

Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud  
Commune de Combrit Sainte-Marine



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
*Pays Bigouden Sud*



## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°2

### Dossier de concertation

	Prescrite par Arrêté du Maire le :	Approuvée le :
<b>Modification n°1</b>		<b>23 octobre 2019</b>
<b>Modification simplifiée n°1</b>	<b>30.11.2021</b>	
<b>Modification n°2</b>	<b>16.12.2021</b>	



# Sommaire

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>6</b>
<b>I. BIEN FONDE ET OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.....</b>	<b>6</b>
<b>II. LE CADRE TERRITORIAL.....</b>	<b>10</b>
A. Le contexte administratif.....	10
B. Le contexte géographique .....	12
A. Les sites classés et inscrits .....	14
B. Terrains acquis par le conservatoire du Littoral .....	14
C. Espaces naturels sensibles (Conseil Départemental du Finistère) .....	14
D. Les sites inventoriés au titre des ZNIEFF.....	15
E. Natura 2000.....	15
F. Cartographie des sites naturels.....	17
A. Le Site patrimonial remarquable (SPR).....	17
B. Les Monuments historiques .....	18
C. Articulation avec le plan de prévention des risques « littoraux ».....	18
<b>VI. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLU EN VIGUEUR.....</b>	<b>18</b>
<b>VII.GUIDE DE LECTURE .....</b>	<b>19</b>
<b>MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>20</b>
A. Objet 1 : suppression des surfaces maximales pour les extensions : zone Ai et Ni.....	20
1. Objet du projet .....	20
2. Eléments de justification .....	21
3. Traduction dans le PLU.....	25
4. Descriptions des incidences estimées de la modification.....	27
B. Objet 2 : ajout d'un complément à l'article A2.....	28
1. Objet du projet .....	28
2. Eléments de justifications.....	28
3. Traduction dans le PLU.....	28
4. Descriptions des incidences estimées de la modification.....	29
C. Objet 3 : prise en compte de la nouvelle catégorisation des routes départementales.	30
1. Objet du projet .....	30
2. Eléments de justification .....	30
3. Traduction dans le PLU.....	31
4. Descriptions des incidences estimées de la modification.....	32
D. Objet 4 et 5 : facilitation des constructions alternatives .....	33
1. Les objets du projet.....	33
2. Elément de justification .....	35
3. Traduction dans le PLU.....	39

4.	Description des incidences estimées de la modification .....	43
	<b>MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – OAP – ANNEXES.....</b>	<b>44</b>
A.	Objet 6 : Rectifier l'erreur de zonage Uha dans le bourg .....	44
1.	Objet du projet .....	44
2.	Eléments de justification .....	44
3.	Traduction dans le PLU .....	46
4.	Descriptions des incidences estimées de la modification.....	47
B.	Objet 7 : Mise en concordances avec le zonage de Pont l'Abbé par la création d'un STECAL.....	48
1.	Objet du projet .....	48
2.	Eléments de justification .....	50
3.	Traduction dans le PLU.....	51
4.	Description des incidences estimées de la modification .....	52
C.	Objet 8 : Modification du zonage UE .....	53
1.	Objet du projet .....	53
2.	Eléments de justification .....	55
3.	Traduction dans le PLU.....	58
4.	Description des incidences estimées de la modification .....	59
D.	Objet 9 : Modification du zonage sur le secteur de Ty Rhu .....	60
1.	Objet du projet .....	60
2.	Eléments de justification .....	62
3.	Traduction dans le PLU.....	64
4.	Description des incidences estimées de la modification .....	65
E.	Objet 10 : Mise à jour des zones humides.....	66
1.	Objet du projet .....	66
2.	Eléments de justifications.....	72
3.	Traduction dans le PLU.....	75
4.	Descriptions des incidences estimées de la modification.....	83
F.	Objet 11 : mise à jour des annexes .....	84
1.	Objet du projet .....	84
2.	Eléments de justification .....	84
3.	Traduction dans le PLU.....	85
4.	Descriptions des incidences estimées de la modification.....	88
G.	Tableau des surfaces.....	89
	<b>OBJET PREVU DANS L'ARRETE MAIS NON INTEGRE A LA MODIFICATION N°2.....</b>	<b>90</b>
	<b>SYNTHESE DES INCIDENCES ESTIMEES DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU .....</b>	<b>91</b>
	<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>92</b>
	<b>I. SOLS ET SOUS-SOLS .....</b>	<b>92</b>
A.	Contexte général.....	92

B. Synthèse .....	94
<b>II. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE .....</b>	<b>95</b>
A. Contexte général.....	95
B. Synthèse .....	99
<b>III. CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL.....</b>	<b>100</b>
A. Contexte général.....	100
1. Paysage.....	100
2. Le patrimoine.....	101
B. Synthèse .....	101
<b>IV. RESSOURCE EN EAU.....</b>	<b>102</b>
A. Contexte général.....	102
B. Synthèse .....	103
<b>V. AIR, ENERGIE ET CLIMAT .....</b>	<b>104</b>
A. Contexte général.....	104
B. Synthèse .....	104
A. Contexte général.....	105
1. Les risques naturels et technologiques .....	105
2. Les nuisances .....	107
B. Synthèse .....	107
<b>VII.LES DECHETS .....</b>	<b>108</b>
A. Contexte général.....	108
B. Synthèse .....	108
<b>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>109</b>
<b>I. CONSEQUENCES EVENTUELLES DE LA MODIFICATION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>109</b>
A. Sur les zones revêtant une importance particulière sur l'environnement .....	109
B. Sur la zone Natura 2000 « rivières de Pont l'Abbé et de l'Odet ».....	109
<b>II. CHOIX RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC .....</b>	<b>110</b>
<b>III. DEFINITION DES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS .....</b>	<b>112</b>
<b>IV. RESUME NON TECHNIQUE .....</b>	<b>113</b>
A. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée .....	113
B. Synthèse du projet et de l'évaluation environnementale .....	114

# PREAMBULE

## I. Bien fondé et objets de la procédure de modification du PLU

La commune de Combrit Sainte-Marine est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018 et rendu exécutoire le 30 mars 2018. La procédure de modification n°1 du PLU a été approuvée par délibération du conseil municipal le 23 octobre 2019.

Par arrêté du Maire en date du 16 décembre 2021, une procédure de modification n°2 du PLU est engagée afin de :

N°	Objet	Pièces du PLU modifiées
1	Suppression des 250m <sup>2</sup> maximum pour les extensions autre que des habitations en zone Ai et Ni	Règlement écrit
2	Intégrer à l'article A2 la possibilité pour « la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect...) »	Règlement écrit
3	Prendre en compte la nouvelle catégorisation (routes du réseau principal et route du réseau secondaire) des routes départementales avec les marges de recul correspondantes au règlement de voirie départemental en vigueur depuis 2019	Règlement écrit
4	Supprimer l'interdiction des tiny house en zone urbaine	Règlement écrit
5	Adapter l'OAP de Kerlec afin d'y intégrer le l'habitat réversible	OAP
6	Rectifier l'erreur de zonage Uha du bourg par le rajout de l'indice Uha1 car la zone est située au sein du périmètre SPR	Règlement graphique
7	Modifier le règlement graphique sur la partie Sud Est des bâtiments du Moulin de l'écluse (en limite de Pont l'Abbé) avec un passage de la zone N à la zone Ni (STECAL) afin de mettre en concordance les zonages de la commune de Combrit et de Pont-L'abbé.	Règlement graphique
8	Modifier le zonage de la parcelle BC 211 de la zone UE à Uhc afin d'y ouvrir la possibilité de création de logements	Règlement graphique
9	Modification du zonage Uhc du secteur de Ty Rhu en zone N compte tenu de l'absence de qualification de ce secteur en SDU au SCoT Ouest Cornouaille	Règlement graphique
10	Mettre à jour les zones humides	Règlement graphique et OAP
11	Mettre à jour du PLU à la suite de l'abrogation des décrets instituant les servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1) et les servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles (PT2)	Annexes – Servitudes d'utilité publique

### **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 permettent pas de :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente procédure de modification du PLU engendre des ajustements du règlement écrit et graphique, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que des annexes.

Elle est établie conformément au Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement en application des articles suivants :

#### **Article L153-36 du Code de l'Urbanisme**

*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 du Code de l'Urbanisme**

*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 du Code de l'Urbanisme**

*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 du Code de l'Urbanisme**

*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 du Code de l'Urbanisme**

*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 du Code de l'Urbanisme**

*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 donc bien fondée, puisqu'elle vise :**

- à modifier le règlement écrit, pour d'une part supprimer la limitation de surface concernant les extensions autre que des habitations , modifier l'article A2, faciliter les constructions alternatives**
- à adapter le règlement graphique du PLU pour, intégrer le périmètre SPR du bourg, la nouvelle catégorisation des routes départementales, prendre en compte le nouvel inventaire zones humides, le passage de la parcelle en B211 en zone Uh, mettre en concordance le zonage avec la commune de Pont l'Abbé et prendre en compte l'identification des SDU par le SCoT.**
- à mettre à jour et adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs de Trevennec, Lannou et de Kerlec.**
- à mettre à jour les annexes servitudes d'utilité publique concernant l'abrogation des SUP PT1 et PT2.**

Le présent dossier de modification comprend une évaluation des incidences du projet sur l'environnement, qui sera limitée à l'analyse des évolutions apportées au PLU ; elle sera ainsi adaptée et proportionnée au projet qui sous-tend la procédure de modification.

**Le dossier établi dans le cadre de la présente modification du PLU est transmis à l'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre de l'évaluation environnementale ; la MRAe dispose de 3 mois pour donner son avis sur l'évaluation environnementale.**

**L'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier d'enquête publique.**

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

- Au Préfet,
- Au Président du Conseil Régional,
- Au Président du Conseil Départemental,
- Au Président de l'autorité organisatrice de la mobilité au sens de l'article L. 1221-1 du Code des Transports (si le territoire communal est concerné),
- Aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture,
- Au Président de l'E.P.C.I. chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale,

- Au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du plan local d'urbanisme.

L'enquête publique, qui dure 30 jours, est la phase principale d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

Il est rappelé que dans le délai de 30 jours 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 du rapport du commissaire enquêteur.

La modification du PLU est ensuite approuvée par le conseil communautaire. Cette délibération, suivie des mesures de publicité, met un terme à la procédure.

## II. Le cadre territorial

### A. Le contexte administratif

La commune de Combrit Sainte-Marine 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, Treffiagat, Tréguennec et Tréméoc. Elle s'étend sur 16 710 hectares et compte 37 372 habitants selon les données INSEE de 2018 ;
- 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 pour la commune de Combrit, la population communale en 2018 est de 4 138 habitants (contre 3 521 habitants en 2010), soit un accroissement annuel moyen d'environ +2,6% (contre 0% à l'échelle du Pays Bigouden Sud)**



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

## B. Le contexte géographique

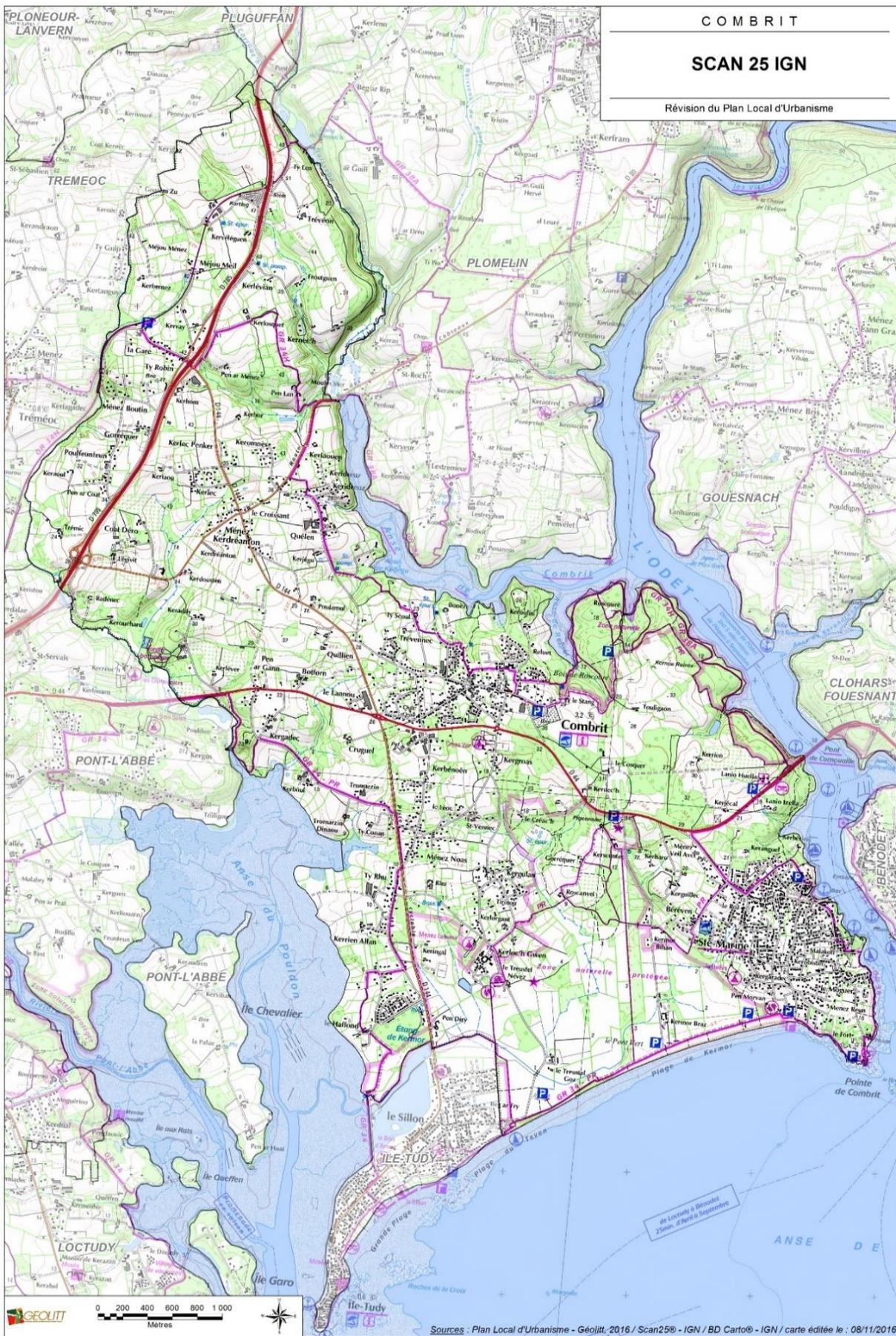
Située à 18 Kms au Sud-Ouest de Quimper et à 6 Kms à l'Est de Pont l'Abbé, la commune de Combrit présente une superficie de **2 407 hectares** (données cadastrales – Géobretagne) et s'étire sur près de 8,5 kilomètres du Nord au Sud et près de 3,5 kilomètres d'Est en Ouest.

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'Odet, 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'Odet.

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

### III. 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, la modification simplifiée n°1 est approuvée le 4 octobre 2021,
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) adopté le 18 décembre 2020 ;
- 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'Odét 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 2014-2022 (PLH prorogé)

### IV. 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.

#### A. 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'Odét 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'Odét »	arrêté du 10 juin 1910	« Rives de l'Odét à Sainte-Marine » comprenant la Pointe de Combrit en complément du site classé	arrêté du 20 janvier 1966

#### B. 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.

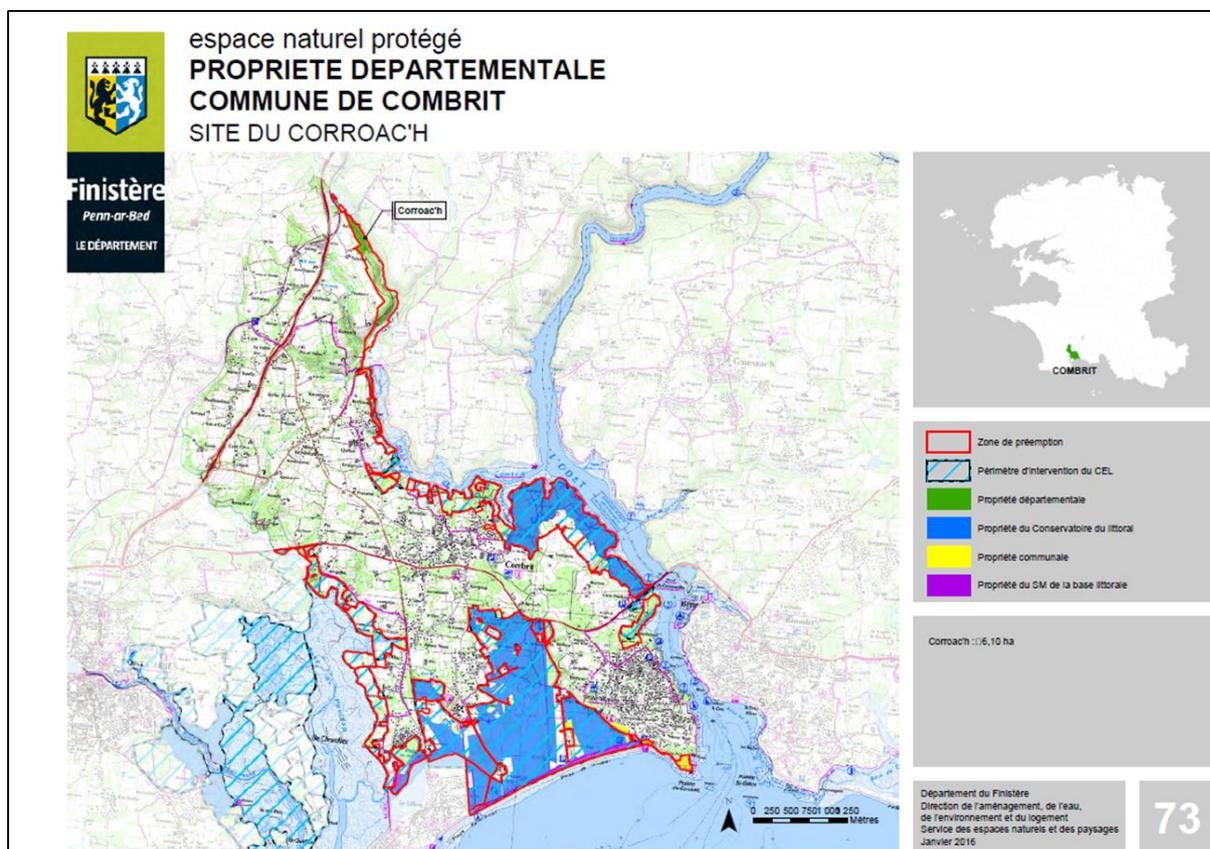
Le Bois de Roscouré est l'un des plus grands massifs forestiers du pays bigouden. Il est géré par la communauté de commune du Pays bigouden Sud. Un plan d'aménagement forestier a été mis en place à la suite d'un diagnostic réalisé par l'Office National des Forêts.

#### C. 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'Odét 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.



## D. 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'Odét ».

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 ».

## E. Natura 2000

La commune de Combrit est concernée par la ZPS « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odét » (n° FR5312005), classée par arrêté ministériel du 7 mars 2006.

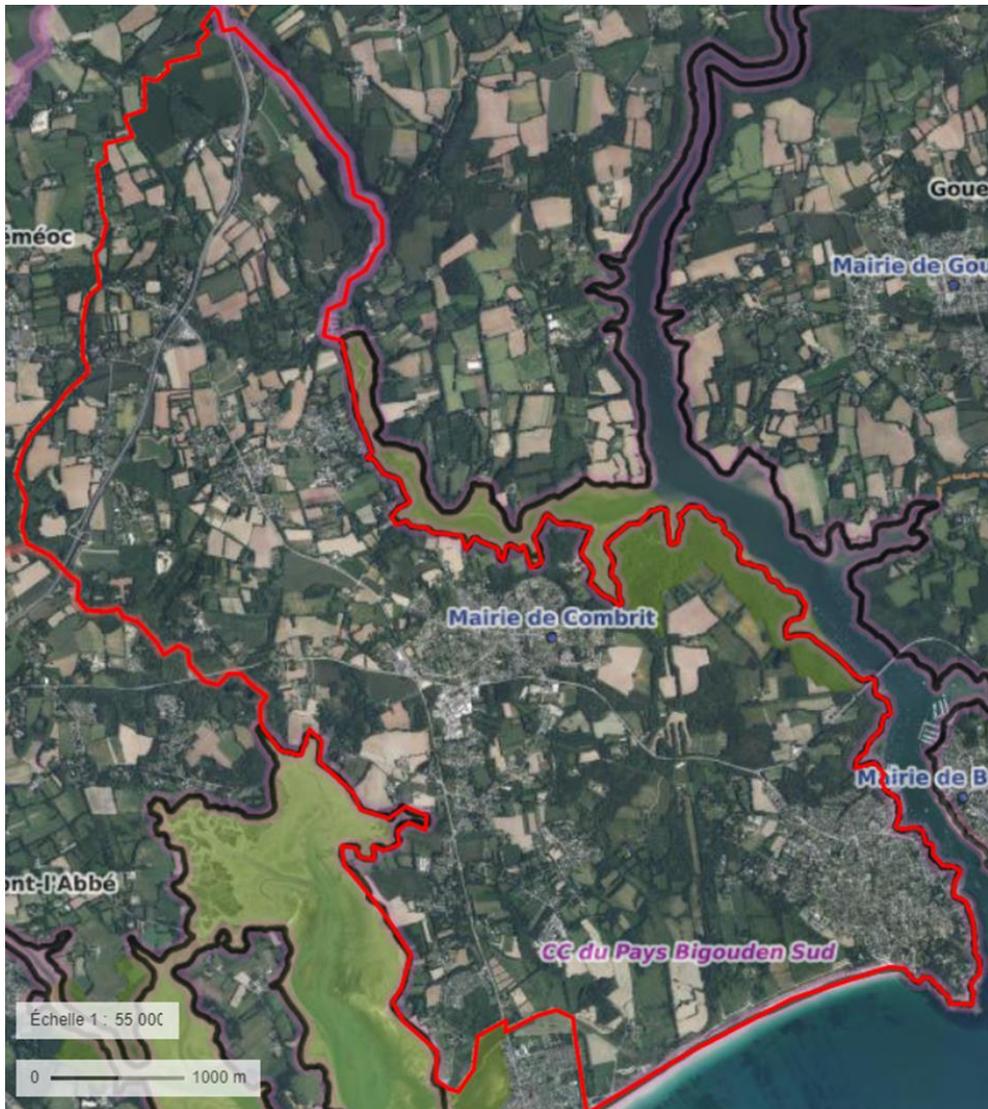
Son périmètre s'étend sur 709 ha dont 75 % sur domaine maritime.

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

Zone de Protection Spéciale des rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odét en vert clair (Source : Géoportail)



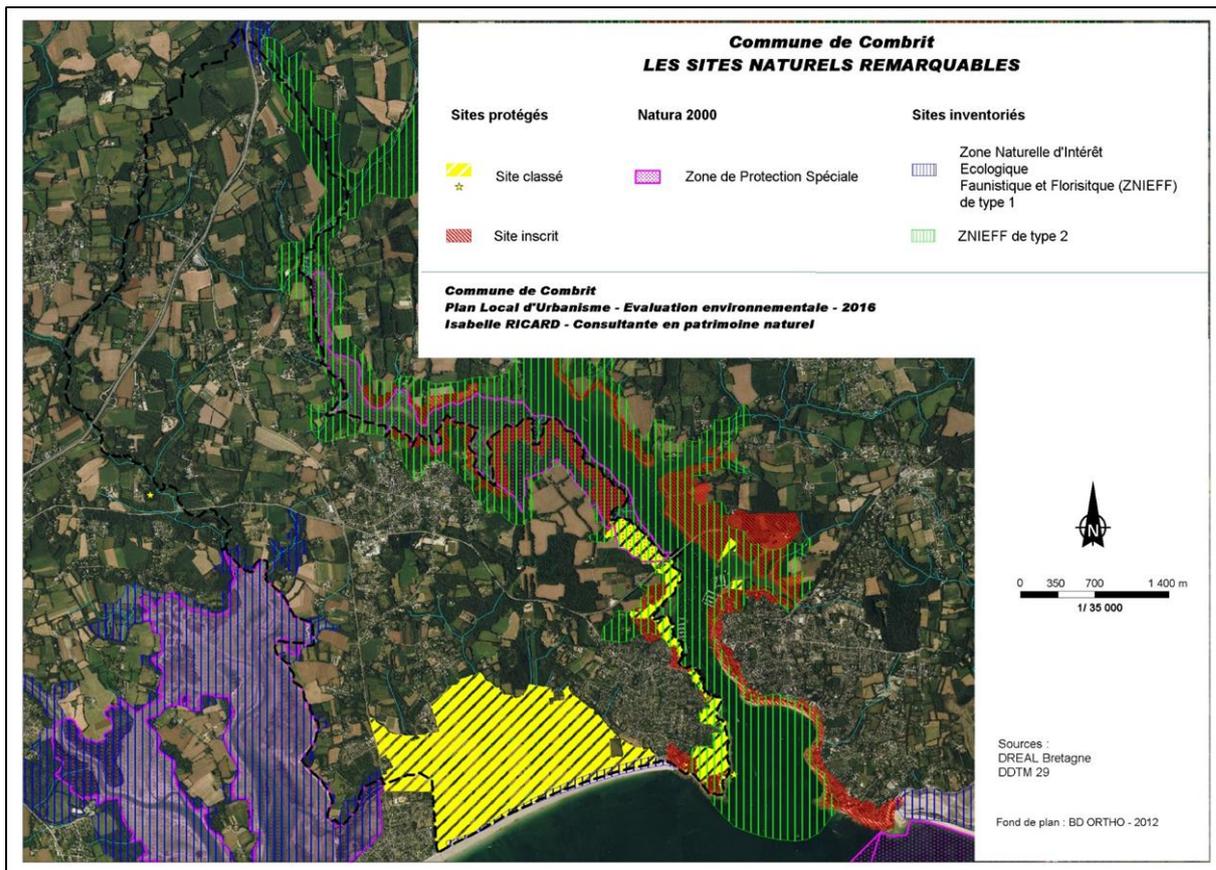
Ce site Natura 2000 abrite des habitats d'intérêt communautaire et en particulier des vasières, prés salés et lagunes. La Rivière de Pont-l'Abbé et l'Odét ont une valeur d'importance nationale pour une douzaine d'espèces de limicoles et de canards. Le site Natura 2000 intègre les principales zones d'alimentation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

## F. Cartographie des sites naturels



Source : rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit

## V. Articulation avec les ensembles du patrimoine bâti

### A. 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).

## B. 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<sup>er</sup> 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.

## C. 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.

# VI. Rappel des objectifs du PLU en vigueur

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.

## VII. Guide de lecture

Pour simplifier la compréhension du lecteur : chaque modification s'est vue attribué un numéro conformément au tableau de synthèse des modifications proposées en préambule.

Chaque modification est analysée suivant la trame suivante :

- **1. Objet du projet** : les éléments présentés précisent l'objet de la modification (nature précise de la modification, localisation, pièces et zones du PLU concernées).
- **2. Eléments de justification** : les arguments avancés permettent de comprendre les motivations des modifications.
- **3. Traduction dans le PLU** : il s'agit de visualiser la modification concrètement au sein des différentes pièces du PLU. Les modifications liées au texte sont signalées en **rouge**. Lorsque cela est utile un extrait du règlement graphique AVANT et un extrait APRES MODIFICATION permet de visualiser la modification concrètement.
- **4. Description des incidences estimées de la modification** : il s'agit d'estimer le niveau d'impact du projet sur l'environnement. L'évaluation proposées repose sur 4 niveau définis ci-après :
  - **FORT** : les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question.
  - **MOYEN** : les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés.
  - **FAIBLE** : les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.
  - **INEXISTANT** : les impacts inexistant n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement (voire des effets positifs).
  - **POSITIF** : les impacts positifs sont favorables à l'environnement

# MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

## A. Objet 1 : suppression des surfaces maximales pour les extensions : zone Ai et Ni

### 1. Objet du projet

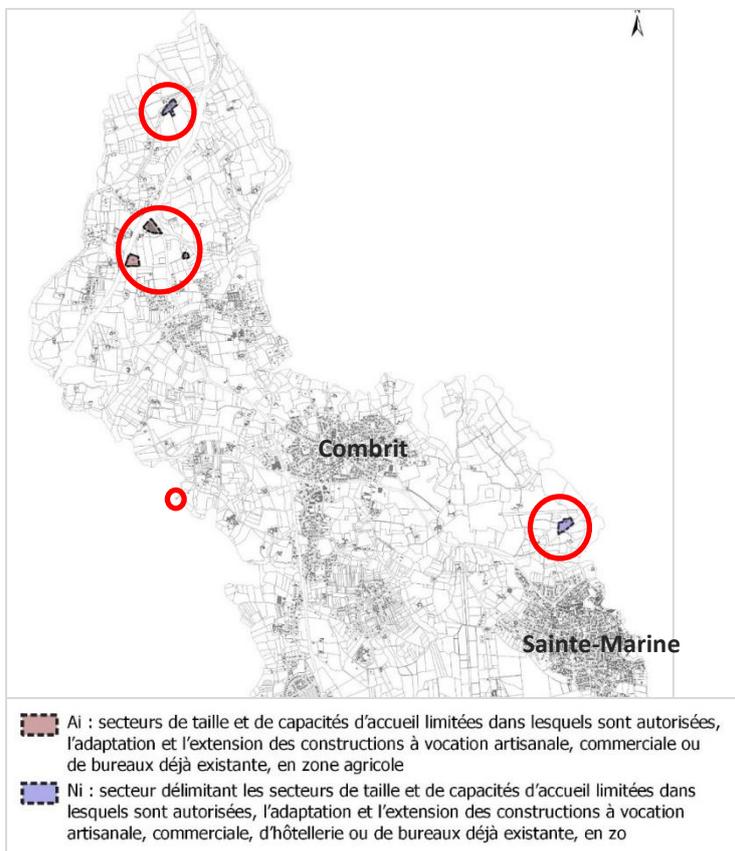
La commune souhaite pouvoir autoriser les extensions autres que les habitations au-delà de 250m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher en modifiant le règlement écrit à l'article 2 « occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières », uniquement dans les zones Ai et Ni. La modification porte également sur la suppression du terme « habitation » au même article concernant les constructions d'annexes en zone Ai et Ni. La suppression du terme « habitation » n'apparaît pas dans les objets de l'arrêté et a été ajoutée postérieurement pour plus de clarté à la présente modification n°2 du PLU.

Aussi, afin de compenser la suppression des 250m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher pour les extensions autres que les habitations, la commune propose de réduire la surface de 4 STECALs (2 en zone Ai et 2 en zone Ni) sur une surface totale de 2 hectares (Voir L'évaluation environnementale).

La zone Ai correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels sont autorisés l'adaptation et l'extension des constructions à vocation artisanales, commerciales ou de bureaux déjà existante en zone agricole.

La zone Ni correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels sont autorisés l'adaptation ou l'extension des constructions à vocation artisanale, commerciale, d'hôtellerie ou de bureaux déjà existantes, en zone naturelle.

*Localisation des secteurs à l'échelle de la commune*



## 2. Eléments de justification

Le règlement actuel du PLU autorise en zone Ai et Ni d'une part que :

- Les annexes devront être implantées à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres maximum de l'habitation, dans la limite de 2 annexes nouvelles pour 20 m<sup>2</sup> au total d'emprise au sol (les 2 cumulées) et d'une hauteur de 4 mètres maximale par rapport à l'existant, à la date d'approbation du PLU
- pour les constructions avec une surface de plancher supérieure à 50m<sup>2</sup> les extensions autre qu'habitation à condition de ne pas créer une surface de plancher supérieure à 250m<sup>2</sup> (surface initiale et extension comprise) en zone Ai et Ni. Cette limitation s'est révélée bloquante pour le développement de certaines entreprises et c'est pour cela que la commune souhaite modifier le règlement écrit de ces zones.

Pour rappel, le PLU en vigueur identifie trois zones Ai :

- 1- Le site d'activités de Ty Robin,
- 2- Le restaurant situé à Kerhor, dans le haut Combrit,
- 3- Le garage automobile situé en bordure de la RD785, à Kerhom.

Deux zones Ni sont identifiées :

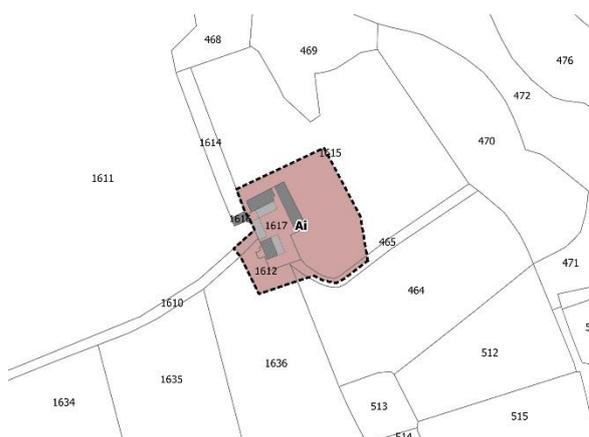
- 1- Le restaurant situé à proximité du Pont de Cornouaille, dans le secteur Lanio Huella,
- 2- La zone d'activité de Corroac'h en bordure de l'ancienne voie ferrée qui rassemble 3 entreprises.

Une zone Ni est créée dans le cadre de la présente modification n°2 du PLU (objet 7) :

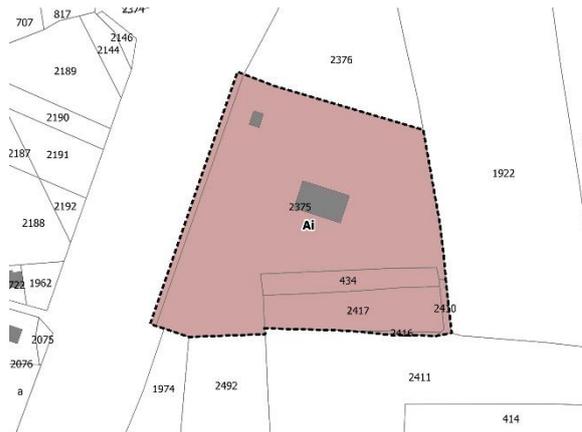
- 3- Le Moulin de l'écluse.



1-Site d'activités de Ty Robin



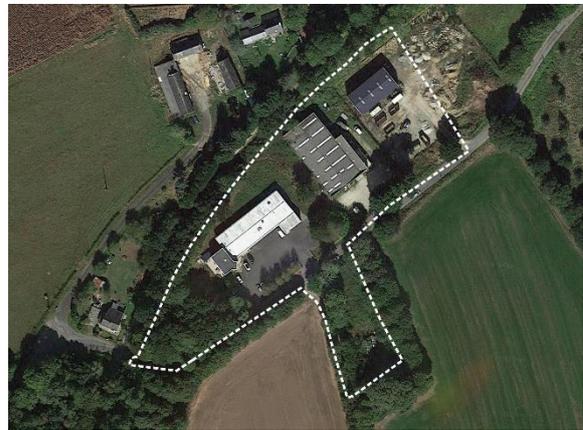
2-Le restaurant situé à Kerhor, dans le haut Combrit.



