

Commune de Combrit



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U) Procédure d'évolution n°1

Pièce : Dossier de notification

Date du 24 janvier 2018

PLU	Engagée	Notifiée	Approuvée
Modification n°1	24/08/2018		

Sommaire

PREAMBULE	4
I. BIEN FONDE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	4
II. CONTEXTE COMMUNAL	7
A. LE CADRE TERRITORIAL	7
1. Le contexte administratif	7
2. Le contexte géographique	8
B. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS A PORTEE SUPRA-COMMUNALE	11
C. ARTICULATION AVEC LES ENSEMBLES DU PATRIMOINE NATUREL	11
1. Les sites classés et inscrits	11
2. Terrains acquis par le conservatoire du Littoral	11
3. Espaces naturels sensibles (Conseil Départemental du Finistère)	12
4. Les sites inventoriés au titre des ZNIEFF	12
5. Natura 2000	13
6. Cartographie des sites naturels	14
D. ARTICULATION AVEC LES ENSEMBLES DU PATRIMOINE BATI	14
1. Le Site patrimonial remarquable (SPR)	14
2. Les Monuments historiques	15
E. ARTICULATION AVEC LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES « LITTORAUX »	17
F. LES ORIENTATIONS DU PLU EN VIGUEUR ET LE PADD	17
LES OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	18
I. LE RECLASSEMENT DES SECTEURS DE KERLEC, DE KERLEC-PENKER ET DE TY ROBIN EN ZONE NATURELLE ET DES SECTEURS DE POULFEUNTEUN ET PEN AR COAT EN ZONE A	18
II. LA SUPPRESSION DES LIAISONS DOUCES DANS LES SECTEURS DE KEROULIN ET DE BONEZE	19
III. LA MISE EN CONCORDANCE DU DOCUMENT GRAPHIQUE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AVEC LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ET LE ZONAGE DES EAUX USEES	19
IV. L'ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT, NOTAMMENT SUR LES SURFACES DES EXTENSIONS EN ZONE A ET N ET LES HAUTEURS	20
OBJET 1 : RECLASSER LES SECTEURS DE KERLEC, KERLEC PENKER, TY ROBIN EN ZONE NATURELLE ET DES SECTEURS DE POULFEUNTEUN ET PEN AR COAT EN ZONE AGRICOLE	21
V. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSEE	21
A. LE CONTEXTE GENERAL ET TERRITORIAL	21
1. Localisation des secteurs concernés par les déclassements	21
2. L'armature territoriale et la consommation d'espace	22
B. LES ORIENTATIONS DU PADD ET LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE	22
1. Les orientations du PADD	22
2. La traduction règlementaire des intentions communales	24
VI. DESCRIPTION DES RECLASSEMENT DES SECTEURS DE KERLEC, KERLEC PENKER, TY ROBIN EN ZONE NATURELLE (N) ET DES SECTEURS DE POULFEUNTEUN ET PEN AR COAT EN ZONE AGRICOLE (A)	28
A. UNE APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.121-8 DU CODE DE L'URBANISME EN DATE DE JUILLET 2018	28
B. LES EVOLUTIONS PROPOSEES	29
1. Le secteur de Ty Robin	29
2. Les secteurs de Poulfeunteun et de Pen Ar Coat	30
3. Le secteur de Kerlec Penker	31
4. Le secteur de Penker	31
C. LA MISE A JOUR DES REPRESENTATIONS SPATIALES DU PADD	33

VII. LE BILAN DES SURFACES MIS A JOUR	36
VIII. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	37
IX. ANALYSE DES PROBLEMES POSES PAR LE PROJET SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT	38
OBJET 2 : SUPPRESSION DES LIAISONS DOUCES	39
I. LA SUPPRESSION DE LA LIAISON DOUCE EXISTANTE A CONSERVER DANS LE SECTEUR DE KEROULIN	39
II. LA SUPPRESSION DE LA LIAISON DOUCE EXISTANTE A CONSERVER DANS LE SECTEUR DE BONEZE	40
OBJET 3 : METTRE EN CONCORDANCE LE DOCUMENT GRAPHIQUE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AVEC LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ET LE ZONAGE DES EAUX USEES	42
I. METTRE EN CONCORDANCE LE DOCUMENT GRAPHIQUE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AVEC LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (S.P.R)	42
A. LA JUSTIFICATION DE LA MISE A JOUR DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	42
B. LES EVOLUTIONS PROPOSEES	43
1. Le tableau des servitudes d'utilité publique mis à jour	43
2. Le plan des servitudes d'utilité publique mis à jour	44
II. METTRE A JOUR LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	45
A. LA JUSTIFICATION DE LA MISE A JOUR DES ANNEXES SANITAIRES	45
B. LES EVOLUTIONS PROPOSEES	45
OBJET 4 : ADAPTER LE REGLEMENT ECRIT	46
I. LA JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS AU REGLEMENT ECRIT DU PLU	46
II. LES EVOLUTIONS ET ADAPTATIONS PROPOSEES	46

PREAMBULE

I. BIEN FONDE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

La commune de Combrit est dotée d'un Plan Local d'urbanisme (P.L.U) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018 et rendu exécutoire le 30 mars 2018.

Par arrêté du maire en date du 24 août 2018, une modification n°1 du Plan Local d'urbanisme a été engagée afin de :

- Reclasser le secteur de Kerlec et Kerlec-Penker en zone naturelle (N),
- Reclasser le secteur de Ty Robin en zone naturelle (N),
- Reclasser les secteurs de Poulfeunteun, Pen Ar Coat en zone agricole (A),
- Supprimer les liaisons douces à Keroulin et partiellement à Boneze,
- Mettre en concordance le document graphique des servitudes d'utilité publique avec le site patrimonial remarquable et le zonage des eaux usées,
- Adapter le règlement écrit (notamment sur les surfaces des extensions en zone A et N, les hauteurs).

La procédure de modification

La modification du PLU permet de reconsidérer des règles prévues par le document d'urbanisme en vigueur, à condition que l'évolution prévue :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ;
- que les zones naturelles et agricoles ou les espaces boisés classés, les zones de protection contre les risques de nuisances ou les sites et paysages protégés ne soient pas réduits ;
- que le projet ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a fait de la modification du PLU la procédure d'adaptation normale du document d'urbanisme. En référence aux articles L153-36 à L153-40 du Code de l'urbanisme, la présente procédure de modification est bien fondée :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La présente procédure de modification du PLU est établie conformément aux textes en vigueur dans la mesure où elle :

- réduit la surface d'une zone urbaine,
- adapte le règlement écrit (notamment sur les surfaces des extensions en zone A et N, les hauteurs).

La commune de Combrit est considérée commune « littorale » en vertu de l'article L.321-2 du code de l'environnement d'où la nécessité de réaliser à minima une saisine de la MRAe par la voie de la procédure dite du cas par cas.

La modification comprend une analyse qui se limitera à l'analyse des évolutions du règlement écrit et graphique. L'analyse sera adaptée et de proportionnée au projet qui sous-tend la procédure de modification.

Il est à noter que la présente modification du PLU porte également sur des adaptations du règlement des zones A et N.

Aussi, compte tenu des adaptations apportées au règlement écrit des zones A et N, notamment sur les conditions d'emprise et de densité des habitations existantes, il conviendra de solliciter l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), sur la base de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification sera notifié :

- au Préfet du Finistère,
- au Président du Conseil Régional,
- au Président du Conseil Départemental,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture, et au Président de la Section Régionale de la Conchyliculture,
- au Président de l'établissement chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale,
- au Président de l'E.P.C.I chargé du Programme Local de l'Habitat,
- au Président de l'autorité organisatrice de transport au sens de l'article L. 1221-1 du Code des Transports.

L'enquête publique, qui dure 1 mois, est la phase essentielle d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

Dans le délai d'un mois qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la

disposition du public à la mairie.

Suite à l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et rapport du commissaire enquêteur.

La modification du P.L.U. est ensuite approuvée par le conseil municipal. Cette délibération suivie des mesures de publicité met un terme à la procédure.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU P.L.U DE COMBRIT

Arrêté du Maire en date du 24 août 2018 lançant la procédure de modification du PLU

au titre de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme



Elaboration technique du projet de modification du P.L.U, transmission de la demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe et transmission à la CDPENAF du dossier relatif aux adaptations du règlement écrit des zones A et N



Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme



Enquête publique

- ▶ Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal administratif
- ▶ Arrêté du maire fixant la date d'ouverture, la durée (1 mois minimum) et les modalités de l'enquête
- ▶ Publication d'un avis dans 2 journaux départementaux :
 - 1^{ère} parution : au moins 15 jours avant le début de l'enquête
 - 2^{ème} : parution : dans les 8 premiers jours de l'enquête
- ▶ Affichage au lieu habituel en mairie et sur les sites concernés par le projet
- ▶ Le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions à l'autorité compétente
- ▶ 15 jours pour vérification du rapport et des conclusions par le Tribunal Administratif



Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA et de l'enquête publique (le cas échéant)



Approbation de la modification du P.L.U. par le Conseil Municipal

- ▶ Délibération publiée dans un journal local et affichée en mairie pendant un mois
- ▶ *Modification* rendue exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture

II. CONTEXTE COMMUNAL

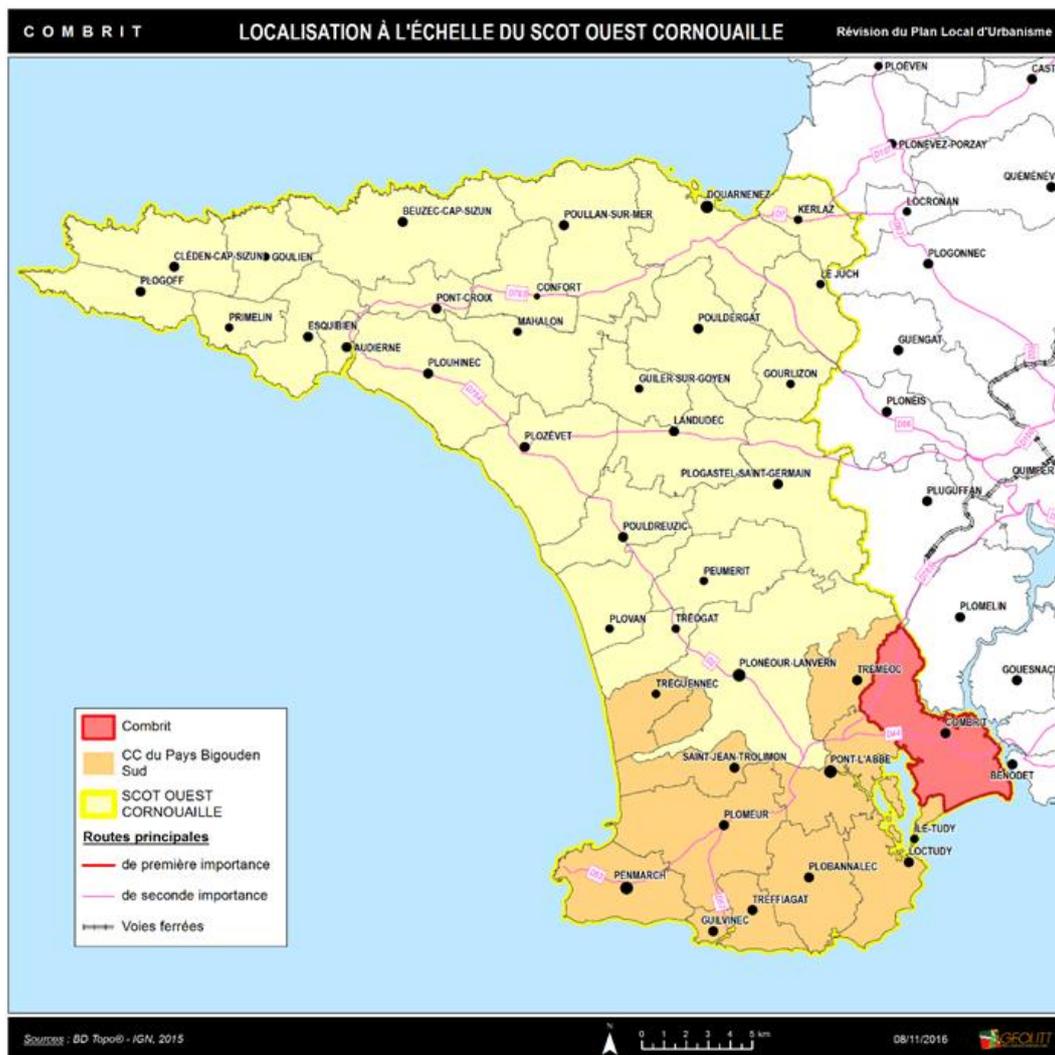
A. Le cadre territorial

1. Le contexte administratif

La commune de Combrit fait partie :

- **du département du Finistère,**
- **de l'arrondissement de Quimper,**
- **du canton de Plonéour-Lanvern** qui regroupe les communes de Combrit, Gourlizon, Guiler-sur-Goyen, l'Île-Tudy, Landudec, Peumerit, Plogastel-Saint-Germain, Plomeur, Ploneour-Lanvern, Plovan, Plozevet, Pouldreuzic, Saint-Jean-Trolimon, Tréguennec, Tréméoc et Tréogat.
- **de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud** créée le 15 décembre 1999 et regroupant les 12 communes suivantes : Combrit, l'Île Tudy, le Guilvinec, Loctudy, Penmarc'h, Plomeur, Plobannaec-Lesconil, Pont l'Abbe, Saint Jean Trolimon, Tréffiagat, Tréguennec et Tréméoc. Elle s'étend sur 16 710 hectares et compte 37 412 habitants selon les données INSEE de 2015 ;
- **du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Cornouaille** approuvé le 21 mai 2015 et qui regroupe 4 communautés de Communes. L'organisme en charge de la conduite de cet outil de planification est le Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA);
- **du Pays de Cornouaille.**

D'après les données statistiques INSEE publiées en décembre 2018 pour la commune de Combrit, la population communale en 2015 est de 4 011 habitants (contre 3 521 habitants en 2010), soit un accroissement annuel moyen de +2,60% (contre 0% à l'échelle du Pays Bigouden Sud)
La densité de population est de 166,2 hts/km² en 2015, contre 223,9 hts/km² pour le Pays Bigouden Sud.



