

Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud  
Commune de Combrit



PLAN LOCAL D'URBANISME  
Modification simplifiée n°1

# **Dossier de mise à disposition du public**

## Liste des pièces du dossier mise à disposition

---

- Pièces administratives ----- page 2
  - o Délibérations et arrêtés----- page 3
  - o Avis CDNPS----- page 17
  - o Avis PPA----- page 24
  - o Avis MRAe ----- page 30
  
- Notice de modification----- page 36

Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud  
Commune de Combrit



PLAN LOCAL D'URBANISME  
Modification simplifiée n°1

**Dossier de mise à disposition du public**

---

Pièces administratives

---

Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud  
Commune de Combrit



PLAN LOCAL D'URBANISME  
Modification simplifiée n°1

## **Dossier de mise à disposition du public**

---

Pièces administratives

o. Délibérations et arrêtés

---





**ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU  
DE LA COMMUNE DE COMBRIT**

**ARRETE N°2021-146**

M Christian LOUSSOUARN, le maire,

Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « Loi ELAN » et notamment le II de son article 42 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.121-3, L.121-8 et L.153-45 à 48 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Ouest Cornouaille » approuvé le 21 mai 2015 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale susvisé, approuvée le 4 octobre 2021 et rendue exécutoire le 13 octobre 2021 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 21 mars 2018, modifié le 23 mars 2019 et mis à jour le 22 septembre 2021 ;

Considérant que l'article 42-II de la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « Loi ELAN » précise que : « Il peut être recouru, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites :

*1° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme, afin de modifier le contenu du schéma de cohérence territoriale pour la mise en œuvre de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 121-3 du même code ou du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021 ;*

*2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021. » ;*

Considérant que le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest Cornouaille susvisé a fait l'objet d'une modification simplifiée régulièrement approuvée le 4 octobre 2021 et rendue exécutoire le 13 octobre 2021 ;

Considérant que ladite modification simplifiée a permis en application de l'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme de déterminer les critères d'identification des agglomérations, villages, et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme et d'en définir la localisation ;

Considérant qu'en application des critères définis dans le cadre de la modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale Ouest Cornouaille, 2 Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) ont été identifiés sur la Commune de Combrit, à savoir Kergulan et Kerlec ;

Considérant qu'il convient de délimiter chacun de ces Secteurs Déjà Urbanisés à l'échelle du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Combrit et d'en préciser les modalités de construction afin de le rendre compatible avec le schéma de cohérence territoriale de l'Ouest Cornouaille ;

Considérant qu'en application du II de l'article 42 de la Loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 et de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, il peut être recouru à la procédure de modification simplifiée pour modifier le contenu du PLU en ce qui concerne la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés, sous réserve que cette modification simplifiée soit engagée avant le 31 décembre 2021 ;

## ARRETE

**Article 1 :** En application du II de l'article 42 de la Loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Combrit est engagée.

**Article 2 :** L'objet de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Combrit est de délimiter les Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest Cornouaille sur la Commune, à savoir Kergulan et Kerlec et d'en préciser les règles de construction.

**Article 3 :** Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie tout au long de la procédure de modification simplifiée n°1 mais également sur le site internet de la Commune : <https://combrit-saintemarine.bzh/>

**Article 4 :** Le présent arrêté sera exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et l'accomplissement des mesures de publicité.

Envoyé en préfecture le 02/12/2021

Reçu en préfecture le 02/12/2021

Affiché le 02/12/2021

ID : 029-212900377-20211130-2021\_146AR-AR

**À Combril, le 30/11/2021**

**Le Maire,**

**Christian LOUSSOUARN**



**Délais et voies de recours : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent (3, contour de la Motte – CS44416 - 35044 RENNES CEDEX) dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Un recours gracieux peut également être exercé dans ce même délai, à l'encontre de l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Ce tribunal administratif peut être également saisi par l'application informatique « Télérecours » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)**

DEPARTEMENT DU FINISTERE  
COMMUNE DE COMBRIT

**CONSEIL MUNICIPAL DU 31 mai 2022 A 20H00**  
**(Extrait du registre des délibérations)**

L'an deux mille vingt deux, le trente et un mai à 20h00, le Conseil Municipal de Combrit, légalement convoqué le vingt cinq mai, s'est réuni à l'espace sportif de Croas Ver, rue du Stade, sous la présidence de Monsieur **Christian LOUSSOUARN**, Maire de Combrit-Sainte Marine.