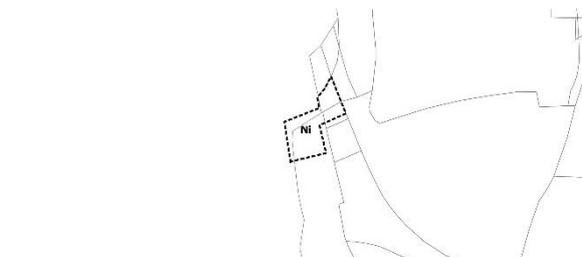
3- Garage automobile situé en bordure de la RD785, à Kerhom



1- Le restaurant situé à proximité du Pont de Cornouaille, dans le secteur Lanio Huella



2-La zone d'activité de Corroac'h en bordure de l'ancienne voie ferrée qui rassemble 3 entreprises



3-Le Moulin de l'écluse.(objet 7 de la présente modification n°2 du PLU)

La modification concerne 8 entreprises sur une estimation de 17 bâtiments dont 10 en Ai et 6 en Ni (bâtiments de plus de 50m<sup>2</sup>).

Ainsi dans un premier temps, il apparaît que la mention à une enveloppe de 20 mètres maximum de l'habitation est contreproductive puisqu'aucune habitation n'est située sur les secteurs Ai et Ni, identifiés comme STECALs Activité.

**Il convient donc de supprimer le terme 'habitation' afin de permettre une meilleure lecture de la règle.**

Dans un second temps, il est constaté que la règle concernant les extensions est la même pour les STECALs Habitat et Activité notamment en limitant les extensions à 250m<sup>2</sup> (existant + extension). Cependant, celle-ci ne paraît plus opérante sur les STECALs Activité et c'est pour cela que la collectivité a souhaité réfléchir à une autre règle. En effet, la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher (initiale et extension comprise) ne permet aucune extension puisque tous les bâtiments en zone Ai et Ni font plus de 250m<sup>2</sup> :

Libellé	Numéro	Nombre de bâti > 50m <sup>2</sup>	Surface bâtie en m <sup>2</sup>
Ai	1	6	4124
Ai	2	3	305
Ai	3	1	381
Ni	1	3	459
Ni	2	3	1985
NI	3	1	300

C'est pour cela que la commune souhaite retenir la règle de possibilité d'extension de 30% de la surface de plancher existante ou de 50m<sup>2</sup> de plancher nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante.

Si l'on regarde les possibilités d'extension de la surface bâtie, la modification pourrait permettre la création d'environ 0,2 hectares d'extension dont environ 0,14 ha en zone Ai et 800 m<sup>2</sup> en zone Ni. La modification permettra donc une évolution localisée et mesurée au regard des zones, des bâtiments et des surfaces concernées.

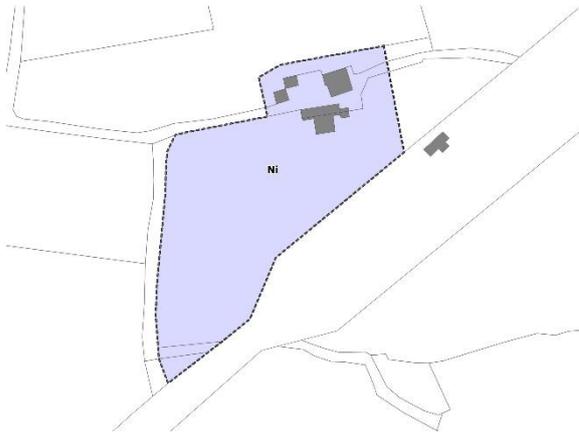
C'est pourquoi, afin de compenser les possibilités d'extension offerte par la modification, la commune souhaite réduire le périmètre de 4 STECALs correspondant à une surface totale de – 2 ha :

*Périmètres des secteurs Ai et Ni après la modification n°2 du PLU*

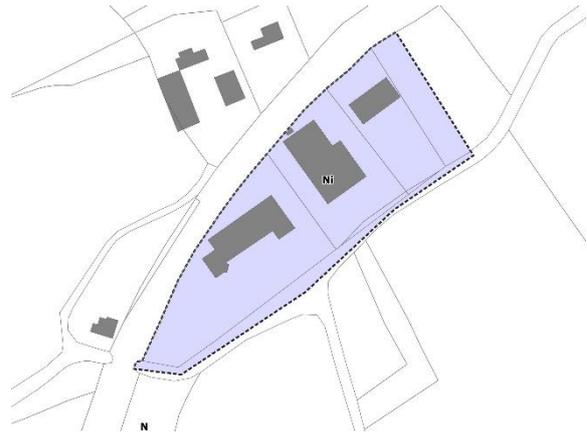


Le site d'activités de Ty Robin : -0,51 ha en zone Ai vers la zone A

Le garage automobile situé en bordure de la RD785, à Kerhom : -0,8 en zone Ai vers la zone A



Le restaurant situé à proximité du Pont de Cornouaille, dans le secteur Lanio Huella: - 0,51 ha en zone Ai vers la zone N



La zone d'activité de Corroac'h en bordure de l'ancienne voie ferrée qui rassemble 3 entreprises: - xxx m2 en zone Ai vers la zone A

**Ainsi, la possibilité de réaliser des extensions autres que des habitations au-delà d'une surface maximale de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher dans 6 secteurs restreints et identifiés, permettra de faciliter le développement des entreprises locales sur le territoire, conformément à l'orientation 4-3 du PADD « développer l'économie en favorisant l'accueil d'entreprises et en renforçant l'attractivité commerciale ».**

### 3. Traduction dans le PLU

#### a) Ajustement du règlement écrit

Les dispositions du règlement écrit actuellement en vigueur sont présentées sur un fond gris. Les modifications apparaissent en rouge. La modification est similaire à l'article 2 de la zone Ai et Ni. Les éléments de l'article non présentés restent inchangés.

**L'extension ne sera autorisée** que sous réserve :

- qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
- que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes, à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 50 m<sup>2</sup> ~~et dans une limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (initiale et extension comprise)~~ :
  - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
  - ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

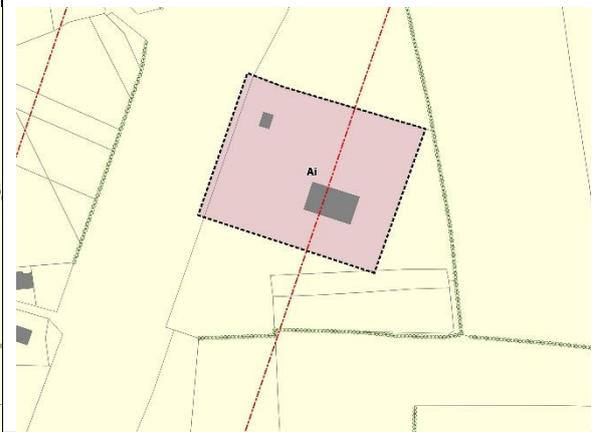
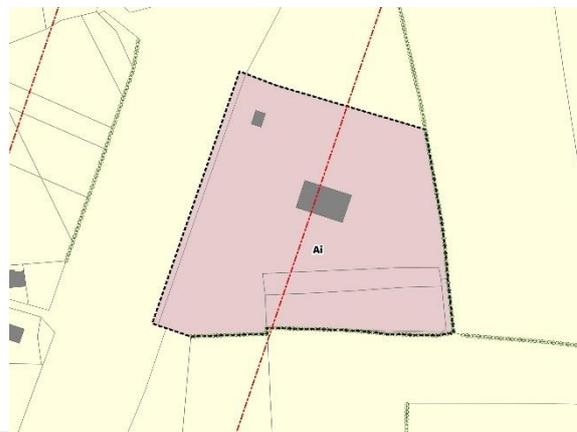
**Les bâtiments d'activités existants peuvent bénéficier de la construction d'annexes**

(constructions détachées) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être implantées à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres maximum de ~~l'habitation la construction~~, dans la limite de 2 annexes nouvelles pour 20 m<sup>2</sup> au total d'emprise au sol (les 2 cumulées) et d'une hauteur de 4 mètres maximale par rapport à l'existant, à la date d'approbation du PLU.

b) Ajustement du règlement graphique

Règlement graphique avant la modification n°2

Règlement graphique après la modification n°2



#### 4. Descriptions des incidences estimées de la modification

Thématiques	Effets	Niveau d'impact
Sols et sous-sols	<p>La modification envisagée peut avoir des incidences sur les sols et sous-sols puisqu'elle supprime la limite de 250m<sup>2</sup> (initiale et extension comprise) pour la réalisation d'extension en zone Ai et Ni.</p> <p>La modification pourrait permettre la création théorique d'environ 0,2 hectares d'extension dont environ 0,14ha en zone Ai et 700m<sup>2</sup> en zone Ni. La modification permettra donc une évolution localisée et mesurée au regard des zones, des bâtiments et des surfaces concernées.</p>	<b>MOYEN</b>
Milieux naturels et biodiversité	<p>La modification envisagée peut avoir des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité puisqu'elle supprime la limite de 250m<sup>2</sup> (initiale et extension comprise) pour la réalisation d'extension en zone Ai et Ni. Toutefois, la modification concerne 6 sites classés en STECAL dont le périmètre est au plus près de l'emprise des entreprises et zones d'activités existantes.</p> <p>Aucune zone Ai et Ni n'est concernée par un espace boisé classé toutefois, plusieurs zones sont concernées par un talus ou une haie identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Aucune zone Natura 2000, périmètre de ZNIEFF n'est concernées par cette modification.</p>	<b>FAIBLE</b>
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	La modification envisagée ne modifie pas les règles actuelles existantes en matière de paysage, d'aspect extérieur des constructions et d'aménagement de leur abords. Toutefois, plusieurs haies et talus sont situés en limite de site.	<b>INEXISTANT</b>
Ressource en eau	<p>Aucune zone Ai et Ni n'est concernée par la présence de zones humides identifiées sur le règlement graphique.</p> <p>La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides et pour l'assainissement.</p>	<b>INEXISTANT</b>
Air, énergie et climat	La modification envisagée n'a pas d'impact significatif sur l'air, l'énergie et le climat. Elle permet aux entreprises locales de se développer ce qui permet de conserver des entreprises au plus proche de la population locale et de ce fait, limiter les déplacements.	<b>INEXISTANT</b>
Risques et nuisances	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques et les nuisances. Elle n'augmente pas l'exposition de la population.	<b>INEXISTANT</b>

## B. Objet 2 : ajout d'un complément à l'article A2

### 1. Objet du projet

La commune souhaite ajouter la possibilité en zone agricole A de restaurer les bâtiments dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les caractéristiques principales du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect...). Ainsi, il est nécessaire d'ajouter cette possibilité au sein du règlement écrit à l'article A2 de la zone A portant sur les occupations du sol soumises à des conditions particulières.

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles. Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 2. Eléments de justifications

Cette disposition permettra de préserver le patrimoine existant et l'identité paysagère de la commune tout en respectant l'objectif 3-2 du PADD « Préserver et mettre en valeur les paysages caractéristiques et emblématiques du territoire, dans une logique d'attractivité ».

### 3. Traduction dans le PLU

Les dispositions du règlement écrit actuellement en vigueur sont présentées sur un fond gris. Les modifications apparaissent en rouge. Les éléments de l'article non présentés restent inchangés.

#### **Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

. Peut également être autorisé :

*Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).*

- Le **changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- La **restauration d'un bâtiment existant dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect...)**

#### 4. Descriptions des incidences estimées de la modification

Thématiques	Effets	Niveau d'impact
Sols et sous-sols	La modification envisagée n'a pas d'incidence sur les sols et sous-sols puisqu'elle concerne la restauration de bâtiments existants.	<b>INEXISTANT</b>
Milieux naturels et biodiversité	La modification envisagée n'a pas d'incidence sur les milieux naturels et biodiversité puisqu'elle concerne la restauration de bâtiments existants.	<b>INEXISTANT</b>
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	La modification envisagée a un effet sur les paysages et le cadre de vie puisqu'elle concerne la restauration de bâtiments existants dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect...) en zone agricole. Toutefois, cette modification n'entraîne pas d'effets négatifs.	<b>POSITIF</b>
Ressource en eau	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides et pour l'assainissement.	<b>INEXISTANT</b>
Air, énergie et climat	La modification envisagée n'a pas d'impact significatif sur l'air, l'énergie et le climat.	<b>INEXISTANT</b>
Risques et nuisances	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques et les nuisances. Elle n'augmente pas l'exposition de la population.	<b>INEXISTANT</b>

La modification envisagée n'a pas d'impact sur l'environnement.

## C. Objet 3 : prise en compte de la nouvelle catégorisation des routes départementales

### 1. Objet du projet

L'un des objets de la présente modification n°2 du PLU concerne la prise en compte de la nouvelle catégorisation des routes départementales ainsi que les reculs associés au sein du règlement écrit. Cette modification concerne l'ensemble des zones à l'article 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### 2. Eléments de justification

Le règlement de voirie départementale du Finistère a été actualisé en 2019 afin de l'adapter aux évolutions techniques et réglementaires.

Ainsi, il convient de mettre à jour le règlement écrit afin de prendre en compte les évolutions concernant la nouvelle catégorisation des routes et des marges de recul correspondantes, indiquées au sein du règlement départemental de la voirie auquel la commune est soumise.

Ces modifications se trouvent en annexe II « Marges de recul des constructions » du règlement de voirie départemental (page 103 du règlement).

**Annexe II. Marges de recul des constructions**

Champ d'application et exclusions  
Les marges de recul des constructions sont instituées pour les raisons suivantes :

- garantir la sécurité routière en s'assurant du respect des distances de visibilité
- protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier,
- limiter les constructions dans l'environnement proche de la voie en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité ou autres.

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R.110-2 du Code de la route.

Ne sont pas concernées par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants dans la limite de l'alignement de la façade existante, les annexes (piscines, etc.), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas défavorablement la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Pour les communes ne possédant pas de POS ou de PLU, le Département demande au cas par cas leur application à travers l'avis qu'il formule sur les projets de construction pour lesquels il est consulté (Article L.422-4 du Code de l'urbanisme).

Valeurs des marges de recul

CLASSEMENT DE LA ROUTE	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE HORS LIMITES D'AGGLOMERATION	
	CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION	AUTRES CONSTRUCTIONS
Route départementale à 2x2 voies du réseau principal	50m	35m
Autres routes départementales du réseau principal	35m	25m
Réseau secondaire	20m	15m

En complément, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

*Extrait du règlement de voirie départementale du Finistère*

### 3. Traduction dans le PLU

Les dispositions du règlement écrit actuellement en vigueur sont présentées sur un fond gris. Les modifications apparaissent en rouge. Le paragraphe (article 6) faisant l'objet de la modification est identique pour l'ensemble des zones ainsi, les modifications opérées sont identiques. Les éléments de l'article non présentés restent inchangés.

#### **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1- Par rapport aux routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** des RD ~~de 1<sup>ère</sup> catégorie du réseau principal~~ (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 44**
- **20 m** des RD ~~de 2<sup>ème</sup> catégorie du réseau secondaire~~ pour la **RD 144** (ce recul est porté à 15m pour les constructions autre que les habitations)
- Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale, hors agglomération, devront avoir un recul minimum de 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public départemental.

#### 4. Descriptions des incidences estimées de la modification

Thématiques	Effets	Niveau d'impact
Sols et sous-sols	La modification envisagée répond à une évolution liée à une obligation réglementaire imposée par le règlement départemental de la voirie.	<b>INEXISTANT</b>
Milieux naturels et biodiversité	La modification envisagée répond à une évolution liée à une obligation réglementaire imposée par le règlement départemental de la voirie.	<b>INEXISTANT</b>
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	La modification envisagée répond à une évolution liée à une obligation réglementaire imposée par le règlement départemental de la voirie.	<b>INEXISTANT</b>
Ressource en eau	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides et pour l'assainissement.	<b>INEXISTANT</b>
Air, énergie et climat	La modification envisagée n'a pas d'impact significatif sur l'air, l'énergie et le climat.	<b>INEXISTANT</b>
Risques et nuisances	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques et les nuisances. Elle n'augmente pas l'exposition de la population.	<b>INEXISTANT</b>

La modification envisagée n'a pas d'impact sur l'environnement.

## D. Objet 4 et 5 : facilitation des constructions alternatives

### 1. Les objets du projet

#### a) Suppression de l'interdiction des tiny house en zone urbaine Uh

L'un des objets de la présente modification n°2 du PLU concerne la facilitation des constructions alternatives de type habitat démontable / réversible (tiny house) en zone Uh.

La zone Uh correspond aux zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Ces différentes formes ne font pas l'objet d'une définition spécifique au sein du Code de l'Urbanisme. Ainsi, ce type d'habitation est assimilé soit :

- A une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Il est alors souvent assimilé par raccourci aux résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs.
- A une occupation sous forme d'habitat permanent, résidence démontable occupée à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an).

Dans le cadre de la présente modification, il est entendu ce type d'habitation démontable / réversible comprenant tiny house, yourte, mobile home, etc. comme habitat permanent à titre de résidence principale.

Pour rappel, la modification n°1 approuvée par délibération du conseil municipal le 23 octobre 2019 concernait en partie l'adaptation du règlement écrit du PLU. Celle-ci portait notamment sur l'ajout en zone Uh, à l'article Uh.1 de la mention suivante : « 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) ».

Afin de faciliter les constructions alternatives de type habitat démontable/ réversible, la mention des tiny houses à l'article Uh.1 est contreproductive.

Il s'agit alors de supprimer la mention des tiny house, yourtes à l'article Uh.1 du règlement écrit.

## b) Adaptation de l'OAP 13 afin d'y intégrer de l'habitat réversible

La commune souhaite pouvoir adapter l'OAP n°13 sur le secteur de Kerlec afin d'y intégrer la possibilité de réaliser de l'habitat réversible.

L'OAP se situe au Nord du bourg de Combrit, le long de la D144. Une partie de l'OAP au Nord se situe sur une ancienne carrière désaffectée.

Le site est classé en zone 1AUhc et comprend 1,2ha d'emprises mobilisables. La zone 1AUhc correspond aux secteurs à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne.

Localisation du secteur concerné par la présente modification du PLU à l'échelle communale



Schéma de l'OAP n°13 au PLU en vigueur avant la modification n°2



Il s'agit donc :

- D'ajouter un sous-secteur 1AUhc2, à la zone 1AUhc afin de permettre la possibilité d'y implanter de l'habitat réversible sur le site de Kerlec à l'emplacement de l'ancienne carrière,
- D'ajuster l'OAP 13 Kerlec afin de permettre l'habitat réversible sur l'ancien site de la carrière.

## 2. Élément de justification

a) L'introduction de formes d'habitat alternatives comme réponse à un développement durable du territoire

Depuis plusieurs années, de plus en plus d'habitants souhaitent adopter un nouveau mode de vie en s'installant dans des constructions légères, mobiles et démontables. Ces constructions prennent plusieurs formes : tiny house, yourtes, caravanes, mobil-home...

Quelques exemples de résidences réversibles/démontables



Tiny house



Yourte



Mobil-home, maison nomade

Source : [hameaux-lergers.org](http://hameaux-lergers.org) et BRUDED

Ce nouveau mode de vie est vu par une partie de la population comme une réponse aux enjeux écologiques et sociaux et qui permet de répondre à la fois :

- A une nécessité financière de par l'augmentation des prix du marché immobilier,
- A une nécessité sociale de par la forte demande en logement sur certaines communes, notamment littorales comme Combrit,
- A une nécessité d'écologique par une empreinte carbone réduite, l'utilisation possible de matériaux biodégradables, d'énergie renouvelables, ou encore une préservation du sol sur le long terme par le caractère réversible de ces installations.

Ainsi, l'apparition de ce type d'habitat ne fait qu'augmenter. De nombreuses communes font face à des habitants désireux de s'installer dans un habitat démontable réversible. Plusieurs communes et notamment en Bretagne ont fait l'expérience d'accueillir de l'habitat réversible sur leur territoire.

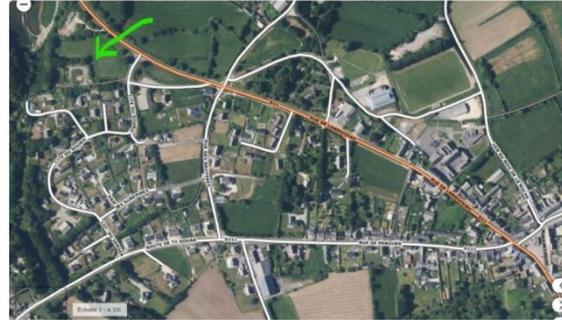
Quelques extrait d'articles de presse

### Plomeur. Yourtes nature



Delphine Cam, son ami Christian et Lune vivent dans une yourte, à Plomeur, et revendiquent le droit « d'habiter différemment ».  
Photo M.R.

### Commana (29) souhaite créer un éco-hameau en habitat léger



Thématique(s): Centres-bourgs : Etudes et Habitat - Lotissements et quartiers durables

Lecture : 3 minutes.

**C'est ce qu'on appelle, dans un néologisme tendance, un éco-lieu.**

C'est ce qu'on appelle, dans un néologisme tendance, un éco-lieu. À Plomeur (29) poussé des yourtes. Leurs occupants revendiquent un retour à la nature, tout en refusant l'idée de marginalité. Des yourtes en pays bigouden. Ou les Mongols qui débarquent chez les Tartares, nom communément adopté dans la région pour désigner les gars de Larvor, de Loctudy. Les yourtes, elles, ont poussé un peu plus loin dans les terres, à Plomeur. Du côté de la chapelle de Beuzec, qui tapit son gr breton au milieu d'une campagne battue par les vents.

Sources : *Le Télégramme* et [www.bruded.fr](http://www.bruded.fr)

Plusieurs temps d'échange avec les collectivités, ont vu le jour afin de capitaliser les expériences et de présenter le cadre réglementaire. En ce sens, plusieurs journées d'échanges organisées par BRUDED (réseau d'échange d'expériences de développement local durable entre collectivités). Aussi, l'association Hameaux Légers a été créée en 2017 et travaille notamment avec les communes sur ces questions afin de sensibiliser, accompagner les collectivités dans la réalisation de leur projet.

La question des tiny house relativement récente intéresse à la fois la population et les collectivités désireuses de pouvoir encadrer l'accueil de type d'habitat sur leur territoire.

**C'est dans ce contexte que la commune de Combrit Sainte-Marine a exprimé un intérêt pour le développement de ce type d'habitat sur son territoire et souhaite donc pouvoir supprimer l'interdiction des tiny house en zone urbaine afin de faciliter l'habitat réversible en zone Uh et sur le site de l'OAP de Kerlec n°13.**

## b) Contexte réglementaire

La loi ALUR (adoptée le 20 février 2014) et son décret d'application (29 avril 2015) intègrent l'habitat démontable dans la réglementation. L'article R111-51 du Code de l'urbanisme définit les caractéristiques d'une résidence démontable :

*« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables ».*

L'article L444-1 du Code de l'Urbanisme définit le régime des autorisations d'urbanisme applicables aux résidences démontables :

*« L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues à l'article L. 151-13 ».*

L'article R441-6-1 du code de l'urbanisme les documents complémentaires que le pétitionnaire devra produire à l'occasion de sa demande de permis d'aménager:

*« Lorsque la demande porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation de résidences démontables définies à l'article R. 111-51, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et disposant d'équipements non raccordés aux réseaux publics, le demandeur joint à son dossier, en application de l'article L. 111-11, une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité. Ces conditions sont fixées, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme, notamment dans les secteurs délimités en application de l'article L. 151-13.*

*Cette attestation est fournie sous la responsabilité du demandeur. »*

**Ains, le Code de l'Urbanisme permet au règlement écrit de définir les conditions d'implantations des constructions démontables. La commune souhaite favoriser ce type de construction et en ce sens, le règlement écrit de la zone Uh, 1AUh et l'OAP de Kerlec peuvent donc les autoriser.**

## c) Un site propice au développement de l'habitat réversible

L'OAP de Kerlec se situe en partie sur le site d'une ancienne carrière désaffectée et remblayée. Aujourd'hui en friche, le terrain est classé en zone 1AUhc au PLU et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Toutefois, le site de l'ancienne carrière n'est pas propice à l'installation de constructions « classiques », non réversibles. En effet, des observations conduisent à ne plus y envisager de constructions en « dur ». Afin de conserver les potentialités d'urbanisation sur le territoire, et dans une logique de résilience, la commune souhaite mettre en valeur ce site, déjà fortement anthropisé, par un aménagement plus respectueux des sols et sous-sols et de l'environnement.

Ainsi, la commune souhaite pouvoir permettre la réalisation d'habitat alternatif sur le site de l'ancienne carrière. L'habitat réversible sur le site permettra de réhabiliter cette friche, fléchée comme constructible au PLU en vigueur, tout en proposant un aménagement plus respectueux et de qualité. Aussi, la commune a été sollicité pour l'implantation d'habitats réversibles sur le site ce qui a permis de conforter l'ambition communale.

**Il est donc nécessaire de créer un sous-secteur 1AUhc2, afin d'autoriser l'habitat réversible sur le site de l'ancienne carrière pour préciser et encadrer leurs modalités d'implantation. L'OAP devra également être ajustée sur le site afin d'y intégrer cette possibilité.**

d) Un projet permettant de diversifier le parc de logement tout en luttant contre l'artificialisation des sols

Entre 2008 et 2018, la population a augmenté d'environ 19% soit environ +67 habitants par an en 10 ans. L'augmentation de la population est principalement due au solde apparent des entrées et des sorties puisqu'entre 2013 et 2018 celui-ci était de +2,1% contre -0,5% pour le solde naturel

Le territoire compte en 2018 3 172 logements dont 61% de résidences principales et 34,7% de résidences secondaires. Entre 2008 et 2018, le nombre de logements a augmenté d'environ 19% soit une production d'environ +50 logements par an. L'offre en logement est également marquée par une forte représentation des maisons (90% du parc en 2018 selon l'INSEE) ainsi que des logements de grande taille (64,6% des logements ont 5 pièces ou plus selon l'INSEE).

Ces données traduisent à la fois, l'attractivité forte du territoire et le manque de diversité dans le parc de logements communal.

**Ainsi, la commune souhaite aujourd'hui permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en organisant le développement urbain afin de promouvoir de nouvelles formes urbaines limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La facilitation des constructions alternatives de type habitat démontable (tiny house, yourtes...) au sein du règlement écrit des zones Uh et AUh va donc dans ce sens.**

e) Un projet compatible avec les objectifs du PADD

L'intégration de dispositions favorisant les résidences démontables, au sein des zones Uh et 1AUhc, par la création d'un sous-secteur 1AUhc2 et au sein de l'OAP 13 Kerlec, répond très largement aux objectifs inscrits au sein du PADD :

- Objectif 1-1 « poursuivre la croissance démographique en favorisant l'accueil de nouveaux habitants »,
- Objectif 2-1 « Inverser les tendances en matière de consommation foncière, organiser le développement urbain et promouvoir des formes urbaines diversifiées ».

**Ainsi, la commune connaît une attractivité forte et présente les caractéristiques d'une commune littorale dynamique et doit, notamment à travers son PLU, anticiper les besoins futurs. Afin de maintenir son rythme de croissance démographique et de mettre en œuvre des principes allant vers la diversification des modes d'habiter et la lutte contre l'artificialisation des sols, la commune souhaite faciliter la réalisation de constructions alternatives (habitat réversible, tiny house...).**

### 3. Traduction dans le PLU

#### a) Modification du règlement écrit en zone 1AU

Les dispositions du règlement écrit actuellement en vigueur sont présentées sur un fond gris. Les modifications apparaissent en rouge. Les modifications concernent les dispositions applicables en zone AU. Les éléments des articles non présentés restent inchangés.

**La zone 1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée

en **6 7** secteurs :

- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité forte à moyenne,
- **1AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne,
- **1AUhc1** : secteur 1AUhc situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable
- **1AUhc2** : secteur à vocation d'habitat de type résidence démontable
- **1AUi** : secteur à vocation d'activités économiques,
- **1AUia1** : secteur à vocation d'activités artisanales et de services (hors commerces) situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable,
- **1AUic** : secteur à vocation d'activités commerciales

Article	N° page	Modifications
Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	58	1. En secteurs 1AUhc2, 4-L'installation, l'extension ou la modification de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : 5-A condition de s'intégrer harmonieusement au paysage et à l'environnement et dans le respect des vues et des perspectives
Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel	60	Pour les constructions et installations de type résidence démontable : 6-les résidences démontables devront respecter des règles minimales d'hygiène et de sécurité, permettant de satisfaire les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité.
Article AU.9 : emprise au sol des constructions	63	-2. Pour les secteurs 1AUhc, 1AUhc1 et 1AUhc2 L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain. En cas de lotissement, le coefficient d'emprise au sol pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.
Article AU.10 : hauteur maximale des constructions	63	1. En secteurs 1AUhc2 Pour les constructions et installations de type résidence démontable la hauteur maximale est limitée à 3,5m à l'égout et 5,5m au faîtage.

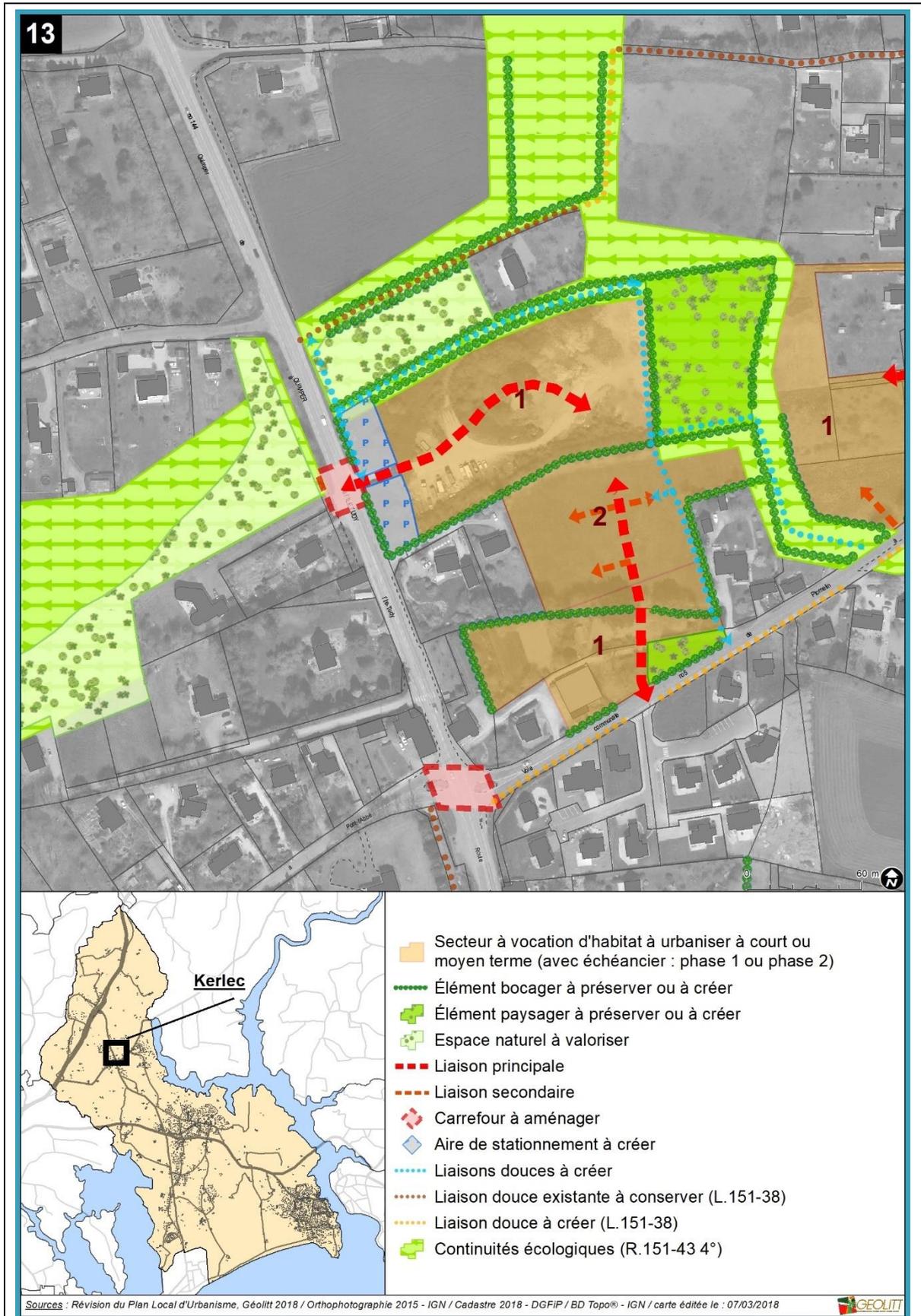
## b) Ajustement de l'OAP n°13

Les modifications apparaissent en **rouge** sur le texte de l'OAP.

c) 13- Secteur de <del>Kerlee</del> -Kroas Hent	
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhc <del>et 1AUhc2</del> – 1,20 ha (emprises mobilisables)
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	<p>Secteur destiné à de l'<b>habitat, aux installations de résidences démontables/réversibles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et aux activités compatibles avec l'habitat.</b></p> <p><b>Secteur inscrit dans la 1ère tranche</b></p> <p><del>Un emplacement réservé est identifié sur ce secteur ; il est destiné à l'implantation d'équipements publics et/ou à la réalisation d'un programme de logements (article L.151-41 du code de l'urbanisme)</del></p>
DENSITE	18 logements/ha, soit <b>au minimum 22 logements</b> à réaliser, si l'opération ne comporte que des logements.
SITUATION	Ce secteur, bordé par la route départementale n°144, constitue une ancienne carrière aujourd'hui désaffectée.
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Ce secteur n'est soumis à des contraintes réglementaires.
IMPLANTATION DU BATI	<p>Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.</p> <p>Assurer un traitement qualitatif des constructions en bordure de la RD n°144.</p>
ACCES ET DESSERTE	<p><b>Desserte automobile</b> : l'accès principal se fera à partir de la route départementale n°144. Il n'est pas prévu la réalisation d'une jonction routière avec le secteur situé au Sud, compte tenu de la topographie du site.</p> <p><b>Desserte piétonne</b> : un maillage piéton devra être aménagé au sein du secteur, notamment en frange Nord du secteur. Une liaison douce devra être réalisée également en direction du futur espace public de Kroas Hent (secteur NL) et du secteur 1AUhc situé au Sud.</p>
PAYSAGE	<p>Préserver l'ensemble de la maille bocagère périphérique.</p> <p>Aménager l'espace naturel situé à l'Est de l'ancienne carrière, en espace public paysager.</p> <p>Protéger et mettre en valeur les continuités écologiques.</p>
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.</p>