Source : extrait du rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit

2. Le contexte géographique

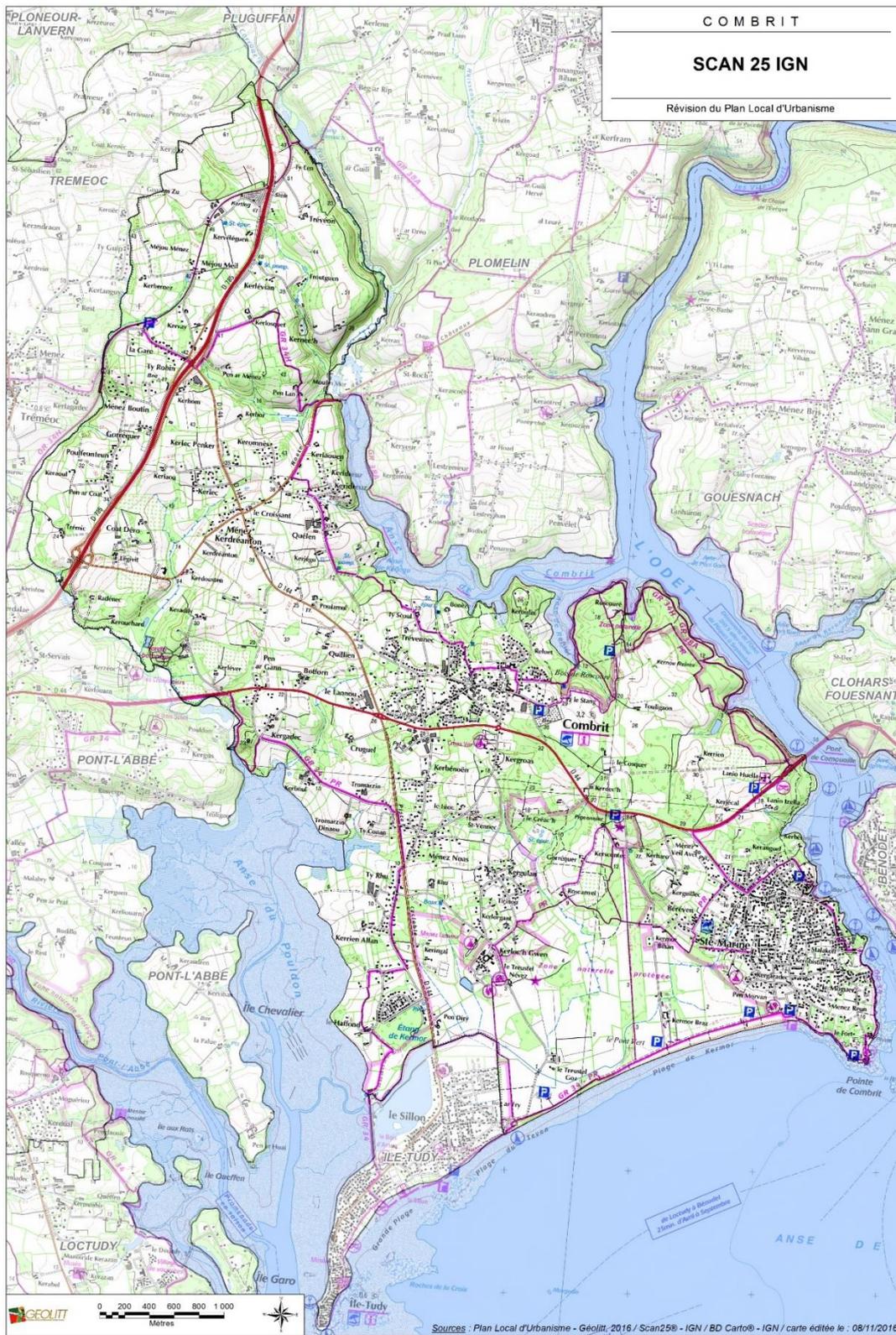
Située à 18 Kms au Sud-Ouest de Quimper et à 6 Kms à l'Est de Pont l'Abbé, la commune de Combrit présente une superficie de **2 407 hectares** (données cadastrales – Géobretagne) et s'étire sur près de 8,5 kilomètres du Nord au Sud et près de 3,5 kilomètres d'Est en Ouest.

Elle est limitée à l'Ouest par la rivière de Pont l'Abbé (anse du Pouldon) et par la commune de Pont l'Abbé, au Nord-Ouest par la commune de Tréméoc, au Nord Est par la commune de Plomelin et à l'Est, au-delà de la rivière de l'Odé, par les communes de Gouesnac'h, Clohars-Fouesnant et Bénodet. A l'exception de la commune de l'Île-Tudy, située au Sud-Ouest, la limite Sud de Combrit est longée par de grandes plages de sable.

La commune est constituée de deux ensembles urbains significatifs : le bourg de Combrit, situé au croisement de plusieurs axes de communication et Sainte Marine, localisé au Sud Est du territoire communal, en bordure de la rivière de l'Odé.

La situation de la commune sur la frange Sud du département du Finistère, à l'interface entre le Pays Bigouden, l'agglomération Quimpéroise et le Pays Fouesnantais lui confère une position charnière ayant favorisé le développement d'un réseau routier structurant :

- La RD 785 : la 2x2 voie reliant l'agglomération quimpéroise au Pays Bigouden (« la Transbigoudène »)
- La RD 44 : axe routier stratégique reliant le Pays Bigouden au pays Fouesnantais, via le Pont de Cornouaille.



Source : rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit



Source : rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit

B. Articulation avec les documents à portée supra-communale

La commune de Combrit est concernée par :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015,
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne, approuvé le 2 novembre 2015,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2016-2021,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Ouest Cornouaille approuvé par arrêté préfectoral du 27 janvier 2016,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Odet approuvé par arrêté préfectoral du 20 février 2017,
- Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H) de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud adopté par le conseil communautaire du 02 octobre 2014, pour la période 2014-2019.

C. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel

La commune de Combrit abrite de nombreux sites naturels protégés tant au niveau international que national, ce qui atteste de la grande valeur environnementale et paysagère du territoire communal.

1. Les sites classés et inscrits

Sites classés		Sites inscrits	
« Dune littorale et polder de Combrit et de l'île Tudy »	arrêté du 31 août 1989	« Anse de Combrit » incluant également les rives naturelles de l'Odet maritime en complément du site classé	arrêté du 15 novembre 1945
« Ancien sémaphore » et « parcelle dite l'Hermitage à Ménez Pentrez »	arrêté du 9 juillet 1924		
« Rochers de Sainte-Marine à l'embouchure de l'Odet »	arrêté du 10 juin 1910	« Rives de l'Odet à Sainte-Marine » comprenant la Pointe de Combrit en complément du site classé	arrêté du 20 janvier 1966

2. Terrains acquis par le conservatoire du Littoral

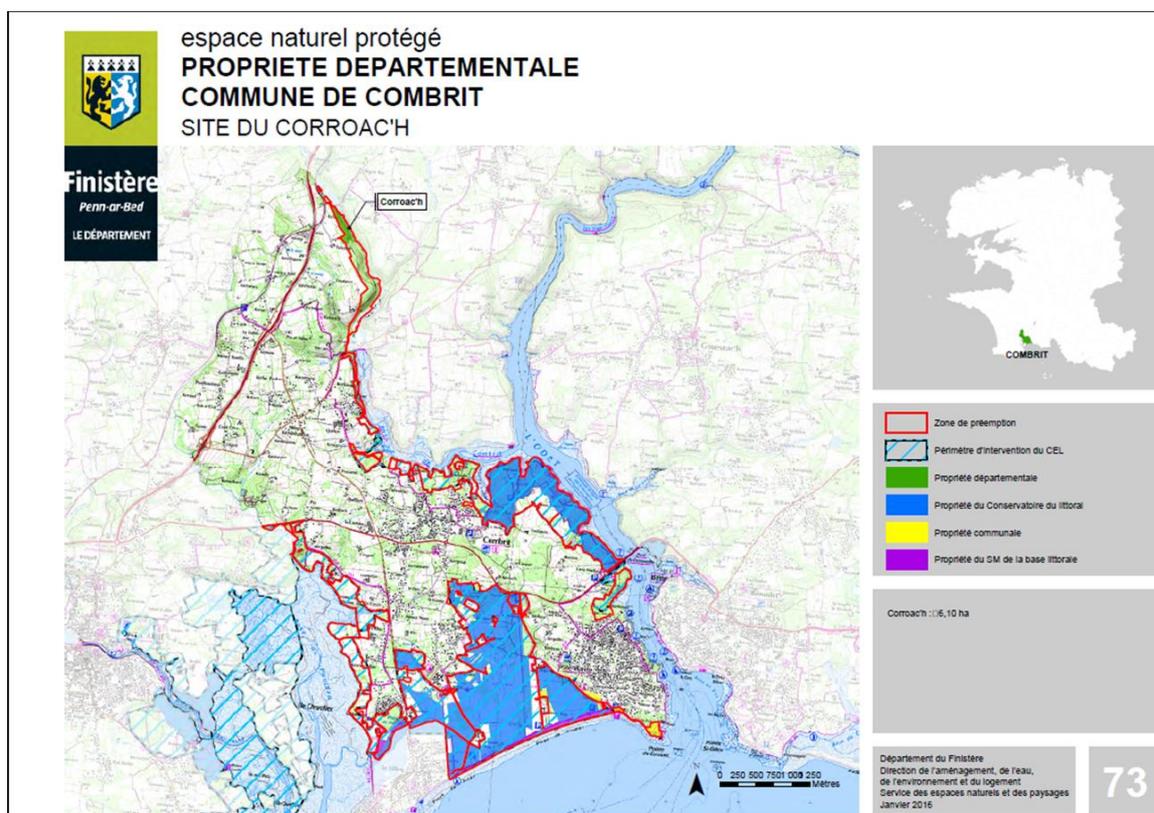
Sur la commune de Combrit, les acquisitions foncières du conservatoire du littoral concernent environ 353 ha dont 85 ha dans le Bois de Roscouré et 268 ha sur le polder et l'anse du Pouldon. Elles visent à la protection définitive de ces espaces naturels et paysages.

Le Bois de Roscouré est l'un des plus grands massifs forestiers du pays bigouden. Il est géré par la communauté de commune du Pays bigouden Sud. Un plan d'aménagement forestier a été mis en place à la suite d'un diagnostic réalisé par l'Office National des Forêts.

3. Espaces naturels sensibles (Conseil Départemental du Finistère)

Sur la commune de Combrit, des zones de préemption du Conseil Départemental du Finistère ont été créées sur une bande le long de l'Odet et sur le chemin côtier reliant la plage à la Pointe de Combrit. Des extensions de ces zones de préemption sont en cours notamment sur l'Anse du Pouldon, sur le fond de l'Anse de Combrit et sur les rives du Corroac'h.

L'objectif étant de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public de ces espaces naturels sensibles.



4. Les sites inventoriés au titre des ZNIEFF

Sur la commune de Combrit, deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2 (correspondant à des grands ensembles naturels riches et peu modifiés) sont recensées :

- « Rivière de Pont-l'Abbé, Anse du Pouldon, Etang de Kermor » ;
- « Vallée de l'Odet ».

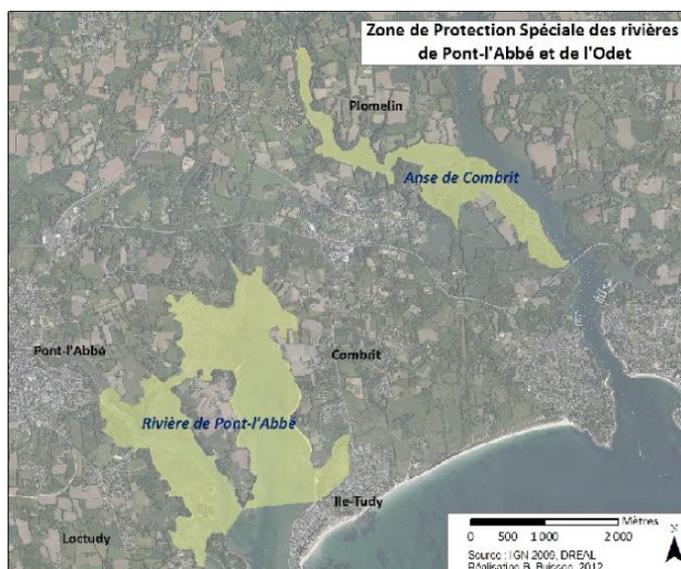
Deux ZNIEFF de type 1 (correspondant à des secteurs de superficie limitée caractérisés par leur intérêt biologique remarquable) sont également recensées :

- « Dunes de Kermor » ;
- « Le Corroac'h ».

5. Natura 2000

La commune de Combrit est concernée par la ZPS « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odé » (n° FR5312005), classée par arrêté ministériel du 7 mars 2006. Son périmètre s'étend sur 709 ha dont 75 % sur domaine maritime. Le site Natura 2000 est couvert par les habitats suivants :

Classe d'habitats	Couverture en %
Mer, Bras de Mer	75
Forêts mixtes	15
Marais salants, Prés salés	8
Landes, Broussailles	2



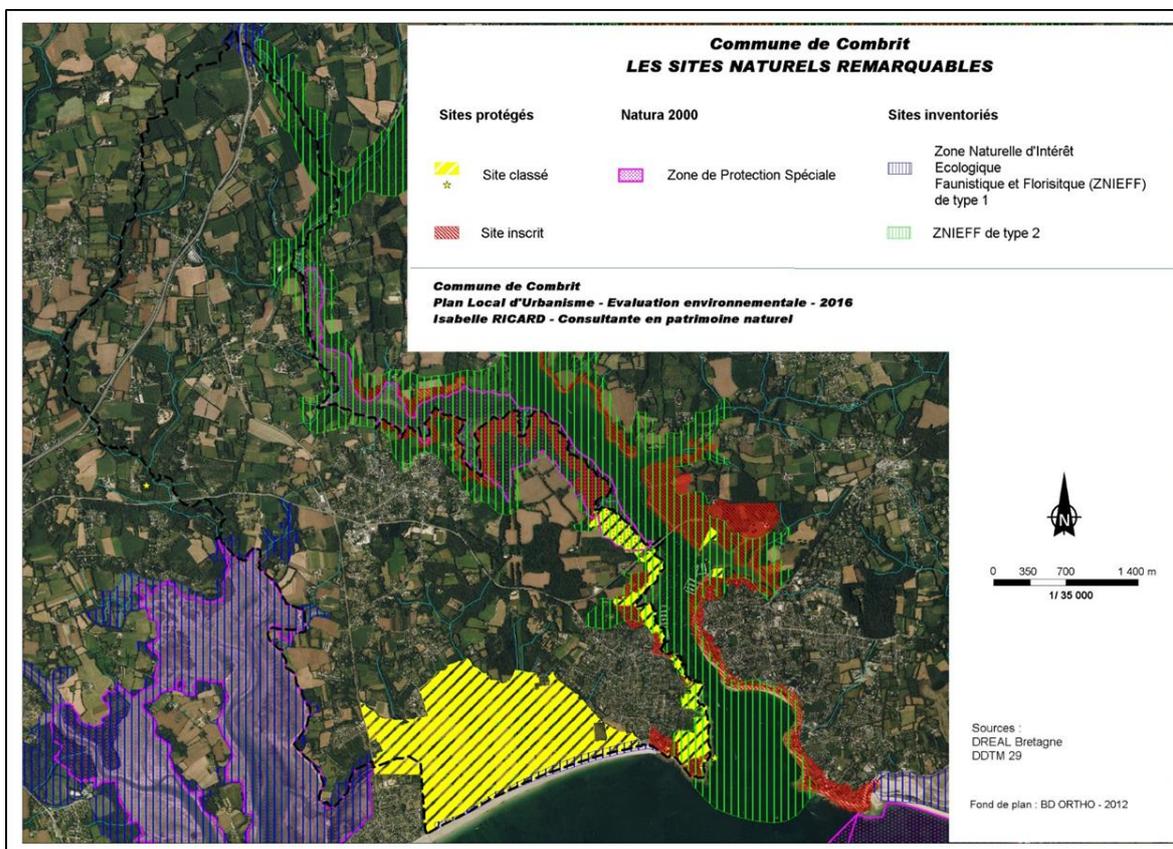
Ce site Natura 2000 abrite des habitats d'intérêt communautaire et en particulier des vasières, prés salés et lagunes. La Rivière de Pont-l'Abbé et l'Odé ont une valeur d'importance nationale pour une douzaine d'espèces de limicoles et de canards. Le site Natura 2000 intègre les principales zones d'alimentation (vasières) et de repos (herbus) pour les espèces d'oiseaux d'intérêt majeur.