Etaient présents :

Adélaïde AMELOT, Frédéric CHAUVEL, Christelle DANIELOU-GOURLAOUEN, Pascal DOURLLEN, Jean-Claude DUPRE, Marie-Rose DUVAL, André HAMON, Yannick JENOUVRIER, Sophie LE CERF, Michèle LE GALL, Brigitte LE GALL-LE BERRE, Aurélie LE GOFF, Hervé LE TROADEC, Anne Marie L'HELGOUARC'H, Christian LOUSSOUARN, Catherine MONTREUIL, Pierre NELIAS, Valérie PARMENTIER, Gwenaél PENNARUN, Maryannick PICARD, Thierry TOULEMONT

Absents ayant donné procuration :

Jean-Michel GAUTIER à André HAMON  
Marie Christine KERVEILLANT à Aurélie LE GOFF  
Gwenal L'HELGOUALC'H à Pascal DOURLLEN  
Gérard YVE à Yannick JENOUVRIER

Nbre de conseillers en exercice : 27  
Nbre de présents : 21  
Nbre de procurations : 4  
Nbre de votants : 25  
Nbre d'absents : 6

Absents :

Christine BENABDELMALEK  
Monique IN

Le procès verbal du Conseil Municipal du 12 avril 2022 est adopté à la majorité avec 3 voix contre.

Le Conseil Municipal a désigné Madame Aurélie LE GOFF comme secrétaire de séance.

**2022-47 / ACCORD DE LA COMMUNE DE COMBRIT POUR LA POURSUITE ET L'ACHEVEMENT PAR LA CCPBS DES PROCEDURES DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 ET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME APRES TRANSFERT DE COMPETENCE EN MATIERE DE PLU**

Monsieur Hervé LE TROADEC rappelle que la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par la commune par arrêté du Maire, en date du 30 novembre 2021, en vue de délimiter les Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest Cornouaille sur la commune, à savoir Kergulan et Kerlec et d'en préciser les règles de construction.

Une fois le dossier de modification simplifiée finalisé, il sera transmis pour consultation au titre de l'examen au cas par cas à l'autorité environnementale, et pour notification aux Personnes Publiques Associées. Il sera par la suite mis à disposition du public. A l'issue, le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis durant la phase de consultation, sera soumis à l'approbation du conseil communautaire, après avis du conseil municipal de Combrit.

Par ailleurs, la Commune de Combrit a par arrêté du Maire en date du 16 décembre 2021, prescrit la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme en vue de :

- Modifier le règlement écrit du PLU en zone Ai et Ni avec la suppression des 250 m<sup>2</sup> maximum pour les extensions autres que des habitations ;
- Supprimer le mot « caravanage » à l'article UE1 ;
- Mettre à jour le règlement graphique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de Trevenec compte tenu de l'inventaire zones humides mis à jour au premier trimestre 2019 ;
- Rectifier l'erreur de zonage Uha sur le règlement graphique du bourg. Rajout de l'indice Uha1 car cette zone est dans le Site Patrimonial Remarquable ;
- Mettre à jour le règlement graphique sur le secteur de Lannou (partie ouest du Super U) afin de prendre en compte le nouvel inventaire zones humides sur ce secteur (inventaire de mars 2020) ;
- Adapter l'OAP du secteur de Kerlec afin d'y intégrer de l'habitat réversible ;
- Supprimer l'interdiction des Tiny House en zone urbaine ;
- Intégrer à l'article A2 la possibilité suivante : 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...) ;
- Mettre à jour le plan local d'urbanisme à la suite de l'abrogation des décrets instituant les servitudes radio-électriques de protection contre les obstacles (PT2) (modifications graphiques dans les annexes Servitudes d'Utilité Publiques) ;
- 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 départementale en vigueur depuis 2019 dans le règlement écrit ;

COMBRIT-SAINTE-MARINE



- 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 ;
- Modifier le règlement graphique de 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 afin de mettre en concordance les zonages de la commune de Combrit et de Pont l'Abbé ;
- Modification du zonage UHc du secteur de Ty Rhu en zone N compte tenu de l'absence de qualification de ce secteur SUD au SCOT Ouest Cornouaille.