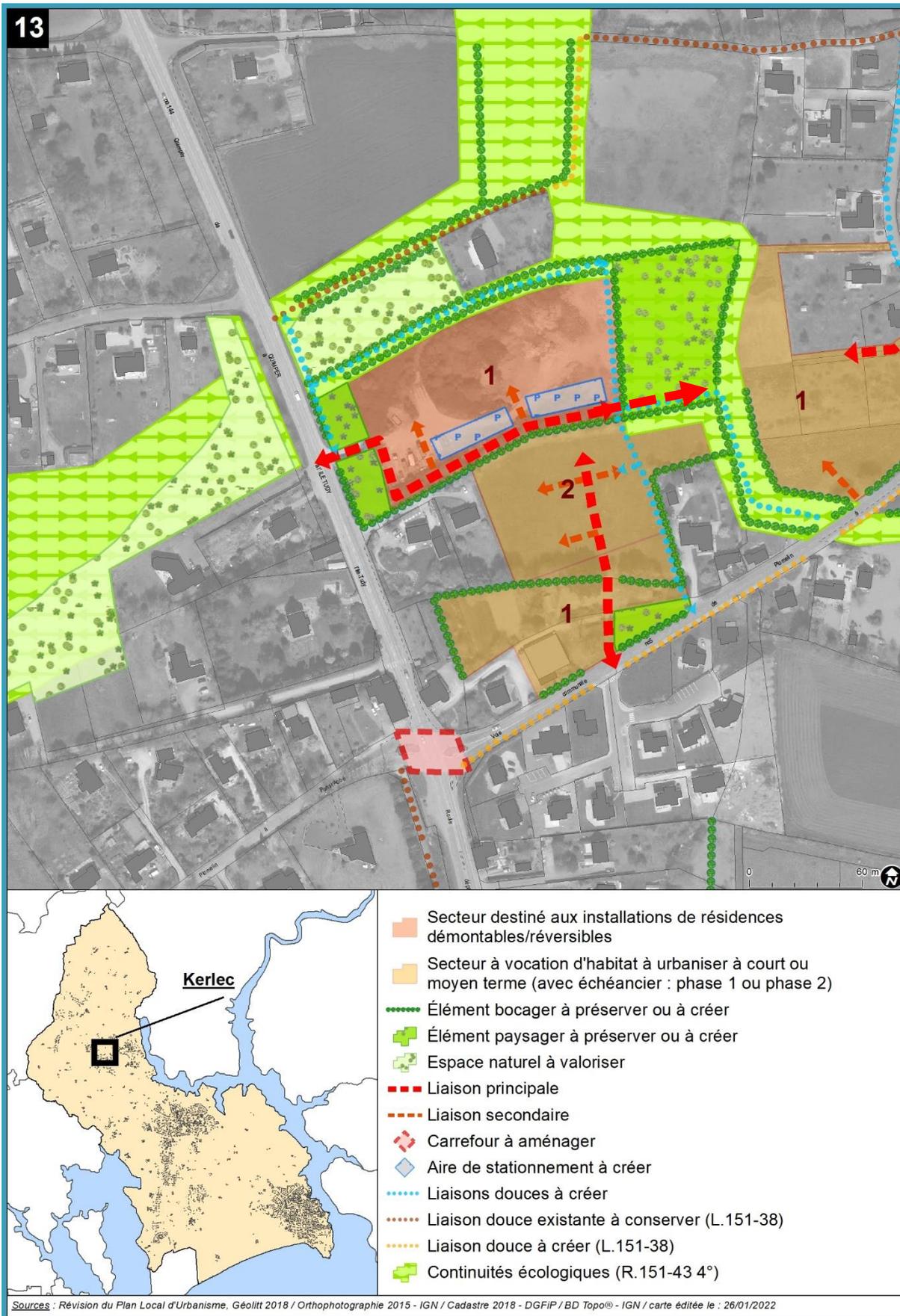


• Schéma de l'OAP avant la modification n°2



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

• Schéma de l'OAP 13 après la modification n°2



#### 4. Description des incidences estimées de la modification

Thématiques	Effets	Niveau d'impact
Sols et sous-sols	Les modifications envisagées permettent le développement d'habitat réversible (type tiny house) en zone constructible Uh et plus particulièrement sur le secteur de Kerlec classé en zone 1AU. Ainsi, les modifications n'augmentent pas les effets sur l'environnement par rapport au PLU en vigueur. Le site de Kerlec se trouve sur un ancien site de carrière fortement anthropisé. Le caractère réversible des tiny house permet de préserver les sols et sous-sols de l'artificialisation sans étendre la consommation d'espaces.	<b>INEXISTANT</b>
Milieux naturels et biodiversité	Les modifications envisagées permettent le développement de l'habitat réversible en zone constructible Uh et sur le secteur de Kerlec classé en zone 1AU. Ce type d'habitat peut perturber les milieux naturels et la biodiversité, toutefois, il permet de limiter l'artificialisation des sols par la facilitation de l'habitat réversible et donc le potentiel maintien des milieux naturels et de la biodiversité.  Le site de Kerlec est situé en zone 1AU, seule la vocation du site au Nord est modifiée. Les éléments liés à la protection des milieux naturels restent inchangés.	<b>INEXISTANT</b>
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Les modifications envisagées peuvent avoir un effet sur les paysages, le cadre de vie et le patrimoine. Toutefois, les dispositions relatives à la préservation des éléments paysagers sur le site de Kerlec sont conservées au sein de l'OAP et permettront une bonne insertion des constructions au sein du paysage. Aussi, le site se trouve sur une ancienne carrière désaffectée, aujourd'hui en friche, son aménagement raisonné permettra donc de mettre en valeur cet espace.	<b>INEXISTANT</b>
Ressource en eau	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides et pour l'assainissement.	<b>INEXISTANT</b>
Air, énergie et climat	La modification envisagée n'a pas d'impact significatif sur l'air, l'énergie et le climat.	<b>INEXISTANT</b>
Risques et nuisances	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques. Le site n'est pas concerné par la base Basias/Basol et n'est pas répertorié comme un site à risque. Toutefois, la modification a un effet positif en matière de prise en compte des risques limitant les risques liés à la stabilité des sols et des sous-sols en proposant de l'habitat réversible.	<b>POSITIF</b>

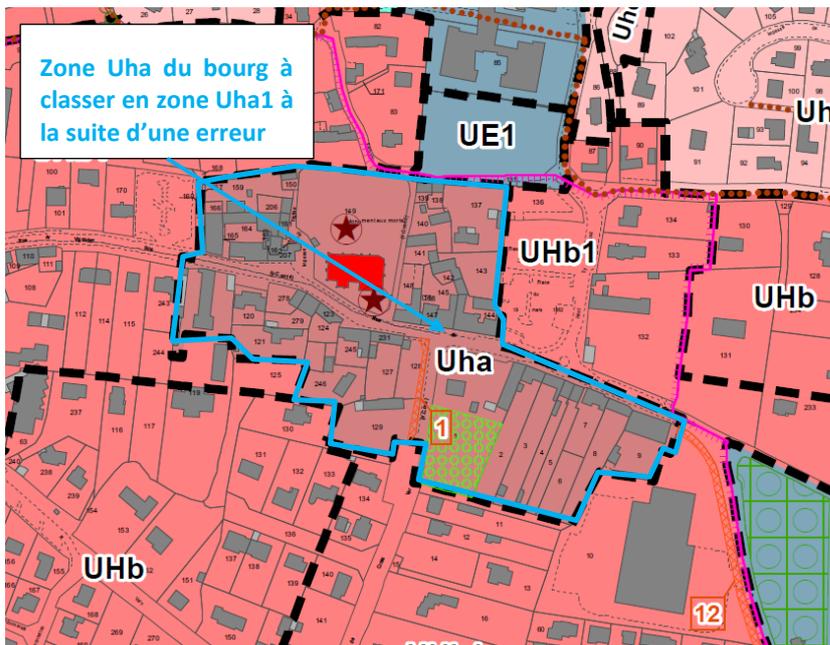
# MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – OAP – ANNEXES

## A. Objet 6 : Rectifier l'erreur de zonage Uha dans le bourg

### 1. Objet du projet

L'un des objets de la présente modification n°2 du PLU concerne le zonage UHa du bourg de Combrit sur une surface de 3,35 hectares. Il s'agit de corriger l'erreur de zonage afin de classer le bourg de Combrit en zone UHa1 de manière à faire correspondre le zonage avec le périmètre SPR.

Extrait du règlement graphique avant la modification n°2 du PLU



### 2. Eléments de justification

Le territoire communal est couvert 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 :

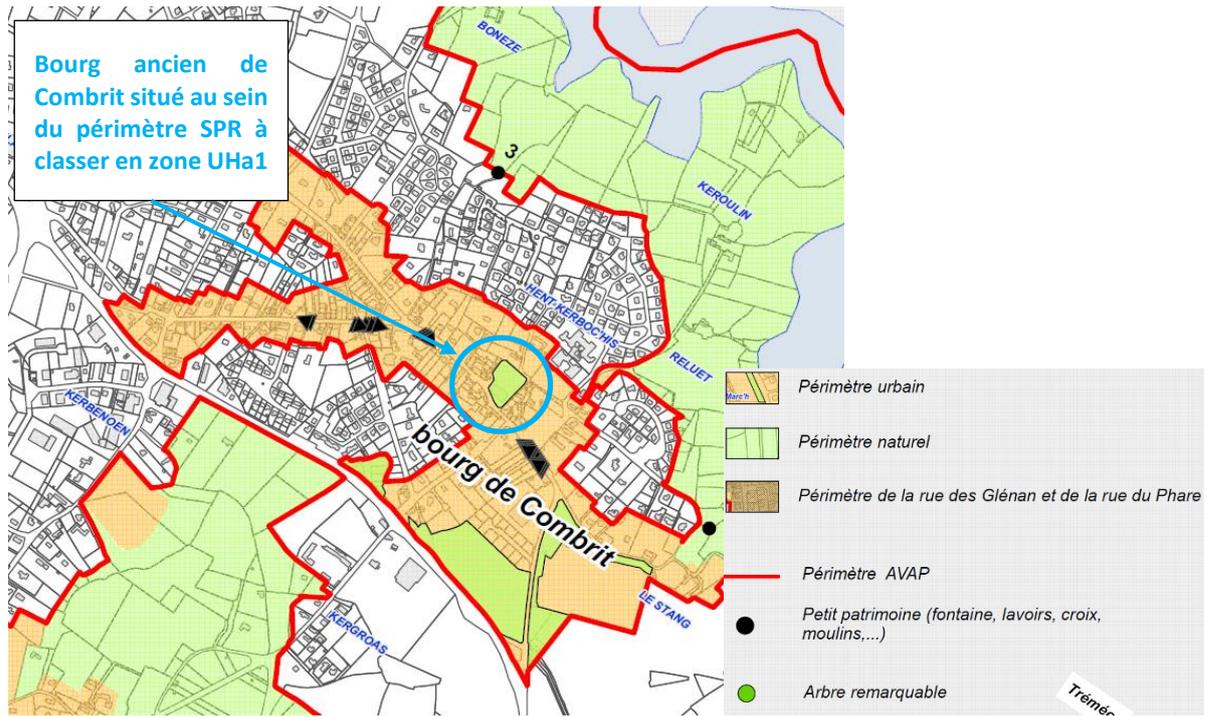
- 1- Les grands paysages associés aux espaces estuariens et maritimes,
- 2- Le bourg de Combrit,
- 3- Le secteur du Venec autour de la chapelle et de la stèle protohistorique du Léoc.

L'ensemble des espaces situés au sein de ce périmètre sont indicé 1. Toutefois, une partie du bourg de Combrit situé dans le SPR a été classé, par erreur en zone Uha puisque celui-ci n'existe pas sur la commune. Le zonage UHa étant intégralement couvert par le périmètre SPR, il convient d'y ajouter l'indice spécifique « 1 » faisant référence au SPR. **Les surfaces du PLU restent donc inchangées.**

Le zonage UHa1 correspond aux secteurs couvrant en partie les centres anciens du bourg et de Sainte Marine, et qui correspondent à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat – secteurs situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

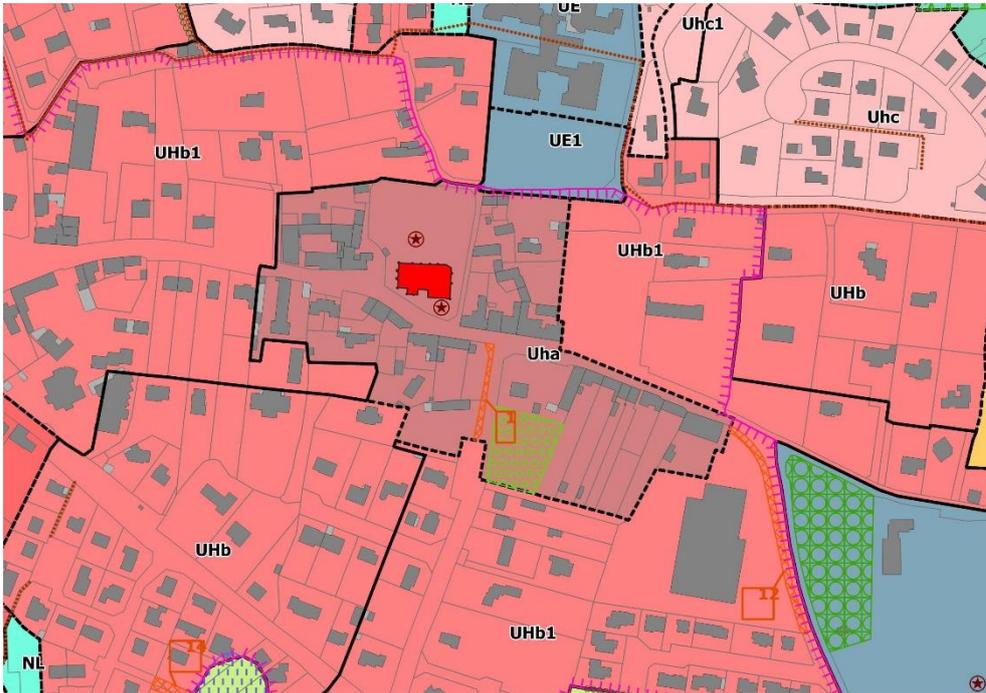
**Ainsi, il convient de rectifier cette erreur afin de faire correspondre le périmètre SPR et le zonage du règlement graphique en classant 3,35 ha, correspondant au centre ancien de Combrit, en zone UHa1.**

Extrait du SPR

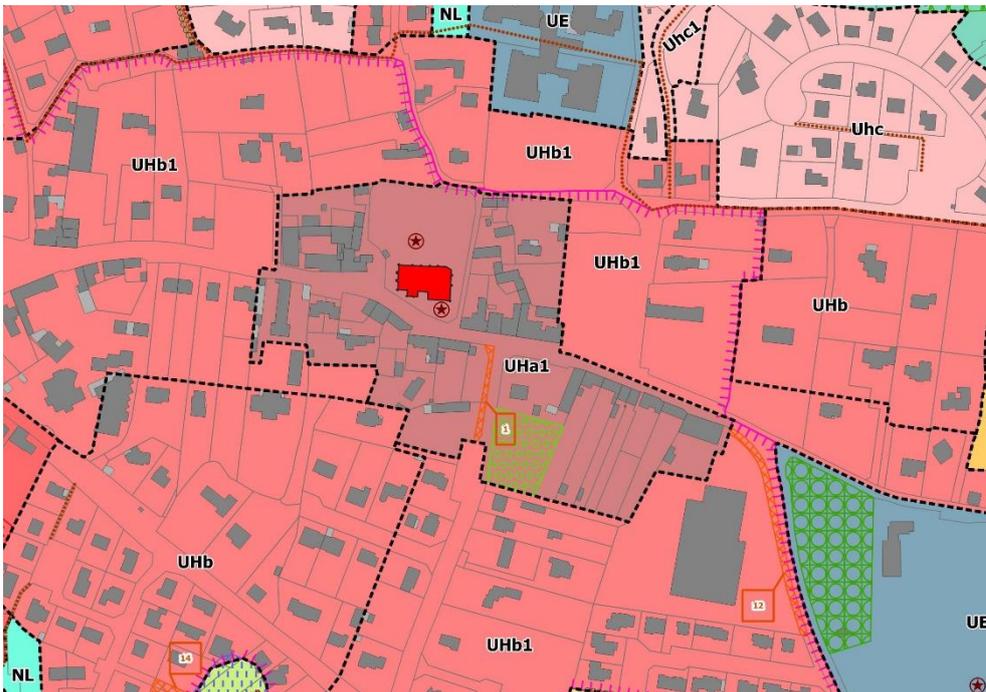


### 3. Traduction dans le PLU

a) Règlement graphique avant la modification n°2



b) Règlement graphique après la modification n°2



#### 4. Descriptions des incidences estimées de la modification

Thématiques	Effets	Niveau d'impact
Sols et sous-sols	La modification envisagée permet de corriger une erreur de zonage afin de classer le bourg de Combrit en zone UHa1 de manière à faire correspondre le zonage avec le périmètre SPR. La zone reste en secteur constructible U.	<b>INEXISTANT</b>
Milieux naturels et biodiversité	La modification envisagée permet de corriger une erreur de zonage. La zone reste en secteur urbanisé. Les règles relatives à la protection des espaces boisés classé ainsi que des éléments paysagers restent inchangées.	<b>INEXISTANT</b>
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	La modification envisagée permet de corriger une erreur de zonage afin de classer le bourg de Combrit en zone UHa1 de manière à faire correspondre le zonage avec le périmètre SPR. Les effets sur les paysages et le patrimoine sont positifs.	<b>POSITIF</b>
Ressource en eau	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides et pour l'assainissement.	<b>INEXISTANT</b>
Air, énergie et climat	La modification envisagée n'a pas d'impact significatif sur l'air, l'énergie et le climat.	<b>INEXISTANT</b>
Risques et nuisances	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques. Elle n'augmente pas l'exposition de la population aux risques et aux nuisances.	<b>INEXISTANT</b>

La modification envisagée n'a pas d'impact sur l'environnement.

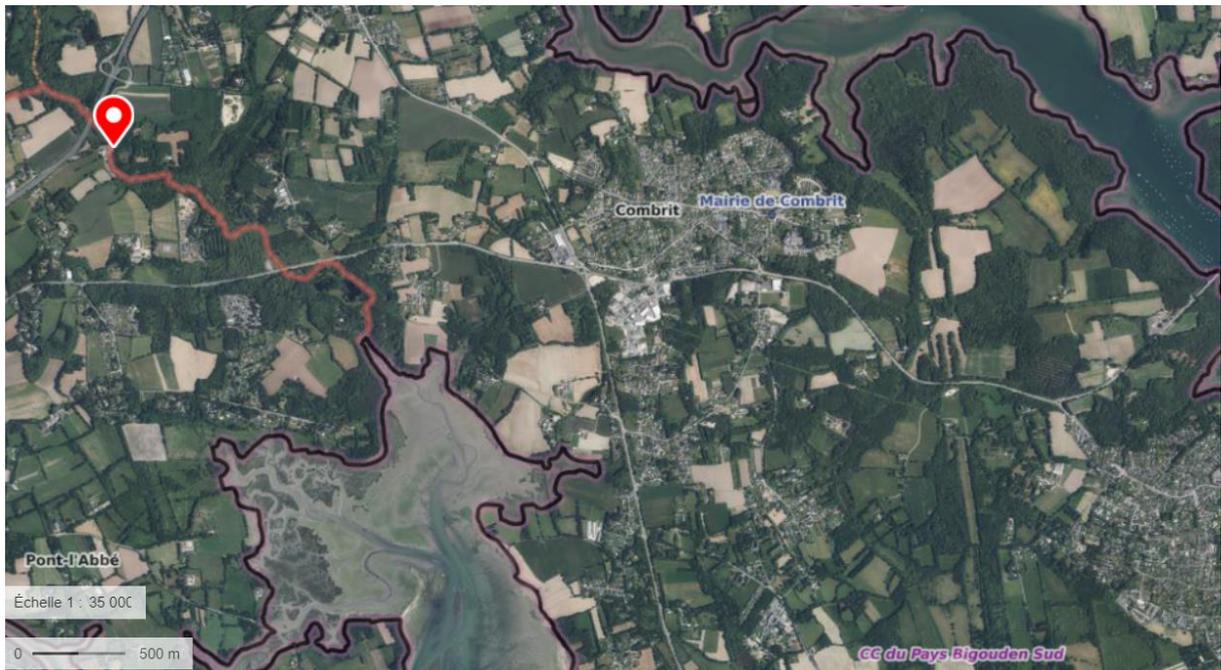
## B. Objet 7 : Mise en concordances avec le zonage de Pont l'Abbé par la création d'un STECAL

### 1. Objet du projet

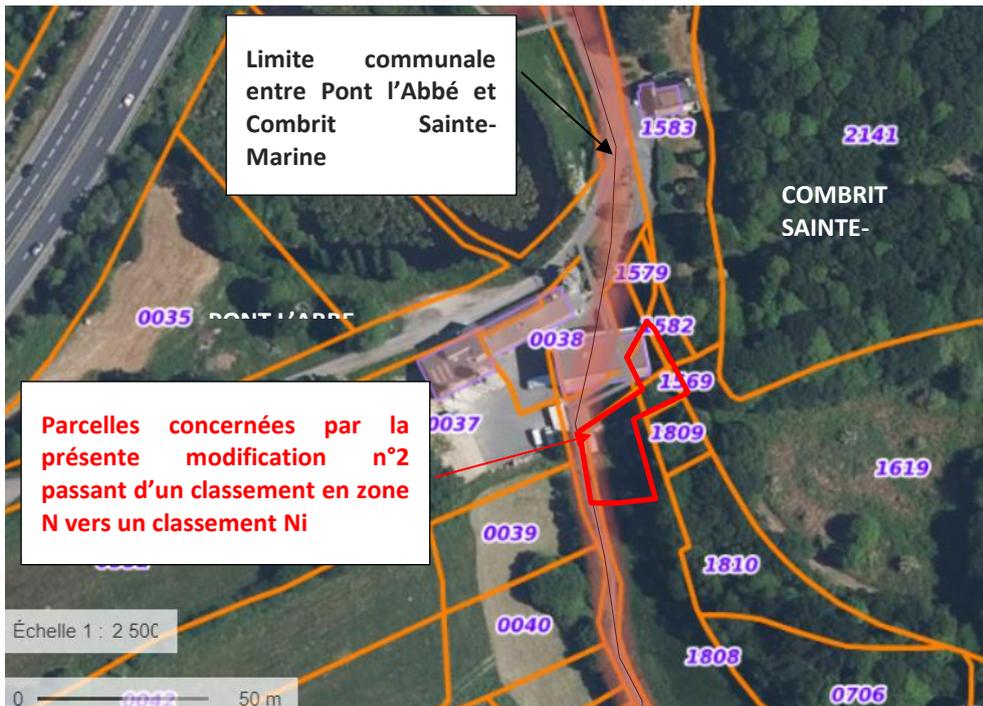
La commune souhaite, dans le cadre de la présente modification du PLU, modifier son règlement graphique sur le secteur du Moulin de l'écluse, sur la partie Sud Est, en limite de la commune de Pont l'Abbé d'une zone N vers une zone Ni, afin de mettre en concordance les zones des deux communes.

Le site du moulin de l'écluse est situé à Pont l'Abbé en limite avec la commune de Combrit. Le site accueille une entreprise artisanale de meunerie. Les parcelles B 1581, 1569, 1809 (en partie) et 1808 (en partie), d'une surface d'environ 610m<sup>2</sup>, où se trouve l'entreprise se situent sur la commune et sont classées en zone N au PLU en vigueur.

Localisation du secteur concerné par la présente modification du PLU à l'échelle communale

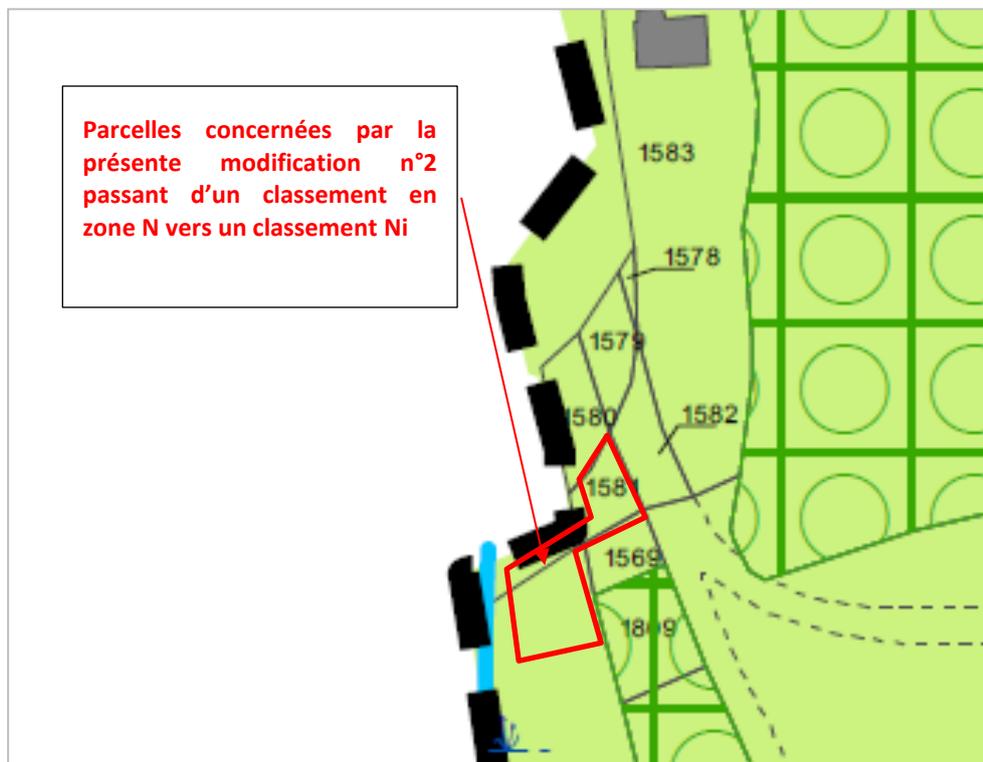


Source : Géoportail



Source : Géoportail

Extrait du PLU en vigueur avant la modification n°2

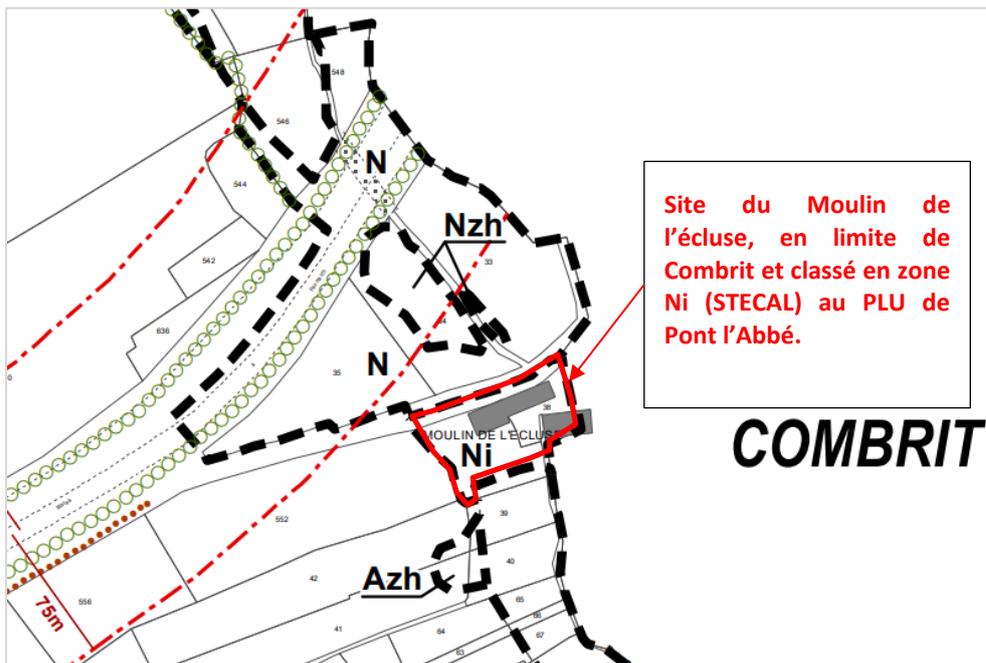


## 2. Eléments de justification

La commune souhaite mettre en concordance son zonage avec celui de la commune de Pont l'Abbé. En effet, cette modification permet une cohérence territoriale en traitant l'ensemble des bâtiments et des terrains de l'entreprises de façon uniforme entre les deux PLU.

Le PLU de Pont l'Abbé, où se trouve l'entreprise, classe les terrains en zone Ni. La zone Ni est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités économiques, situé en zone naturelle, dans lequel des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Extrait du PLU Pont l'Abbé



Actuellement, les parcelles B 1578, 1579, 1582, 1581 et 1580, du site du Moulin de l'écluse, se trouvant sur la commune de Combrit sont classées en zone N. Le secteur N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

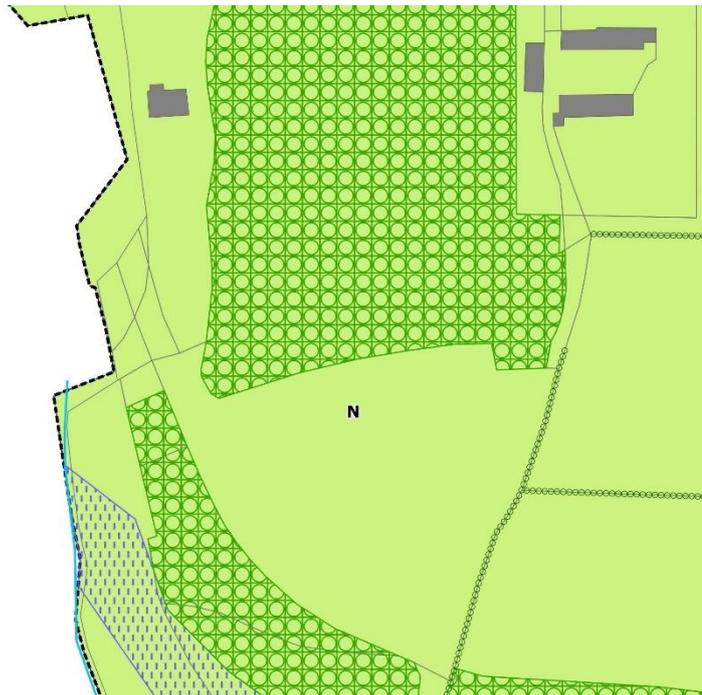
La commune de Combrit dispose d'un zonage Ni correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels sont autorisées, l'adaptation et l'extension des constructions à vocation artisanale, commerciale, d'hôtellerie ou de bureaux déjà existante, en zone naturelle. Ce zonage correspond au zonage Ni du PLU de Pont l'Abbé.

La zone Ni autorise la rénovation de bâtiments existants, le changement de destination l'extension de bâtiment d'activités existants (construction accolée) pour les constructions ayant une surface de plancher supérieur à 50m<sup>2</sup> de 30% de la surface de plancher existante ou de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée. La zone permet également l'extension de bâtiment à usage commercial dans une limite de 10% de la surface de vente existante ainsi que les annexes pour les bâtiments d'activités dans la limite de 2 annexes pour 20m<sup>2</sup> total d'emprise au sol.

**Ainsi, modifier le zonage des parcelles B 1581, 1569, 1809, 1808 (en partie), du site du Moulin de l'écluse, se trouvant sur la commune de Combrit en zone Ni permet une plus grande cohérence entre les deux zonages et permettra le développement et la pérennisation de l'activité existante en autorisant d'éventuelles évolutions du bâti.**

### 3. Traduction dans le PLU

a) Règlement graphique avant la modification n°2



b) Règlement graphique après la modification n°2



#### 4. Description des incidences estimées de la modification

Thématiques	Effets	Niveau d'impact
Sols et sous-sols	La modification envisagée classe environ 610m <sup>2</sup> de terrain en STECAL (zone Ni). La surface des terrains concernés, ainsi que la possibilité de n'autoriser que les extensions ou l'adaptation des constructions, permet de limiter les effets de cette modification sur l'environnement.	<b>FAIBLE</b>
Milieux naturels et biodiversité	La modification envisagée classe environ 610m <sup>2</sup> de terrain en STECAL (zone Ni). Le site est concerné (parcelle B 1809) par la présence d'un espace boisé classé et se trouve à proximité d'une zone humide. Toutefois, la modification ne modifie pas la règle concernant les espaces boisés classés et les zones humides.	<b>MOYEN</b>
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	La modification envisagée classe environ 610m <sup>2</sup> de terrain en STECAL (zone Ni). Toutefois, la surface des terrains concernés et leur localisation n'engendre pas d'effets significatifs sur le cadre de vie et les paysages. Il faut noter la présence d'espaces boisés classés à proximité du site.	<b>INEXISTANT</b>
Ressource en eau	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides et pour l'assainissement. Toutefois, une zone humide se trouve à proximité du site et un cours d'eau se trouve en limite du site avec la commune de Pont l'Abbé.	<b>INEXISTANT</b>
Air, énergie et climat	La modification envisagée n'a pas d'impact significatif sur l'air, l'énergie et le climat.	<b>INEXISTANT</b>
Risques et nuisances	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques. Elle n'augmente pas l'exposition de la population aux risques et aux nuisances.	<b>INEXISTANT</b>

## C. Objet 8 : Modification du zonage UE

### 1. Objet du projet

L'objet du projet consiste à modifier le zonage de la parcelle BC211, d'une surface d'environ 4 000m<sup>2</sup>, de la zone UE1 à la zone Uhb1 afin d'y ouvrir la possibilité de création de logement.

La parcelle BC211 se trouve en plein centre de Combrit, au Nord du centre ancien et en secteur couvert par le SPR. Elle appartient actuellement au Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples de Combrit-Sainte-Marine et de l'Île-Tudy.