Au droit de Combrit, le site Natura 2000 « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odé » concerne, sur le domaine public maritime, l'Anse du Pouldon et l'Anse de Combrit.

Sur le territoire de Combrit, le site Natura 2000 « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odé » comprend :

- **une zone humide située au niveau de l'Anse du Pouldon au lieu-dit Ty Rhu et couvrant environ 1,3 hectares ;**
- **une zone humide située au niveau de l'Anse de Combrit au lieu-dit Keroulin et couvrant 0,8 ha ;**
- **les boisements rivulaires situés au nord du Pont de Cornouaille et couvrant une superficie d'environ 80 ha.**

6. Cartographie des sites naturels



Source : rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit

D. Articulation avec les ensembles du patrimoine bâti

1. Le Site patrimonial remarquable (SPR)

La commune de Combrit est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) créée par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018.

Le périmètre de l'AVAP valant SPR recouvre sur le territoire de Combrit :

- **Les grands paysages associés aux espaces estuariens et maritimes :**
 - A l'Ouest, l'anse du Pouldon,
 - A l'Est, l'anse de Combrit,
 - Au Sud-Est, les rives de l'Odet.

Les sites classés ont été exclus pour la plupart du périmètre du SPR à l'exception de ceux assurant une cohérence paysagère et urbaine, notamment dans la partie Sud-Est de la commune (propriétés privées en bordure de l'Odet, le long de la rue du Phare et de la rue des Glénan).

- **Le bourg de Saint Marine,**
- **Le bourg de Combrit,**
- **Le secteur du Vennec autour de la chapelle et de la stèle protohistorique du Léoc.**

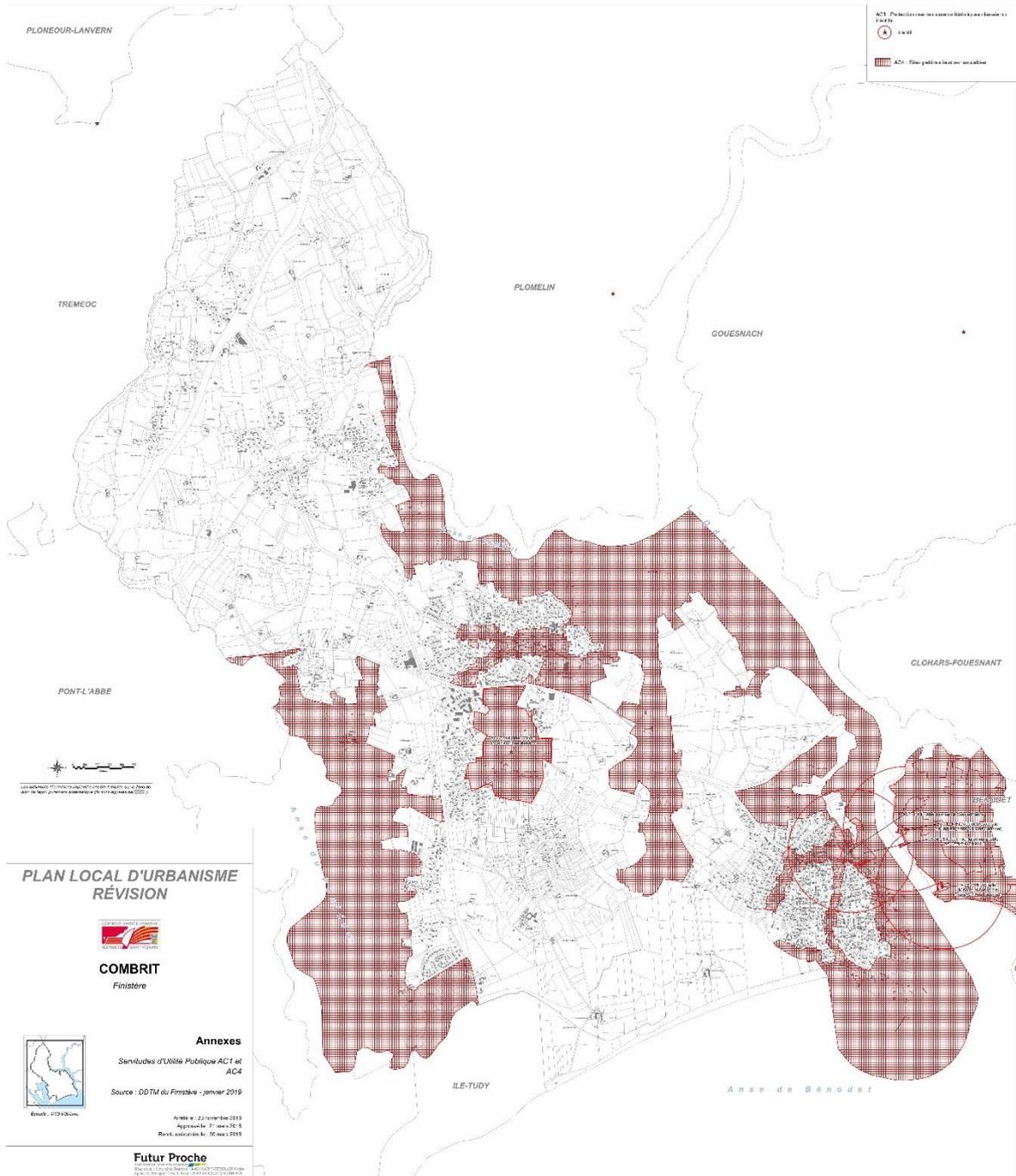
Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) constitue une servitude d'utilité publique. Les travaux de construction, de démolition, de transformation et modification de l'aspect des immeubles bâtis et non bâtis et des clôtures compris dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable sont soumis à autorisation de l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-8 du Code de l'Urbanisme, en matière de permis de construire, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (article L.642-6 du Code du Patrimoine).

2. Les Monuments historiques

La commune de Combrit est concernée par un Périmètre de Protection Modifié (PPM) autour de l'abri du marin en remplacement du périmètre des abords de 500 mètres autour de l'édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques du 1^{er} octobre 2007.

Ce Périmètre de Protection Modifié a été adopté par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018 et créée par arrêté préfectoral du 28 juin 2018.

En tant que servitude d'utilité publique, les travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité des monuments historiques sont soumis à l'accord de l'ABF.



E. Articulation avec le plan de prévention des risques « littoraux »

La commune de Combrit est soumise à un Plan de Prévention des Risques Littoral « Odet Ouest » approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016.

La présente modification du PLU ne comporte pas d'éléments susceptibles de porter à l'atteinte aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoral « Odet Ouest », dans la mesure où elle n'affecte pas les possibilités de construire déjà existantes.

F. Les orientations du PLU en vigueur et le PADD

Le PLU de Combrit approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018 comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations de la collectivité à court, moyen et long terme.

Ce PADD se décline en 5 orientations stratégiques :

- Orientations en matière de croissance démographique, de programmation d'équipements et de besoins en matière d'habitat,
- Orientations stratégiques en matière d'organisation urbaine, de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- Orientations en matière de préservation des espaces naturels et agricoles et de protection des continuités écologiques, des paysages et des ressources,
- Orientations en matière de développement économique et de loisirs,
- Orientations en matière de déplacements et de transports.

LES OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

La commune de Combrit a engagé par arrêté du Maire en date du 24 août 2018 une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé par délibération en date du 21 mars 2018 et rendu exécutoire le 30 mars 2018 afin de :

- Reclasser le secteur de Kerlec et Kerlec-Penker en zone naturelle (N),
- Reclasser le secteur de Ty Robin en zone naturelle (N),
- Reclasser les secteurs de Poulfeunteun, Pen Ar Coat en zone agricole (A),
- Supprimer les liaisons douces à Keroulin et partiellement à Boneze,
- Mettre en concordance le document graphique des servitudes d'utilité publique avec le site patrimonial remarquable et le zonage des eaux usées,
- Adapter le règlement écrit (notamment sur les surfaces des extensions en zone A et N, les hauteurs)

I. LE RECLASSEMENT DES SECTEURS DE KERLEC, DE KERLEC-PENKER ET DE TY ROBIN EN ZONE NATURELLE ET DES SECTEURS DE POULFEUNTEUN ET PEN AR COAT EN ZONE A

Dans le cadre du contrôle de légalité exercé par le Préfet du Finistère suite à l'approbation du PLU de Combrit par délibération du 21 mars 2018, un recours gracieux a été formulé par le Préfet considérant que certains secteurs classés en Uhc (zone urbaine de densité moyenne à aérée, en ordre continu ou discontinu, pour l'habitat et les activités compatibles), non constitutifs d'un village ou d'une agglomération, avaient vocation à être reclassés en zone A et N.

Une réunion d'échanges a été organisée en Préfecture du Finistère le 13 juin 2018, sous l'égide de Monsieur le secrétaire général et en présence des élus et des conseillers juridiques de la commune de Combrit.

En accord avec les services de l'Etat et en vue de renforcer juridiquement le dossier de PLU sur les secteurs visés par le recours gracieux, il a été proposé de reclasser des secteurs constructibles en zones A et N.

Les secteurs visés sont les suivants :

- Reclassement des secteurs de Kerlec, de Kerlec-Penker et de Ty Robin en zone Naturelle (N)
- Reclassement des secteurs de Poulfeunteun et de Pen Ar Coat en zone A.

Ces adaptations auront des incidences sur :

- Le règlement graphique du PLU,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) sans que les orientations définies ne soient cependant changées,
- Le rapport de présentation, notamment le bilan des surfaces et le rajout d'un chapitre consacré aux objets de la présente modification du PLU.

II. LA SUPPRESSION DES LIAISONS DOUCES DANS LES SECTEURS DE KEROULIN ET DE BONEZE

La commune souhaite, dans le cadre de la présente modification du PLU, rectifier, voire supprimer certains tracés de liaisons douces identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Ces adaptations concernent :

- La suppression totale de la liaison douce existante à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, dans le secteur de Keroulin, sur un linéaire d'environ 480 mètres.
- La suppression partielle de la liaison douce existante à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, dans le secteur de Boneze, sur un linéaire d'environ 100 mètres.

Ces adaptations auront des incidences sur :

- Le règlement graphique du PLU,
- Le rapport de présentation au niveau des linéaires des liaisons douces existantes à conserver,
- Certains schémas du dossier des OAP.

III. LA MISE EN CONCORDANCE DU DOCUMENT GRAPHIQUE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AVEC LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ET LE ZONAGE DES EAUX USEES

La commune de Combrit a approuvé, par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018, l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR). Lors de ce même conseil municipal, la collectivité a également adopté le Périmètre de Protection Modifié autour de l'abri du Marin de Sainte Marine. L'arrêté préfectoral créant cette servitude d'utilité publique a été pris le 28 juin 2018.

Le plan ainsi que la liste des servitudes d'utilité publique figurant dans les annexes du PLU n'ayant pas intégré ces dispositions, il convient, dans le cadre de la présente modification du PLU, de mettre à jour le plan ainsi que la liste des servitudes d'utilité publique. Cette mise à jour du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique se fonde sur les données S.I.G fournies par la DDTM du Finistère.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud assure la compétence « assainissement » transférée par les communes et le SIVOM Combrit-Ile-Tudy. Le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Combrit ayant été approuvé par le conseil communautaire du 28 juin 2018, il convient d'actualiser les annexes sanitaires du PLU en substituant le rapport et les plans des eaux usées de PLU par ceux approuvés en conseil communautaire.

Aussi, seule l'annexe 6.1.a est complétée.

IV. L'ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT, NOTAMMENT SUR LES SURFACES DES EXTENSIONS EN ZONE A ET N ET LES HAUTEURS

La commune de Combrit souhaité procéder à quelques adaptations du règlement écrit de son PLU de manière à :

- faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- mettre à jour certains articles du code de l'urbanisme notamment ceux liés à l'application des dispositions de la loi Littoral suite à la promulgation de la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement Numérique),
- mettre à jour certains termes et définitions,
- clarifier certaines dispositions,

Ces adaptations impactent les chapitres suivants du règlement écrit :

- les dispositions générales,
- les zones urbaines,
- les zones à urbaniser,
- les zones agricoles,
- les zones naturelles et forestières,
- les annexes.