Les objectifs et modalités de la concertation seront prochainement définis (en lien avec la commune) par le conseil communautaire. Une fois la phase de concertation avec le public achevée, le bilan en sera tiré et le dossier sera transmis à l'autorité environnementale et aux Personnes Publiques Associées pour avis. Une enquête publique sera ensuite organisée et le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les partenaires institutionnels ou administrés, sera soumis à l'approbation du conseil communautaire, après avis du conseil municipal de Combrit.

Dans la mesure où ces deux procédures d'évolution du PLU communal ont été engagées avant le transfert de la compétence PLU à la Communauté de Communes, et conformément aux dispositions de l'article L. 153-9 du Code de l'urbanisme, l'accord de la commune de Combrit est sollicité pour que ces deux procédures soient poursuivies et achevées par la CCPBS.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment ses articles notamment ses articles L.153-9, L.153-36 à L. 153-48 ;

Vu l'arrêté municipal n° 2021-146 en date du 30 novembre 2021 prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal n° 2021-152 en date du 16 décembre 2021 prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'Arrêté Préfectoral, en date du 14 décembre 2021, portant modification des statuts de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud et opérant le transfert en lieu et place des Communes membres, de la compétence Plan Local d'Urbanisme au 1er janvier 2022 ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud ;

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, décide à l'unanimité de :

- donner son accord à la poursuite et l'achèvement par la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud des procédures susvisées de modification simplifiée n°1 et de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Pour copie conforme

Le 1<sup>er</sup> juin 2022

Christian LOUSSOUARN

Maire de Combrit – Sainte Marine



17 rue Raymonde Folgoas Guillou  
CS 82035  
29122 PONT L'ABBE CEDEX

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Convoqué par lettre du 23 septembre 2022, le Conseil de communauté s'est réuni au centre culturel de Loctudy sous la présidence de Monsieur Stéphane LE DOARE, Président.

**Le JEUDI 29 septembre à 18h00.**

### Sont présents :

COMBRIT	M. LOUSSOUARN, Mme PICARD
GUILVINEC	M. BODERE, Mme LOPÉRE
ÎLE-TUDY	M. JOUSSEAUME
LOCTUDY	M. BEREHOUC, Mmes BRETON, PRONOST, ZAMUNER
PENMARC'H	MM. BREN, BUANNIC, STEPHAN, Mmes LE RHUN, LE TROADEC
PLOBANNALEC-LESCONIL	M. LE CLEAC'H (jusqu'à la délibération N° C-2022-09-29-13), M. LE MOIGNE (jusqu'à la délibération N° C-2022-09-29-14)
PLOMEUR	M. CREDOU (jusqu'à la délibération N° C-2022-09-29-03)
PONT-L'ABBE	MM. CANÉVET, LE DOARÉ, LE GUEN, TANGUY, Mmes DREAU, LAGADIC
SAINT JEAN TROLIMON	M. AUBRÉE
TREFFIAGAT	M. LE PRAT, Mmes BOURHIS, CARROT-TANNEAU
TREGUENNEC	M. XUEREB (suppléant de droit de M. MOREL)
TREMEOC	M. L'HELGOUARC'H

### Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. DUPRÉ (COMBRIT) à M. LOUSSOUARN (COMBRIT)  
Mme LE GALL-LE BERRE (COMBRIT) à Mme PICARD (COMBRIT)  
Mme MONTREUIL (COMBRIT) à M. CANEVET (PONT-L'ABBE)  
M. TANNEAU (GUILVINEC) à M. BODÉRE (GUILVINEC)  
M. GAINÉ (LOCTUDY) à M. BEREHOUC (LOCTUDY)  
Mme. LE GARS (PENMARC'H) à Mme LE TROADEC (PENMARC'H)  
Mme CARROT (PLOBANNALEC-LESCONIL) à Mme CARROT-TANNEAU (TREFFIAGAT)  
M. JULLIEN (PLOBANNALEC-LESCONIL) à Mme BOURHIS (TREFFIAGAT)  
M. LE CLEAC'H (PLOBANNALEC-LESCONIL) à Mme ZAMUNER (LOCTUDY) (à partir de la délibération N° C-2022-09-29-14)  
M. LE MOIGNE (PLOBANNALEC-LESCONIL) à M. LE PRAT (TREFFIAGAT) (à partir de la délibération N° C-2022-09-29-15)  
Mme BERROU (PLOMEUR) à M. JOUSSEAUME (ÎLE-TUDY)  
M. CREDOU (PLOMEUR) à M. LE DOARE (PONT-L'ABBE) (à partir de la délibération N° C-2022-09-29-04)  
M. LE FLOC'H (PLOMEUR) à M. AUBRÉE (SAINT JEAN TROLIMON)  
Mme STEPHAN (PLOMEUR) à M. BUANNIC (PENMARC'H)  
M. ANSQUER (PONT-L'ABBE) à Mme LAGADIC (PONT-L'ABBE)  
Mme BORDET (TREMEOC) à M. L'HELGOUARC'H (TREMEOC)

### Absents excusés :

M. CAVALOC (PONT-L'ABBE)  
Mme DIONISI (PONT-L'ABBE)  
Mme WILLIÈME (PONT-L'ABBE)  
M. MOREL (TREGUENNEC) représenté par son suppléant de droit (M. XUEREB)

### Assistent également à la réunion :

Mme BEDART, MM. PIMENTEL, DUBOURG, GAUTHIER, agents de la collectivité.

**Secrétaire de séance :** Matthieu BEREHOUC

Nombre de conseillers :

En exercice	45
Présents	29 puis 28 puis 27 puis 26
Votants	42
(41 votants lors des votes N° C-2022-09-29-12 et N° C-2022-09-29-13)	

Date de la convocation : 23 septembre 2022

Date d'affichage : 23 septembre 2022

Date d'expédition du rapport : 23 septembre 2022

COMMUNAUTE de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
CONSEIL Communautaire du 29 septembre 2022	N° Acte : C-2022-09-29-09
<u>Objet</u> : Commune de Combrit - Modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme – Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme — Évaluation environnementale	Classification : 7.1 – Décisions budgétaires

Considérant que la Commune de Combrit est une commune littorale ;

Considérant que les objets 1 et 7 du projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (notamment la suppression des surfaces maximales de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les extensions en zones AI et Ni et la mise en concordance du zonage avec la Commune de Pont-l'Abbé concernant la création d'un Secteur de Taille Et Capacités d'Accueil Limités (STECAL classé en zone Ni de 610 m<sup>2</sup> sur le site du Moulin de l'Écluse) sont susceptibles d'avoir une incidence sur les sols/sous-sols, milieux naturels et biodiversité ainsi que précisé dans la notice de présentation figurant en annexe ;

Considérant que les sites concernés sont situés à proximité d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue (haies, espaces boisés classés, zone humide) ;

Considérant qu'au vu de ces différents éléments, la CCPBS en lien avec la commune propose de soumettre le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale ;

Considérant que par ailleurs que dans le cadre de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (Secteurs Déjà Urbanisés au titre de la loi « littoral »), une évaluation environnementale a déjà été effectuée dans le cadre de la modification simplifiée du SCoT ;

Considérant que la CCPBS en lien avec la commune s'est positionnée vers une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne concernant la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Considérant que le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, la CCPBS a transmis pour examen au cas par cas à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne le projet de modification simplifiée n°1 figurant en annexe pour recueillir son avis conforme en application de l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme (décision de dispense d'évaluation environnementale n°2022-010018 en date du 20 septembre 2022) ;

Considérant qu'en application de l'article L.5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales, un avis de la Commune doit être émis avant que le Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud prenne une décision concernant la soumission à évaluation environnementale des procédures de modification simplifiée n°1 et de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Combrit ;