La zone UE est une zone regroupant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat. Elle comprend un secteur UE1 situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

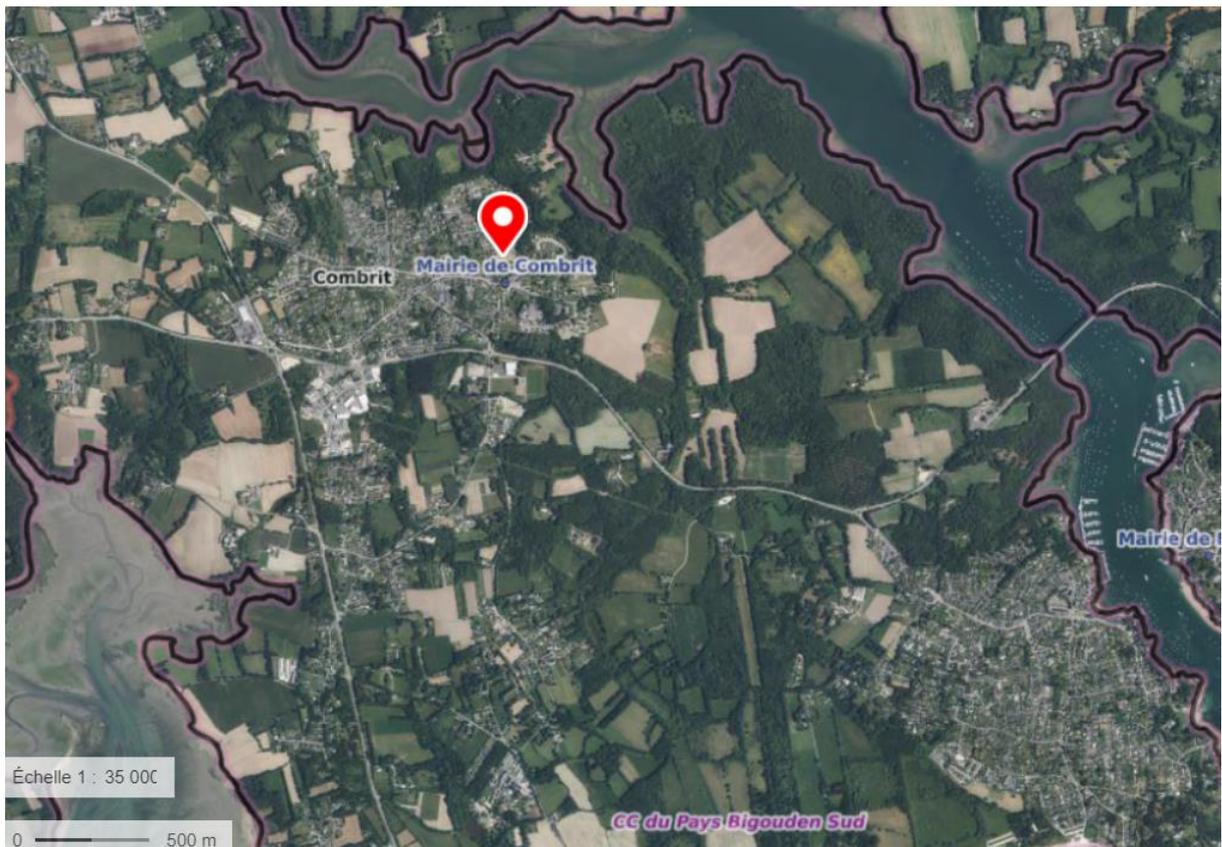
La zone Uhb1 correspond aux secteurs d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destinés à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, et qui correspondent aux extensions urbaines des centres anciens et situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

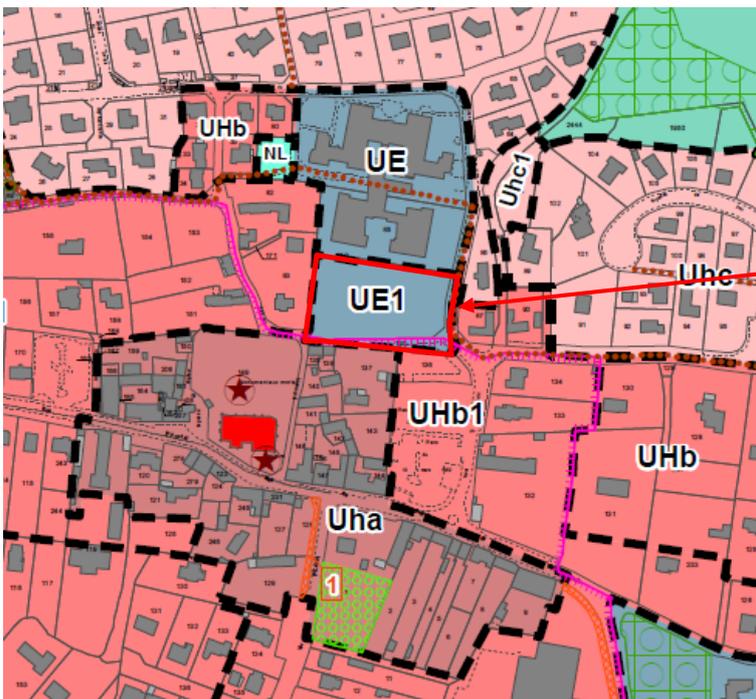
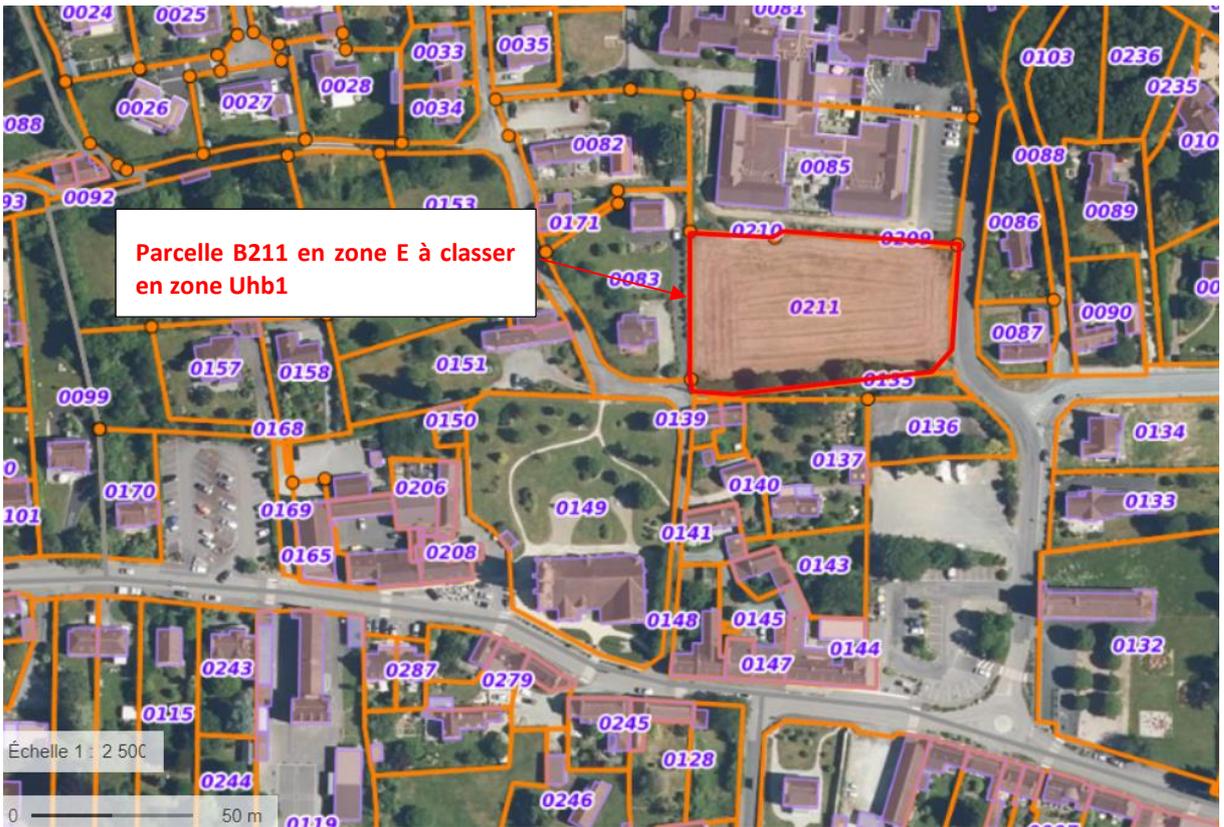
L'arrêté prescrivant la présente modification n°2 du PLU prévoit de :

**Modifier le zonage de la parcelle BC n°211 de la zone UE à UHc afin d'y ouvrir la possibilité de création de logements ;**

Toutefois, au vu de la localisation de la parcelle, il a été jugé plus adéquat de la classer en zone Uhb1.

Localisation du secteur concerné par la présente modification du PLU à l'échelle communale





Parcelle B211 à classer en zone Uhb1

## 2. Eléments de justification

### a) Un projet compatible avec les besoins en logements

Le site se trouve actuellement en zone UE1 et était fléché dans le PLU pour l'extension possible de l'EHPAD situé au Nord de la parcelle B211. Aujourd'hui, la commune souhaite donc pouvoir y élargir les possibilités de construction en y autorisant des logements. Cette modification permettra de répondre aux besoins en logements de la commune notamment par la réalisation de logements sociaux.

En effet, conformément à l'objectif 1-3 « Favoriser la mixité sociale, générationnelle et urbaine » du PADD, le projet permettra d'assurer une plus grande mixité sociale et générationnelle sur le territoire ».

**Ainsi, il est nécessaire de classer la parcelle B211 en zone Uhb1 afin de permettre la réalisation de logements.**

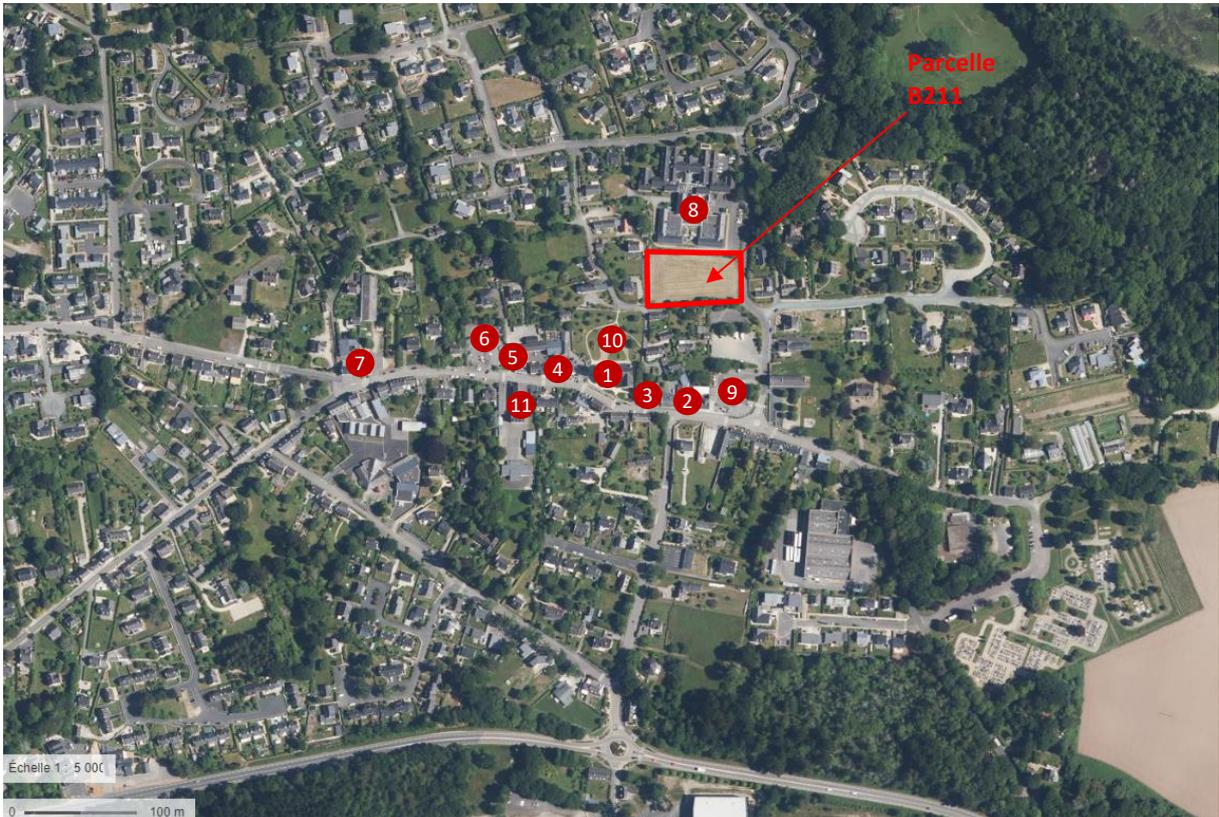
### b) Un projet au cœur de la centralité de Combrit

Situé au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité directe du centre-bourg historique, la possibilité de faire du logement sur le site permettra d'accompagner les principes de densification portés par la commune. En effet, conformément au champ d'action 2-2 du PADD en vigueur « Conforter l'urbanisation de l'agglomération en donnant la priorité au renouvellement urbain et à la densification tout en limitant les extensions urbaines », le projet permet :

- « Privilégier le renouvellement urbain et la densification du tissu bâti existant »,
- « de renforcer l'attractivité du bourg en confortant le développement résidentiel, en donnant la priorité au renouvellement et à la densification urbaine ».

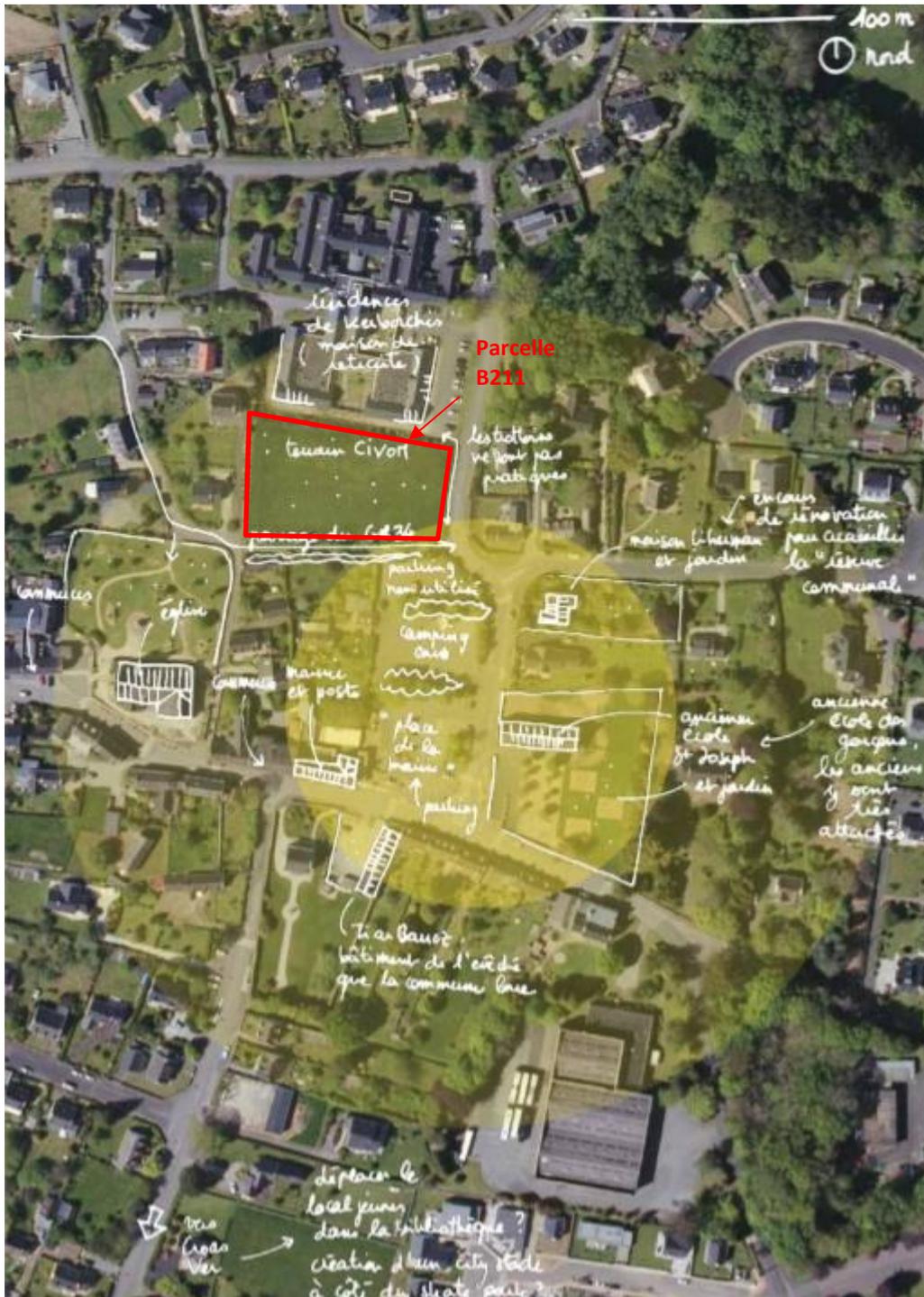
Aussi, la parcelle est au cœur de la centralité de Combrit et à proximité directe des services, des commerces et espaces verts du centre-bourg (la parcelle est à environ 100 mètres de l'église). Le projet participera ainsi au renforcement de la centralité du bourg de Combrit, tout en réduisant les déplacements.

Localisation de la parcelle par rapport à quelques services/commerces du centre-bourg de Combrit



- |                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| 1. Eglise          | 7. Boulangerie    |
| 2. Mairie et poste | 8. EHPAD          |
| 3. Coiffeur        | 9. Parking        |
| 4. Restaurant      | 10. Espaces verts |
| 5. Boulangerie     | 11. Ecole         |
| 6. Parking         |                   |

Enfin, le projet s'inscrit dans une réflexion plus globale et transversale sur les stratégies et les choix d'aménagement. En effet, la commune fait partie de l'édition 2022 de la programmation active en Finistère « architecture 1 paysage en résidence » organisée le CAUE 29. Ces études-actions réalisées en résidence ont une vocation (pré-)opérationnelle. Elles ont été proposées à des communes adhérentes ayant sollicité l'accompagnement du CAUE. Cette réflexion a notamment pour objectif de redynamiser le centre bourg. Le périmètre de ce programme concerne le centre-bourg de Combrit dont la parcelle concernée par le présent projet de modification n°2 du PLU.

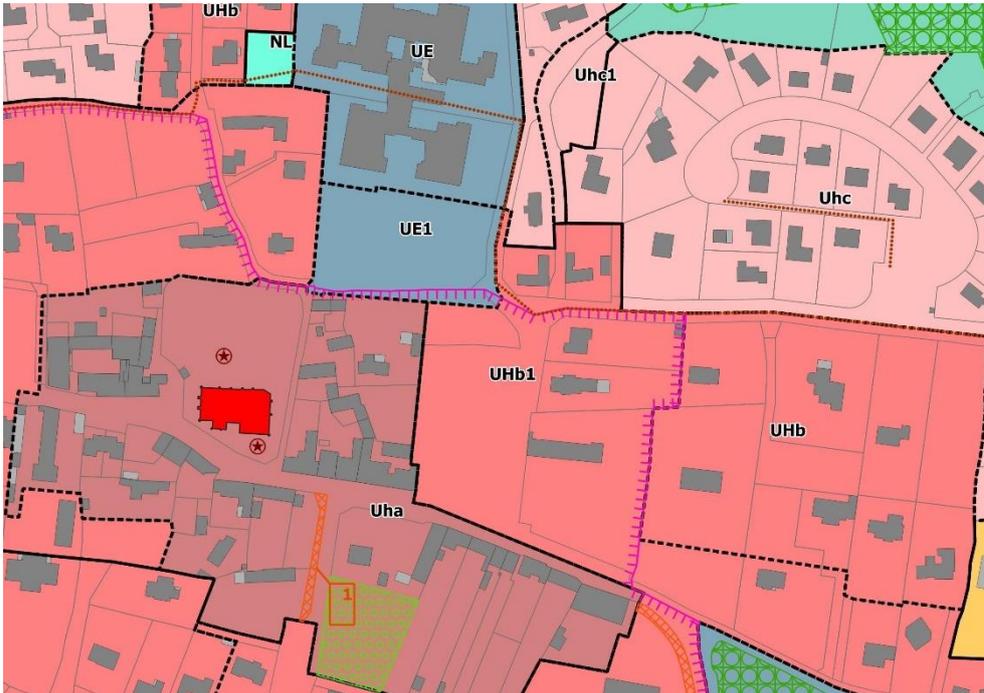


Extrait du cahier des charges Programmation Active Finistère Architecture & paysage en résidence du CAUE 29

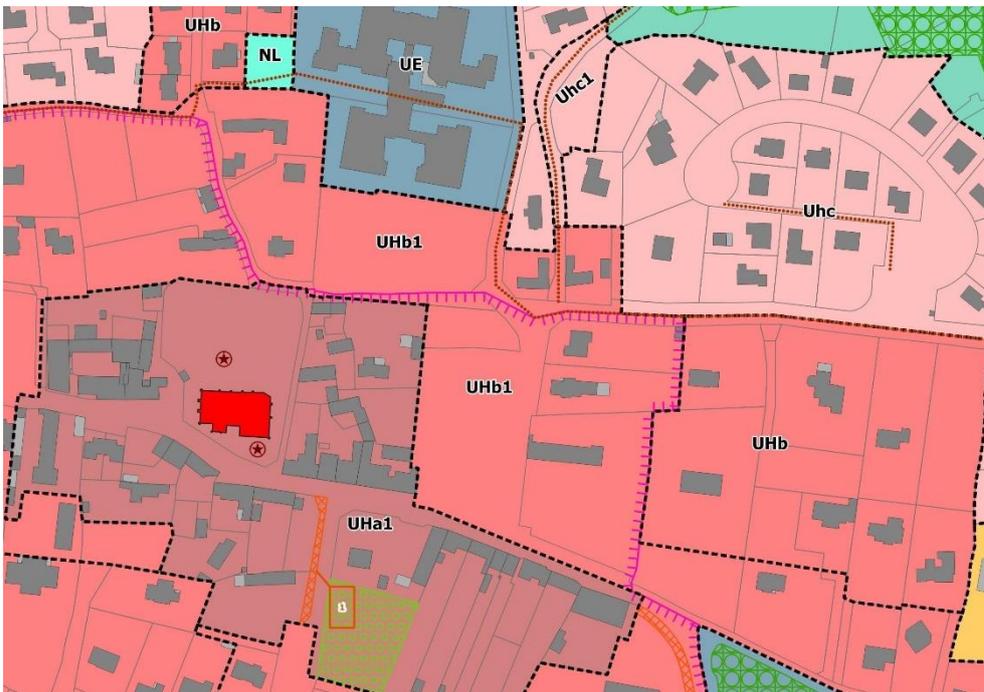
**Ainsi, compte-tenu de la localisation de la parcelle et de son intégration au périmètre de réflexion de la résidence, organisée par le CAUE 29, la commune souhaite élargir les possibilités de construction sur le site en y permettant la réalisation de logements notamment par le classement de la parcelle en zone Uhb1.**

### 3. Traduction dans le PLU

a) Règlement graphique avant la modification n°2



b) Règlement graphique après la modification n°2



#### 4. Description des incidences estimées de la modification

Thématiques	Effets	Niveau d'impact
Sols et sous-sols	La modification envisagée permet de classer environ 4 000 m <sup>2</sup> de zone UE1 en zone Uhb1. La modification n'augmente pas les surfaces artificialisées au PLU puisque la zone se trouve déjà en zone urbaine U constructible.	<b>INEXISTANT</b>
Milieux naturels et biodiversité	Le site n'est pas concerné par des éléments de biodiversité identifiés au règlement graphique et ne modifie pas les règles de protection des éléments du patrimoine naturel.	<b>INEXISTANT</b>
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	La modification envisagée se situe au sein du périmètre SPR et est classé en zone Uhb1 l'indice 1 faisant référence au SPR. Ainsi, les règles sont adaptées à sa localisation et à son environnement préservant ainsi le cadre de vie et le paysage.	<b>POSITIF</b>
Ressource en eau	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides et pour l'assainissement. Le secteur n'est pas concerné par la présence d'un cours d'eau ou d'une zone humide.	<b>INEXISTANT</b>
Air, énergie et climat	La modification envisagée n'a pas d'impact significatif sur l'air, l'énergie et le climat. En permettant des logements en cœur de bourg, elle permet notamment de limiter les déplacements motorisés.	<b>INEXISTANT</b>
Risques et nuisances	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques. Elle n'augmente pas l'exposition de la population aux risques et aux nuisances.	<b>INEXISTANT</b>

La modification envisagée n'a pas d'impact sur l'environnement.

## D. Objet 9 : Modification du zonage sur le secteur de Ty Rhu

### 1. Objet du projet

L'objet du projet concerne la modification du zonage du secteur de Ty Rhu, situé en frange Sud-Ouest du territoire communal, entre la route départementale n°144 et l'anse de Pouldon.

Le secteur se compose d'une cinquantaine d'habitations et représente une surface d'environ 9 hectares.

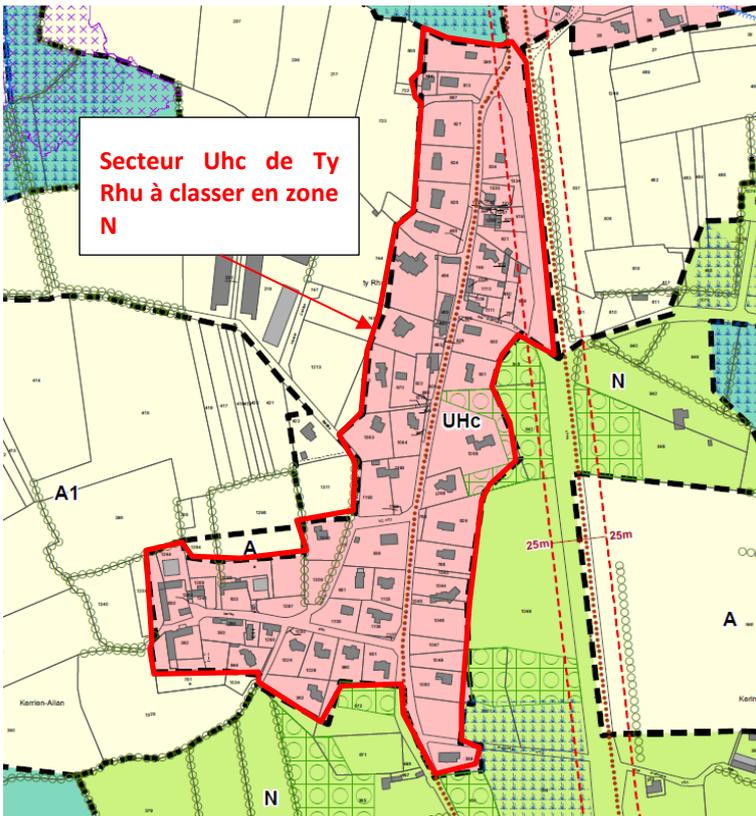
Ce site urbain est actuellement identifié en tant qu'ensemble bâti traditionnel et zoné Uhc au PLU en vigueur. L'absence de qualification du secteur en Secteur déjà Urbanisé (SDU) par le SCoT Ouest Cornouaille nécessite sa requalification en zone N au règlement graphique.

Le secteur Uhc correspond aux secteurs d'urbanisation de densité moyenne à aérée en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, et correspondant aux périphéries des agglomérations.

Le secteur N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Localisation du secteur concerné par la présente modification du PLU à l'échelle communale





## 2. Eléments de justification

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN, renforce les compétences des SCoT en matière d'application de la loi littoral. Ces derniers doivent désormais déterminer les critères d'identification des villages, agglomération et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définir la localisation.

Pour permettre aux SCoT de mettre en œuvre rapidement cette mesure, la loi ELAN autorise le recours à une procédure de modification simplifiée, à condition que la procédure soit engagée avant le 31 décembre 2021.

Le 20 décembre 2019, à l'initiative de la Présidente du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement, un arrêté prescrit la modification simplifiée n°1 du SCoT Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015. La modification simplifiée n°1 du SCoT est approuvée le 04 octobre 2021.

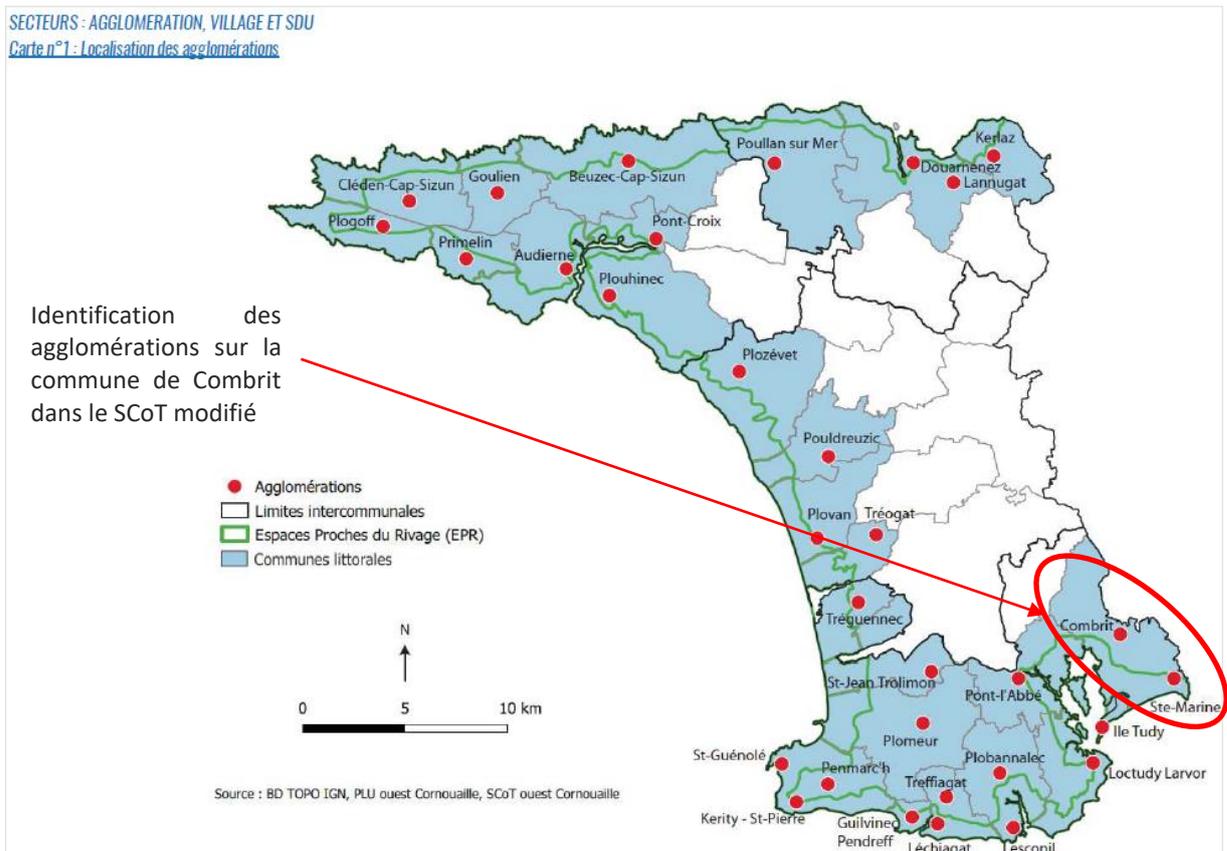
Le SCoT modifié propose :

- Des critères d'identification des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme,
- De localiser les agglomérations,
- De localiser les villages,
- De définir et de localiser les secteurs déjà urbanisés, qui hors des espaces proches du rivage, peuvent se densifier sans extension par des opérations de logements ou de services publics,
- De supprimer la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement et d'ensemble bâti traditionnel.

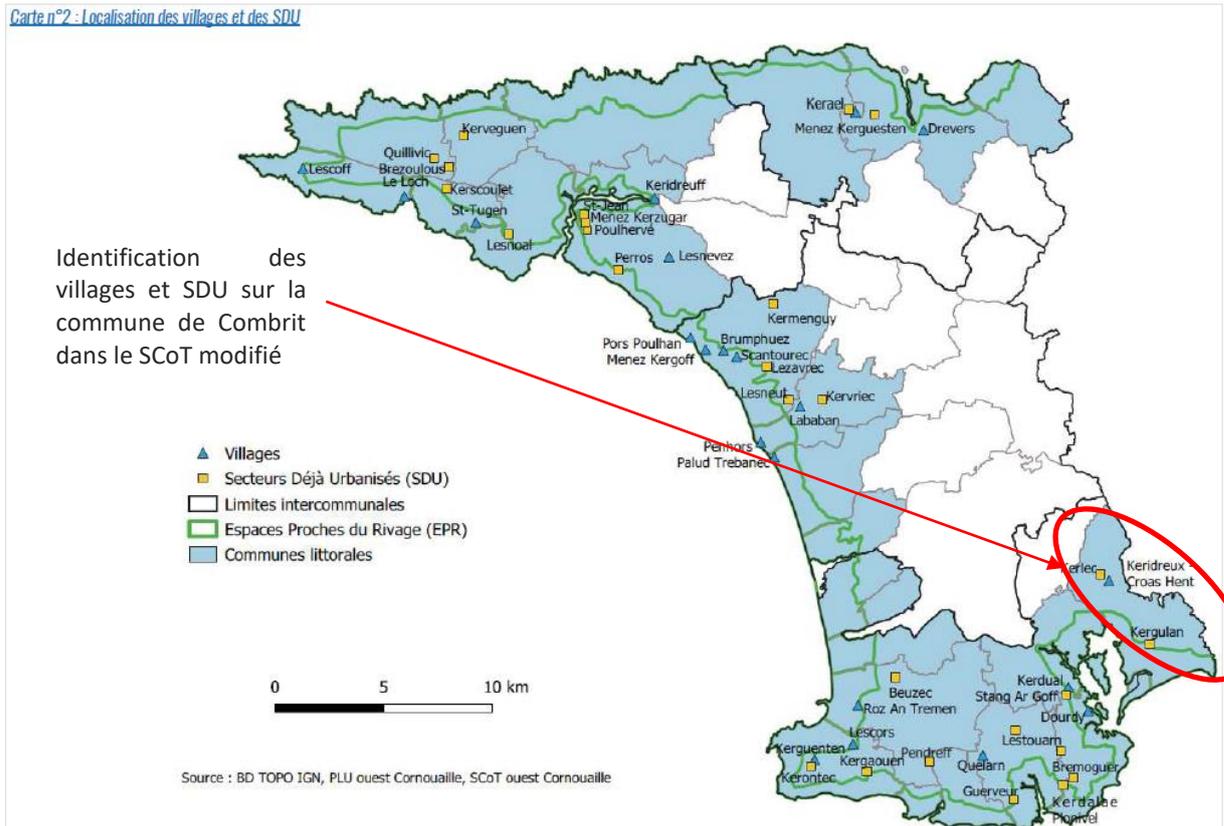
Ainsi, sur le territoire de Combrit, le SCoT localise :

- Deux agglomérations : le bourg de Combrit et le bourg de Sainte-Marine,
- Un village : Keridreux – Croas Hent,
- Deux secteurs déjà urbanisés : Kerlec et Kergulan.

SECTEURS : AGGLOMERATION, VILLAGE ET SDU  
Carte n°1 : Localisation des agglomérations



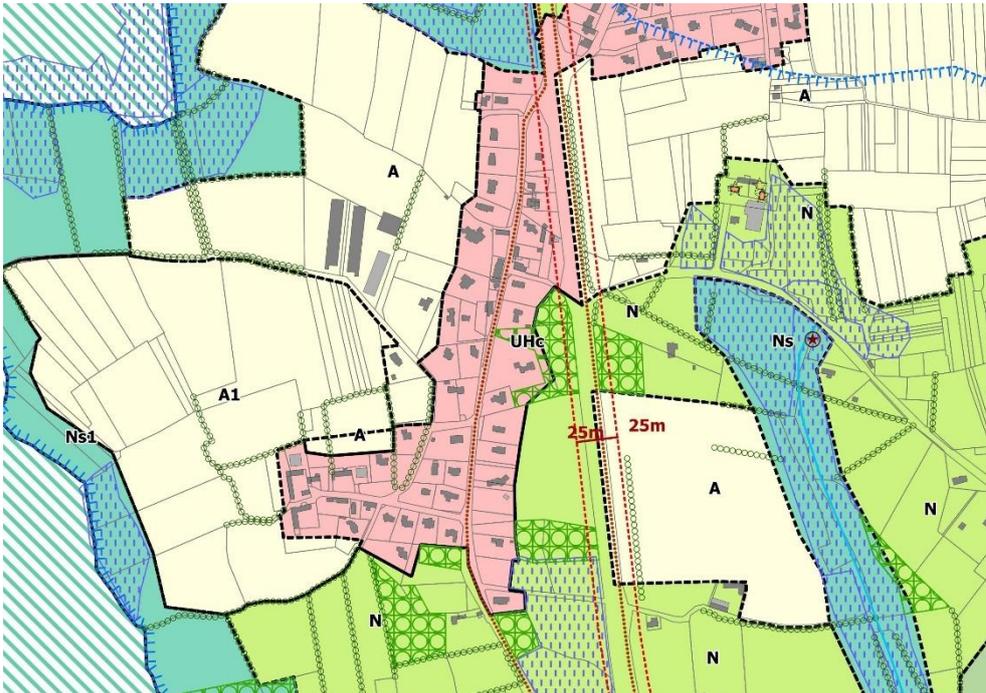
Carte n°2 : Localisation des villages et des SDU



Ainsi, le SCoT Ouest Cornouaille n'identifie pas le secteur de Ty Rhu en tant que SDU, il est donc nécessaire que le PLU modifie le zonage Uhc vers un zonage N afin d'être compatible avec le SCoT modifié. Cette modification est également compatible avec le sous-objectif 2-1 « Organiser le développement urbain dans le respect des dispositions de la Loi Littoral ».