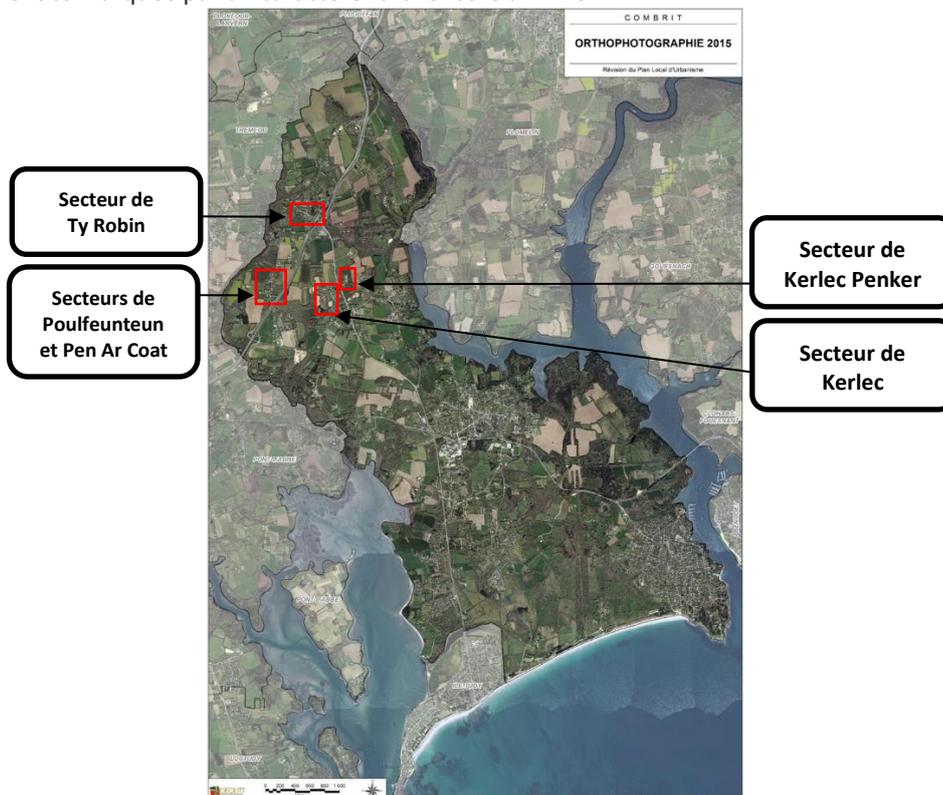
OBJET 1 : RECLASSER LES SECTEURS DE KERLEC, KERLEC PENKER, TY ROBIN EN ZONE NATURELLE ET DES SECTEURS DE POULFEUNTEUN ET PEN AR COAT EN ZONE AGRICOLE

V. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSEE

A. Le contexte général et territorial

1. Localisation des secteurs concernés par les déclassements

Les secteurs concernés par la présente modification du PLU sont situés dans la partie Nord du territoire communal, en dehors des espaces proches du rivage. Ils s'inscrivent dans la partie dénommée « le Haut Combrit », entité marquée par un caractère rural encore affirmé.



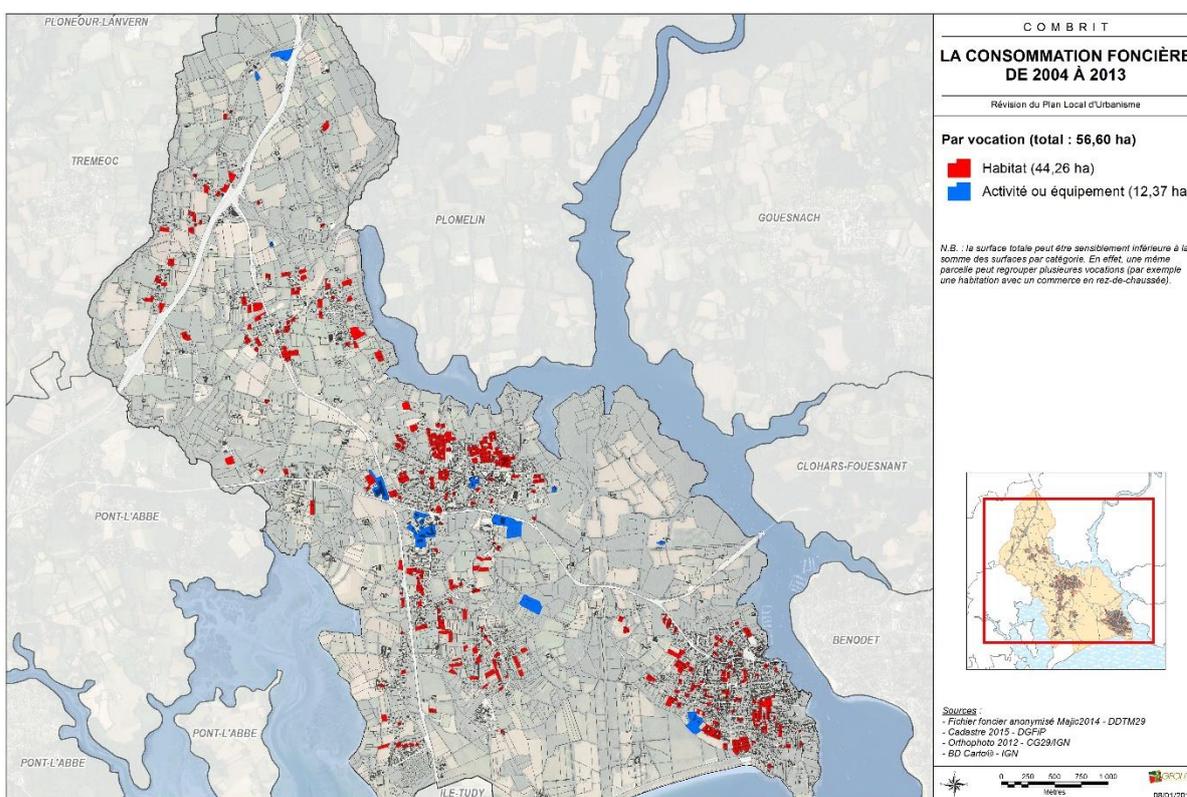
2. L'armature territoriale et la consommation d'espace

La commune de Combrit est marquée par une armature urbaine multipolaire aux fonctions complémentaires. En effet, le centre bourg de Combrit, situé au centre du territoire communal rassemble les fonctions administratives, commerciales et de services tandis que le pôle urbain littoral de Sainte Marine, localisé à l'extrémité Sud-Est du territoire, rassemble des fonctions et activités en lien avec la mer et le tourisme.

En complément de ces deux pôles urbains historiques du territoire, on note également la présence d'un pôle urbain émergent, le site de Kroas Hent et qui s'est sensiblement étoffé ces 40 dernières années à la faveur d'un développement résidentiel soutenu.

En dehors de ces polarités, la commune de Combrit est maillée par de nombreux ensembles bâtis plus ou moins importants d'origine agricole ou créée de manière ex nihilo à la faveur d'opportunités foncières. Ces processus de mitage et d'étalement urbain, conséquence d'une attractivité résidentielle forte, ont conduit à une perte de lisibilité et d'identité de cet espace rural.

La carte présentée ci-après portant sur la consommation foncière de 2004 à 2013 met en évidence un émiettement important de cette consommation d'espace en dehors des 3 polarités du territoire (Combrit, Sainte Marine et Kroas Hent), traduisant un développement urbain relativement diffus.



Source : rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit

B. Les orientations du PADD et la traduction règlementaire

1. Les orientations du PADD

Par décision du tribunal administratif de Rennes en date du 16 décembre 2011, le PLU de la commune de Combrit approuvé le 21 février 2008 a été annulé, notamment pour des motifs liés à l'application des

dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme (anciennement l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme).

En effet, certains secteurs identifiés en zone constructible par le document d'urbanisme ne répondaient pas aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme relatif à l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameau nouveau intégré à l'environnement.

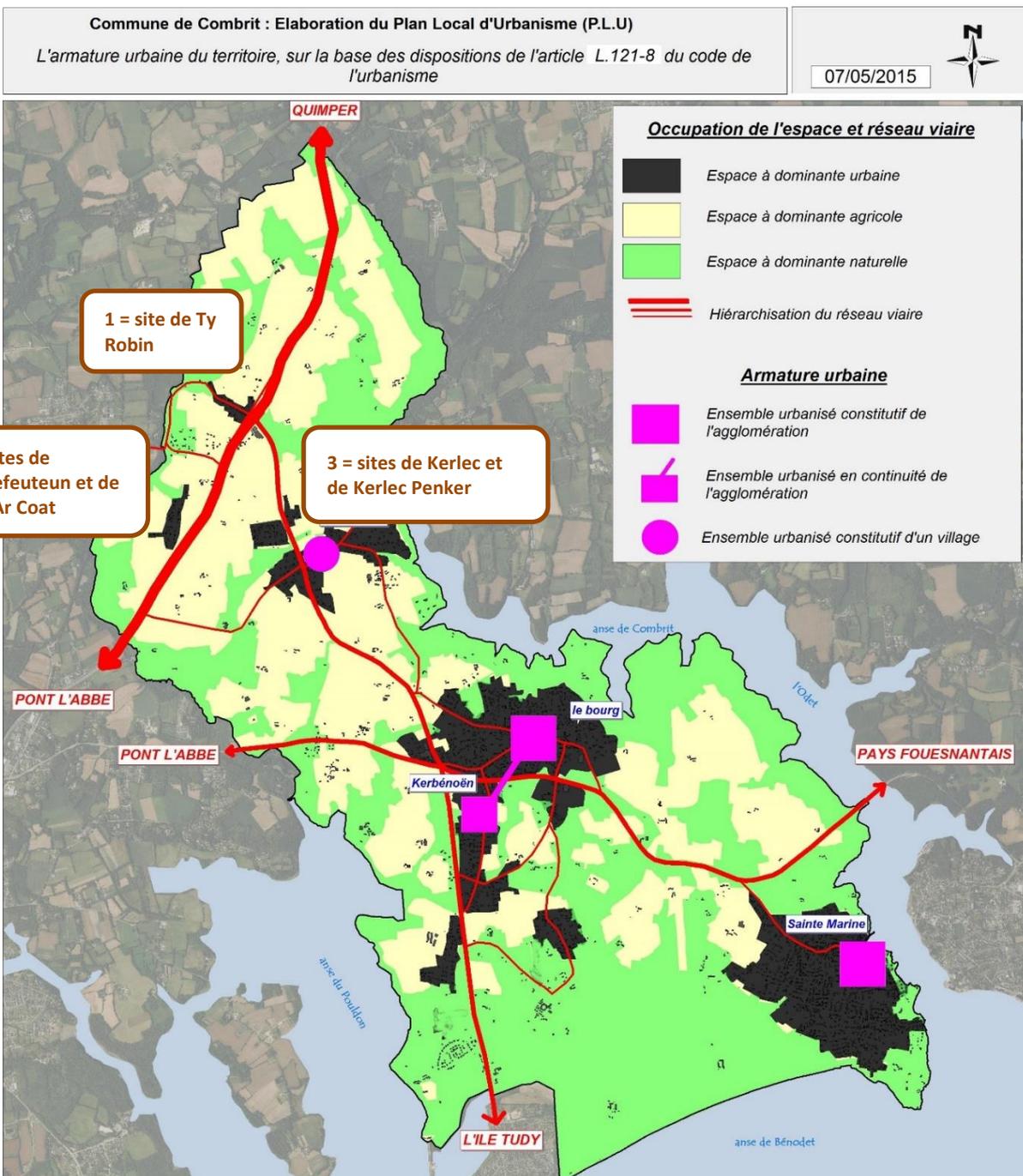
Aussi, le PLU de Combrit s'est attaché à prendre à compte les conclusions du jugement du tribunal administratif de Rennes.

Dans le cadre de son projet de territoire, la commune de Combrit entendait permettre sous certaines conditions la densification de certains espaces urbanisés.

Le point 2.5 du PADD précisait que, dans le respect des jurisprudences résultant de la loi Littoral et en corrélation avec les dispositions fixées par le SCoT de l'Ouest Cornouaille :

- Il s'agira ainsi de permettre de nouvelles constructions uniquement au sein des enveloppes existantes des ensembles bâtis traditionnels de taille importante présentant une organisation du bâti, sans impacter les espaces naturels et agricoles.

Ces ensembles bâtis sont sommairement spatialisés en tant qu'espace à dominante urbaine, sur la cartographie du PADD intitulée « l'armature urbaine du territoire, sur la base des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme ».



Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Combrit approuvé

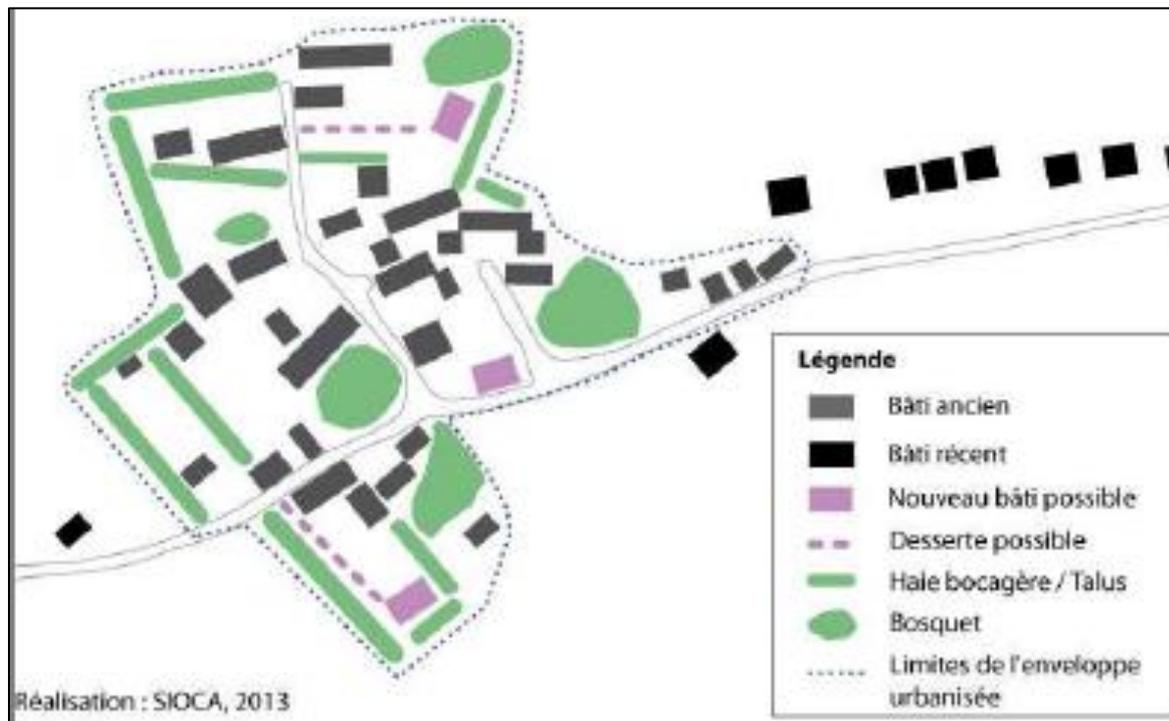
2. La traduction réglementaire des intentions communales

La traduction des orientations du PADD en matière de densification des ensembles bâtis traditionnels a consisté à définir un zonage Uhc sur les enveloppes bâtis des secteurs de Ty Robin, Poulefeunteun, Pen Ar Coat, Kerlec et Kerlec Penker.

Ce zonage Uhc correspond à un secteur d'urbanisation de densité moyenne à aérée en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat et qui couvre les périphéries des agglomérations, le village de Kroas Hent et les ensembles bâtis traditionnels en secteur rural. »

Ces ensembles bâtis traditionnels ont été identifiés et délimités sur la base des critères définis dans le rapport de présentation du SCoT de l'Ouest Cornouaille, ce dernier considérant que « la densification des ensembles bâtis traditionnels en dent creuse est à encourager ».