COMMUNAUTE de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
CONSEIL Communautaire du 29 septembre 2022	N° Acte : C-2022-09-29-09
<u>Objet</u> : Commune de Combrit - Modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme – Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme — Évaluation environnementale	Classification : 7.1 – Décisions budgétaires

Considérant que la commune a émis un avis favorable par délibération du Conseil municipal en date du 30 août 2022 concernant la soumission à évaluation environnementale de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que la commune a également émis un avis favorable par délibération du Conseil municipal en date du 30 août 2022 concernant la dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'arrêté du Maire de Combrit, en date du 16 décembre 2021, prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (ajustements et modifications notamment sur les Orientations d'Aménagement et Programmation et le règlement (graphique et écrit)) ;

Vu l'arrêté du Maire de Combrit, en date du 30 novembre 2021, prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (Secteurs Déjà Urbanisés de Kergulan et Kerlec) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal, en date du 31 mai 2022, par laquelle la commune de Combrit a donné son accord à la CCPBS en ce qui concerne la poursuite et l'achèvement des procédures de modification simplifiée n°1 et de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne, n°2022-010018 en date du 20 septembre 2022, émis après examen au cas par cas concernant le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Combrit ;

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- Décide de réaliser une évaluation environnementale concernant le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Combrit annexé à la présente délibération,
- Décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale concernant le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme figurant également en annexe au vu de l'avis conforme de la MRAe après examen au cas par cas.



Pour extrait conforme,

Pour le Président,  
Le 1<sup>er</sup> Vice-Président,  
**Éric JOUSSEAUME**





17 rue Raymonde Folgoas Guillou  
CS 82035  
29122 PONT L'ABBÉ CEDEX

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Convoqué par lettre du 20 septembre 2024, le conseil de communauté s'est réuni au siège à PONT-L'ABBÉ sous la présidence de Monsieur Stéphane LE DOARÉ, président.

**Le jeudi 26 septembre 2024 à 18h00.**

### Sont présents :

M. Stéphane LE DOARÉ, **président**,  
M. Jean-Louis BUANNIC, Mme Nathalie CARROT-TANNEAU, M. Jean-Claude DUPRÉ, M. Éric JOUSSEAUME,  
M. Stéphane MOREL, **vice-président(e)s**,  
Mme Valérie DRÉAU, **conseillère communautaire déléguée**,  
M. Olivier ANSQUER, M. Jean-Edern AUBRÉE, M. Matthieu BÉRÉHOUC, Mme Gaëlle BERROU, M. Christian BODÉRE, Mme Sonia BORDET, Mme Danielle BOURHIS, M. Jean-Marc BREN, M. Yves CANÉVET, Mme Lauriane CARROT, Mme Estelle GUICHAOUA, Mme Marie-Pierre LAGADIC, M. Cyrille LE CLEAC'H, Mme Brigitte LE GALL-LE BERRE, Mme Fabienne LE GARS, M. Éric LE GUEN (jusqu'à la délibération N° C-2024-09-26-18), Mme Jocelyne LE RHUN, M. Jean L'HELGOUARC'H, Mme Lénaïg LOPÉRE, M. Christian LOUSSOUARN, Mme Catherine MONTREUIL, Mme Maryannick PICARD, Mme Anne PRONOST, Mme Nelly STÉPHAN, M. Jacques TANGUY, **conseiller(e)s communautaires**.

### Excusés ayant donné pouvoir (absents / arrivée ou départ en cours de séance) :

Mme Christine BARBA à M. Olivier ANSQUER  
M. Éric LE GUEN à Mme Marie-Pierre LAGADIC  
(à partir de la délibération N° C-2024-09-26-19)  
Mme Janick BRETON à M. Stéphane LE DOARÉ  
M. Yannick LE MOIGNE à M. Cyrille LE CLEAC'H  
M. Ronan CRÉDOU à Mme Nelly STÉPHAN  
M. Denis STEHAN à Mme Fabienne LE GARS  
M. Jean-Michel GAIGNÉ à Mme Anne PRONOST  
Mme Patricia WILLIEME à Mme Valérie DRÉAU  
M. Bruno JULLIEN à Mme Danielle BOURHIS  
M. Jean-Yves LE FLOC'H à Mme Gaëlle BERROU

