnel.
- ⇒ Le périmètre de l'OAP n°1, demandé par un propriétaire souhaitant exclure son jardin, n'est pas modifié, le commissaire-enquêteur constatant que cette évolution n'a pas été présentée à l'enquête publique et estimant que l'aménagement prévu dans l'OAP opposable peut être réalisé sur ce secteur sans intégrer le jardin concerné.

e) Bâtiments d'intérêt Architectural

- ⇒ Un bâtiment d'intérêt architectural (BIA) pouvant changer de destination est suggéré au lieu-dit Le Gleut car le bâtiment répond aux critères définis dans le PLU de 2017 (caractère architectural, surface, possibilité d'assainissement autonome...).
- ⇒ La pertinence de ce classement n'est pas retenue sur une autre demande de BIA au lieu-dit Le Leslé en raison du manque de caractère architectural du bâtiment concerné. Il est toutefois noté que l'article L.152-6-5 introduit dans le code de l'urbanisme par la loi du 16 janvier 2025 permettra tout de même au propriétaire de faire une demande de changement de destination pour le transformer en logement.

f) Correction d'erreur matérielle sur un espace boisé classé (EBC)

- ⇒ Une erreur matérielle sur un EBC à Penhoat Organ avait été signalée à la commune par les futurs acquéreurs des terrains concernés. Cette correction a été présentée dans le dossier soumis aux PPA et a été maintenue dans le dossier d'enquête publique. Le caractère d'erreur matérielle est en effet clairement attesté par les

photos aériennes qui montrent que cet espace n'était pas boisé, au moins depuis le début des années 2000. Cette erreur matérielle est donc jugée juridiquement recevable dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun.

4. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le commissaire-enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** aux projets de modifications n°1 et n°2 du PLU, assorti de 8 recommandations :

1. OAP n°10 : retenir le projet d'OAP déposé au début de l'enquête publique et y ajouter une bande de 4 mètres de large le long du terrain des services techniques communaux ;
2. Modifier le zonage du terrain des services techniques pour le faire passer de 1AUe en Ue ;
3. Mettre à jour la liste des espèces invasives telle qu'elle a été établie par le Conservatoire botanique national de Brest ;
4. Modifier le périmètre de centralité commerciale jusqu'au bâtiment actuel du CIS suite à la proposition formulée par la commune sur suggestion de la CCI ;
5. Ajustement du règlement écrit de la zone A pour compléter l'autorisation des installations nécessaires à la commercialisation « des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production » par la mention suivante : « de l'exploitation agricole concernée » ;
6. Après attestation de l'intérêt architectural du bâtiment situé sur la parcelle 50 dans le hameau du Gleut, classer ce bâtiment comme tel dans le cadre de la modification n°2 et l'inscrire au titre des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination au règlement graphique ;
7. Mettre à jour le règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine » pour supprimer un arbre remarquable dans la cour de l'école privée qui a dû être coupé pour des raisons sanitaires et pour ajouter 8 éléments de patrimoine dont les éléments suivants identifiés au village de Keronno : un puits de 1813, un four à pain, un ancien bâtiment de ferme de 1662, un ancien bâti de ferme de 1815, un if d'une circonférence de 4 mètres ;
8. Corriger les erreurs matérielles signalées par la DDTM.

5. EVOLUTIONS APPORTEES A LA MODIFICATION N°2 DU PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE

Les évolutions suivantes sont apportées, qui répondent à l'ensemble des recommandations faites par le commissaire-enquêteur.

A. OAP n°10 et zone 1AUb correspondante (1^{ère} recommandation)

Afin de répondre à la 1^{ère} recommandation du commissaire-enquêteur, le projet d'OAP n°10 évolue pour correspondre à celui présenté dans la note ajoutée au dossier d'enquête publique et le périmètre de la zone 1AUb est ajusté par conséquence.

En effet, début mai 2025, un relevé topographique a remis en cause la faisabilité de certains éléments des projets d'OAP présentés dans les dossiers soumis aux PPA. De nouvelles dispositions en termes de périmètre et de principes d'aménagement (accès, trame verte...) pour l'OAP n°9 et l'OAP n°10 ont été approuvées par la commission municipale « urbanisme et travaux » le 21 mai 2025 et présentées à l'enquête publique.