Le schéma ci-dessous, extrait du rapport de présentation du SCOT de l'Ouest Cornouaille, illustre les caractéristiques des ensembles bâtis traditionnels en Ouest Cornouaille.



Source : extrait du rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit – rapport de présentation du SCoT

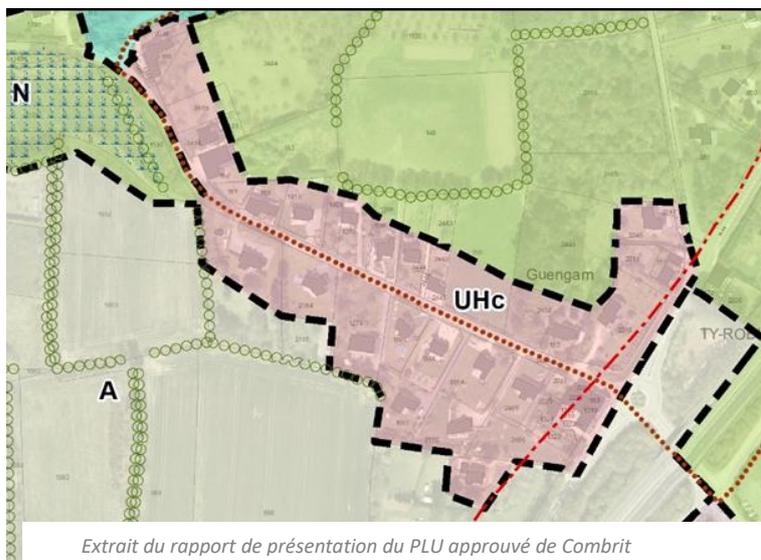
Sur la base de l'illustration ci-dessous, la commune a défini 4 critères principaux pour qualifier un secteur d'ensemble bâtis traditionnels pouvant être densifiés :

- Un ensemble bâti regroupant au moins une quinzaine d'habitations dans un périmètre restreint,
- Une organisation urbaine resserrée et structurée par un réseau de voirie, du bâti à l'alignement et des espaces d'accompagnement (cours, placettes, vergers...),
- Un impact limité sur l'activité agricole et les espaces naturels,
- Une capacité suffisante des réseaux existants ou projetés (assainissement, eau, voirie...).

a) Le secteur de Ty Robin

Localisé en portion Nord-Ouest du territoire, en léger retrait vis-à-vis de l'ancienne emprise de la RD n°785, l'ensemble bâti de Ty Robin s'est développé au fil du temps à la faveur de la présence de la gare et d'une position de carrefour. Cette configuration a généré une activité commerciale dans le passé (épicerie, café...), commerces aujourd'hui disparus.

Formé par quelques constructions anciennes (la gare et Ty Robin) et un habitat pavillonnaire récent, cet ensemble bâti comporte une vingtaine d'habitations, déployées de part et d'autre de l'ancienne route de la Gare.



Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit

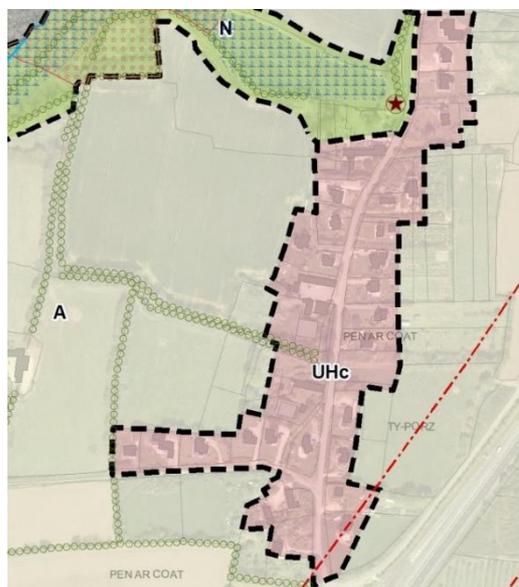
La délimitation de l'enveloppe urbaine cerne strictement le bâti existant et s'appuie sur des limites physiques, permettant ainsi de dégager 4 dents creuses potentielles.

b) Les secteurs de de Pen Ar Coat et de Poulfeunteun

Situé en frange Nord-Ouest du territoire communal, à l'interface entre la RD n°785 et la commune de Tréméoc, l'ensemble bâti de Pen Ar Coat se caractérise par la présence de deux noyaux anciens d'origine agricole et d'un tissu urbain pavillonnaire récent.

Cet ensemble présentant une configuration étirée de part et d'autre de la voie communale n°30, est doté d'une trentaine d'habitations.

La délimitation de l'enveloppe urbaine s'attache à épouser les contours du bâti, ce qui permet de dégager une dent creuse potentielle.



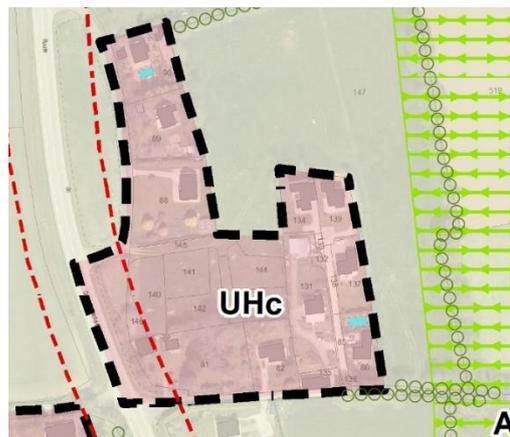
Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit

c) Le secteur de Kerlec Penker

Positionné au Nord du territoire communal, en bordure de la RD n°144, le site de Kerlec Penker se compose d'un tissu urbain pavillonnaire relativement récent, composé d'une dizaine d'habitations.

Un permis d'aménager a été délivré en 2015 sur la parcelle BP n°91, sur la base du POS, en densification de l'espace bâti existant.

Aussi, la commune entend tenir compte de cette situation acquise et définir une zone constructible au plus près des habitations existante.

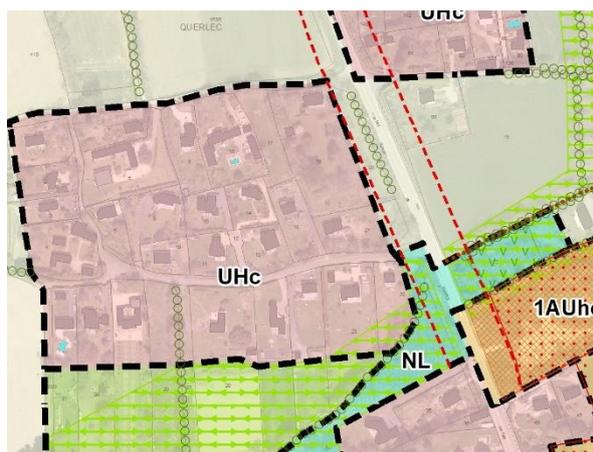


Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit

d) Le secteur de Kerlec

Développé autour de quelques noyaux anciens d'origine agricole, le site de Kerlec est constitué d'environ 25 habitations. Dans le cadre du PLU, il a été rattaché à l'urbanisation du village de Kroas Hent, compte tenu de sa proximité avec l'urbanisation existante du village et de l'existence d'un secteur à dominante naturelle à aménager dans le cadre d'une structuration du village.

Quelques espaces disponibles non bâtis sont présents au sein de l'enveloppe bâtie de Kerlec.



Extrait du document graphique du PLU approuvé de Combrit

VI. DESCRIPTION DES RECLASSEMENT DES SECTEURS DE KERLEC, KERLEC PENKER, TY ROBIN EN ZONE NATURELLE (N) ET DES SECTEURS DE POULFEUNTEUN ET PEN AR COAT EN ZONE AGRICOLE (A)

A. Une application des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme en date de juillet 2018

Dans le cadre du contrôle de légalité exercé par le Préfet du Finistère sur le PLU de Combrit approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018, plusieurs remarques et observations ont été formulées :

- *« les lieux-dits Ty Robin, Poulfeunteun, Pen Ar Coat, Kerlec, Kerlec Penker, Ty Rhu, Kerrien Allan, Kergulan, Keromnès, Kerlaouen, Keridreuz, Menez Kerdréanton et Quelen Bihan ont été classés Uhc en prévoyant des zones d'extensions d'urbanisation sur certains d'entre eux (classement 1AUhc sur le secteur du Croissant.*
- *Or, ni la densité des constructions, ni l'organisation spatiale de ces lieux-dits ne permettent de les considérer comme des villages ou des agglomérations au sens des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme qui prévoit que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.*
- *Par ailleurs, il n'existe pas de cohérence entre la densification de ces secteurs d'habitation diffuse et la disponibilité d'équipements collectifs. Ainsi, les secteurs de Ty Robin, Poulfeunteun, Ty Porz, Pen Ar Coat, Kerlec, Kerlec Penker, la majeure partie de Menez Kerdréanton (y compris la zone 1AUhc au Sud), une partie de Kerlaouen et de Kergulan sont en dehors du zonage d'assainissement collectif de la commune ce qui n'est pas satisfaisant d'un point de vue sanitaire et d'aménagement d'ensemble du territoire communal.*
- *En conséquence, ces secteurs zonés Uhc ou 1AUhc non constitutifs d'un village ou d'une agglomération ont vocation à être reclassés en zone A ou N. »*

L'analyse réalisée par les services de l'Etat et relayée lors de la réunion d'échanges entre le secrétaire général de la Préfecture du Finistère et les élus de la commune de Combrit souligne que les secteurs de Ty Robin, Poulfeunteun, Pen Ar Coat, Kerlec et Kerlec Penker ne sont pas constitutifs ni d'une agglomération, ni d'un village au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Ils ont par conséquent l'obligation d'être classés en zone A et N.

Il est à noter que cette analyse a été réalisée sur la base des dispositions de la loi Littoral applicables dans le code de l'urbanisme en vigueur en juillet 2018.

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme stipulait que *« l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »*

Depuis la promulgation de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, certaines dispositions de la loi Littoral ont ainsi évolué, particulièrement l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé comme suit :

- *« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.*
- *Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations*

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

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

Aussi, la présente modification du PLU consistant à déclasser les ensembles bâtis de Ty Robin, de Poulfeunteun, de Pen Ar Coat, de Kerlec et de Kerlec Penker n'intègre pas les nouvelles dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, dans la mesure où le SCoT de l'Ouest Cornouaille n'a pas engagé les démarches nécessaires en vue de délimiter éventuellement, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages.

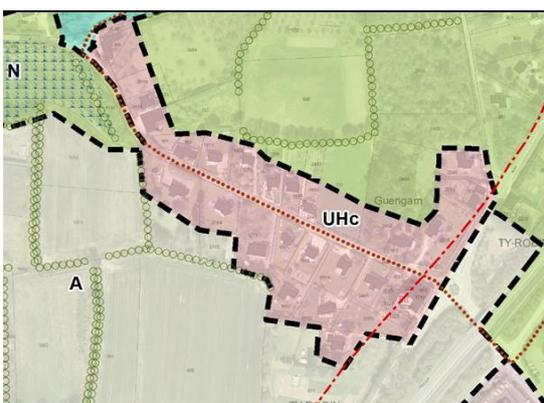
B. Les évolutions proposées

Afin de prendre en compte les observations formulées par les services de l'Etat dans le cadre du contrôle de légalité exercé sur le PLU approuvé de la commune de Combrit, la collectivité a engagé une procédure de modification du PLU.

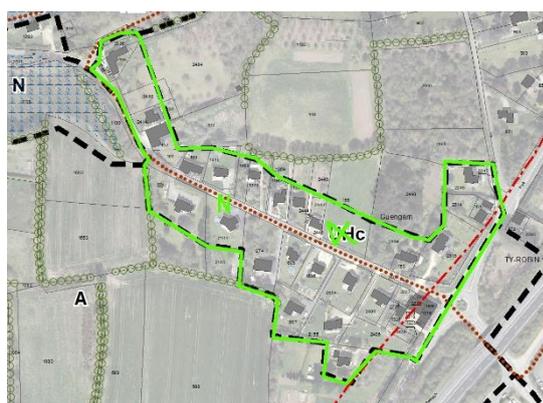
Cette modification du PLU vise notamment à :

- Reclasser les secteurs de Ty Robin, Kerlec et Kerlec Penker de Uhc en A,
- Reclasser les secteurs de Poulfeunteun et de Pen Ar Coat de Uhc eb N.

1. Le secteur de Ty Robin



Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit



Extrait du projet de règlement graphique modifié du PLU

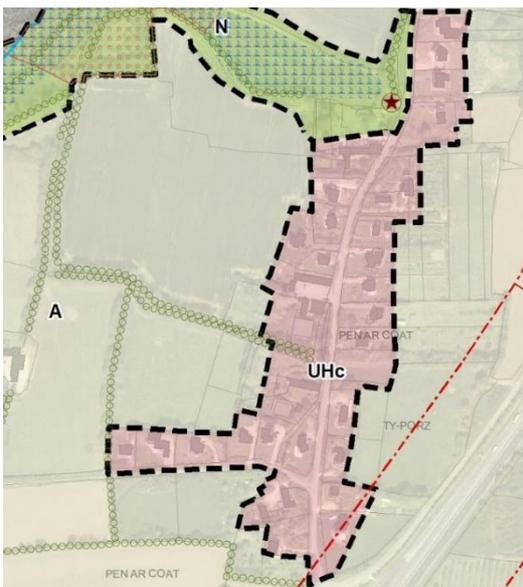
L'intégralité du secteur UHc de Ty Robin est rattachée à la zone N voisine. Cette zone N correspond à une zone naturelle à protéger.

Les autres éléments du document graphique ne sont pas modifiés.

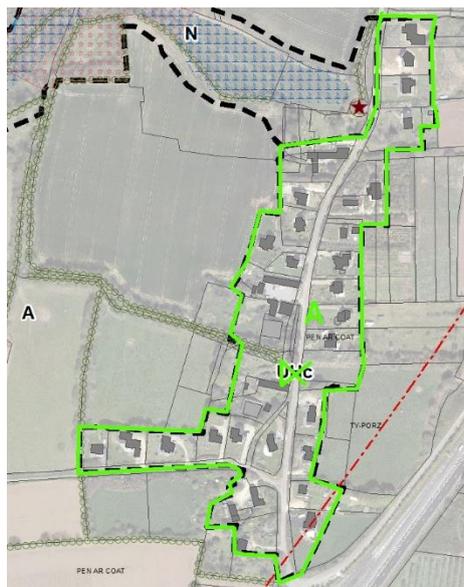
Les habitations situées dans le nouveau périmètre de la zone N seront encadrées par les dispositions réglementaires de la zone N notamment sur les conditions d'emprise et de densité des habitations existantes.

La surface déclassée en UHc représente 4,25 hectares.