### Absents excusés :

M. Laurent CAVALOC  
Mme Michelle DIONISI  
M. Daniel LE PRAT  
M. Jean-Luc TANNEAU

### Assistent également à la réunion :

Mmes BÉDART, ROPARS, MM. DUBOURG, GAUTHIER, LE BERRE, PÉREZ, PIMENTEL, agents de la collectivité

Secrétaire de séance : Éric JOUSSEAUME

Nombre de conseillers :

En exercice	45
Présents	32, 31 au départ de M. LE GUEN
Votants	41

Date de la convocation : 20 septembre 2024
Date d'affichage : 20 septembre 2024
Date d'expédition du rapport : 20 septembre 2024





COMMUNAUTE de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 26 septembre 2024	N° Acte : C-2024-09-26-10
Objet : Commune de Combrit – procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d’urbanisme – modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée	Classification : 2.1 – Documents d’urbanisme

## A. Contexte

En application de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, le SCoT a fait l'objet d'une modification simplifiée, approuvée le 04 octobre 2021, afin de définir les critères d'identification et la localisation des agglomérations, villages et Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) et supprimer la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement.

Cette modification du SCoT a identifié deux SDU sur la commune de Combrit, à savoir Kergulan et Kerlec.

Conformément à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, afin d'être compatible avec le SCoT, le PLU doit délimiter plus précisément chacun des SDU identifiés et définir les modalités de construction.

C'est dans ce contexte que la procédure d'évolution du PLU de Combrit a été lancée, dans l'objectif d'intégrer les deux SDU identifiés, par le biais d'une procédure de modification simplifiée prescrite en application de l'article 42 de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

La procédure de modification simplifiée a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité environnementale qui a conclu qu'elle n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Le dossier de modification simplifiée a été notifié aux personnes publiques associées conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme.

## B. Modalités de mise à disposition du public

L'article L.153-47 du Code de l'urbanisme prévoit que le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

La présente délibération a pour objet de définir les modalités de mise à disposition du public qui sont les suivantes :

### 1. Dates de mise à disposition

La mise à disposition du public se déroulera du lundi 28 octobre 2024 à 09h00 au vendredi 29 novembre 2024 à 17h00.

### 2. Lieux de consultation

Pendant ce délai, le dossier sera consultable :  
en version papier :

- à la mairie de Combrit, sise 8 rue du Général de Gaulle 29120 Combrit, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00 ;
- au siège de la CCPBS, sis 17 rue Raymonde Folgoas Guillou 29120 PONT-L'ABBÉ, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.





COMMUNAUTE de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 26 septembre 2024	N° Acte : C-2024-09-26-10
Objet : Commune de Combrit – procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d’urbanisme – modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée	Classification : 2.1 – Documents d’urbanisme

- en version numérique sur le site internet de la CCPBS à l’adresse suivante : <https://www.ccpbs.fr/> et le site de la mairie de Combrit à l’adresse : <https://combrit-saintemarine.bzh/>.

### 3. Observations et propositions du public

Les observations et propositions du public pourront être transmises pendant cette période :

- dans un registre papier mis à disposition à la mairie de Combrit ;
- par courrier envoyé à l’adresse suivante : Mairie de Combrit, 8 rue du Général de Gaulle 29120 Combrit précisant la mention « modification simplifiée n°1 du PLU de Combrit » ;
- par mail à l’adresse suivante : [plucommunaux@ccpbs.fr](mailto:plucommunaux@ccpbs.fr) avec la mention « modification simplifiée n°1 du PLU de Combrit ».

À l’issue du délai de mise à disposition du public, le registre sera clos et signé par le président de la CCPBS.

### 4. Mesures de publicités et d’affichage

Un avis précisant l’objet de la modification simplifiée n°1 du PLU de Combrit, les lieux et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations sera affiché en mairie de Combrit, au siège de la CCPBS et sur les secteurs concernés par la modification huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de celle-ci. Il sera également publié sur les sites internet respectifs, les réseaux sociaux ainsi que l’application de la commune de Combrit.