### 3. Traduction dans le PLU

a) Règlement graphique avant la modification n°2



b) Règlement graphique après la modification n°2



#### 4. Description des incidences estimées de la modification

Thématiques	Effets	Niveau d'impact
Sols et sous-sols	La modification envisagée permet de classer le secteur de Ty Rhu d'une zone constructible (Uhc) vers une zone naturelle (N) ce qui permet de limiter les constructions et donc l'artificialisation des sols sur le secteur. Le PLU en vigueur identifiait 8 constructions nouvelles possibles sur une surface de potentielle de 0,63 ha. La modification permet d'éviter l'artificialisation de ces parcelles identifiées au PLU.	<b>POSITIF</b>
Milieux naturels et biodiversité	La modification envisagée permet de classer le secteur de Ty Rhu d'une zone constructible (Uhc) vers une zone naturelle (N) ce qui permet d'apporter une protection adaptée au éléments naturels et de biodiversité.	<b>POSITIF</b>
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	La modification envisagée permet de classer le secteur de Ty Rhu d'une zone constructible (Uhc) vers une zone naturelle (N) ce qui permet de limiter les construction et donc de préserver le cadre de vie, les paysages ainsi que le patrimoine naturel et culturel du site.	<b>POSITIF</b>
Ressource en eau	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides et pour l'assainissement. Le secteur n'est pas concerné par la présence d'un cours d'eau ou d'une zone humide. Le passage d'une zone U à une zone N suppose qu'il n'y aura pas de nouvelles habitations sur le secteur et donc pas d'augmentation des volumes d'effluents au-delà des extensions futures.	<b>POSITIF</b>
Air, énergie et climat	La modification envisagée permet de ne pas envisager de nouvelles habitations sur le secteur et donc ne pas augmenter l'usage de la voiture et donc les émissions de gaz à effet de serre.	<b>POSITIF</b>
Risques et nuisances	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques. Elle n'augmente pas l'exposition de la population aux risques et aux nuisances et permet de limiter les nuisances dues à l'utilisation de la voiture.	<b>POSITIF</b>

La modification envisagée n'a pas d'impact sur l'environnement.

## E. Objet 10 : Mise à jour des zones humides

### 1. Objet du projet

L'inventaire des zones humides sur la commune a été réalisé en 2010/2011 par le Sivalodet, syndicat d'aménagement et de gestion du bassin versant de l'Odet. Dans le cadre de la démarche d'inventaire, les cartes provisoires des zones humides ont été mises en consultation en mairie entre le 23 juillet et le 1er septembre 2010 pour avis. Suite aux remarques indiquées sur le registre communal, des réunions de vérification de terrain ont eu lieu avec les personnes concernées. L'inventaire des zones humides de Combrit a été approuvé par délibération du conseil municipal du 30 mai 2012.

Celles-ci sont identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code l'urbanisme par une trame spécifique en tant qu'élément naturel à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (soumis à déclaration préalable). Elles font également l'objet de dispositions spécifiques au sein du règlement écrit et des OAP.

Suite à la demande de la commune plusieurs expertises complémentaires ont été réalisées :

- Au premier trimestre 2019 sur le secteur de Trevennec,
- le 9 mars 2020 sur le secteur de Lannou,
- le 3 décembre 2021 sur le secteur du polder de Combrit-L'Ile-Tudy.

Les expertises ont été réalisées par OUESCO, Syndicat mixte du SAGE Ouest-Cornouaille.

Ainsi, l'objet du projet concerne la mise à jour du règlement graphique afin de prendre en compte le nouvel inventaire zones humides

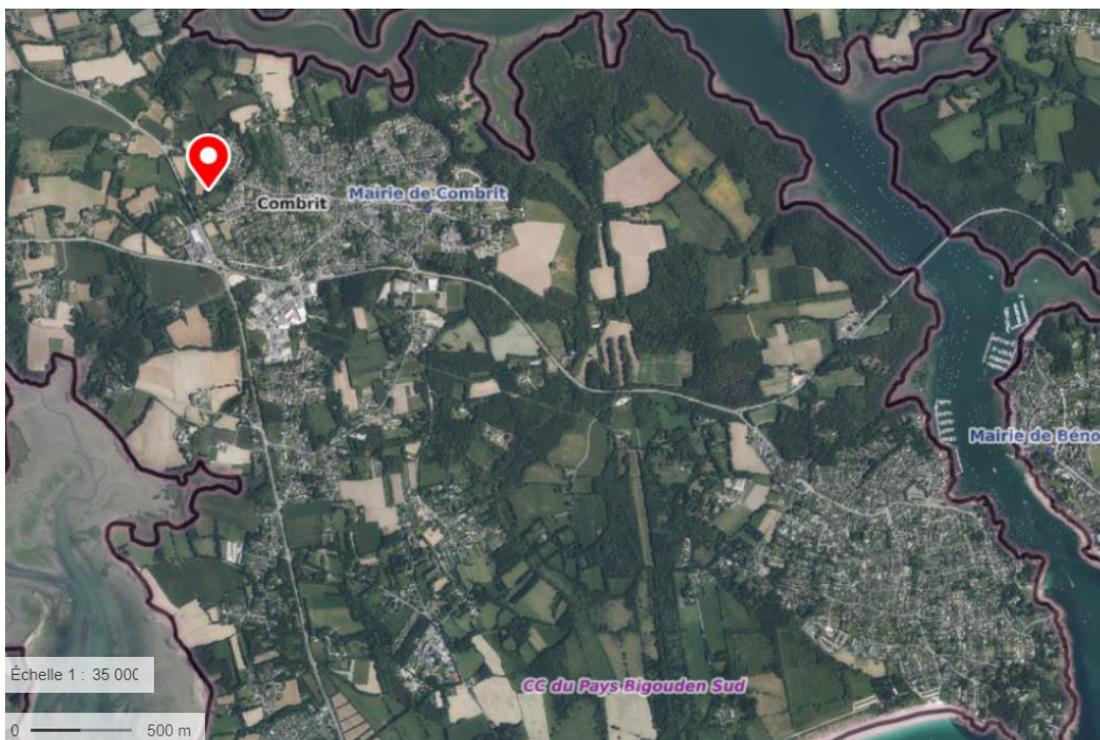
#### a) Secteur de Trevennec

L'objet du projet concerne la mise à jour du règlement graphique afin de prendre en compte le nouvel inventaire zones humides sur une partie des parcelles BE 04,08,09 et 12, sur le secteur de Trevennec au Sud du bourg, sur une surface totale d'environ 1ha :

- Identification des zones humides au règlement graphique,
- Passage en zone N des espaces concernés par les zones humides.

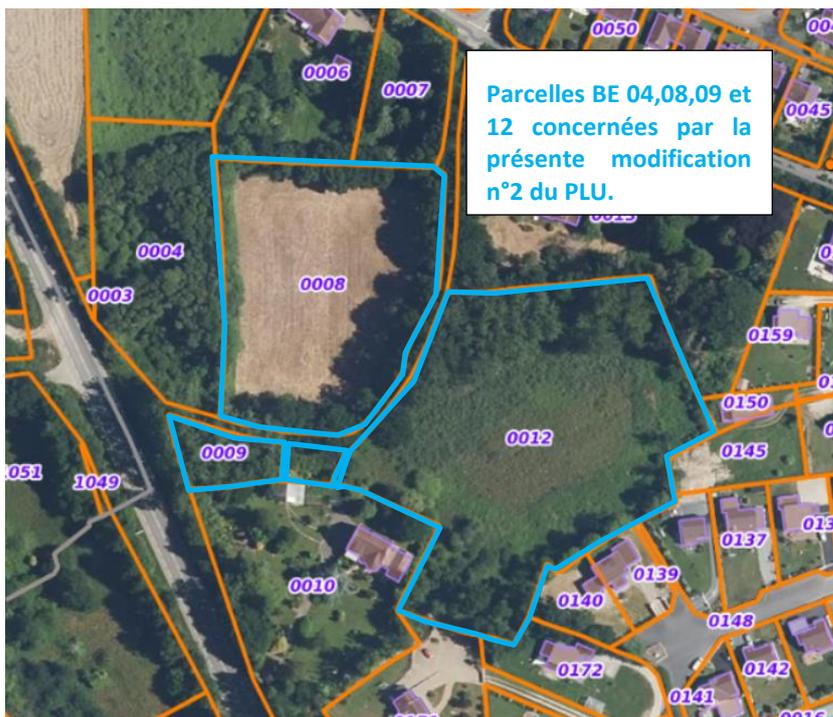
Les deux OAP présentés sur le secteur seront également mis à jour.

Localisation du secteur concerné par la présente modification du PLU à l'échelle communale



Source : Géoportail

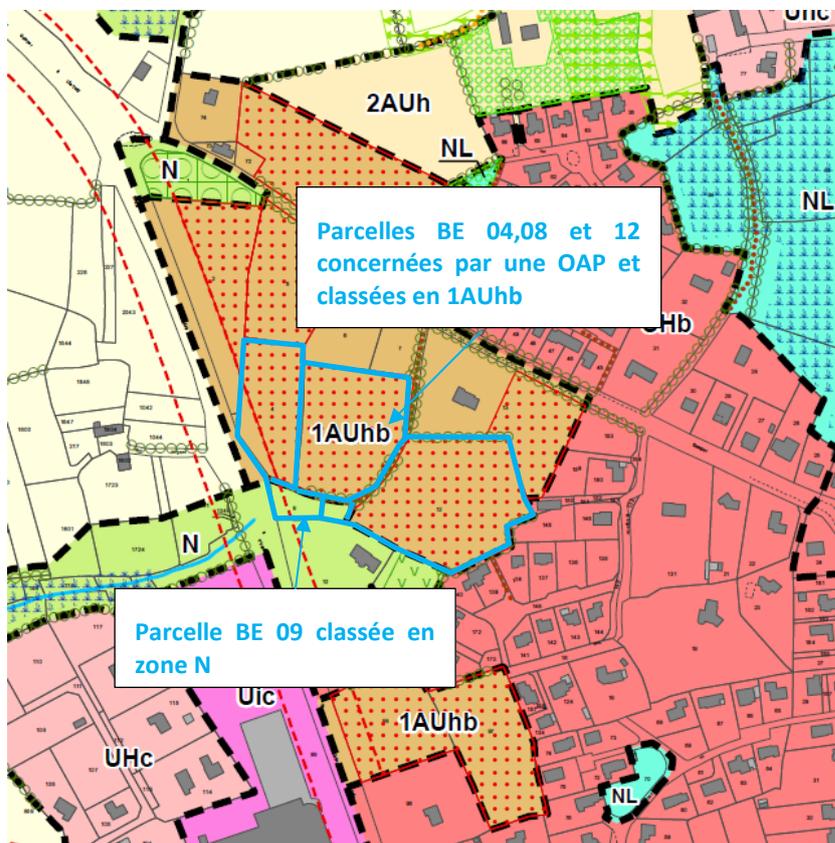
Localisation des parcelles concernées par la présente modification du PLU



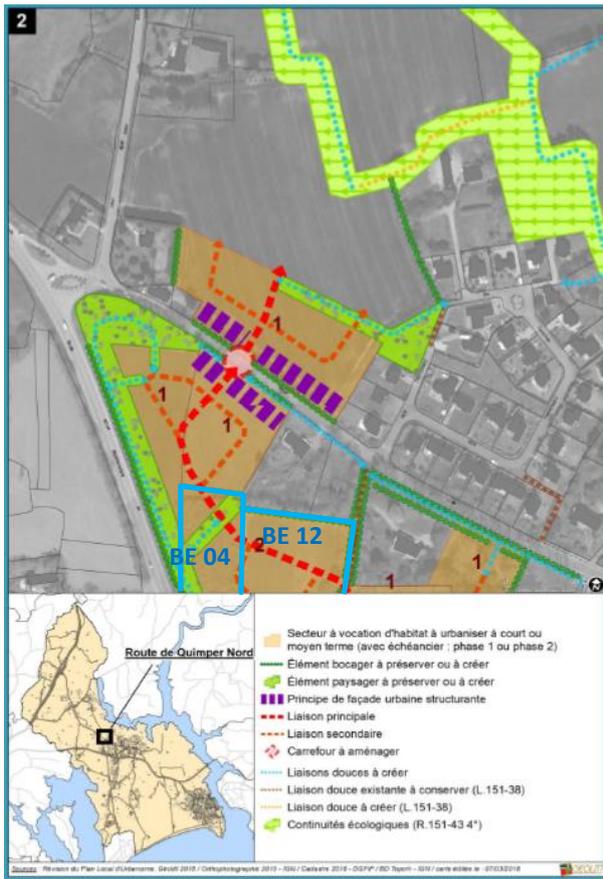
Source : Géoportail

Le site se trouve actuellement en zone 1AUhb (parcelles BE 04,08 et 12) et N (parcelle BE09) au règlement graphique et est en partie concerné par deux orientations d'aménagement et de programmation : Secteur de la route de Quimper Nord et Secteur de la route de Quimper Sud.

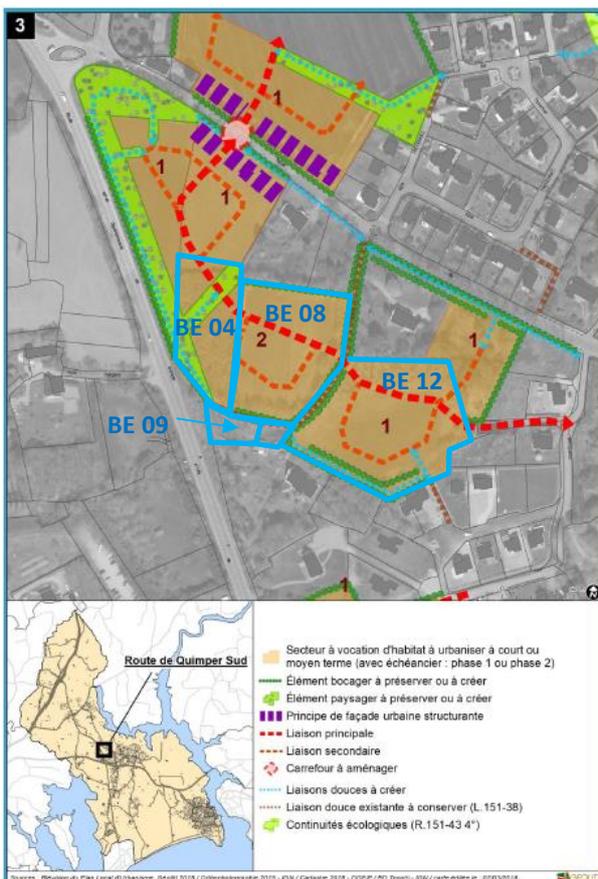
Extrait du règlement graphique



Extrait des deux OAP concernées par la présente modification n°2 du PLU



Secteur de la route de Quimper Nord

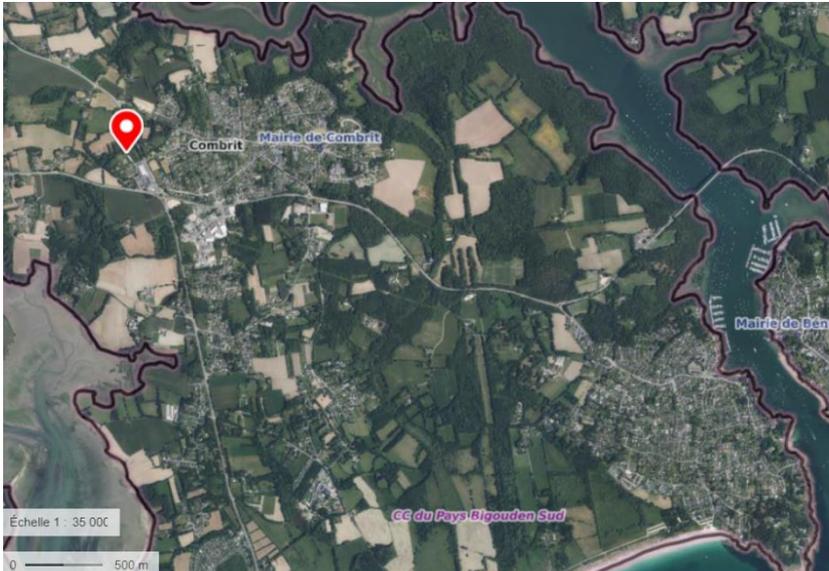


Secteur de la route de Quimper Sud

## b) Secteur de Lannou

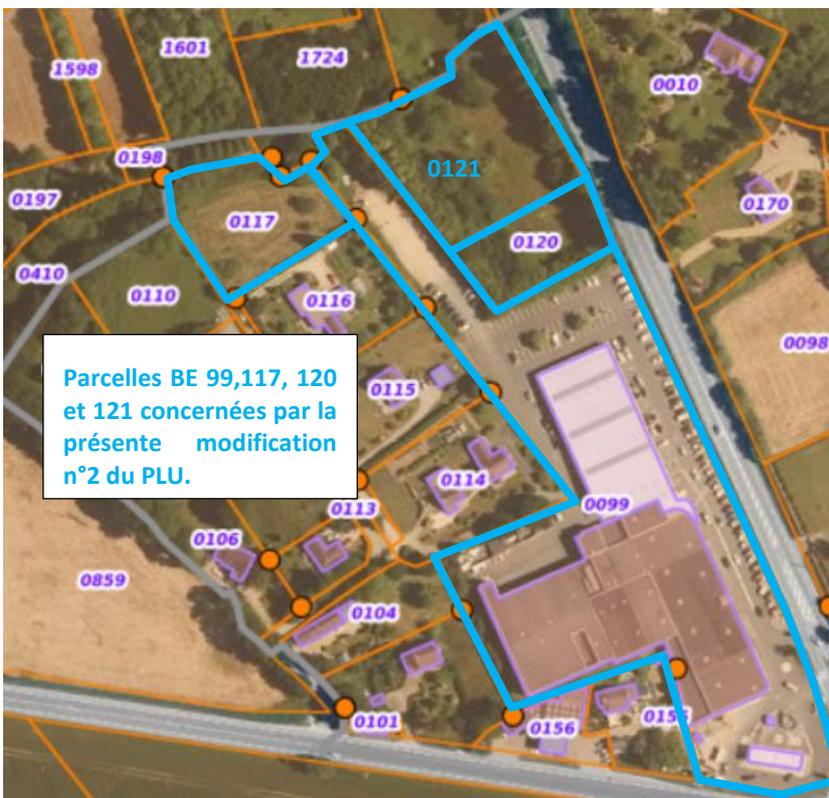
L'objet du projet concerne la mise à jour du règlement graphique afin de prendre en compte le nouvel inventaire zones humides sur une partie des parcelles BE 99, 117, 120 et 121, sur le secteur de Lannou à l'Ouest du bourg, sur une surface totale de 1041,6 m<sup>2</sup>.

Localisation du secteur concerné par la présente modification du PLU à l'échelle communale

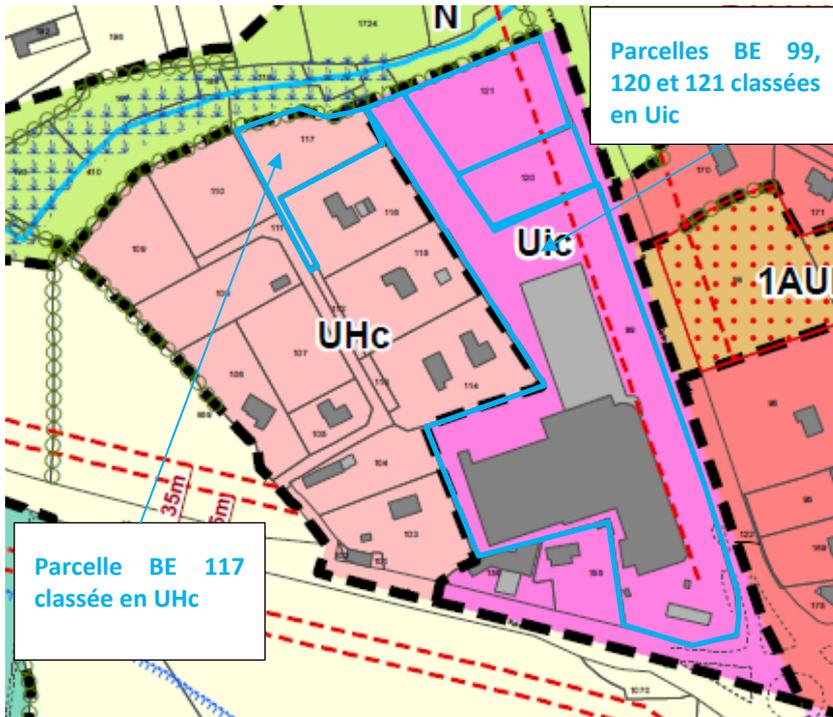


Source : Géoportail

Localisation des parcelles concernées par la présente modification du PLU



Le site se trouve actuellement en zone Uic (parcelles BE 99,120 et 121) et UHc (parcelle BE117) au règlement graphique.

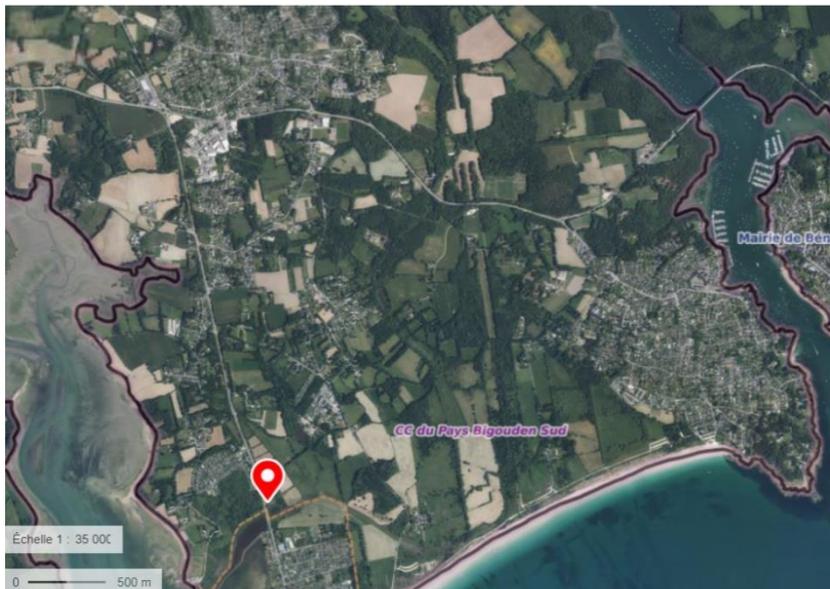


## c) Secteur du Polder Combrit-Ile-Tudy

L'objet du projet concerne la mise à jour du règlement graphique afin de prendre en compte le nouvel inventaire zones humides sur une partie des parcelles AL 85, 87, 88, 89, 90, AH 37, 142, 340, 342, 337, 338, 339, 443 et 446 sur le secteur du polder de Combrit Saint-Ile-Tudy au sud de la commune à la limite avec Ile-Tudy, sur une surface totale d'environ 8,8 hectares.

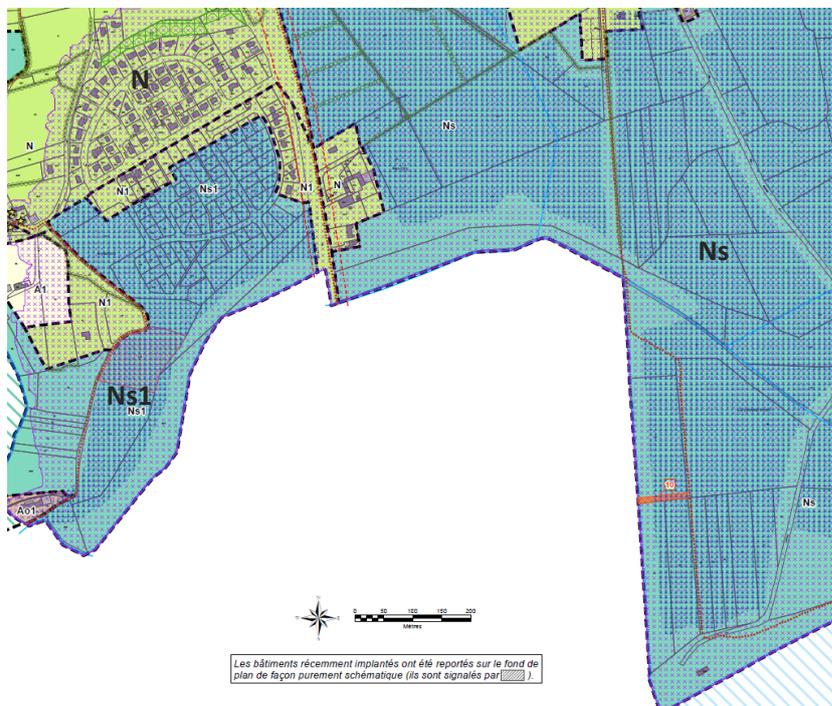
La mise à jour de l'inventaire des zones humides sur le secteur du polder n'apparaît pas dans les objets de l'arrêté et a été ajoutée postérieurement pour plus de clarté à la présente modification n°2 du PLU.

Localisation du secteur concerné par la présente modification du PLU à l'échelle communale



Source : Géoportail

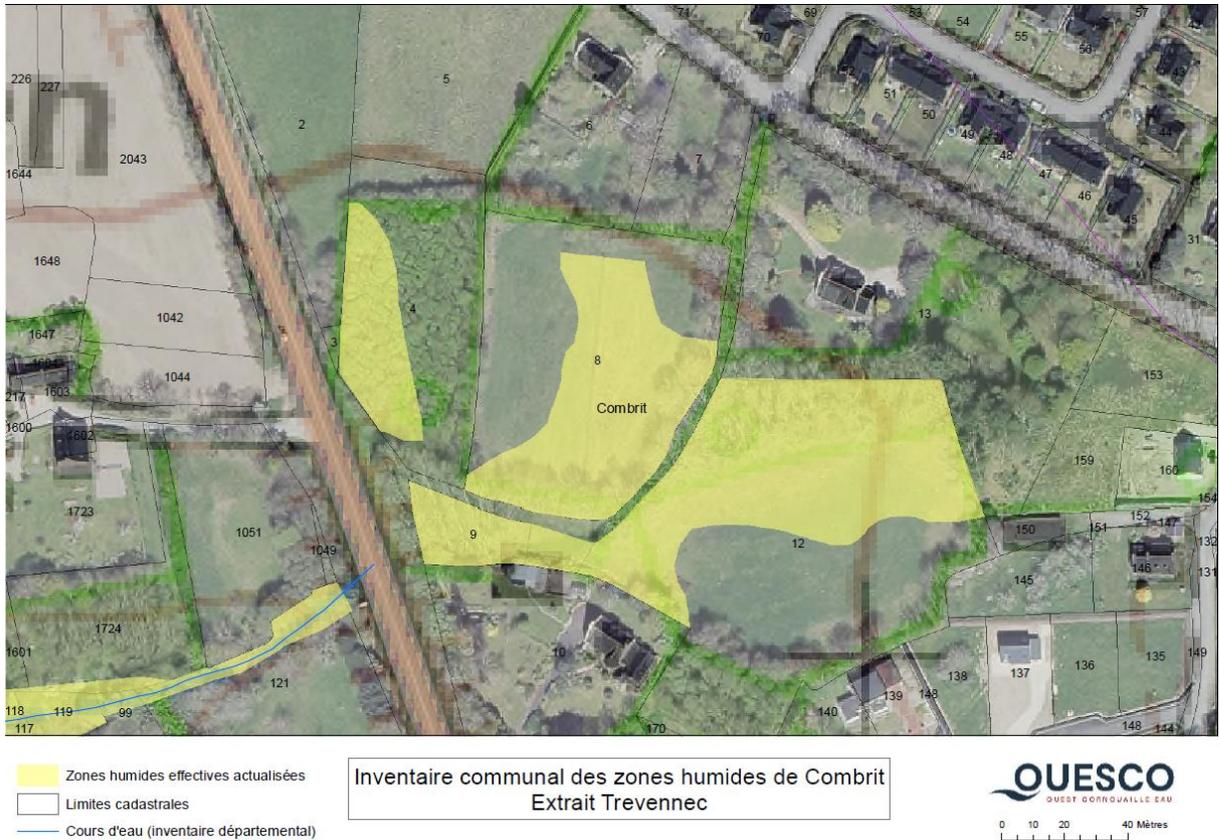
Le secteur se trouve en zone naturelle N au PLU en vigueur.



## 2. Eléments de justifications

### a) Secteur de Trevennec

Au premier trimestre 2019, un nouvel inventaire sectorisé a été réalisé sur la commune par QUESCO. Environ 1 ha a été identifié en tant que zones humides effectives actualisées.



Source : commune de Combrit Sainte-Marine

**Ainsi, il est nécessaire de mettre à jour le règlement graphique et les OAP afin de prendre en compte l'inventaire actualisé des zones humides.**

## b) Secteur de Lannou

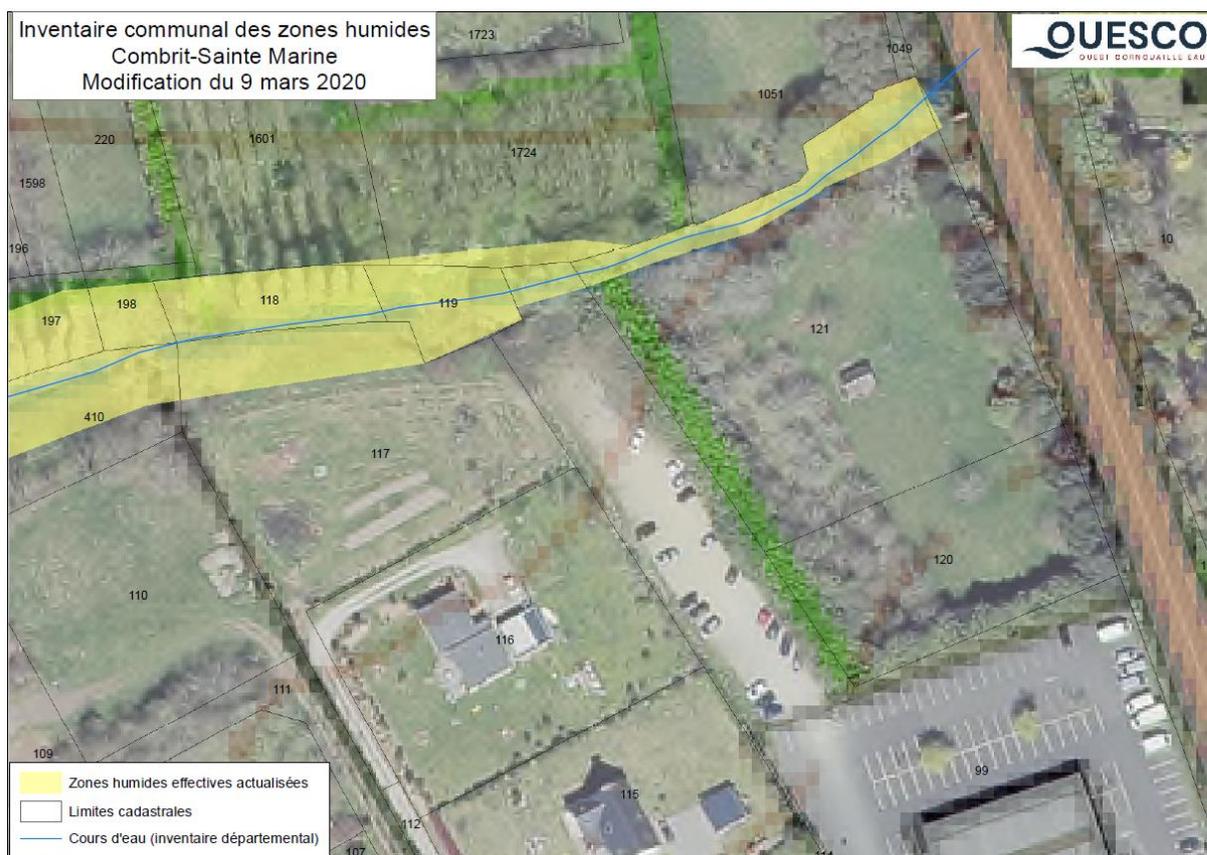
Suite à la demande de de la commune plusieurs expertises complémentaires ont été réalisées le 9 mars 2020 en présence des propriétaires des terrains et du porteur de projet. Des sondages pédologiques ont été effectués par OUESCO La visite complémentaire a pour objectif de confirmer la présence de critères justifiant le classement en zone humide et de la délimiter.

Ainsi, l'expertise a montré que :

- 4- Parcelle BE120 : Cette parcelle ne comporte pas de critères de végétation justifiant son classement à l'inventaire. Les sondages pédologiques effectués ne révèlent aucune trace d'hydromorphie.
- 5- Parcelle BE121 : Cette parcelle est dans la continuité de la 120, un cours d'eau référencé à l'inventaire départemental la sépare, au nord, de la parcelle 1051. Seule la partie proche du cours d'eau, moins élevé comporte les critères de végétation. Les sondages réalisés le long du cours d'eau, confirment le caractère humide du sol. Les sondages comportent des traces d'oxydation dès 10 cm s'accroissant en profondeur.
- 6- Parcelle BE99 : La partie proche du cours d'eau a été expertisée, après le parking en stabilisé situé au nord de la parcelle. La zone humide n'est présente qu'entre le cours d'eau et la base du remblais où se situe le parking.
- 7- Parcelle BE117: La modification du couvert végétal depuis la réalisation de l'inventaire permet de mieux appréhender la microtopographie. Les critères de végétation sont présents sur la bordure du cours d'eau et remontent sur le versant. La partie de la parcelle comprise au sud de la parcelle 119 ne comporte ni les critères de végétation, ni les critères de sol justifiant son maintien dans l'inventaire.

L'inventaire complémentaire a permis d'identifier 1041,6 m<sup>2</sup> de zones humides sur le secteur, répartis de la manière suivante :

Parcelle	BE 121	BE 99	BE 117
Surface de zone humide	503,4 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	451,2 m <sup>2</sup>



Extrait du rapport d'expertise complémentaire du 9 mars 2020 (OUESCO)

**Ainsi, il est nécessaire de mettre à jour le règlement graphique afin de prendre en compte l'inventaire actualisé des zones humides.**

## c) Secteur du Polder Combril-Ile Tudy

Une expertise complémentaire a été réalisée sur le secteur le 3 décembre 2021 par le Syndicat du SAGE Ouest-Cornouaille OUESCO, dans le cadre du projet de création d'une digue dans le cadre du projet de défense du Polder de Combril-Ile Tudy porté par la CCPBS. Il avait été notamment constaté une imprécision de l'inventaire de la commune de Combril au niveau de la limite de la commune d'Ile Tudy : lors de la réalisation de l'inventaire, les fichiers SIG de limites communales ne correspondaient pas au cadastre. L'ensemble du secteur localisé au nord du cours d'eau n'apparaît pas à l'inventaire.