2. Les secteurs de Poulfeunteun et de Pen Ar Coat



Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit



Extrait du projet de règlement graphique modifié du PLU

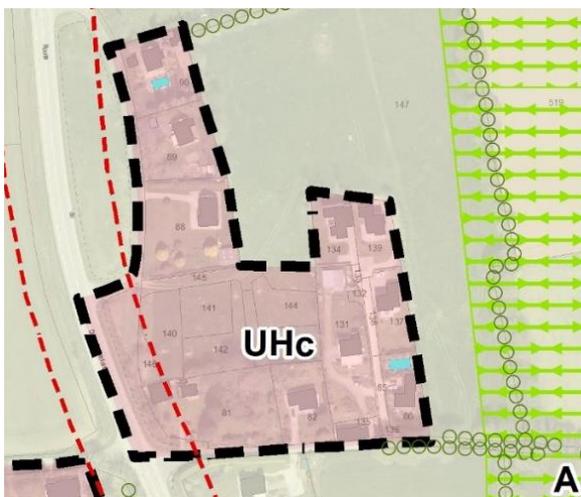
L'intégralité du secteur UHc de Pen Ar Coat/Poulfeunteun est rattachée à la zone A voisine. Cette zone A correspond à une zone agricole à protéger.

Les autres éléments du document graphique ne sont pas modifiés.

Les habitations situées dans le nouveau périmètre de la zone A seront encadrées par les dispositions réglementaires de la zone A notamment sur les conditions d'emprise et de densité des habitations existantes.

La surface déclassée en UHc représente 5,41 hectares.

3. Le secteur de Kerlec Penker



Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit



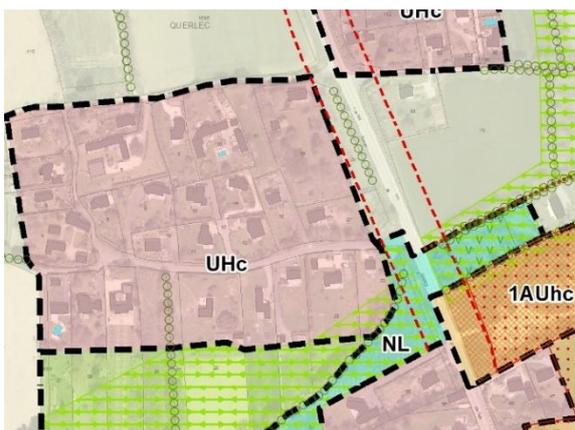
Extrait du projet de règlement graphique modifié du PLU

L'intégralité du secteur UHc de Kerlec Penker est rattachée à la zone N compte tenu de la proximité de secteurs et espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Cette zone N correspond à une zone naturelle à protéger.

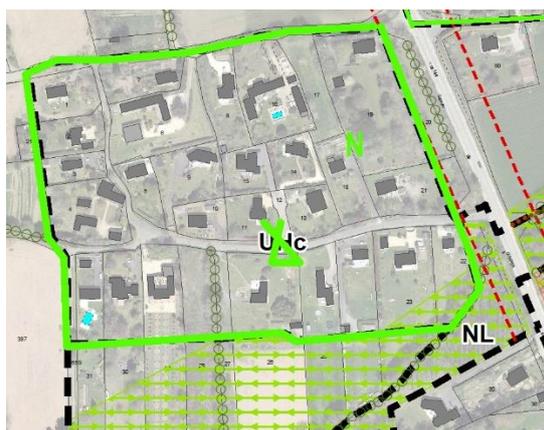
Les autres éléments du document graphique ne sont pas modifiés.

Les habitations situées dans le nouveau périmètre de la zone N seront encadrées par les dispositions réglementaires de la zone N notamment sur les conditions d'emprise et de densité des habitations existantes. La surface déclassée en UHc représente 1,95 hectare.

4. Le secteur de Penker



Extrait du document graphique du PLU approuvé de Combrit



Extrait du projet de règlement graphique modifié du PLU

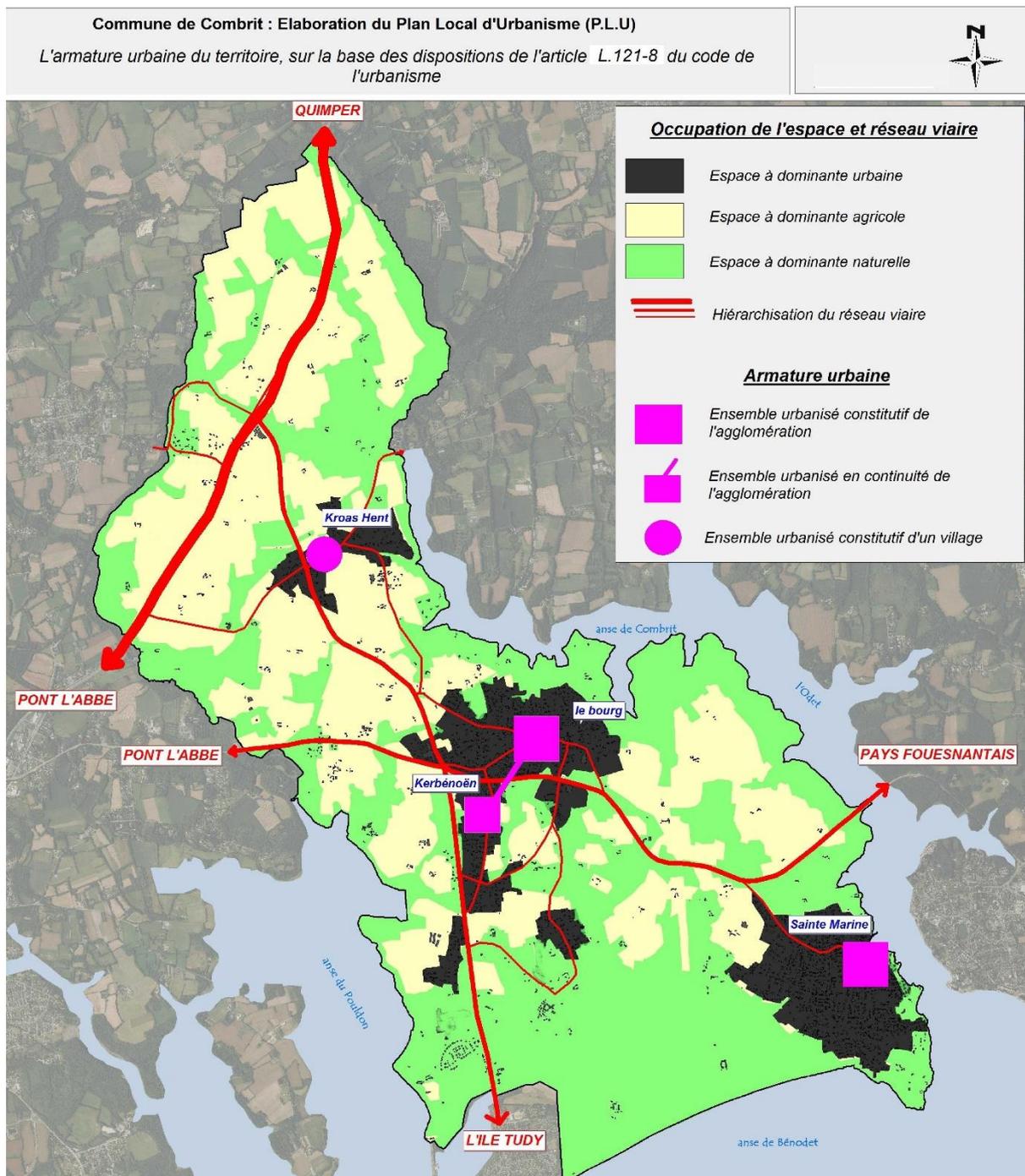
L'intégralité du secteur UHc de Kerlec est rattachée à la zone N compte tenu de la proximité de secteurs et espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Cette zone N correspond à une zone naturelle à protéger.

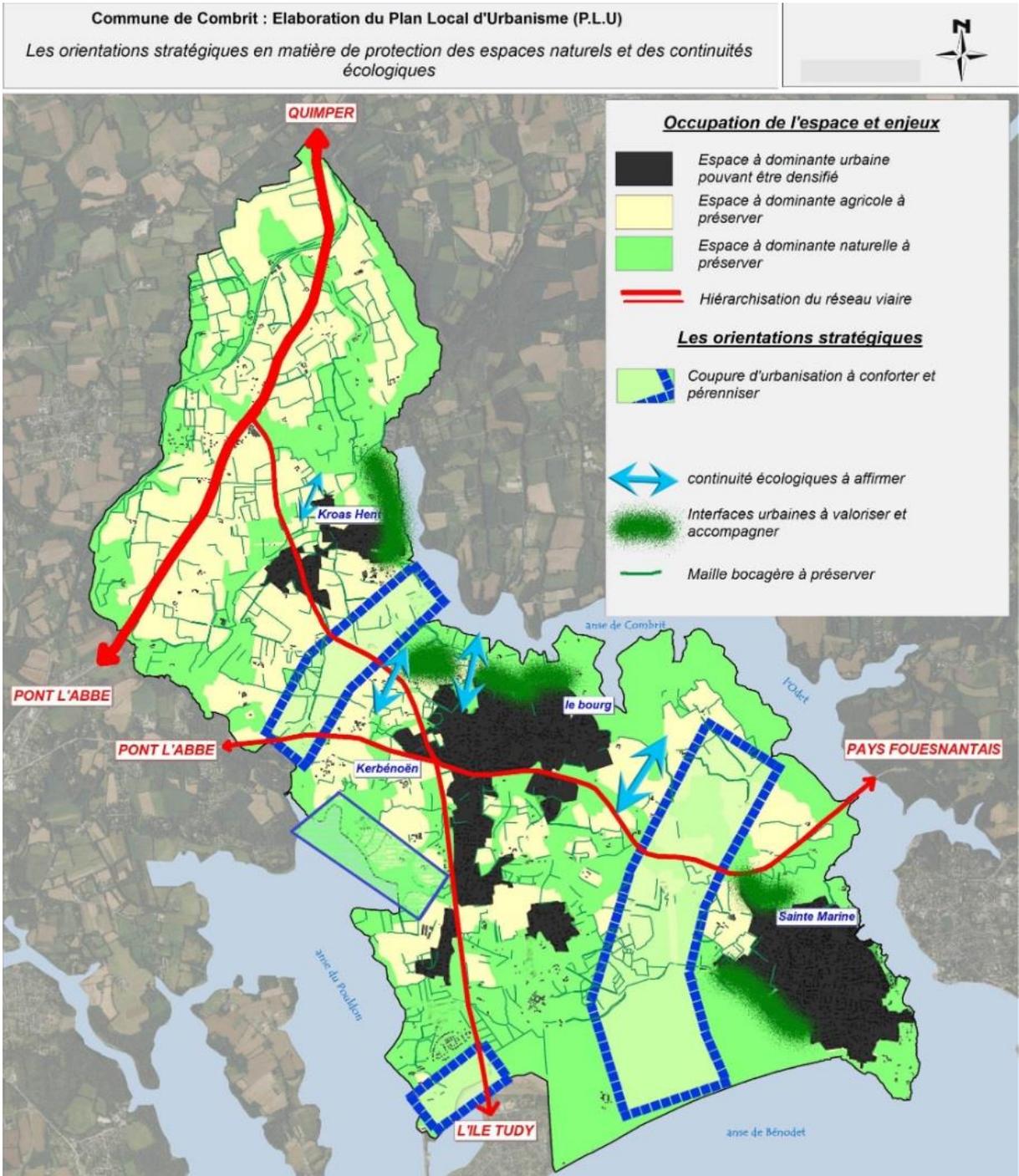
Les autres éléments du document graphique ne sont pas modifiés.

Les habitations situées dans le nouveau périmètre de la zone N seront encadrées par les dispositions réglementaires de la zone N notamment sur les conditions d'emprise et de densité des habitations existantes. La surface déclassée en UHc représente 6,12 hectares.

C. La mise à jour des représentations spatiales du PADD

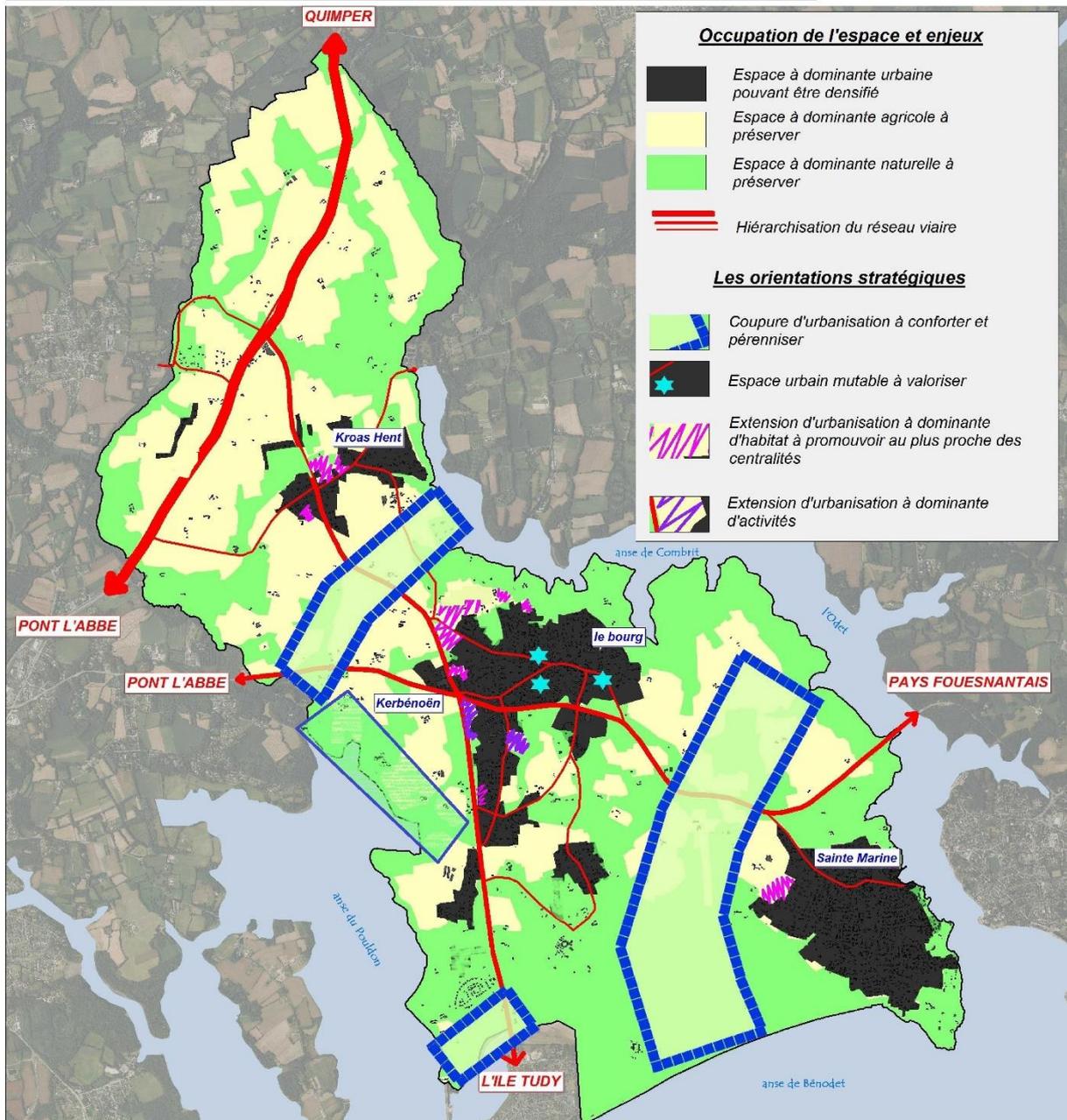
Les représentations spatiales des orientations du PADD sont mises à jour afin de tenir compte des évolutions des déclassements opérés sur les secteurs cités dans le dossier de notification ; Aussi, les représentations spatiales ci-après en font état. Elles seront remplacées en conséquence dans la version approuvée du PLU modifié.