Les évolutions apportées par rapport au dossier de modification du PLU soumis aux PPA sont les suivantes :

- ⇒ des accès à une desserte interne sur voie partagée sont prévus au nord et à l'est de la zone et remplace le principe d'accès direct des lots depuis les rues,
- ⇒ le principe de cheminement piéton est redessiné, pour assurer une jonction entre le chemin du stade et les futures voies partagées qui desserviront les habitations,
- ⇒ la préservation/ reconstitution d'une trame bocagère est redéfinie de la manière suivante :
 - la protection est supprimée sur la haie à l'ouest, au regard du type et de l'état des arbres concernés (en grande partie des thuyas vieillissants) qui se situent sur les parcelles privées de ce lotissement, hors du périmètre de l'OAP n°10,
 - la protection de la portion de talus bocager qui borde la rue au sud-est de l'OAP et de la haie qui borde la terrain des services techniques est maintenue,
 - des talus arbustifs, au lieu de haies à plat, seront replantés entre le secteur d'habitat et le terrain des services techniques et entre le secteur d'habitat et le terrain de la future caserne des pompiers. Ces talus auront à la fois une fonction anti-érosive dans ce secteur en pente, une fonction paysagère en créant un écran et un intérêt pour la gestion des eaux pluviales en renforçant leur capacité d'infiltration dans le sol. A noter que la création de ces nouveaux talus compense à plus de 1 pour 3 la suppression de la

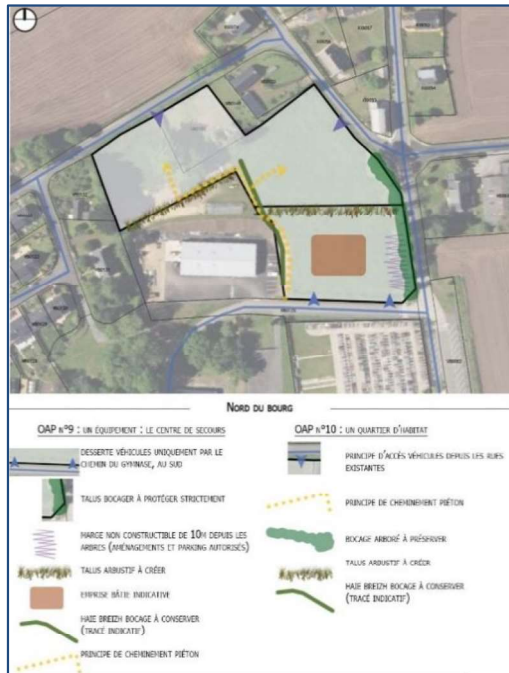
préservation de la portion de talus existant sur la partie ouest de l'OAP n°10 et permet de renforcer la continuité des linéaires bocager sur ce secteur. La préservation d'une bande de terrain non-imperméabilisée de 3 m de part et d'autre de l'alignement des plantations se substitue à la création d'un espace vert.

- ⇒ la limite entre l'OAP n°9 et l'OAP n°10 est décalée de 4 m vers le nord, afin de permettre la création du futur talus entre les secteurs d'habitat et le CIS sur le périmètre de l'OAP n°9.
- ⇒ par voie de conséquence, le décalage de 4 m entre les 2 OAP entraîne un décalage de 4m vers le nord entre la zone 1AUe correspondant à l'OAP n°9 et la zone 1AUB adjacente, incluse dans l'OAP n°10.

A l'issue des modifications n°1 et n°2 du PLU, les schémas d'aménagement sur le secteur Nord du bourg et les principes d'aménagement de l'OAP n°10 évoluent donc de la manière suivante :