L'inventaire complémentaire a permis d'identifier environ 8,8 ha de zones humides sur le secteur, répartis de la manière suivante :

Commune	N° de parcelle	Bilan
Combril – Sainte-Marine	AL 085	Retrait de l'emprise du chemin : 1 749m <sup>2</sup>
	AL 087	Ajout d'une saulaie surface : 6 123 m <sup>2</sup>
	AL 088	Ajout prairie humide : 4 992 m <sup>2</sup>
	AL 089	Suppression emprise chemin : 32 m <sup>2</sup>
	AL 090	Ajout saulaie : 1 588 m <sup>2</sup> Ajout prairie humide : 1 747 m <sup>2</sup>
		Retrait de l'emprise du chemin : 307 m <sup>2</sup>
	AH 37	Ajout prairie humide : 287 m <sup>2</sup> Ajout redéfinition de l'emprise du chemin : 665 m <sup>2</sup>
	AH 142	Ajout prairie humide : 19 148 m <sup>2</sup>
	AH 340	Ajout saulaie : 4 056 m <sup>2</sup>
	AH 342	Ajout prairie humide et redéfinition de l'emprise du chemin : 23 643 m <sup>2</sup>
	AH 337	Ajout Saulaie : 5 020 m <sup>2</sup>
	AH 338	Ajout Saulaie : 18 470 m <sup>2</sup>
	AH 339	Ajout saulaie : 1 555 m <sup>2</sup>
	AH 443	Ajout prairie humide : 450 m <sup>2</sup>
	AH 446	Ajout redéfinition de l'emprise du chemin : 606 m <sup>2</sup>
Ile-Tudy	AB 318	Ajout prairie humide le long de l'emprise du chemin : 121 m <sup>2</sup> Retrait le long du cours d'eau : 27 m <sup>2</sup> <b>Ajout à l'inventaire des zones humide : 88 741 m<sup>2</sup></b> <b>Retrait : 2 115 m<sup>2</sup></b>

Extrait du rapport d'expertise complémentaire du 3 décembre 2021 (OUESCO)



■ Zones humides effectives  
□ Limites cadastrales Combril  
□ Limites cadastrales Ile Tudy  
— Cours d'eau (inventaire départemental)

**Actualisation de l'inventaire des zones humides  
Communes de Combril- Sainte Marine**

Modifications du 3 décembre 2021

**OUESCO**  
OUEST CORNOUAILLE EAU

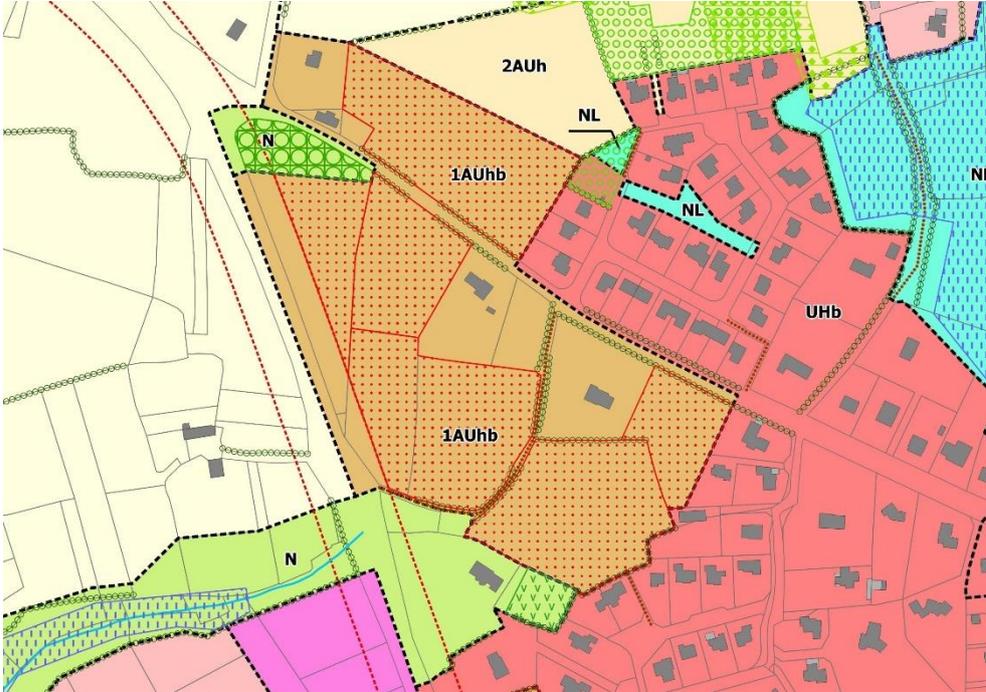
**Ainsi, il est nécessaire de mettre à jour le règlement graphique afin de prendre en compte l'inventaire actualisé des zones humides.**

### 3. Traduction dans le PLU

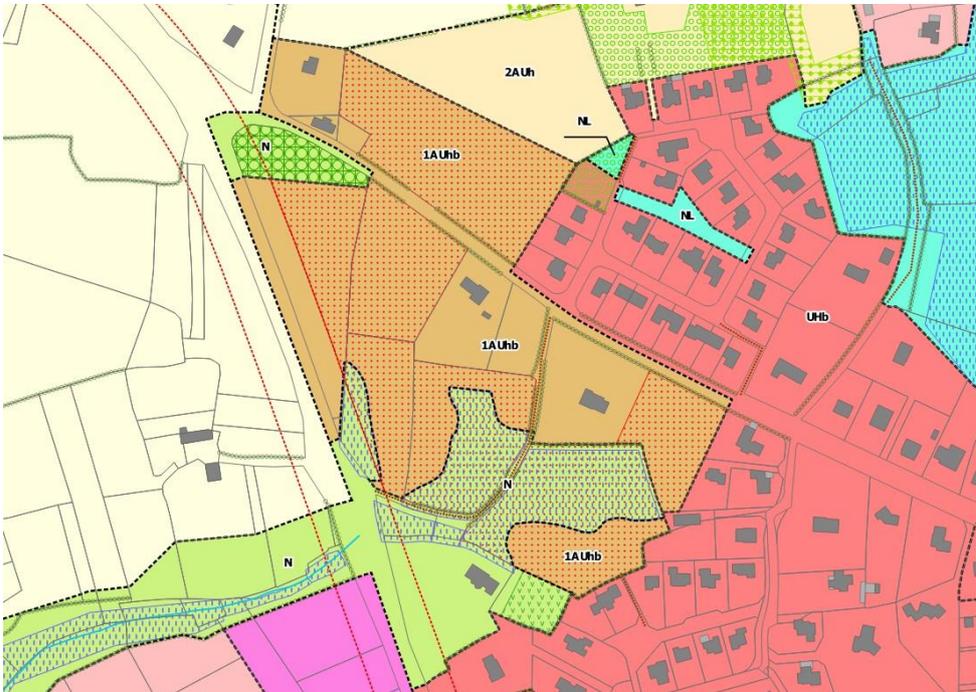
#### a) Secteur de Trevennec

Environ 1 ha de zones humides sont intégrés au règlement graphique et zonés en zone N.

- *Règlement graphique avant la modification n°2*



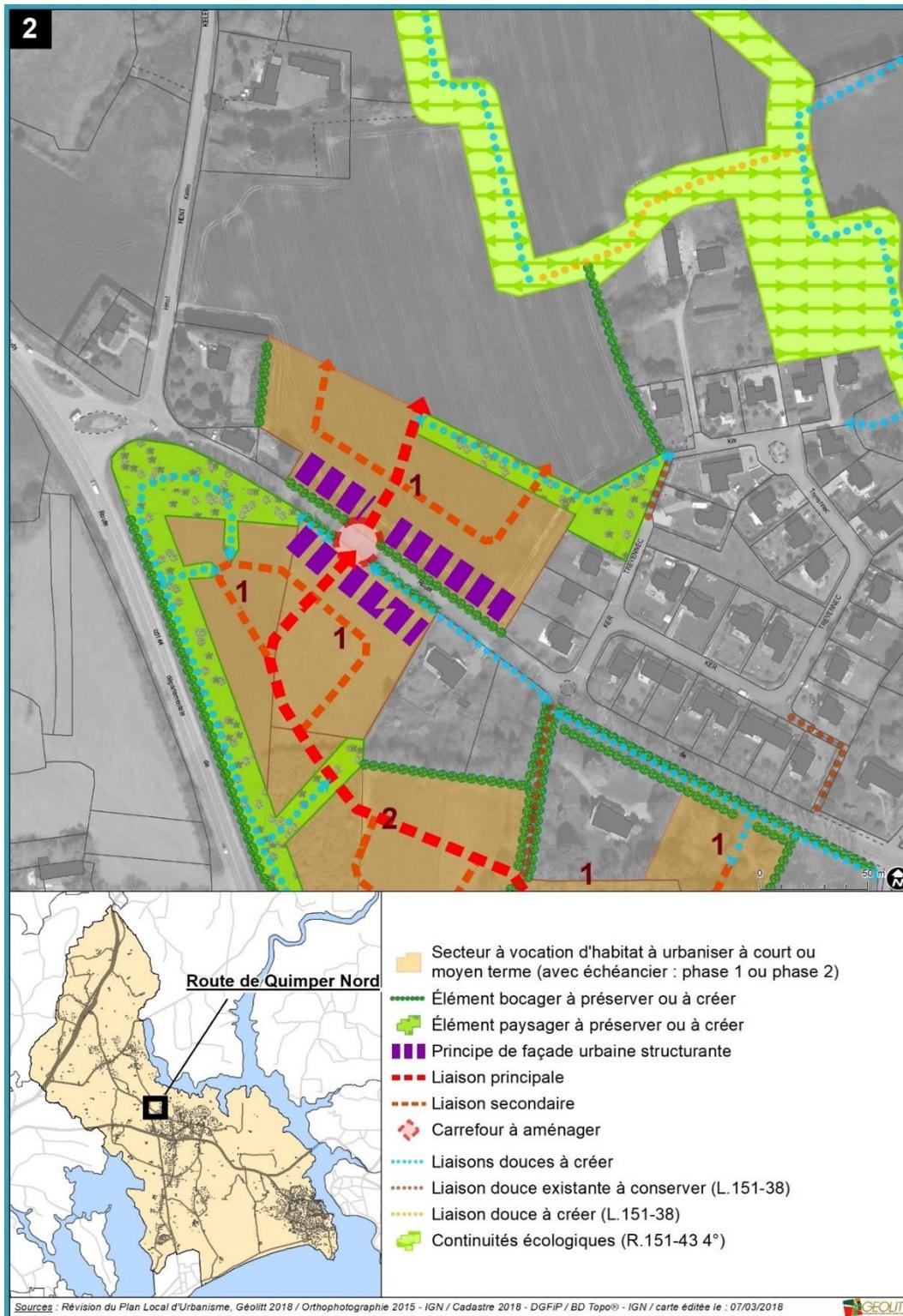
- *Règlement graphique après la modification n°2*

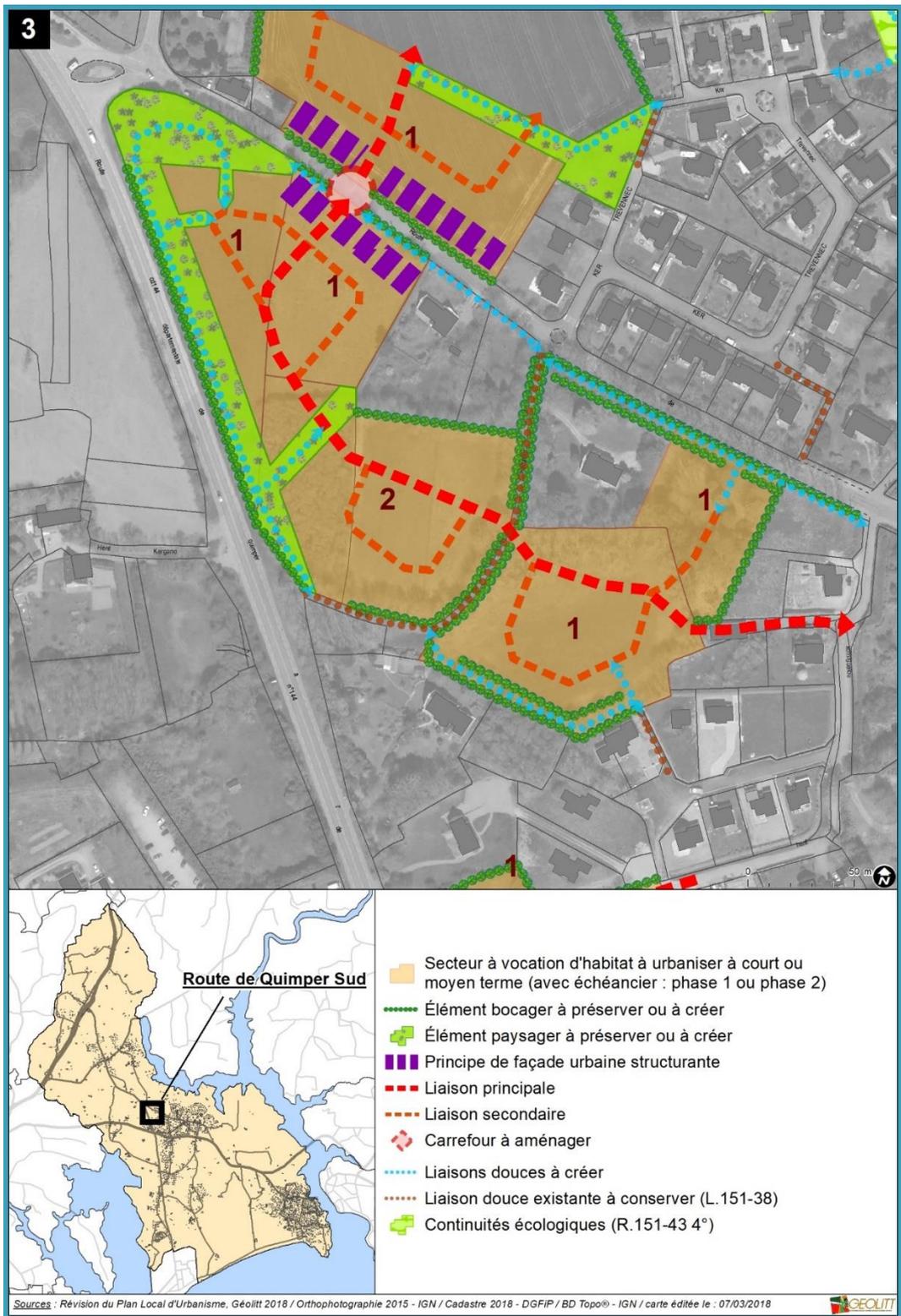


Les OAP 2 et 3 consacrées aux secteurs route de Quimper Nord et route de Quimper Sud seront ajustées afin :

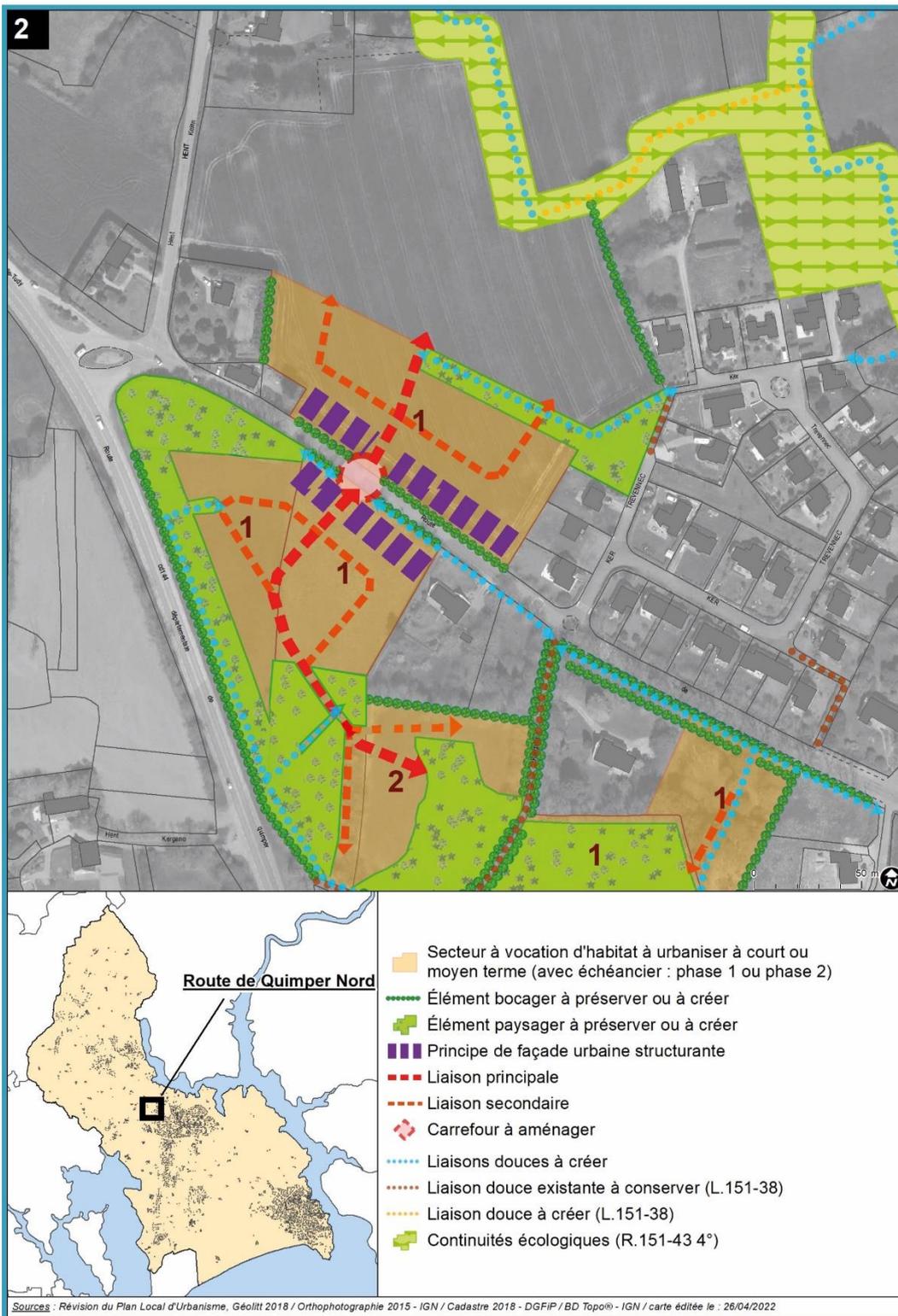
- De mettre à jour le schéma afin de prendre en compte la présence de zones humides sur le secteur ;
- De mettre à jour la production de logement sur les secteurs enduite par la classement en zone humide et N des espaces.

• OAP 2 et 3 avant la modification n°2

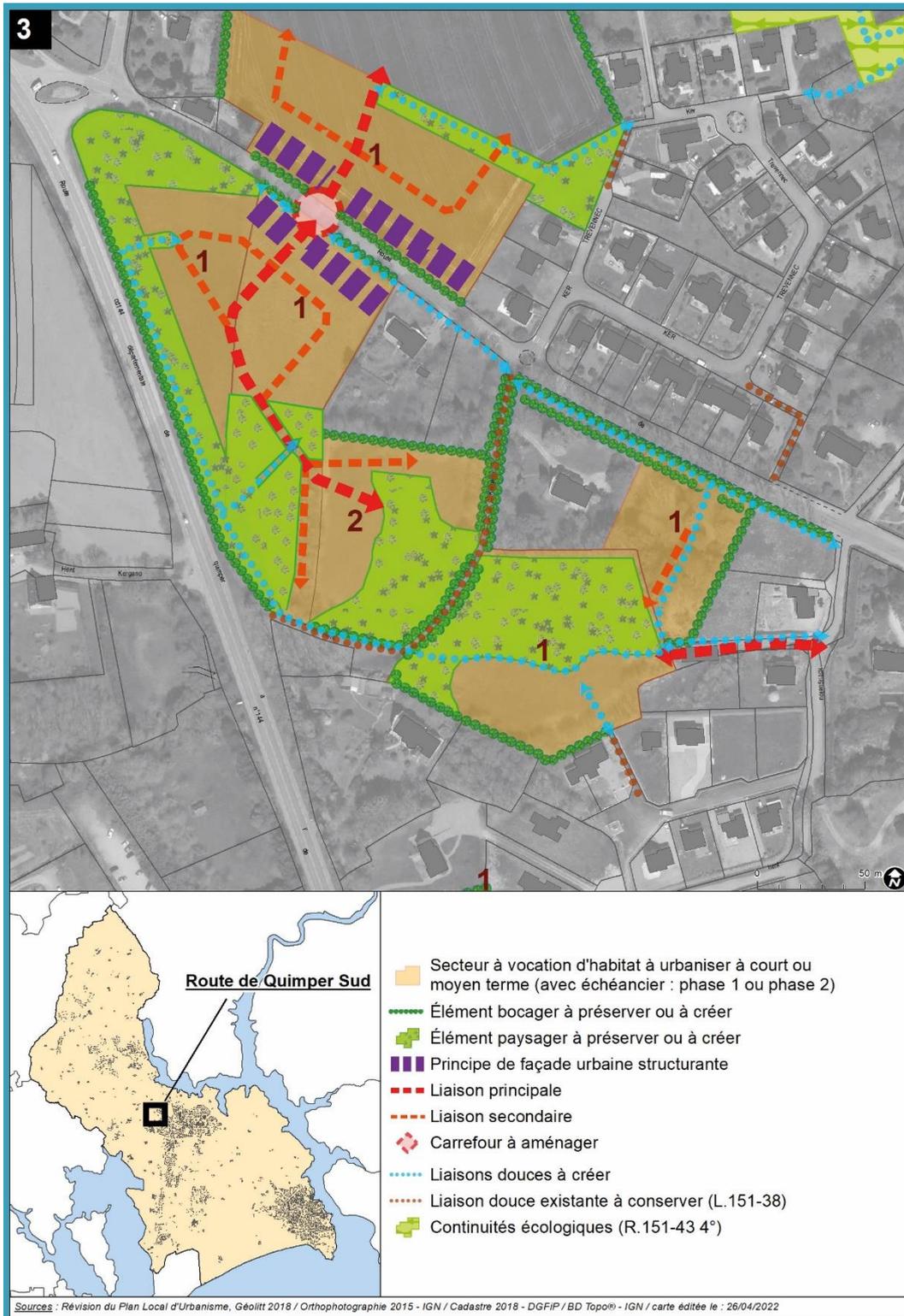




• OAP 2 et 3 après la modification n°2



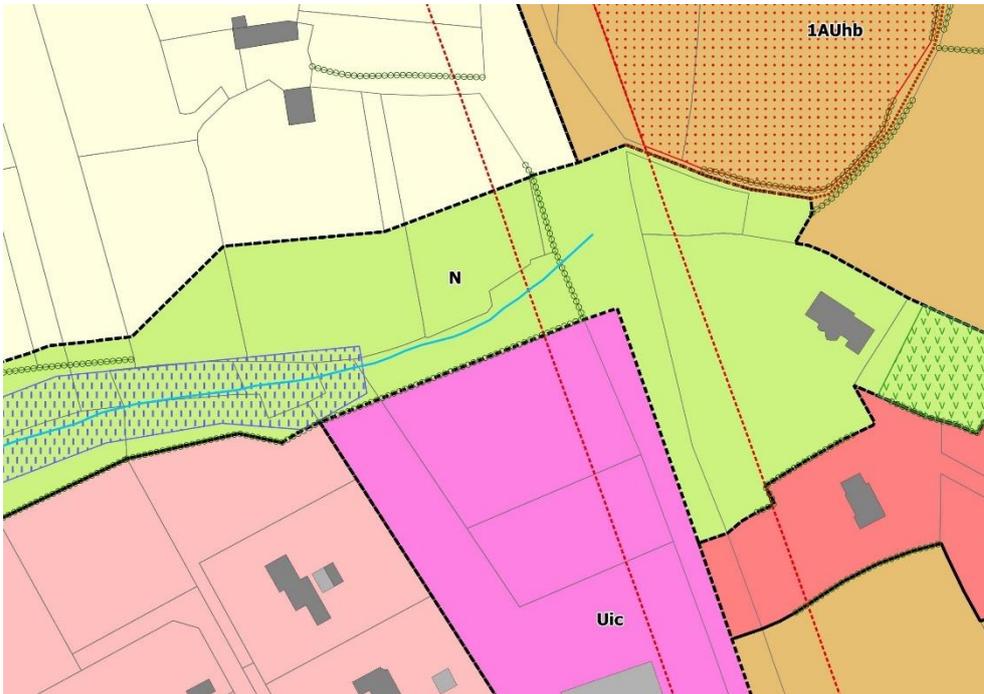
b) 3- Secteur de la route de Quimper Sud		
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 1,9 ha (emprises mobilisables).	
PROGRAMME DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	<p><b>Secteur destiné à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.</b></p> <p><b>Secteurs Ouest et Est inscrits dans la 1<sup>ère</sup> tranche</b></p> <p><b>Secteur central inscrit dans la 2<sup>ème</sup> tranche</b></p>	
DENSITE	28 logements/ha pour la partie bordant la route de Quimper et 18 logements/ha pour la partie arrière du secteur, soit <b>au minimum une quarantaine de logements</b> à réaliser, dont au minimum <b>12 logements locatifs sociaux</b> .	
SITUATION	Etabli en périphérie Ouest de l'agglomération du bourg, ce secteur, bordant une entrée de bourg majeure, constitue un secteur stratégique de développement de l'habitat.	
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	Ce secteur n'est pas concerné par des contraintes réglementaires.	
IMPLANTATION DU BATI	<p>Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. Une attention particulière devra être portée sur la qualité architecturale et paysagère des séquences sur la route de Quimper et la RD n°144. Une unité dans le traitement des clôtures et des éléments paysagers devra être recherchée.</p> <p>En bordure de la route départementale n°144, une marge de recul inconstructible de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie devra être respectée.</p>	
ACCES ET DESSERTE	<p><b>Desserte automobile</b> : il s'agit de desservir le secteur, par une nouvelle voie prenant place depuis la route de Quimper. Un second accès devra être aménagé à partir de la rue Hent Korniguelou. A l'intérieur du secteur, une voirie interne assurera la distribution des lots.</p> <p>Aucun accès direct ne pourra être autorisé à partir de la RD n°144.</p> <p><b>Liaisons douces</b> : la création d'une circulation douce communiquant avec le lotissement d'Hent Korniguelou, en portion Est permettra une bonne insertion du quartier au bourg. En bordure de la route de Quimper, une circulation douce devra être aménagée, en appui sur le talus existant. Le caractère piétonnier du chemin d'Hent Kergano devra être conservé. Enfin, en arrière du talus planté bordant la RD n°144, il sera exigé la réalisation d'une circulation douce, de manière à aménager une boucle piétonne autour du futur quartier.</p>	
PAYSAGE	<p>Le bosquet d'arbres situé au carrefour entre la RD n°144 et la route de Quimper bénéficie d'un classement en zone naturelle et d'une protection au titre des espaces boisés classés.</p> <p>De la même manière, le chemin boisé d'Hent Kergano devra être remis en état et conserver son caractère boisé.</p> <p>Les talus et haies jalonnant le site devront être intégrées et préservées dans le projet d'aménagement.</p> <p>En dernier lieu, la réalisation d'un talus boisé, en bordure de la RD n°144, devra être réalisée afin de limiter les nuisances sonores et visuelles et favoriser une séquence paysagère de qualité.</p>	
RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.</p>	



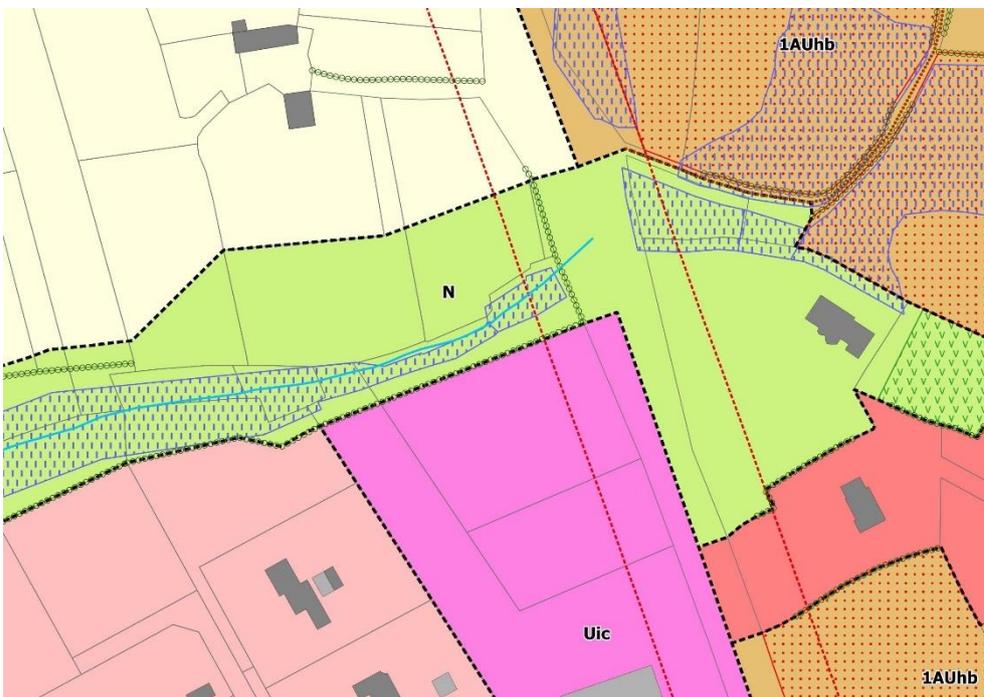
c) Secteur de Lannou

1041,6 m<sup>2</sup> de zones humides sont intégrés au règlement graphique.

- *Règlement graphique avant la modification n°2*

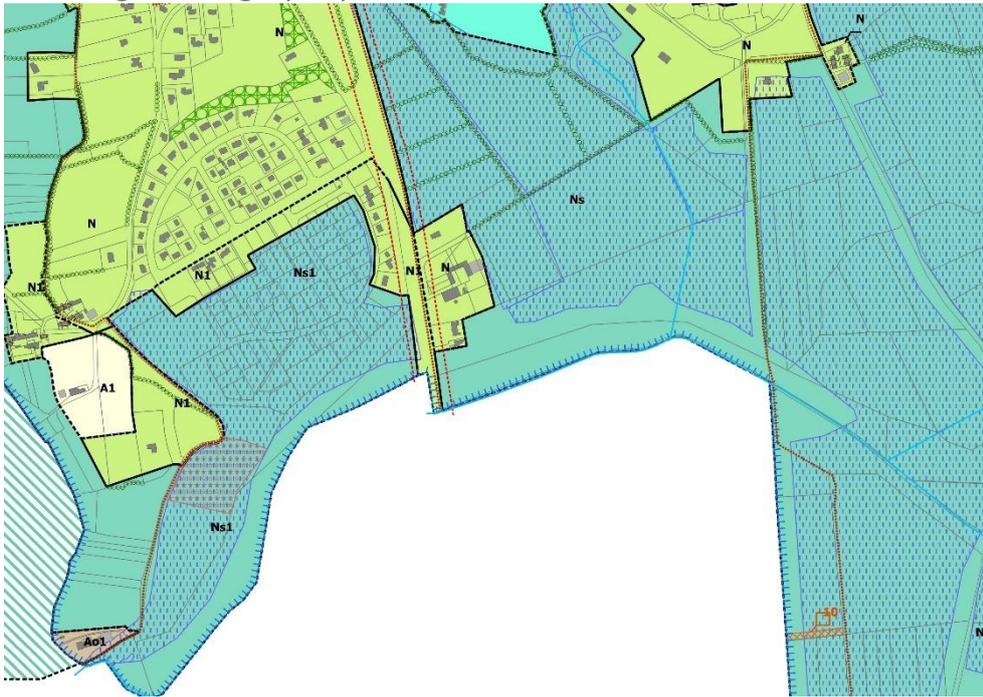


- *Règlement graphique après la modification n°2*

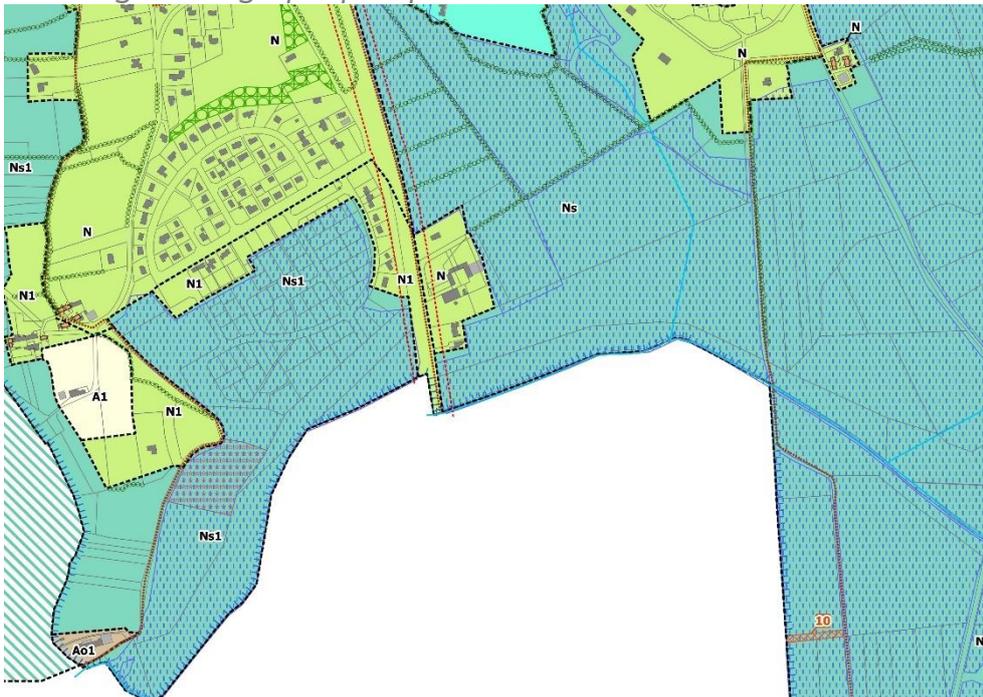


d) Secteur du Polder Combrit-Ile Tudy

- Règlement graphique avant la modification n°2



- Règlement graphique après la modification n°2



#### 4. Descriptions des incidences estimées de la modification

Thématiques	Effets	Niveau d'impact
Sols et sous-sols	La modification envisagée concerne la mise à jour du règlement graphique afin de prendre en compte le nouvel inventaire zones humides. Les effets sur les sols et sous-sols sont positifs et permettent d'adapter la protection en identifiant les zones humides au règlement graphique et en les classant en zone N.	<b>POSITIF</b>
Milieux naturels et biodiversité	La modification envisagée concerne la mise à jour du règlement graphique afin de prendre en compte le nouvel inventaire zones humides. Les effets sur les milieux naturels et la biodiversité sont positifs et permettent d'adapter la protection en identifiant les zones humides au règlement graphique et en les classant en zone N.	<b>POSITIF</b>
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	La modification envisagée n'a pas d'effets significatifs sur le cadre de vie, les paysage et le patrimoine.	<b>INEXISTANT</b>
Ressource en eau	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides et pour l'assainissement. Elle permet une meilleure prise en compte de la ressource en eau en identifiant les zones humides au règlement graphique et en les classant en zone N.	<b>POSITIF</b>
Air, énergie et climat	La modification envisagée n'a pas d'impact significatif sur l'air, l'énergie et le climat.	<b>INEXISTANT</b>
Risques et nuisances	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques. Elle n'augmente pas l'exposition de la population aux risques et aux nuisances.	<b>INEXISTANT</b>

La modification envisagée n'a pas d'impact sur l'environnement.

## F. Objet 11 : mise à jour des annexes

### 1. Objet du projet

L'un des objets de la présente modification n°2 du PLU concerne la mise à jour des annexes suite à l'abrogation des décrets instituant les servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1) et les servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles (PT2).

### 2. Eléments de justification

L'arrêté du 18 mars 2021 abroge « les décrets instituant, au profit de Télédiffusion de France devenue TDF, des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles listés en annexe I et II du présent arrêté ».