Commune de Combrit : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Les orientations stratégiques en matière d'urbanisme et de modération de la consommation d'espace



VIII. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

	Incidences	Niveau de l'impact	Mesures éventuelles
Sol et sous-sol	Le reclassement de 4 secteurs constructibles en zone A et N aura une incidence positive sur le sol et le sous-sol dans la mesure le caractère non artificialisé des parcelles non bâties sera maintenu. De manière générale, l'imperméabilisation des sols sera limitée potentiellement aux extensions des habitations existantes.	positif	-
Biodiversité	Le reclassement de 4 secteurs constructibles en zone A et N permettra de ne pas perturber la faune et la flore présente sur ces ensembles bâtis, compte tenu du caractère non constructible des sites.	positif	-
Paysage et cadre de vie	Le reclassement de 4 secteurs constructibles en zone A et N permettra de maintenir les paysages existants au sein de ces ensembles bâtis, sans en altérer la qualité architecturale, compte tenu du caractère non constructible des sites.	positif	-
Ressource en eau	Le reclassement de 4 secteurs constructibles en zone A et N ne va aggraver la qualité de la ressource en eau sur le territoire, dans la mesure où aucune construction nouvelle n'y sera dorénavant autorisée.	Positif	-
Air, énergie, climat	Le reclassement de 4 secteurs constructibles en zone A et N va potentiellement améliorer la qualité de l'air sur le territoire, en limitant le trafic routier lié aux habitations potentielles qui auraient pu voir le jour sur ces secteurs.	Positif	-
Risques et nuisances	Le reclassement de 4 secteurs constructibles en zone A et N va potentiellement réduire les nuisances sonores liées, notamment au trafic routier.	Positif	-
Déchets	Le reclassement de 4 secteurs constructibles en zone A et N va engendrer des effets positifs sur les déchets dans la mesure où aucune nouvelle habitation ne pourra être édiflée, donc aucune quantité de déchets supplémentaires à traiter.	Positif	-

IX. ANALYSE DES PROBLEMES POSES PAR LE PROJET SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Combrit est concernée par un site Natura 2000 « rivières de Pont l'Abbé et de l'Odét » qui comprend sur son territoire :

- une zone humide située au niveau de l'Anse du Pouldon au lieu-dit Ty Rhu et couvrant environ 1,3 hectares ;
- une zone humide située au niveau de l'Anse de Combrit au lieu-dit Keroulin et couvrant 0,8 ha ;
- les boisements rivulaires situés au nord du Pont de Cornouaille et couvrant une superficie d'environ 80 ha.

La modification du PLU portant sur le déclassement de 4 secteurs constructibles classés en UHc vers des zones A et N, celle-ci ne pourra qu'engendrer des effets positifs sur le site Natura 2000, compte tenu du caractère naturel et agricole de ces secteurs.

OBJET 2 : SUPPRESSION DES LIAISONS DOUCES

La commune de Combrit souhaite, dans le cadre de la présente modification du PLU rectifier et supprimer tracés de liaisons douces identifiées sur le règlement graphique, au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Ces adaptations concernent :

- La suppression totale de la liaison douce existante à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, dans le secteur de Keroulin, sur un linéaire d'environ 480 mètres.
- La suppression partielle de la liaison douce existante à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, dans le secteur de Boneze, sur un linéaire d'environ 100 mètres

Ces adaptations auront des incidences sur :

- Le règlement graphique du PLU,
- Le rapport de présentation au niveau des linéaires des liaisons douces existantes à conserver,
- Certains schémas du dossier des OAP.

I. LA SUPPRESSION DE LA LIAISON DOUCE EXISTANTE A CONSERVER DANS LE SECTEUR DE KEROULIN

Combrit possède de nombreux itinéraires de randonnée qui permettent de parcourir les sites naturels et urbains de la commune : le sentier côtier (le GR 34), les rives de l'Odet et l'anse de Combrit (GR 34H et GR 38A), de nombreux circuits de petites randonnées ainsi que la voie verte (ancienne voie ferrée Quimper/Pont l'Abbé) reliant Pluguffan à Pont l'Abbé, via le site de la Gare de Combrit.

En outre, la commune est également maillée par la Véloroute reliant la Pointe du Raz à Sainte Marine.

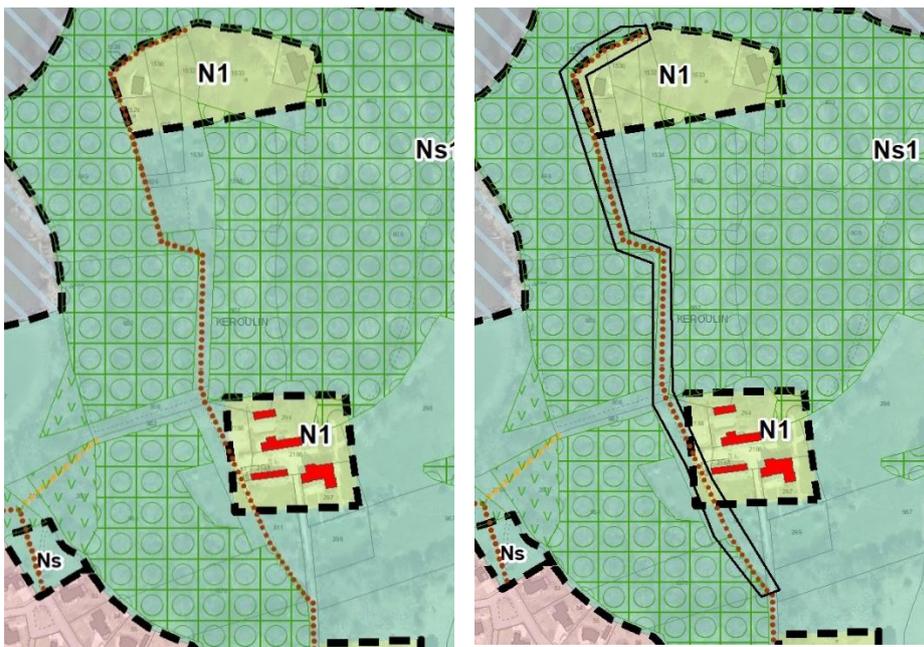
Dans le cadre de son projet de territoire, la commune a souhaité, au travers de son PADD, « valoriser les déplacements et les circulations douces » en :

- Créant une continuité piétonne le long de l'anse de Combrit jusqu'à Boneze et Reluet.

La commune de Combrit entend mettre en œuvre cette orientation, à moyen et long terme sur la base d'une étude d'aménagement spécifique tenant compte des diverses contraintes qu'elles soient topographiques, techniques, foncières ou financières.

De ce fait, il apparaît prématuré pour les élus de figer une liaison douce existante à conserver, dans le secteur de Keroulin sans qu'une étude d'aménagement spécifique ait été réalisée.

Aussi, la collectivité considère que le tracé de cette liaison douce existante à conserver doit être supprimée du règlement graphique du PLU sur un linéaire d'environ 480 mètres depuis Reluet au Sud jusqu'à Keroulin au Nord.



Extrait du règlement graphique du PLU
approuvé

Extrait du projet de suppression de la
liaison douce (zone tampon noire)

II. LA SUPPRESSION DE LA LIAISON DOUCE EXISTANTE A CONSERVER DANS LE SECTEUR DE BONEZE

Dans le cadre de son projet de territoire, la commune a souhaité, au travers de son PADD, « valoriser les déplacements et les circulations douces » en :

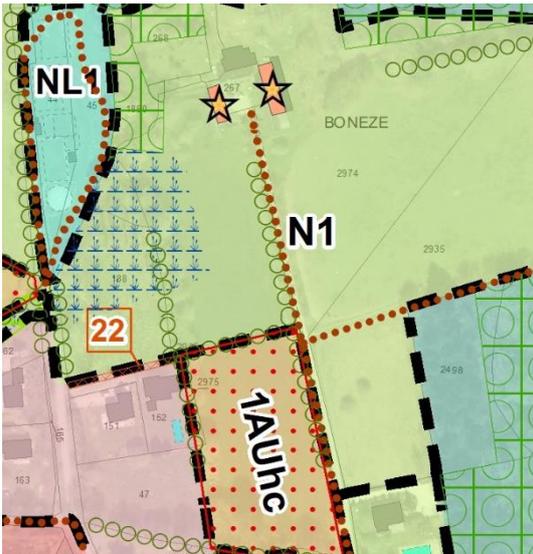
- Créant une continuité piétonne le long de l'anse de Combrit jusqu'à Boneze et Reluet.

La commune de Combrit entend mettre en œuvre cette orientation, à moyen et long terme sur la base d'une étude d'aménagement spécifique tenant compte des diverses contraintes qu'elles soient topographiques, techniques, foncières ou financières.

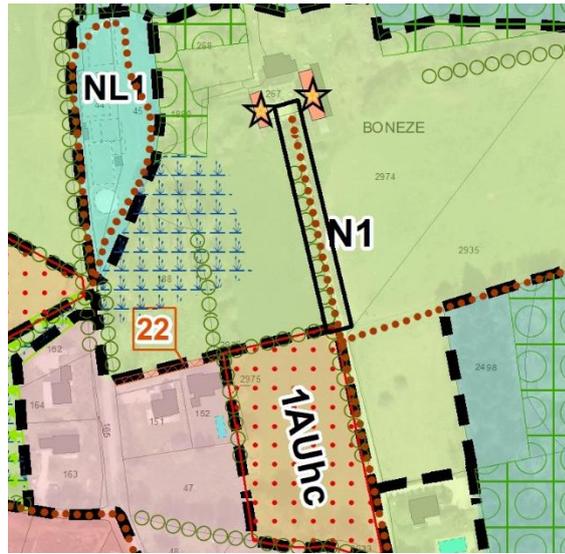
De ce fait, il apparaît prématuré pour les élus de figer une liaison douce existante à conserver, dans le secteur de Boneze sans qu'une étude d'aménagement spécifique ait été réalisée.

Aussi, la collectivité considère qu'une partie du tracé de la liaison douce existante à conserver doit être supprimée du règlement graphique du PLU sur un linéaire d'environ 100 mètres depuis l'extrémité de la zone 1AUhc au Sud jusqu'à l'ancienne ferme de Boneze au Nord.

Le tracé maintenu permettra néanmoins d'aménager une portion de voie douce, en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUhc.



Extrait du règlement graphique du PLU approuvé



Extrait du projet de suppression partielle de la liaison douce (zone tampon noire)

OBJET 3 : METTRE EN CONCORDANCE LE DOCUMENT GRAPHIQUE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AVEC LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ET LE ZONAGE DES EAUX USEES

I. METTRE EN CONCORDANCE LE DOCUMENT GRAPHIQUE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AVEC LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (S.P.R)

A. La justification de la mise à jour des servitudes d'utilité publique

La commune de Combrit a approuvé, par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018, l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR). Lors de ce même conseil municipal, la collectivité a également adopté le Périmètre de Protection Modifié autour de l'abri du Marin de Sainte Marine ; celui-ci a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de création en date du 28 juin 2018.

Le plan ainsi que la liste des servitudes d'utilité publique figurant dans les annexes du PLU n'ayant pas intégrés ces dispositions, il convient, dans le cadre de la présente modification du PLU, de mettre à jour le plan ainsi que les liste des servitudes d'utilité publique.

Cette mise à jour du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique se fonde sur les données S.I.G fournies par la DDTM du Finistère.

Aussi, seule l'annexe 6.2 du PLU relative aux servitudes d'utilité publique est modifiée, au travers de sa mise à jour.