Schéma d'aménagement des OAP

Approbation de la mdc2



Dossier soumis aux PPA



Principes d'aménagement et programmation de l'OAP n°10

ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETE
<p>Créer un nouveau secteur d'habitat proche du centre bourg et de ses équipements</p> <p>Optimiser le terrain disponible pour maximiser les surfaces des lots, des jardins et espace vert, par un aménagement limitant autant que possible les voiries internes.</p> <p>Permettre une liaison piétonne qui permette de rejoindre, au sud du chemin du stade, les équipements sportifs et le chemin qui mène au centre-bourg</p> <p>Gérer les eaux pluviales à la parcelle et à l'opération, en favorisant l'infiltration dans les jardins et dans les espaces verts</p>	<p>Les voies de desserte interne devront être d'une largeur inférieure à 5 m pour garantir des usages apaisés entre les véhicules motorisés (circulation, stationnement...) et les autres usagers (piétons, cyclistes, enfants...).</p> <p>Le talus arboré à l'est et la haie à plat qui longe le terrain des services techniques sont à préserver. Des talus arbustifs sont à recréer pour séparer le secteur d'habitat et les équipements adjacents : ils auront une utilité anti-érosive, de tamponnement des eaux pluviales et paysagère par la création d'un écran végétalisé qualitatif. Le long des talus ou haies existants ou créés, une marge non imperméabilisée de 3 m depuis les arbres est à ménager.</p> <p>Un chemin permettra un accès des habitations au chemin du stade, avec des jonctions à assurer vers les voies de desserte internes de l'opération.</p>
PROGRAMMATION	
<p>Habitat :</p> <ul style="list-style-type: none">- environ 15 logements- une opération de logements locatifs sociaux familiaux est à réaliser.	

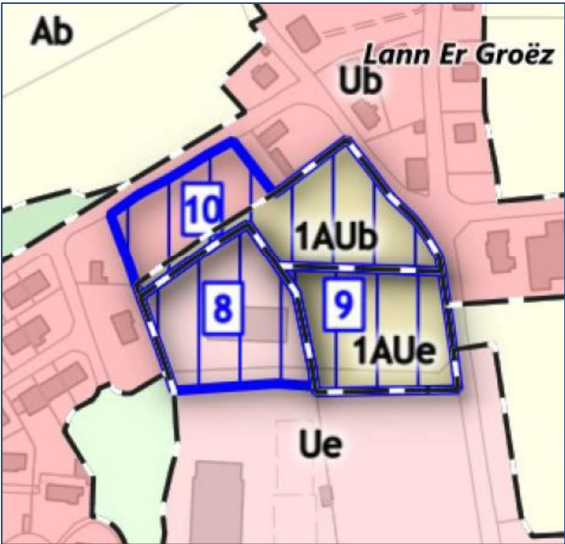
B. Classement du terrain des services techniques en zone Ue (2^{ème} recommandation)

Le terrain des services techniques étant maintenant urbanisé, son classement évolue de 1AUe à Ue.

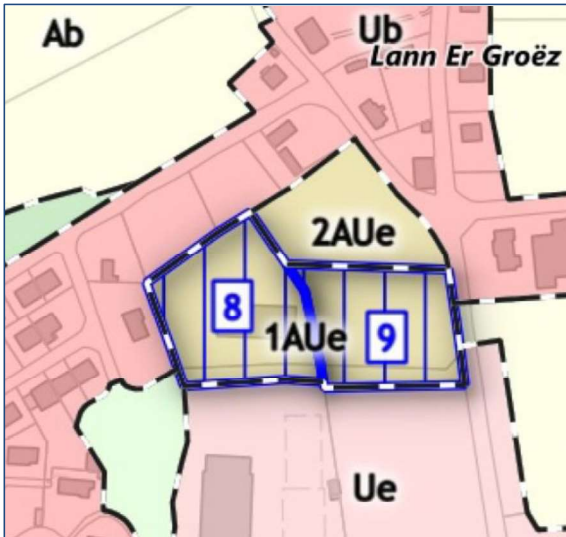
Ainsi, aux termes des évolutions de l'OAP n°10, de la zone 1AUb correspondante et du classement en Ue du terrain des services techniques, le zonage du PLU approuvé évolue de la manière suivante sur le secteur au Nord du bourg :

Evolution du règlement graphique sur le secteur au nord du bourg

Approbation de la mdc2



PLU approuvé au terme de la mdc1



C. Mise à jour de l'annexe sur les espèces invasives (3^{ème} recommandation)

La liste des plantes invasives ne pouvant être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts est actualisée sur la base de la liste connue la plus récente, établie en Bretagne par le Conservatoire National Botanique de Brest en 2024. Cette liste est annexée au règlement écrit.