Commune de COMBRIT

Révision du Plan Local d'Urbanisme/ Annexes : servitudes d'utilité publique

EL9	Servitude de Passage des piétons le long du littoral (bande de 3 mètres)	DDTM-DML	SPPL Combrit - Partie servitude de droit - Articles L121-31 à L121-37 et R121-9 à R121-32	31/12/1976
			SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	01/02/1984
			SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	27/04/2015
i4	Protection des lignes électriques	ERDF	Réseau Enedis HTA de distribution (non cartographié)	-
PM1	Plan de prévention des risques naturels prévisibles	DDTM	Plan de prévention des risques littoraux (PPRL) Ouest Odet	12/07/2016
PT1	Protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques	ORANGE	Station de Combrit Menez-Viel-Avel	03/12/1991
PT2	Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception radioélectrique	ORANGE	Faisceau hertzien allant de Quimper-Penhars à Guilvinec	15/04/1981
			Pont-l'Abbé (Bringal - 21 rue Pen Enez) à Quimper (Penhars)	10/01/1984
			Station de Combrit (Menez Viel Avel) et EH Combrit (Menez Viel Avel) à Quimper (Penhars)	24/10/1989
			Stations et Liaison COMBRIT / Menez Viel Avel vers FOUESNANT / Beg-Meil	29/11/1991
T4	Servitude aéronautique de balisage (protection)	DGAC/SNIA Pôle de Nantes	Servitude de balisage de l'aérodrome de Quimper-Pluguffan	24/02/1988
T5	Servitude aéronautique de dégagement (protection)	DGAC/SNIA Pôle de Nantes	Servitude de dégagements de l'aérodrome de Quimper-Pluguffan - pas de plan détaillé	24/02/1988
T7	Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement	DGAC/SNIA Pôle de Nantes	Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement	25/07/1990

**Suppression des 2 servitudes car elles sont abrogées**

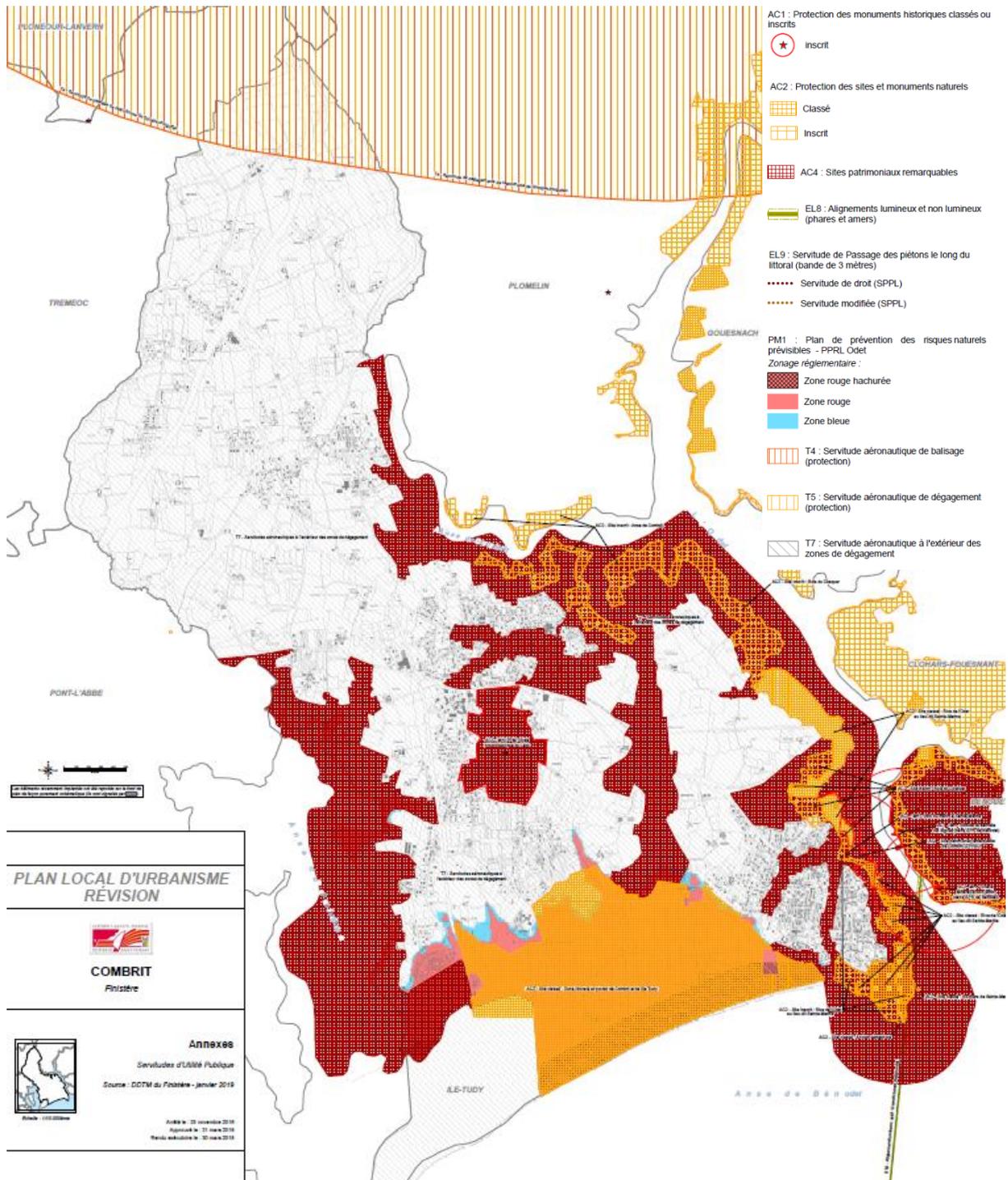
GEOLITT/URBA-RPLU-COMBRIT

3/62

Ainsi, il est nécessaire de mettre à jour les annexes dont le plan des servitudes d'utilité publiques et de supprimer au sein de la pièce « 6.2 – Annexes – Liste des servitudes d'utilité publique et description » les servitudes PT1 et PT2.

### 3. Traduction dans le PLU

#### a) Plan des servitudes d'utilités publiques après la modification n°2 du PLU



## b) Pièce « 6.2 – Annexes – Liste des servitudes d'utilité publique et description » après la modification n°2 du PLU

Les servitudes PT1 et PT2 sont supprimées dans la liste. Leurs fiches sont également supprimées p41 à 47 de l'annexe 6.2 du PLU en vigueur avant le modification n°2.

<b>Suppression des fiches des SUP PT1 et PT2</b>		<b>SOMMAIRE</b>
SOMMAIRE		<b>1</b>
AC1		<b>4</b>
AC2		<b>12</b>
AC4		<b>20</b>
EL3		<b>25</b>
EL8		<b>26</b>
EL9		<b>28</b>
I4		<b>32</b>
PM1		<b>35</b>
T4		<b>39</b>
T5		<b>41</b>
T7		<b>44</b>

Tableau des servitudes d'utilité publique après la modification n°2 du PLU

Servitude	Intitulé	Service compétent	Application	Date
<b>AC1</b>	Protection des monuments historiques classés ou inscrits	UDAP Finistère	MHi : Abside et sacristie de l'église (dans SPR de Bénodet)	25/02/1928
			MHi périmètre délimité des abords : Stèle protohistorique du Léoc - Parcelle AD 92 (PPM approuvé le 13/02/2008)	14/06/1973
			MHi : Villa le Minaret et son jardin (dans SPR de Bénodet)	30/09/1997
			MHi : Abri du marin à Sainte-Marine - 13 quai Thézac - Parcelle AM 62 - (dans SPR de Combrit)	01/10/2007
<b>AC2</b>	Protection des sites et monuments naturels	DREAL Bretagne	Site classé : Rochers de Sainte-Marine (à l'embouchure de l'Odet)	10/06/1910
			Site classé : Ancien sémaphore + parcelle de l'Hermitage à Menez Pen Trez	09/07/1924
			Site inscrit : Bois du Cosquer	15/11/1945
			Site inscrit : Anse de Combrit (site pluricommunal)	15/11/1945
			Site classé : Rive de l'Odet au lieu-dit Sainte-Marine	20/01/1966
			Site inscrit : Rive de l'Odet au lieu-dit Sainte-Marine	20/01/1966
			Site classé : Dune littorale et polder de Combrit et de l'île Tudy.	31/08/1989

<b>AC4</b>	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)	UDAP Finistère	Site patrimonial remarquable de Combrit (ZPPAU)	17/12/1990
<b>EL3</b>	Servitude de halage et de marchepied	DDTM29	Servitudes de halage et de marchepied le long du fleuve l'Odét (au titre du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques - article L2131-2) (non cartographié)	30/12/2006
<b>EL8</b>	Alignements lumineux et non lumineux (phares et amers)	DIRM-NAMO	Alignement lumineux actif : Grand chenal de Bénodet : Alignement à 000,5° du feu antérieur de la pointe de Combrit Sainte-Marine avec le feu postérieur La Pyramide	09/01/2012
<b>EL9</b>	Servitude de Passage des piétons le long du littoral (bande de 3 mètres)	DDTM-DML	SPPL Combrit - Partie servitude de droit - Articles L121-31 à L121-37 et R121-9 à R121-32	31/12/1976
			SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	01/02/1984
			SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	27/04/2015
<b>i4</b>	Protection des lignes électriques	ERDF	Réseau Enedis HTA de distribution (non cartographié)	-
<b>PM1</b>	Plan de prévention des risques naturels prévisibles	DDTM	Plan de prévention des risques littoraux (PPRL) Ouest Odet	12/07/2016
<b>T4</b>	Servitude aéronautique de balisage (protection)	DGAC/SNIA Pôle de Nantes	Servitude de balisage de l'aérodrome de Quimper-Pluguffan	24/02/1988
<b>T5</b>	Servitude aéronautique de dégagement (protection)	DGAC/SNIA Pôle de Nantes	Servitude de dégagements de l'aérodrome de Quimper-Pluguffan - pas de plan détaillé	24/02/1988
<b>T7</b>	Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement	DGAC/SNIA Pôle de Nantes	Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement	25/07/1990

#### 4. Descriptions des incidences estimées de la modification

Thématiques	Effets	Niveau d'impact
Sols et sous-sols	La modification envisagée permet de répondre à la mise à jour des servitudes d'utilité publique auquel la commune est soumise et n'est donc sans effets sur les sols et sous-sols.	<b>INEXISTANT</b>
Milieux naturels et biodiversité	La modification envisagée permet de répondre à la mise à jour des servitudes d'utilité publique auquel la commune est soumise et n'est donc sans effets sur les milieux naturels et la biodiversité.	<b>INEXISTANT</b>
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	La modification envisagée permet de répondre à la mise à jour des servitudes d'utilité publique auquel la commune est soumise et n'est donc sans effets sur le cadre de vie, le paysage et le patrimoine.	<b>INEXISTANT</b>
Ressource en eau	La modification envisagée permet de répondre à la mise à jour des servitudes d'utilité publique auquel la commune est soumise et n'est donc sans effets sur la ressource en eau.	<b>INEXISTANT</b>
Air, énergie et climat	La modification envisagée permet de répondre à la mise à jour des servitudes d'utilité publique auquel la commune est soumise et n'est donc sans effets sur l'air, l'énergie et le climat.	<b>INEXISTANT</b>
Risques et nuisances	La modification envisagée permet de répondre à la mise à jour des servitudes d'utilité publique auquel la commune est soumise. Elle permet une prise en compte des risques à l'échelle communale.	<b>INEXISTANT</b>

La modification envisagée n'a pas d'impact sur l'environnement.

## G. Tableau des surfaces

Zones	PLU avant la modification n°2		PLU après la modification n°2		Différence en ha
	Ha	% de la superficie communale	Ha	% de la superficie communale	
UHa1	4,74		4,74		
UHb	75,21		75,21		
UHb1	37,36		37,76		+0,4
UHba	1,94		1,94		
UHba1	0,77		0,77		
UHc	169,51		159,81		-9,7
UHc1	11,63		11,63		
UHs	0,49		0,49		
UHs1	9,49		9,49		
UE	8,80		8,80		
UE1	4,35		3,95		-0,4
Ui	9,49		9,49		
Uic	3,04		3,04		
UL	3,11		3,11		
<b>TOTAL U</b>	<b>340,39</b>	<b>14,14%</b>	<b>330,69</b>		
1AUhb	7,06		6		-1,06
1AUhc	11,21		11,21		
1AUhc1	1,11		1,11		
1AUi	2,06		2,06		
1AUia1	1,01		1,01		
1AUic	0,85		0,85		
<b>TOTAL 1AU</b>	<b>23,29</b>	<b>0,97%</b>	<b>22,23</b>	<b>0,97%</b>	
2AUh	3,34	0,14%	3,34	0,14%	
<b>TOTAL AU</b>	<b>23,29</b>	<b>1,11%</b>	<b>25,57</b>	<b>1,11</b>	
A	717,26		718,76		+1,5
A1	39,35		39,35		
Abc	2,15		2,15		
Abn	6,54		6,54		
Ai	3,53		2,22		-1,31
Ao	0,40		0,40		
<b>TOTAL A</b>	<b>769,22</b>	<b>31,95%</b>	<b>769,22</b>	<b>31,95</b>	
N	548,19		559,36		+11,17
N1	135,28		135,28		
Nc	0,99		0,99		
Nd	8,20		8,20		
Ne	2,04		2,04		
Ni	3,05		3,11		-0,639
Nih	3,12		3,12		
Nk	1,24		1,24		
NL	17,49		17,49		
NL1	2,68		2,68		
Nm (mer)	461,75		461,75		
Np	2,40		2,40		
Np (mer)	42,86		42,86		
Np1	0,15		0,15		
Ns	299,19		299,19		
Ns(mer)	130,41		130,41		
Ns1	245,29		245,29		
Nstep	1,91		1,91		
<b>TOTAL N</b>	<b>1 271,23</b>	<b>52,80%</b>	<b>1281,92</b>		
<b>Superficie communale</b>	<b>2 407 ha</b>	<b>100%</b>	<b>2403,6</b>	<b>100%</b>	

# OBJET PREVU DANS L'ARRETE MAIS NON INTEGRE A LA MODIFICATION N°2

L'arrêté n°2021-152 prévoyait à l'article 2 que le projet de modification visait notamment à « supprimer le mot « caravanage » à l'article UE1 ». Toutefois après réflexion, la commune ne souhaite plus procéder à cette modification. L'objet n'est donc pas intégré à la présente modification n°2 du PLU de Combrit Sainte-Marine.

# SYNTHESE DES INCIDENCES ESTIMEES DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU<sup>1</sup>

Le tableau de synthèse reprend les éléments analysés pour chaque objet dans la partie « IV. Descriptions des incidences estimées de la modification ». Les objets ayant un niveau d'impact fort, moyen ou faible sur une thématique sont indiqués par le signe : ✓

Thématiques	Objet 1	Objet 2	Objet 3	Objet 4	Objet 5	Objet 6	Objet 7	Objet 8	Objet 9	Objet 10	Objet 11
Sols et sous-sols	✓						✓				
Milieux naturels et biodiversité	✓						✓				
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel											
Ressource en eau											
Air, énergie et climat											
Risques et nuisances											

Les objets 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 et 11 ne présentent pas d'incidences estimées sur l'environnement et n'ont donc pas d'impacts significatifs sur l'évaluation environnementale de par la nature des modifications.

Les objets 1 et 7 sont susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement et feront donc plus particulièrement l'objet de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale.

Pour plus de clarté, les sites concernés par l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale conserveront leurs numéros d'objet (voir le tableau en préambule) :

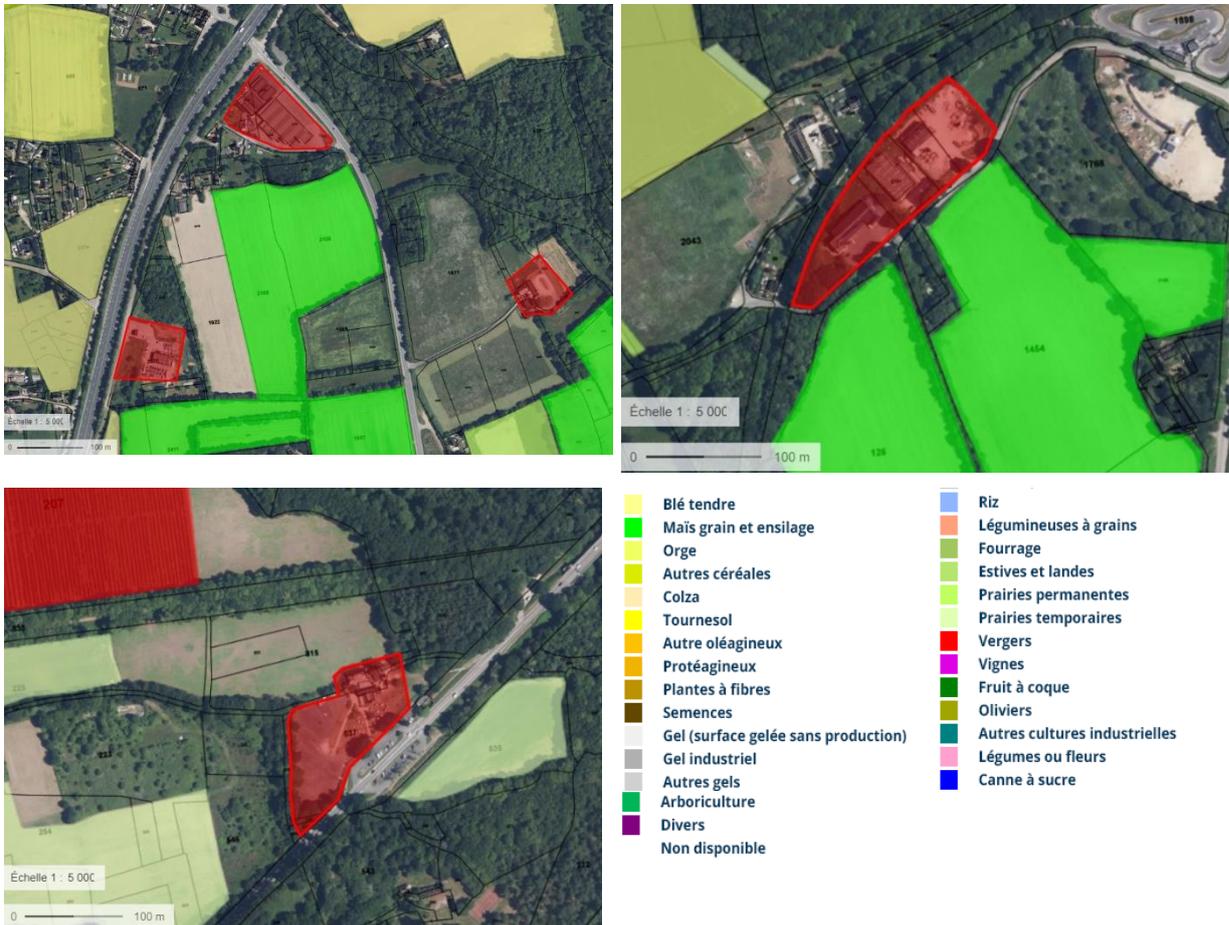
- Objet 1 : Suppression des surfaces maximales pour les extensions : zones Ai et Ni
- Objet 7 : Mise en concordance avec le zonage de Pont l'Abbé par la création d'un STECAL

<sup>1</sup> Sur l'environnement



Concernant les secteurs Ai et Ni dont la limitation de 250m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher pour les extensions est supprimée, les sites se situent sur des espaces artificialisés correspondant à des zones d'activités, des entreprises et des espaces de stationnement. De plus, aucun des sites n'est recensés au Registre Parcellaire Graphique agricole (RPG) de 2019.

Localisation des sites par rapport au RPG 2019



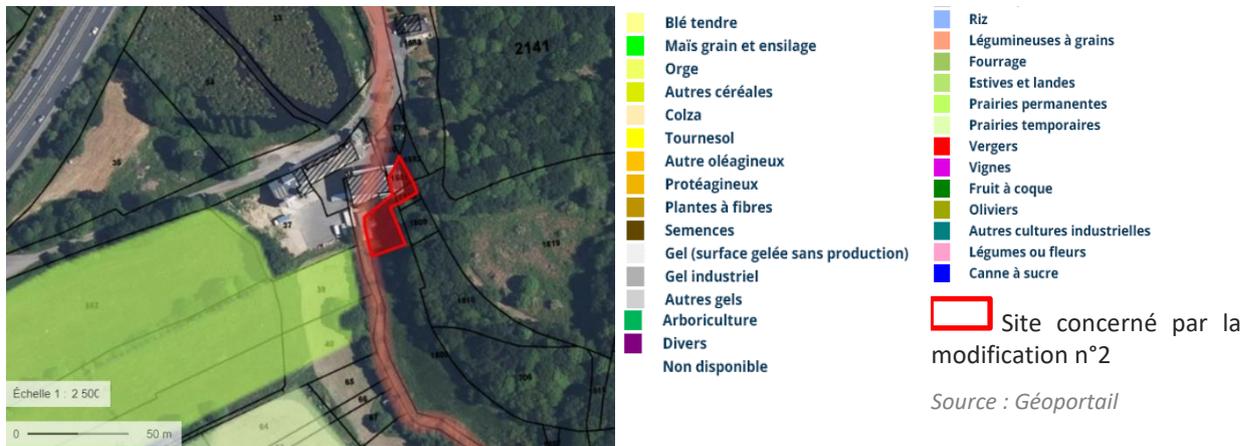
 Sites concernés par la modification n°2

Source : Géoportail

La suppression des surfaces maximales pour les extensions sur les zones Ai et Ni (objet 1) ne modifie pas la destination actuelle des sols qui ont aujourd'hui une vocation économique.

Concernant le secteur du Moulin de l'écluse (objet 7) à l'Ouest de la commune, les parcelles se trouvent actuellement sur environ 610m<sup>2</sup> comprenant des espaces peu artificialisés, enherbés au Sud. Le site n'est pas recensé au registre parcellaire graphique agricole de 2019.

Localisation du site par rapport au RPG 2019



Le passage de la zone N en zone Ni pourrait avoir une incidence sur la vocation de la zone aujourd'hui peu artificialisée.

## B. Synthèse

Les ressources du sol et sous-sols de Combrit Sainte-Marine ne présentent pas de richesses particulières.

L'objet 1 de la présente modification se situe sur des espaces déjà artificialisés, notamment à vocation économique.

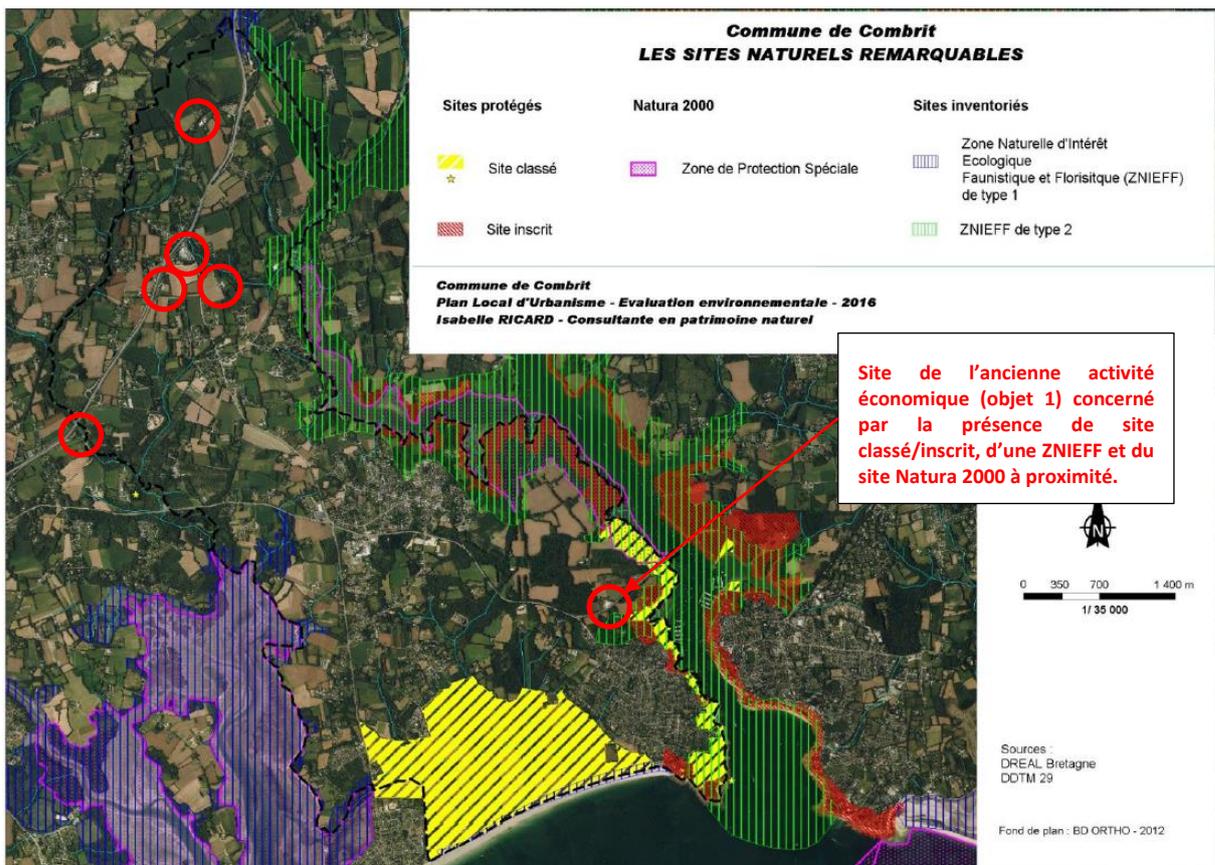
L'objet 7 sur le secteur du moulin de l'écluse à l'Ouest du territoire, se situe sur des espaces enherbés peu artificialisés.

## II. Milieux naturels et biodiversité

### A. Contexte général

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

- Les sites classés « Dune littorale et polder de Combrit et de l'Île Tudy », « Ancien sémaphore » et « parcelle dite de l'hermitage à Ménez Pentrez », « rochers de Sainte-Marine à l'embouchure de l'Odet ».
- Les sites inscrits « Anse de Combrit », et « Rives de l'Odet à Sainte-Marine ».
- Le site Natura 2000 « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odet ».
- ZNIEFF de type 2 « Rivière de Pont-l'Abbé, Anse du Pouldon, Etang de Kermor » et « Vallée de l'Odet ».
- ZNIEFF de type 1 « Dunes de Kermor » et « Le Corroac'h ».



Sites concernés par la présente modification n°2

Le site de l'activité économique située à proximité du Pont de Cornouaille, dans le secteur de Lanio Huella (Objet 1), au Sud Est de la commune se trouve à proximité directe de la ZNIEFF de type 2 de la Vallée de l'Odet (moins de 100m), à environ 150 mètres du site inscrit « Les Rives de l'Odet à Sainte-Marine » et du site classé et à environ 200 mètres du site Natura 2000 « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odet ».

Concernant le site Natura 2000 « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odét » (FR5312005) il se caractérise à 78% de superficie marine :

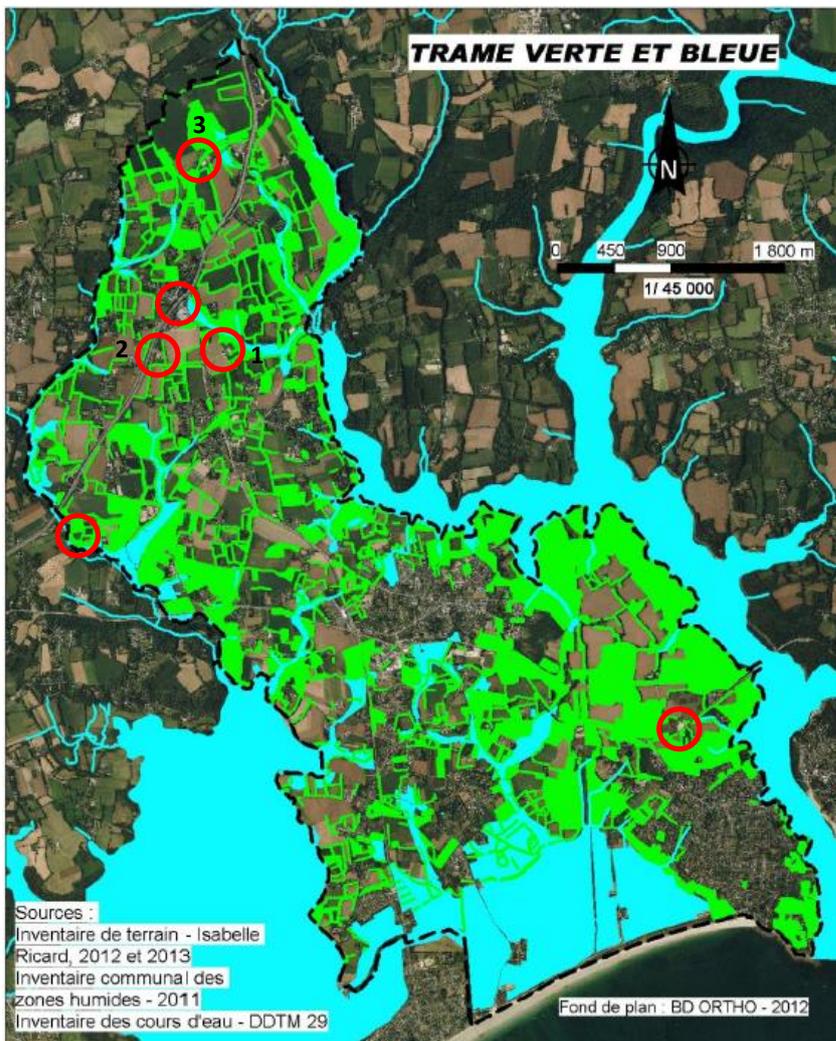
Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Mer, Bras de Mer	75%
Forêts mixtes	15%
Marais salants, Prés salés, Steppes salées	8%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	2%

Dans le sud-ouest du Finistère, les rivières de Pont l'Abbé et l'Odét sont distantes de 5 kilomètres. Ces zones humides constituent un ensemble fonctionnel cohérent et les échanges au niveau de l'avifaune sont réguliers tout au long de l'année. Ces deux grands sites naturels figurent parmi les ensembles paysagers remarquables du département.

Plusieurs espèces spectaculaires sont facilement visibles par un large public. C'est le cas pour la spatule blanche, les hérons et aigrettes, canards et limicoles nombreux du début de l'automne à la fin de l'hiver. Aussi depuis quelques années, se développe dans ces deux secteurs une fréquentation touristique basée sur la découverte de la nature encouragée et encadrée par les communes riveraines.

La commune de Combrit a traduit dans son PLU l'identification de la trame verte et bleue et identifie des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques importants sur le territoire.



**TRAME VERTE**

-  Pointe de Combrit
-  Rives naturelles de l'Odét
-  Talus et haie bocagère
-  Boisement et fourré
-  Verger
-  Alignement d'arbres
-  Jardin arboré et parc
-  Espace vert

**TRAME BLEUE**

-  Anse et estuaire
-  Polder
-  Cours d'eau
-  Zone humide (point d'eau, prairie, boisement...)

 Sites concernés par la présente modification n°2

Les sites Ai et Ni (Objet 1) ne sont pas concernés directement par des éléments naturels remarquables ainsi que par des éléments de la trame verte et bleue. Toutefois, les sites sont situés à proximité d'éléments de type talus, haie bocagères et boisement intégrés dans la trame verte et bleue du PLU et identifié au règlement graphique comme talus ou haie à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



1-Le restaurant situé à Kerhor, dans le haut Combrit



2-Garage automobile situé en bordure de la RD785, à Kerhom



3-La zone d'activité de Corroac'h

Le site du moulin de l'écluse (Objet 7) n'est pas concerné par des éléments remarquables naturels, toutefois, il est situé à proximité d'un espace boisé classé identifié comme élément de la trame verte du territoire au règlement graphique du PLU en vigueur.



4 -Le site du Moulin de l'écluse

## B. Synthèse

Le territoire fait l'objet de nombreuses protections liées à des éléments naturels remarquables. Aucun des sites n'est concernés directement par ces protections.

Toutefois, le site de l'activité économique située à proximité du Pont de Cornouaille, dans le secteur de Lanio Huella se trouve à proximité de ZNIEFF (environ 100m) et de la zone Natura 2000 (environ 200m).

Aussi, 3 sites Ai et Ni (Objet 1) sont concernés par la présence de haies et talus à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et le site du moulin de l'écluse (objet 7) est situé à proximité d'un espace boisé classé identifié comme élément de la trame verte et bleue.

## III. Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel

### A. Contexte général

#### 1. Paysage

La commune se situe à l'interface de deux entités paysagères Cornouaillaises :

- L'ouest Cornouaille pour le Haut Combrit,
- Le littoral Bigouden pour les parties centrales et orientales de la commune.

A une échelle plus précise, le territoire se distingue par des entités paysagères à dominante urbaine intégrant l'agglomération de Combrit, de Sainte-Marine, le site urbain de Kroas Hent et l'urbanisation bordant la route de l'Île Tudy et des entités paysagères à dominante agricole et naturelle comprenant le plateau agricole du Haut Combrit, l'espace bocager entre le bourg et Kroas Hent, l'anse de Combrit et l'estuaire de l'Odet, l'anse de Pouldon, le polder, le bocage entre Combrit et Sainte-Marine et enfin, le bocage humide au Nord du Polder.

Au niveau du secteur des zones Ai et Ni il est à noter :

- La présence d'une haie bocagère le long de la zone d'activité de Ty Robin permettant de préserver le paysage notamment depuis les habitations au Sud du site, toutefois, le site est visible depuis la D144 à l'Est.



Vue depuis les maisons au Sud-Ouest du site



Vue depuis la D144 à l'Est

- La présence de quelques boisements au Sud du secteur du restaurant situé à Kerhor, de l'activité économique sur le secteur de Lanio Huella et dans la zone d'activité de Corroac'h



Vue depuis la D44 et les boisements qui bordent le site de Lanio Hulla



Vue depuis la D144 sur le site du restaurant

- Au niveau du secteur du Moulin de l'écluse il est à noter la présence de boisements significatifs.



Vue sur le site depuis la D785

## 2. Le patrimoine

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

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 1er 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.

La commune compte 6 sites archéologiques recensés par la DRAC.

Aucun site n'est concerné par la présence d'un élément de patrimoine ou par le périmètre du SPR.

## B. Synthèse

Les sites présentent plusieurs éléments de paysage à préserver notamment des haies et des boisements. Le site du Moulin de l'écluse est concerné par des boisements significatifs à proximité.

Aucun site n'est concerné par la présence d'un élément de patrimoine ou par le périmètre du SPR.