Cela concerne :

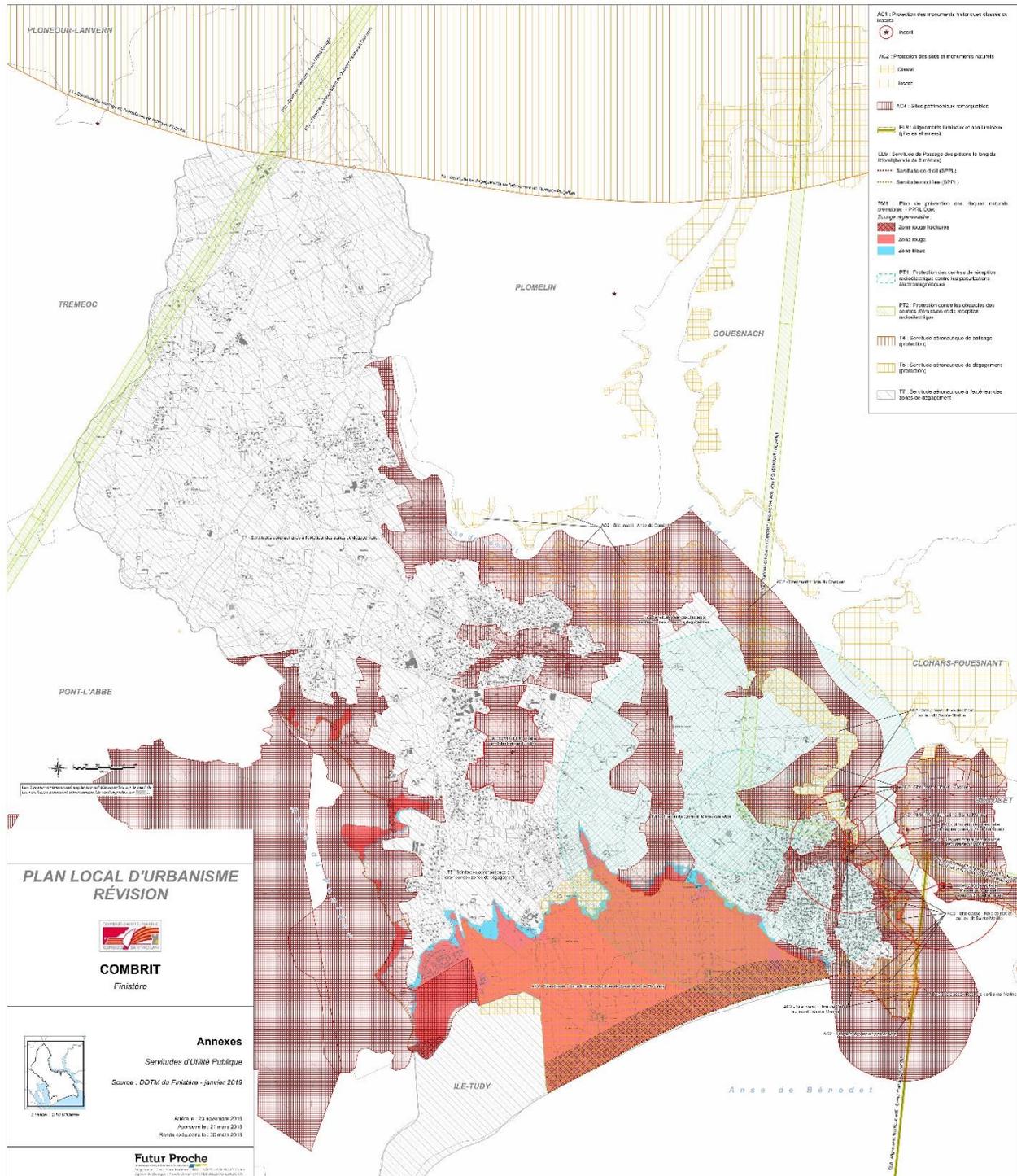
- Le plan des servitudes d'utilité publique, avec la délimitation de la SUP AC4 relative au Site Patrimonial Remarquable,
- Le plan des servitudes d'utilité publique, avec la délimitation de la SUP AC1 relative à la protection du monument historique inscrit de l'abri du marin de Sainte Marine,
- La liste des servitudes d'utilité publique, avec la mise à jour des SUP AC4 relative au Site Patrimonial Remarquable et AC1 relative à la protection du monument historique inscrit de l'abri du marin.

B. Les évolutions proposées

1. Le tableau des servitudes d'utilité publique mis à jour

Servitude	Nom de la servitude	Nom du Gestionnaire	Date de création
AC1-p	MHi périmètre délimité des abords : Stèle protohistorique du Léoc - Parcelle AD 92 (PPM approuvé le 13/02/2008)	UDAP Finistère - Quimper	19730614
	MHi périmètre délimité des abords : Abri du marin à Sainte-Marine - 13 quai Thézac - Parcelle AM 62 - (dans SPR de Combrit) (PDA arrêté le 28/06/2018)	UDAP Finistère - Quimper	20071001
AC1-s	MHi périmètre délimité des abords : Stèle protohistorique du Léoc - Parcelle AD 92 (PPM approuvé le 13/02/2008)	UDAP Finistère - Quimper	19730614
	MHi : Abri du marin à Sainte-Marine - 13 quai Thézac - Parcelle AM 62 - (dans SPR de Combrit)	UDAP Finistère - Quimper	20071001
	MHi : Abri du marin à Sainte-Marine - 13 quai Thézac - Parcelle AM 62 - (dans SPR de Combrit)	UDAP Finistère - Quimper	20071001
AC2	Ancien sémaphore de Combrit	DREAL Bretagne	19240709
	Rochers de Sainte-Marine, à l'embouchure de l'Odet	DREAL Bretagne	19100610
	Les polders	DREAL Bretagne	19890831
	Rive de l'Odet au lieu-dit Sainte-Marine	DREAL Bretagne	19660120
	Site côtier de l'Odet	DREAL Bretagne	19230309
	Rive de l'Odet au lieu-dit Sainte-Marine	DREAL Bretagne	19660120
	Bois du Cosquer	DREAL Bretagne	19451115
AC4	Anse de Combrit (site pluricommunal)	DREAL Bretagne	19451115
	Site patrimonial remarquable de Combrit (AVAP)	UDAP Finistère - Quimper	20180321
EL8	Alignement à 000,5° du feu antérieur de la pointe de Combrit Sainte-Marine avec le feu postérieur La Pyramide (Grand chenal de Bénodet)	DIRM NAMO	20120109
	Alignement à 000,5° du feu antérieur de la pointe de Combrit Sainte-Marine avec le feu postérieur La Pyramide (Grand chenal de Bénodet)	DIRM NAMO	20120109
EL9	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine (partie suspendue)	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine (partie suspendue)	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Servitude de droit - Articles L121-31 à L121-37 et R121-9 à R121-32	DDTM29	19761231
	SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	DDTM29	20150427
	SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	DDTM29	20150427
	SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	DDTM29	20150427
	SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	DDTM29	20150427
	SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	DDTM29	20150427
	SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	DDTM29	20150427
	SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	DDTM29	20150427
	SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	DDTM29	20150427
SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	DDTM29	20150427	
I4	Protection des lignes électriques (non-cartographié)		
PT1	Station de Combrit Ménez-Veil-Avel	ORANGE	19911203
	Station de Combrit Ménez-Veil-Avel	ORANGE	19911203
PT2	Station de COMBRIT / Ménez Veil Avel	ORANGE	19911129
	Station de Combrit (Ménez Viel Avel)	ORANGE	19891024
	FH Combrit (Ménez Viel Avel) à Quimper (Penhars)	ORANGE	19891024
	Faisceau hertzien allant de Quimper-Penhars à Guilvinec	ORANGE	19810415
	Pont-l'Abbé (Bringal - 21 rue Pen Enez) à Quimper (Penhars)	ORANGE	19840110
T4	Pont-l'Abbé (Bringal - 21 rue Pen Enez) à Quimper (Penhars)	ORANGE	19840110
	Servitude de balisage de l'aérodrome de Quimper-Pluguffan	SNIA Ouest	19880224
T5	Servitude de dégagements de l'aérodrome de Quimper-Pluguffan - pas de plan détaillé	SNIA Ouest	19880224
T7	Combrit - Extérieur des zones de dégagement	SNIA Ouest	19900725
PM1	Plan de prévention des risques littoraux (PPRL) Ouest Odet	DDTM29	20160712

2. Le plan des servitudes d'utilité publique mis à jour



II. METTRE A JOUR LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

A. La justification de la mise à jour des annexes sanitaires

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud assure la compétence « assainissement » transférée par les communes et le SIVOM Combrit-Ile-Tudy. Le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Combrit ayant été approuvé par le conseil communautaire du 28 juin 2018, il convient d'actualiser les annexes sanitaires du PLU en substituant le rapport et les plans des eaux usées de PLU par ceux approuvés en conseil communautaire.

Aussi, seule l'annexe sanitaire 6.1.a portant sur les eaux usées est modifiée.

La délibération prise par le conseil communautaire en date du 28 juin 2018 complète ainsi l'annexe 6.1a du dossier de PLU.

B. Les évolutions proposées

La délibération prise par le conseil communautaire en date du 28 juin 2018 complète ainsi l'annexe 6.1a du dossier de PLU.

Les autres pièces de cette annexe sont inchangées.

OBJET 4 : ADAPTER LE REGLEMENT ECRIT

I. LA JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS AU REGLEMENT ECRIT DU PLU

La commune de Combrit souhaité procéder à quelques adaptations du règlement écrit de son PLU de manière à :

- faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme,
- mettre à jour certains articles du code de l’urbanisme notamment ceux liés à l’application des dispositions de la loi Littoral suite à la promulgation de la loi ELAN (Evolution du Logement, de l’Aménagement Numérique),
- mettre à jour certains termes et définitions,
- clarifier certaines dispositions,

En effet, l’instruction des autorisations d’urbanisme depuis l’approbation du PLU en mars 2018 a mis en lumière quelques dysfonctionnements qui méritent d’être corrigés dans le cadre de la présente modification du PLU.

Aussi, un examen approfondi du règlement écrit a été mené par le service urbanisme de la commune de Combrit et le service « Application du Droit du Sol » (ADS) de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud

Ces adaptations impactent les chapitres suivants du règlement écrit :

- les dispositions générales,
- les zones urbaines,
- les zones à urbaniser,
- les zones agricoles,
- les zones naturelles et forestières,
- les annexes

II. LES EVOLUTIONS ET ADAPTATIONS PROPOSEES

Les évolutions et adaptations proposées au règlement écrit se matérialisent, dans le tableau de synthèse ci-après.

Chapitre	page	Rédaction au règlement écrit approuvé	Proposition de rédaction au projet de règlement écrit modifié
Dispositions générales	5	En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme	En application des articles R.111-1 et L.111-1 du code de l'urbanisme
Dispositions générales	7	Le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable)	Supprimer la référence au périmètre de l'AVAP. Mentionner sur l'ensemble du règlement écrit, la référence du Site Patrimonial Remarquable.
Dispositions générales	14	Le nombre de logements locatifs sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche.	Le nombre de logements aidés sera arrondi à l'entier le plus proche.
Zones U	18	Elles recouvrent les agglomérations de Combrit et de Sainte Marine, le village de Kroas Hent ainsi que les ensembles bâtis traditionnels situés dans l'espace rural.	Commentaire Futur Proche : l'expression « ensembles bâtis traditionnels situés dans l'espace rural ».
Zones U	19	1-sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités générant des nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :	1-sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités générant des nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment : (...) les résidences mobiles de loisirs (tiny house, yourtes)
Zones U	20	UH1.1 -	UH1.1 – dans le cas de lotissement, les règles du PLU s'appliquent au périmètre du lotissement et non lot par lot.
Zones U	20	UH1.4 – dans les secteurs UHS et UHs1, sont en outre interdites, les occupations et utilisations susceptibles de nuire à la qualité paysagères des sites bordant l'estuaire de l'Odet et notamment : - les nouvelles constructions.	UH1.4 – dans les secteurs UHS et UHs1, sont en outre interdites, les occupations et utilisations susceptibles de nuire à la qualité paysagères des sites bordant l'estuaire de l'Odet et notamment : les nouvelles constructions.
Zones U	20	UH2.1 – Sont autorisées dans les secteurs UHa1, UHb, UHb1, UHba, UHba1, UHc, UHc1, les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités compatibles avec la vocation principale des secteurs, notamment : (...): l'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration dans le tissu bâti et de leur harmonie avec la construction principale.	UH2.1 – Sont autorisées dans les secteurs UHa1, UHb, UHb1, UHba, UHba1, UHc, UHc1, les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités compatibles avec la vocation principale des secteurs, notamment : (...): l'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration dans le tissu bâti et de leur harmonie avec la construction principale.
Zones U	21	UH2.2 : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.	UH2.2 : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Zones U	23	UH6.2 : en secteur UHa1, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement fut tel qu'il est prévu. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction. Ce recul ne concerne que la première construction ou rangée de construction. Ce recul	UH6.2 : en secteur UHa1, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement fut tel qu'il est prévu. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction. Ce recul est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et

Chapitre	page	Rédaction au règlement écrit approuvé	Proposition de rédaction au projet de règlement écrit modifié
		est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1,20 m, sous réserve de respecter l'alignement du domaine public.	aux saillies inférieures à 1,20 m, sous réserve de respecter l'alignement du domaine public.
Zones U	23	UH6.3 : en secteur UHb, UHba et UHba1, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.	UH6.3 : en secteur UHb, UHba et UHba1, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places emprises publiques ou par rapport à l'alignement futur.
Zones U	23	UH6.4 : en secteur UHc et UHc1, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.	UH6.4 : en secteur UHc et UHc1, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places emprises publiques ou par rapport à l'alignement futur.
Zones U	24	-	UH6.7 : le recul par rapport aux voies et emprises publiques est propre à chaque lotissement (article R.151-21 du code de l'urbanisme)
Zones U	24	UH6.6	UH6.8
Zones U	24	-	UH6.9 : Dans les secteurs où un alignement est majoritairement défini, l'autorité compétente pourra imposer un recul.
Zones U	25	UH7.1 : pour le secteur UHa1 Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre. La construction en retrait par rapport aux limites latérales peut être autorisée sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique d'un mur de clôture dont la hauteur est comprise entre 1,50 et 2 mètres et d'aspect harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec ses voisines immédiates.	UH7.1 : pour le secteur UHa1 Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre. La construction en retrait par rapport aux limites latérales rapport à l'une des limites latérales peut être autorisée sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique d'un mur de clôture dont la hauteur est comprise entre 1,50 et 2 mètres et d'aspect harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec ses voisines immédiates.
Zones U	24	UH7.2 : pour les secteurs UHb, UHba, UHba1, UHc, UHc1, UHs et UHs1 Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, soit en ordre discontinu. La construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives.	UH7.2 : pour les secteurs UHb, UHba, UHba1, UHc, UHc1, UHs et UHs1 Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, soit en ordre discontinu. La construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives ou en limite.
Zones U	25	UH10.1 : en secteurs UHc et UHc1 : La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 3,50 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage.	UH10.1 : en secteurs UHc et UHc1 : La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 3,5 4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage.
Zones U	28	-	5 - clôtures :

Chapitre	page	Rédaction au règlement écrit approuvé	Proposition de rédaction au projet de règlement écrit modifié
			Une adaptation à ces règles pourra être accordée ou imposée. Les dispositifs en retrait jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement sont également soumis aux prescriptions relatives aux clôtures sur voies.
Zones AU	59	Les catégories de logements recouvre.	Les catégories de logements recouvrent.
Zones A	75	A2.2 : l'extension ne sera autorisée que sous réserve : (...) que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire des deux valeurs suivantes et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 50 m ² et dans une limite de 250 m ² de surface de plancher (initiale et extension comprise) : 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ou – 50 m ² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.	A2 : l'extension ne sera autorisée que sous réserve : (...) que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire des deux valeurs suivantes et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 50 m ² et dans une limite de 250 m ² de surface de plancher (initiale et extension comprise) : 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ou – 50 m ² de surface de plancher d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
Zones N	90	N2.3 : l'extension ne sera autorisée que sous réserve : (...) que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire des deux valeurs suivantes et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 50 m ² et dans une limite de 250 m ² de surface de plancher (initiale et extension comprise) : 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ou – 50 m ² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.	N2.3 : l'extension ne sera autorisée que sous réserve : (...) que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire des deux valeurs suivantes et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 50 m ² et dans une limite de 250 m ² de surface de plancher (initiale et extension comprise) : 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ou – 50 m ² de surface de plancher d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
Annexe 1 : règles relatives au calcul des places de stationnement	105	Dispositions relatives au stationnement	De manière générale, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins du projet.
Annexe 3 : quelques définitions	110		Définition de toiture terrasse : Définition de toiture mono-pente :