D. Périmètre de centralité commerciale (4^{ème} recommandation)

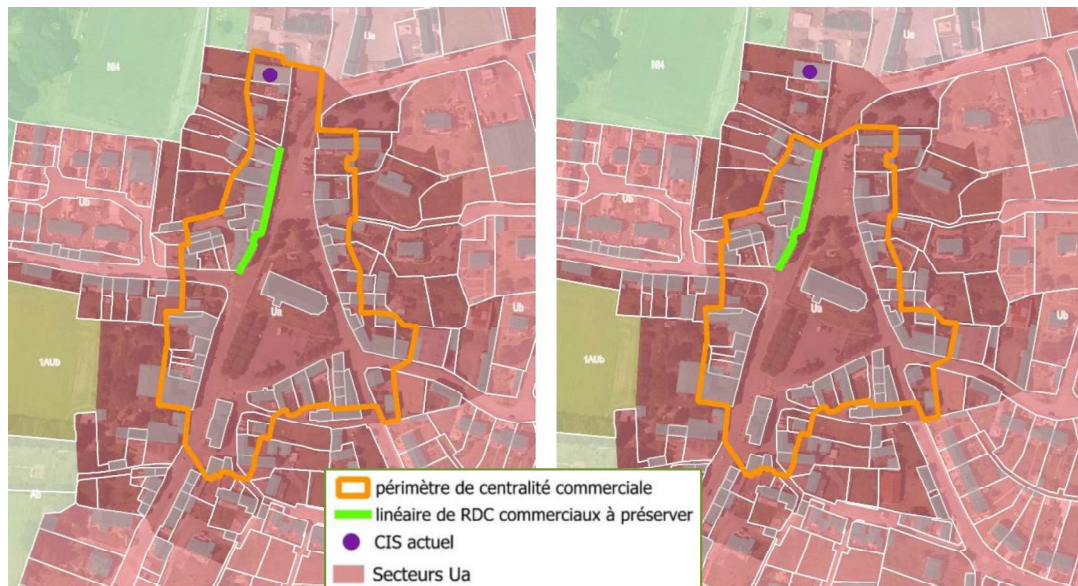
Le périmètre de la centralité commerciale est étendu pour inclure le Centre d'Incendie et de Secours actuel. En effet, lorsque la caserne aura déménagé, l'implantation d'un commerce sur ce local entre l'ancien presbytère rénové (où

seront implantés la médiathèque, la ludothèque et des espaces intergénérationnels, et les commerces existants seront intéressants.

Evolution du périmètre de centralité commerciale

Approbation de la mdc2

Dossier soumis aux PPA



E. Précision apportée au règlement écrit de la zone A (5^{ème} recommandation)

La mention « de l'exploitation agricole concernée » est ajoutée dans l'article A1 de la manière suivante (en gras ci-après), afin d'autoriser en zone A « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production **de l'exploitation agricole concernée** [...] ».

F. Ajout d'un Bâtiment d'Intérêt Architectural (6^{ème} recommandation)

Un Bâtiment d'Intérêt Architectural pouvant changer de destination est ajouté au lieu-dit Le Gleut car il répond aux critères définis dans le PLU pour ce classement. Il est porté au règlement graphique et le descriptif relatif à ce nouveau BIA est ajouté dans l'annexe relative aux BIA du règlement écrit.

G. Mise à jour du Règlement graphique annexe « paysage et patrimoine » (7^{ème} recommandation)

Le règlement graphique « Paysage et Patrimoine » est mis à jour, avec :

- **1 suppression** : un arbre remarquable, dans la cour de l'école privée, qui a dû être coupé pour des raisons sanitaires car il était malade,
- **8 ajouts** :
 - à Kerfons : un arbre remarquable (chêne),
 - à Kerhoët : un arbre remarquable (châtaignier) et un four à pain
 - à Keronno : un puits de 1813, un four à pain, un ancien bâti de ferme de 1662, un ancien bâti de ferme de 1815, un if d'une circonférence de 4 mètres.

H. Corrections d'erreurs matérielles (8^{ème} recommandation)

Ces corrections concernent principalement le plan et la liste des servitudes (servitudes radioélectriques notamment). Des erreurs matérielles sont aussi corrigées dans l'additif au rapport de présentation, qui, comme l'évaluation environnementale, est également enrichi sur la base des avis et du rapport d'enquête publique.

6. INCIDENCES SUR L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET ET LE PADD DU PLU

Les modifications mineures apportées après enquête publique au projet de modification de droit commun n°2 du PLU ne remettent en cause ni l'économie générale du projet, ni les orientations développées dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU opposable.

Envoyé en préfecture le 09/10/2025

Reçu en préfecture le 09/10/2025

Publié le

ID : 056-215600891-20251007-CMNE2025_60-DE