## IV. Ressource en eau

### A. Contexte général

La commune de Combrit-Sainte-Marine se situe dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Ce SDAGE est décliné localement en Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Le site est concerné par :

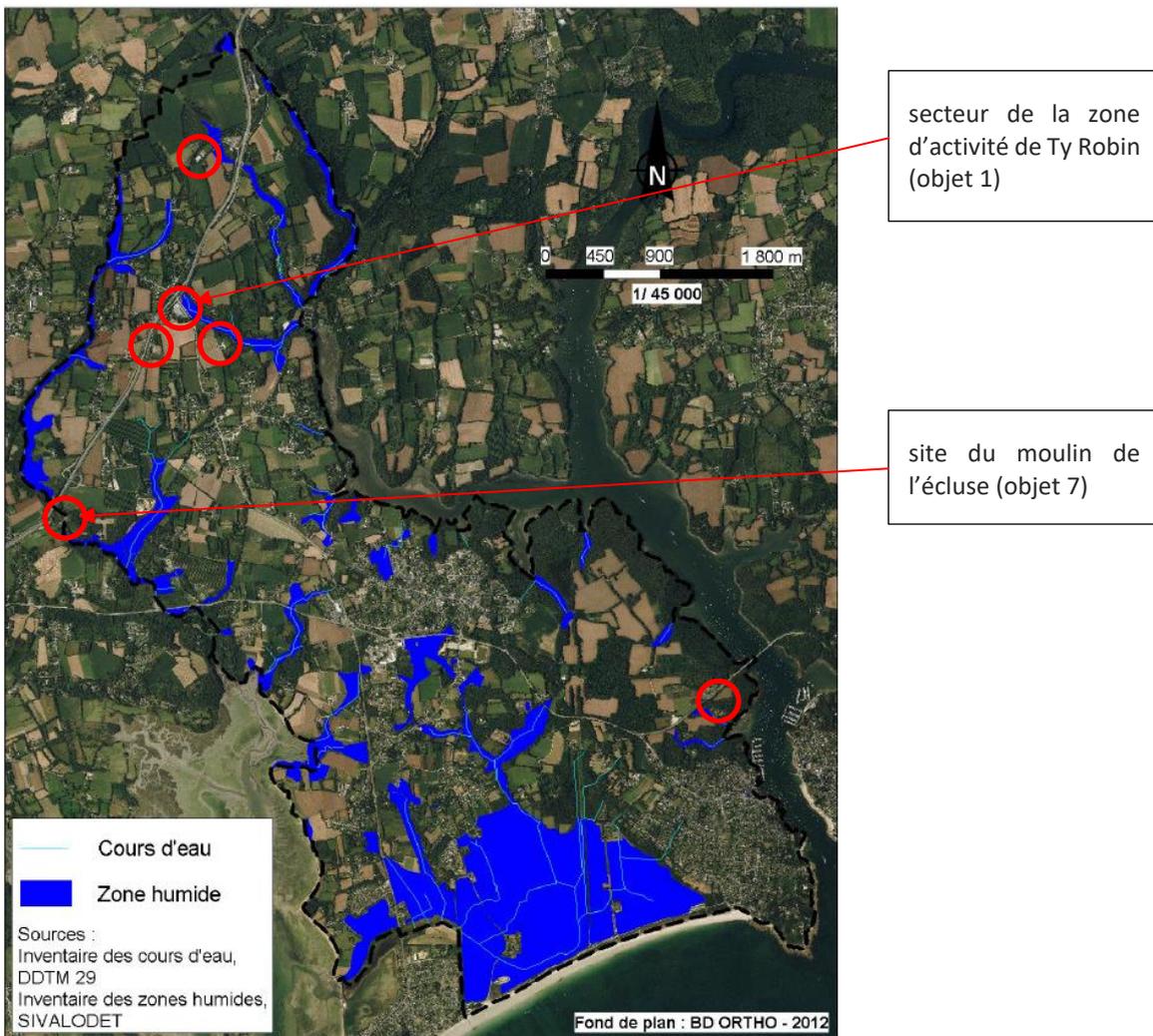
- Le SAGE de l'ODET approuvé par le préfet le 02 février 2007. La révision du SAGE a été approuvée par arrêté préfectoral du 20 février 2017.

La révision de l'état des lieux du SAGE Odet a mis en évidence plusieurs enjeux en matière de gestion de des ressources en eau et des milieux aquatiques :

- - Préserver la qualité des eaux douces, estuariennes et littorales,
- - Préserver et gérer les milieux aquatiques d'eaux douces, estuariennes et littoraux,
- - Garantir une gestion intégrée des risques d'inondation fluviale et de submersion marine,
- - Concilier besoins ressources en eau et préservation des milieux.
- Aucun captage en alimentation en eau potable n'est présent sur la commune de Combrit.

La station d'épuration construite au lieu-dit Ker Forest Du au nord du polder est exploitée par délégation de service public via la SAUR. Le réseau de collecte des eaux usées est entièrement de type séparatif. Toutefois, il collecte une quantité importante d'eaux parasites : 254 653 m<sup>3</sup> en 2016 (soit 54,2 %). D'après le rapport annuel du délégataire SAUR de 2016, 100 % des bilans réalisés sont conformes. En 2016, la charge hydraulique moyenne est de 39,23 % et la charge polluante moyenne de 22,2 %.

La commune dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales ainsi que d'un zonage d'assainissement pluvial.



○ Sites concernés la présente modification n°2

Aucun des sites n'est concernés par la présence d'une zone humide au sein des secteurs. Néanmoins, il convient de noter que pour le secteur de la zone d'activité de Ty Robin (objet 1) et le site du moulin de l'écluse (objet 7), une zone humide est présente à proximité des sites. Le site du moulin de l'écluse (objet 7) est concerné également par la présence d'un cours d'eau en limite avec la commune de Pont l'Abbé. Le cours d'eau est utilisé dans le cadre de l'activité de meunerie et de la présence d'un moulin à eau.

## B. Synthèse

La commune ne dispose pas de captage en eau potable sur le territoire. La station d'épuration a une charge hydraulique moyenne de 39,23 % et une charge polluante moyenne de 22,2 %.

Les secteurs ne sont pas impactés par la présence de zones humides. Le site du moulin de l'écluse (objet 7) est concerné en par la présence en limite avec la commune de Pont l'Abbé par un cours d'eau.

---

## V. Air, Energie et climat

---

### A. Contexte général

Air Breizh est l'organisme de surveillance de la qualité de l'air en Bretagne, agréé par le Ministère chargé de l'environnement.

Il n'existe pas de mesures de la qualité de l'air au sein du territoire communal. La station de mesure la plus proche étant située à Quimper, installée à l'école Jules Ferry depuis octobre 1999.

Les principales sources de pollutions sont liées aux déplacements motorisés et aux épandages agricoles.

La Région Bretagne a priorisé, dans sa politique énergétique durable, la maîtrise de la consommation et le développement des énergies renouvelables pour réduire sa dépendance énergétique.

### B. Synthèse

Les objets 1 et 7 de la présente modification n°2 ne sont pas concernés de façon directe par la thématique.

## VI. Risques et nuisances

### A. Contexte général

#### 1. Les risques naturels et technologiques

La commune de Combrit Sainte-Marine est soumise aux risques suivants :

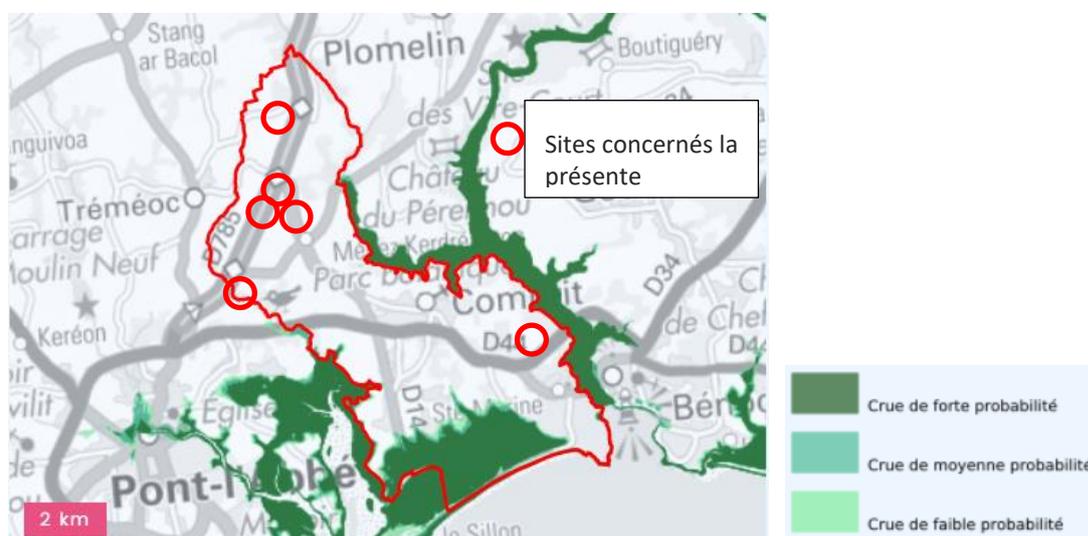
##### a) Le risque sismique

La commune de Combrit est située, comme l'ensemble de la Bretagne, en zone de sismicité de niveau 2, soit une sismicité faible.

##### b) Le risque submersion marine

Le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) « Ouest Odet » des communes de Combrit, Ile-Tudy, Le Guilvinec, Loctudy, Penmarc'h, Plobannaec-Lesconil, Pont-l'Abbé et Tréffiagat a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2012-0057 du 12 juillet 2016.

Localisation des secteurs par rapport au risque de submersion marine



Source : Géorisques

Aucun site n'est concerné par le risque de submersion marine.

##### c) Le risque lié aux cavités souterraines

La commune de Combrit est concernée par le risque lié aux cavités souterraines. Le site du ministère de l'Environnement recense par commune, les sites affectés par ces cavités souterraines. Sur Combrit, ces informations concernent :

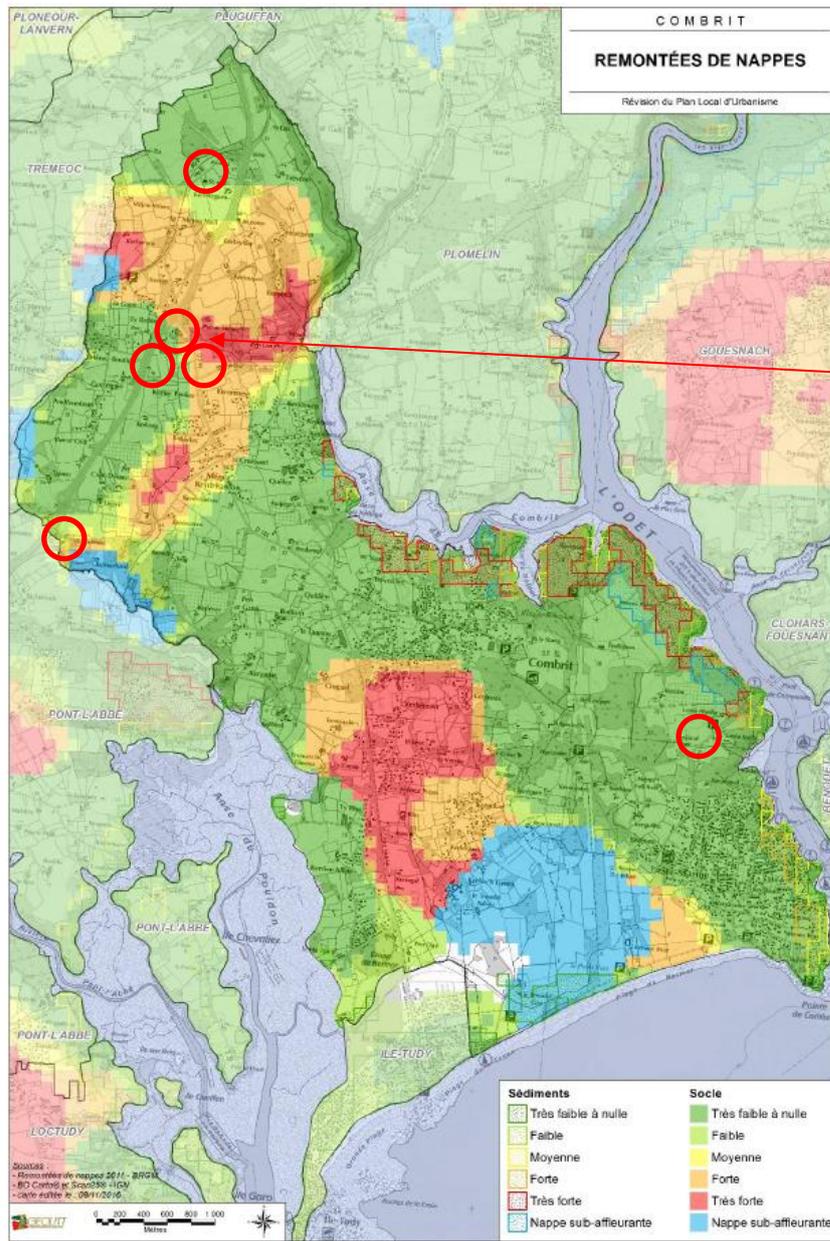
- cavités souterraines au niveau de la pointe de Combrit (présence de plusieurs édifices militaires) situé à l'extrémité Sud du territoire.

Aucun site n'est concerné par le risque lié aux cavités souterraines.

## d) Le risque inondation lié aux remontées de nappes

Globalement, le risque inondation par remontée de nappes est faible sur la majeure partie du territoire de la commune de Combrit. Toutefois, sur certains secteurs, la sensibilité aux remontées de nappe est forte à très forte notamment à :

- - Pen Ar Menez/Pen Lan/Kernec'h,
- - Kerbernez,
- - Kerbénoën/le Léoc/Saint Venec/Menez Noas,
- - Keringal/Menez Lanveur.



A l'exception de la zone d'activité Ty Robin et le restaurant situé à Kerhor (objet 7), qui se trouvent en zone sensibilité forte, les sites se situent en zone de sensibilité faible à moyenne.

## e) Le risque technologique et industriel

La commune de Combrit compte 9 installations classées. Il s'agit notamment :

- Des exploitations agricoles,
- Des stations-services.

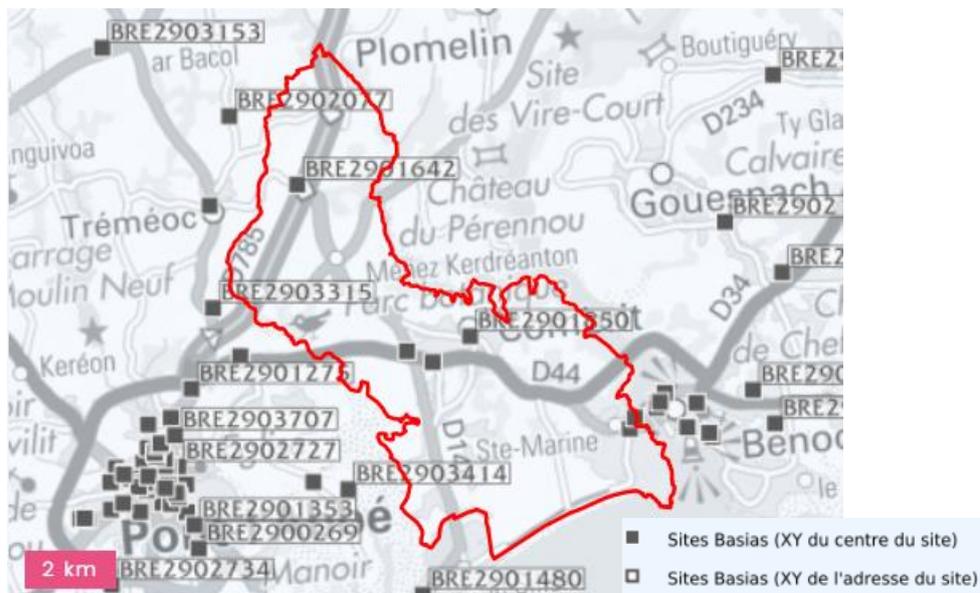
Les sites ne sont pas concernés par le risque technologique et industriel.

## f) Pollution des sols

Sur la commune de Combrit, 7 sites sont recensés dans la base de données BASIAS, et un site est recensé en tant que secteur d'information sur les sols (SIS).

Les sites ne sont pas concernés par les SIS ni par les sites BASIAS.

Localisation des sites BASIAS



Source : Géorisques

## g) Le risque de radon

A l'image de l'ensemble de la commune, les sites sont concernés par le risque fort de radon (potentiel de catégorie 3).

## 2. Les nuisances

Sur la commune de Combrit, 2 voies sont concernées par l'arrêté concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

- La RD n°785,
- La RD n°44

Le site de la zone d'activité de Ty Robin, le garage automobile et la zone d'activité de Corroac'h se situent à proximité de la RD785.

## B. Synthèse

Aucun site n'est concerné par le risque de submersion marine.

Concernant le risque remontée de nappes, à l'exception de la zone d'activité Ty Robin et le restaurant situé à Kerhor (objet 7), qui se trouvent en zone sensibilité forte, les sites se situent en zone de sensibilité faible à moyenne.

Les sites ne sont pas concernés par le risque technologique et industriel.

Les sites ne sont pas concernés par les SIS ni par les sites BASIAS.

Le site de la zone d'activité de Ty Robin, le garage automobile et la zone d'activité de Corroac'h se situent à proximité de la RD785.

---

## VII. Les déchets

---

### A. Contexte général

La Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS) assure la collecte et le traitement des déchets des 12 communes qui la composent, dont la commune de Combrit. La commune de Combrit accueille également une ancienne décharge communale, située dans l'anse de Kerjégu.

### B. Synthèse

Les objets 1 et 7 de la présente modification n°2 ne sont pas concernés de façon directe par la thématique.

# EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## I. Conséquences éventuelles de la modification du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

### A. Sur les zones revêtant une importance particulière sur l'environnement

Les secteurs ne présentent pas de zones revêtant une importance particulière pour l'environnement. La modification n'a pas d'incidences directes sur les protections liées à la préservation des espaces boisés classés, des haies et talus à préserver ou encore liées aux zones humides. Le site du Moulin de l'écluse concerné par la création d'un STECAL (passage du N au Ni) a retiré de son périmètre l'espace boisé classé (EBC) avec un tampon de 3 mètres autour de l'EBC ce qui permet de limiter largement les conséquences éventuelles de la modification.

Les périmètres de 4 STECALs sont réduits de 2 hectares afin de réduire les conséquences éventuelles de la modification sur l'environnement. Les 2 ha sont reclassés en zone A et N permettant une protection plus adaptée des milieux naturels et de la biodiversité, limitant ainsi les incidences indirectes de la modification sur l'environnement.

Détail des évolutions sur le périmètre des 4 STECALs :

Zones	Surfaces (en ha)
Ai	-1,31
Ni	-0,7
A	+ 1,5
N	+0,51

Ainsi, de par la nature des projets, et leur localisation, le présent projet de modification n'aura pas d'incidences significatives sur les zones revêtant d'une incidences particulières sur l'environnement.

### B. Sur la zone Natura 2000 « rivières de Pont l'Abbé et de l'Odet »

Les secteurs objets de la modification n°2 du PLU se trouvant pour le plus proche à environ 200 mètres à l'Ouest du site Natura 2000 « Rivières de Pont l'Abbé et de l'Odet », il n'y aura pas d'incidences directes sur les habitats d'intérêt communautaire ayant justifiés la désignation du site Natura 2000. De plus, les espèces faunistiques d'intérêt communautaire recensées sur le site sont pour la plupart inféodées au milieu aquatiques, de marais et de vasière (oiseaux de mer, espèces limicoles etc.). Les secteurs concernées par la présente modification n°2 du PLU ne correspondent pas aux habitat fréquentés par ces espèces.

La présente modification n°2 du PLU ne remet pas en cause les mesures de préservation de la zone Natura 2000 mis en place par le PLU : zonage N et Ns sur les espaces remarquables. La présente modification ne remet pas en cause les zones humides, boisements ou haies bocagère identifiés sur ou à proximité des sites. Ces éléments jouant un rôle dans la trame verte et bleue sont préservés.

Concernant les incidences indirectes de la modification n°2 du PLU, les secteurs sont éloignés d'au moins plus de 1 kilomètre du site Natura 2000. Le site de l'ancienne activité économique située à proximité du Pont de Cornouaille, dans le secteur de Lanio Huella (Objet 1), au Sud Est de la commune est se trouve à environ 200 mètres du site Natura 2000 « Rivères de Pont-l'Abbé et de l'Odet ». Toutefois, la présente modification propose de réduire son périmètre de -0,51ha, vers la zone N, afin de limiter les incidences potentielles indirectes sur le site.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la modification n°2 du PLU n'engendre pas d'incidences significatives sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ayant justifiés la désignation du site Natura 2000 « rivières de Pont l'Abbé et de l'Odet ».

## II. Choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et mesures ERC

Thématiques	Description des incidences notables de la modification du PLU sur l'environnement	Description des mesures ERC envisagées										
Sols et sous-sols	<p>La modification envisagée peut avoir des incidences sur les sols et sous-sols puisqu'elle supprime la limite de 250m<sup>2</sup> (initiale et extension comprise) pour la réalisation d'extension en zone Ai et Ni.</p> <p>La modification envisagée classe environ 610m<sup>2</sup> de terrain en STECAL (zone Ni). La surface des terrains concernés, ainsi que la possibilité de n'autoriser que les extensions ou l'adaptation des constructions, permet de limiter les effets de cette modification sur l'environnement.</p>	<p>Afin de compenser l'incidence de la modification sur l'environnement, le périmètre de 4 STECALs a été revu et réduit de 2 ha :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zones</th> <th>Surfaces (en ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Ai</b></td> <td>-1,31</td> </tr> <tr> <td><b>Ni</b></td> <td>-0,7</td> </tr> <tr> <td><b>A</b></td> <td>+ 1,5</td> </tr> <tr> <td><b>N</b></td> <td>+0,51</td> </tr> </tbody> </table>	Zones	Surfaces (en ha)	<b>Ai</b>	-1,31	<b>Ni</b>	-0,7	<b>A</b>	+ 1,5	<b>N</b>	+0,51
Zones	Surfaces (en ha)											
<b>Ai</b>	-1,31											
<b>Ni</b>	-0,7											
<b>A</b>	+ 1,5											
<b>N</b>	+0,51											
Milieus naturels et biodiversité	<p>La modification envisagée peut avoir des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité puisqu'elle supprime la limite de 250m<sup>2</sup> (initiale et extension comprise) pour la réalisation d'extension en zone Ai et Ni. Toutefois, la modification concerne 6 sites classés en STECAL dont le périmètre est au plus près de l'emprise des entreprises et zones d'activités existantes.</p> <p>Aucune zone Ai et Ni n'est concernée par un espace boisés classés toutefois, plusieurs zones sont concernées par un talus ou une haie identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Aucune zone Natura 2000, périmètre de ZNIEFF n'est concernée directement par cette modification.</p> <p>La modification envisagée classe environ 610m<sup>2</sup> de terrain en STECAL (zone Ni). Le</p>	<p>Afin d'éviter les incidences de la modification sur les milieux naturels et la biodiversité, le périmètre du STECAL sur le site du Moulin de l'écluse (objet 7) exclu l'EBC situé à l'Est du site sur les parcelles appartenant à l'entreprise. Un tampon de 3 mètres autour de l'EBC permet de renforcer les mesures pour éviter toutes incidences significatives sur les milieux naturels et la biodiversité.</p>										

	<p>site est concerné (parcelle B 1809) par la présence d'un espace boisé classé et se trouve à proximité d'une zone humide. Toutefois, la modification ne modifie pas la règle concernant la protection des espaces boisés classés et des zones humides.</p>	
<p>Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel</p>	<p>La modification envisagée ne modifie pas les règles actuelles existantes en matière de paysage, d'aspect extérieur des constructions et d'aménagement de leur abords. Toutefois, la surface des terrains concernés et leur localisation n'engendre pas d'effets significatifs sur le cadre de vie et les paysages. Il faut noter la présence d'espaces boisés classés à proximité des sites (objet 7) ainsi que la présence de haie et talus à préserver.</p>	<p>Afin d'éviter les incidences de la modification sur le paysage et le cadre de vie, le périmètre du STECAL sur le site du Moulin de l'écluse (objet 7) exclu l'EBC situé à l'Est du site sur les parcelles appartenant à l'entreprise. Un tampon de 3 mètres autour de l'EBC permet de renforcer les mesures pour éviter toute incidence.</p>
<p>Ressource en eau</p>	<p>Aucune zone Ai et Ni n'est concernée par la présence du zone humide identifiée sur le règlement graphique. Le site du moulin de l'écluse est concerné par la présence d'un cours d'eau en limite de site et avec la commune de Pont l'Abbé.</p> <p>La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides et pour l'assainissement.</p>	<p>Afin d'éviter les incidences de la modification sur la ressource en eau, le périmètre du STECAL sur le site du Moulin de l'écluse (objet 7) exclu la zone humide située sur la parcelle B1808.</p>
<p>Air, énergie et climat</p>	<p>La modification envisagée n'a pas d'impact significatif sur l'air, l'énergie et le climat. Elle permet aux entreprises locales de se développer ce qui permet de conserver des entreprises au plus proche de la population locale et de ce fait, limiter les déplacements.</p>	<p><b>Aucune mesure</b></p>
<p>Risques et nuisances</p>	<p>La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques et les nuisances. Elle n'augmente pas l'exposition de la population.</p>	<p><b>Aucune mesure</b></p>

## III. Définition des indicateurs pour l'analyse des résultats

Les indicateurs de suivis sont inchangés au regard du PLU en vigueur.

		VARIABLES	INDICATEURS	SOURCES
PRESERVER LES EQUILIBRES ENTRE LES ESPACES NATURELS ET LES ESPACES AMENAGES	Espaces protégés incluant Natura 2000	Dynamique de conservation des populations	Nombre d'individus pour les espèces d'oiseaux inscrits à l'Annexe I, états de peuplements, espèces indicatrices, espèces envahissantes	Suivis des effectifs et inventaires prévus au DOCOB
		Dynamique des habitats	Surfaces inventoriées d'habitats d'intérêt patrimonial Typologies d'habitats d'intérêt	
	Agriculture	Surfaces	Evolution de la SAU (conventionnelle et biologique) Consommation de l'espace agricole (ha) Typologie des cultures ou élevages Nb d'exploitations domiciliées à Combrit	Mairie Chambre d'agriculture DREAL CORINE LAND COVER
		Nb d'exploitations		
	Zones humides Faune/Flore	Surfaces Fonctionnalités	Surface de zones humides inventoriées Surfaces de zones humides restaurées Etat hydro-biologique des zones humides et maintien des fonctionnalités	SIVALODET Inventaires naturalistes
Qualité des eaux	Qualité des cours d'eau et plans d'eau Consommation AEP Conformité de la collecte du réseau EU Conformité assainissement individuels Qualité des eaux de baignade	Pollution aux nitrates, bactériologiques, chimique, macro déchets Volume distribué (m³/an/hab.) Nombre d'habitations reliées au réseau de collecte des EU / Volume d'eau collecté Bilan des visites du SPANC (installations conformes / non conformes)	SAGE de l'Odet SAGE de l'Ouest Comouaille Agence de l'eau SIVOM Combrit/Ile Tudy  SPANC de la CCPBS  ARS	
Préserver la ressource « sol »	Densité en zones U et AU Taux d'artificialisation du territoire	Densité des nouveaux secteurs urbanisés Taux d'extension et de densification/renouvellement dans les agglomérations/village/ensemble bâti traditionnel. Taux d'urbanisation de la commune Surface des secteurs urbanisés ayant fait l'objet d'un plan de densification	Mairie CCPBS QCD	
Protection du littoral	Surfaces urbanisées, Qualité des eaux marines Risque de submersion marine Evolution du trait de côte, Sédimentologie ...	Taux d'artificialisation des espaces littoraux (urbanisation bâti, cales) et fluviaux, Qualité bactériologique des eaux de baignade Qualité des zones de pêche Evolution de l'altimétrie du niveau des plus hautes eaux	Mairie, Natura 2000  ARS, Ifremer	

		VARIABLES	INDICATEURS	SOURCES
MAINTIEN ET MISE EN VALEUR DU PAYSAGE	Espaces naturels	Surface	Surface des Espaces Boisés Classés / Typologie	Mairie Natura 2000 SIVALODET Ouest Co
		Linéaire	Surfaces des zones classées en N Linéaire de bocage / haies	
	Patrimoine	Fréquentation Etat de conservation / évolution	Taux de fréquentation des sites patrimoniaux	Office de Tourisme Mairie Conservatoire du Littoral
ECONOMIE ET PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ENERGIE	Aménagements paysagers	Nb et nature	Projets d'aménagements paysagers réalisés	Mairie et CCPBS CD 29
		linéaire	Linéaire de voirie aménagé de façon paysagère	
Energies renouvelables	Déplacement	Part d'énergies renouvelables sur le territoire	Surface de panneaux solaires Nombre d'éoliennes privées	PC – Mairie QCD/CCPBS
		Nb et type (piétons, cyclistes ...)	Evolution du trafic routier sur les axes principaux Nb de transport via les transports en commun	CD29
LIMITER LES EMISSIONS POLLUANTES, LES DECHETS ET LES NUISANCES	Pollution atmosphérique	Linéaire	Linéaire de réseaux de déplacements doux sur la commune	CCPBS
		Indice ATMO (Indice de la qualité de l'air)	Qualité de l'air d'après les paramètres de mesures	Mairie Air Breizh
	Pollution sonore	Db	Nombre de personnes touchées au-delà de 65 Db	CD 29
Déchets	Tonnage	Nature des déchets	Evolution du tonnage (kg/hab./an) des différents types de déchets (verts, recyclables, ...)	CCPBS
			Evolution de la valorisation des déchets	CD 29 déchetteries

## IV. Résumé non technique

### A. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

La présente évaluation environnementale a consisté en un premier lieu à la description des incidences estimées de la modification. Il s'agit d'estimer le niveau d'impact du projet sur l'environnement pour CHAQUE objet de la modification. L'évaluation proposées repose sur 4 niveau définis ci-après :

- **FORT** : les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question.
- **MOYEN** : les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés.
- **FAIBLE** : les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.
- **INEXISTANT** : les impacts inexistants n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement (voire des effets positifs).
- **POSITIF** : les impacts positifs sont favorables à l'environnement

Les objets 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 et 11 ne présentent pas d'incidences estimées sur l'environnement et n'ont donc pas d'impacts significatifs sur l'évaluation environnement de par la nature des modifications.

Les objets 1 et 7 sont susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement et donc ont fait plus particulièrement l'objet de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale.

En second lieu, un état initial de l'environnement a été élaboré pour les sites concernés par les deux objets (1 et 7) et de leur environnement élargi.

L'évaluation environnementale doit contribuer à mener à bien le projet en tenant compte des exigences réglementaires en matière d'environnement et consiste en :

- 8- Une analyse de l'état initial et un diagnostic environnemental,
- 9- Une évaluation des effets du projet au regard des enjeux environnementaux et des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces effets. Ainsi, des dispositions spécifiques destinées à éviter, réduire et compenser les incidences notables probables de la mise en œuvre de la modification n°2 du PLU sur l'environnement ont été recherchées.

Conçu tel qu'un profil environnemental, il fait ressortir les principaux constats relatifs à chacune des thématiques environnementales et paysagères et les contraintes et opportunités.

Cette étude a été menée sur la base de recherches bibliographiques (notamment issues du site internet [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr) - le portail national de la connaissance du territoire mis en œuvre par l'IGN – et du site internet [geobretagne.fr](http://geobretagne.fr)) et d'échanges avec les services de la Commune.

L'analyse de l'ensemble des documents, plans et programmes de normes supérieures a également permis de nourrir les enjeux environnementaux.

L'analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement a été réalisée selon la même déclinaison, par thématiques environnementales, en se basant également sur la compatibilité du projet avec les orientations du document d'urbanisme en vigueur, qui définissent, à leur échelle, les intentions en termes de prise en compte de l'environnement pour le projet.

Enfin, les indicateurs de suivi du PLU en vigueur, proportionnés et adaptés au projet de modification n°2 du PLU ont été repris.

## B. Synthèse du projet et de l'évaluation environnementale

L'objectif de la commune de Combrit Sainte-Marine dans la présente modification n°2 de son PLU est de :

N°	Objet	Pièces du PLU modifiées
1	Suppression des 250m <sup>2</sup> maximum de surface de plancher pour les extensions autre que des habitations en zone Ai et Ni	Règlement écrit
2	Intégrer à l'article A2 la possibilité pour « la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect...) »	Règlement écrit
3	Prendre en compte la nouvelle catégorisation (routes du réseau principal et route du réseau secondaire) des routes départementales avec les marges de recul correspondantes au règlement de voirie départemental en vigueur depuis 2019	Règlement écrit
4	Supprimer l'interdiction des tiny house en zone urbaine	Règlement écrit
5	Adapter l'OAP de Kerlec afin d'y intégrer le l'habitat réversible	OAP
6	Rectifier l'erreur de zonage Uha du bourg par le rajout de l'indice Uha1 car la zone est située au sein du périmètre SPR	Règlement graphique
7	Modifier le règlement graphique sur la partie Sud Est des bâtiments du Moulin de l'écluse (en limite de Pont l'Abbé) avec un passage de la zone N à la zone Ni (STECAL) afin de mettre en concordance les zonages de la commune de Combrit et de Pont-L'abbé.	Règlement graphique
8	Modifier le zonage de la parcelle BC 211 de la zone UE à Uhc afin d'y ouvrir la possibilité de création de logements	Règlement graphique
9	Modification du zonage Uhc du secteur de Ty Rhu en zone N compte tenu de l'absence de qualification de ce secteur en SDU au SCoT Ouest Cornouaille	Règlement graphique
10	Mettre à jour les zones humides	Règlement graphique et OAP
11	Mettre à jour du PLU à la suite de l'abrogation des décrets instituant les servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1) et les servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles (PT2)	Annexes – Servitudes d'utilité publique

Le tableau de synthèse reprend les éléments analysés pour chaque objet dans la partie « Descriptions des incidences estimées de la modification ». Les objets ayant un niveau d'impact fort, moyen ou faible sur une thématique sont indiqués par le signe : ✓

Thématiques	Objet 1	Objet 2	Objet 3	Objet 4	Objet 5	Objet 6	Objet 7	Objet 8	Objet 9	Objet 10	Objet 11
Sols et sous-sols	✓						✓				
Milieux naturels et biodiversité	✓						✓				
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel											
Ressource en eau											
Air, énergie et climat											
Risques et nuisances											

Les objets 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 et 11 ne présentent pas d'incidences estimées sur l'environnement et n'ont donc pas d'impacts significatifs sur l'évaluation environnementale de par la nature des modifications.

Les objets 1 et 7 sont susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement et donc ont fait plus particulièrement l'objet de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale.

Ils concernent :

- La suppression de la limite maximale de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (initiale et extension comprise) pour les zones Ai et Ni. La modification permettra le développement localisé de 8 entreprises aujourd'hui impossible au vu de l'écriture de la règle qui n'est pas adaptée.
- La création d'un STECAL (zone Ni) sur la zone N du moulin de l'écluse d'une surface de 610m<sup>2</sup>. La modification permettra de mettre en concordance le zonage de la commune avec le zonage du PLU de Pont l'Abbé et de permettre l'évolution localisée de l'entreprise.

Ces modifications peuvent avoir une incidence sur l'artificialisation des sols, les milieux naturels et la biodiversité, la ressource en eau ainsi que le paysage et le cadre de vie.

Toutefois, le périmètre sur le site du moulin de l'écluse (objet 7) exclue les espaces boisés classés à l'Est ainsi que la zone humide au Sud. En contrepartie il est également proposé de réduire l'emprise de 4 STECALs correspondant à une surface de 2 hectares vers la zone A (+1,5ha) et la zone N (+0,51ha).

Les secteurs concernés par le projet de modification n°2 du PLU se situent en dehors de tout espace naturel d'intérêt. Ils sont éloignés d'au moins plus de 1 kilomètre du site Natura 2000 et des ZNIEFF. Le site de l'ancienne activité économique située à proximité du Pont de Cornouaille, dans le secteur de Lanio Huella (Objet 1), au Sud Est de la commune est se trouve à proximité directe de la ZNIEFF de type 2 de la Vallée de l'Odét (moins de 100m), à environ 150 mètres du site inscrit « Les Rives de l'Odét à Sainte-Marine » et du site classé et à environ 200 mètres du site Natura 2000 « Rivères de Pont-l'Abbé et de l'Odét ». Toutefois, la présente modification propose de réduire son périmètre de -0,51ha (vers la zone N) afin de limiter ses effets sur l'environnement.

La présente modification n°2 du PLU n'a donc pas d'incidences significatives sur l'environnement.