Une information sera publiée dans un journal diffusé dans le département.

### 5. Composition du dossier

Conformément à l’article L.153-47 du Code de l’urbanisme, le dossier comprend :

- la notice de modification simplifiée comprenant une analyse des incidences sur l’environnement ;
- les avis de l’État et des personnes publiques associées prévues aux articles L.132-7 et 132-9 du Code de l’urbanisme ;
- l’avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites et de la mission régionale d’autorité environnementale

## **C. Poursuite de la procédure**

À l’issue de la mise à disposition, le président de la CCPBS présentera le bilan devant le conseil communautaire qui adoptera, par délibération motivée le projet éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et des avis émis par les PPA et la commune en application de l’article L.5211-57 du CGCT.



COMMUNAUTE de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 26 septembre 2024	N° Acte : C-2024-09-26-10
Objet : Commune de Combrit – procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d’urbanisme – modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée	Classification : 2.1 – Documents d’urbanisme

Au regard de tout ce qui précède, et à la suite de l’avis favorable de la commission aménagement-planification qui s’est réunie le jeudi 19 septembre 2024 ;

Considérant que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée telle qu’elle est codifiée par l’article L153-45 du Code de l’urbanisme dans la mesure où elle est engagée avant le 31 décembre 2021 respectant ainsi l’article 42 de la loi ELAN ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles 2121-29 et L.5211-57 ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique, dite loi ELAN et notamment le II de son article 42 ;

Vu le Code de l’urbanisme et notamment les articles L.121-8 et suivants, L.153-9, L.153-36 et suivants ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l’ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015, dont la modification a été approuvée le 04 octobre 2021 et la révision a été prescrite le 21 mars 2023 ;

Vu le plan local d’urbanisme (PLU) de Combrit approuvé le 21 mars 2018, modifié le 23 mars 2019 et le 28 mars 2024 et mis à jour le 22 septembre 2021 ;

Vu l’arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2021 portant modification des statuts de la communauté de communes du Pays bigouden sud (CCPBS) et opérant le transfert en lieu et place des communes membres, de la compétence Plan Local d’Urbanisme au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ;

Vu l’arrêté du maire n°2021-146 en date du 30 novembre 2021 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Combrit ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2022, par laquelle la commune de Combrit a donné son accord à la CCPBS en ce qui concerne la poursuite et l’achèvement de la procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d’urbanisme ;

Vu l’avis de la mission régionale d’autorité environnementale (MRAe) n° 2022-010018 en date du 20 septembre 2022 ;

Vu l’avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en date du 15 juillet 2024 ;

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l’unanimité,

- décide de mettre à disposition du public le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Combrit, l’exposé des motifs et le cas échéant, les avis des personnes publiques associées, selon les modalités définies plus haut pendant un mois conformément aux articles L153-45 et suivants du Code de l’urbanisme ;
- décide de procéder aux publicités et affichages et à l’issue de la mise à disposition de présenter le bilan en conseil communautaire.

Pour extrait conforme,

Le président,  
**Stéphane LE DOARÉ**



Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud  
Commune de Combrit



PLAN LOCAL D'URBANISME  
Modification simplifiée n°1

**Dossier de mise à disposition du public**

---

Pièces administratives

1. Avis CDNPS

---



**PRÉFET  
DU FINISTÈRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la coordination des politiques  
publiques et de l'appui territorial**  
Bureau de la coordination

Le Préfet

Quimper, le **5 JUIL. 2024**

Affaire suivie par : M. Romain GOURLAOUEN  
Tél : 02.90.77.21.83

Mél : [romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr](mailto:romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr)

**LE PREFET**

à

M. le Président de la Communauté de communes du  
Pays Bigouden Sud

Service planification

**OBJET : Avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) sur le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Combrit**

**Ref : Votre courriel de saisine en date du 17 mai 2024**

**PJ : 2**

Comme suite à votre courriel de saisine en date du 17 mai 2024 et conformément aux dispositions du II de l'article 42 de la loi ELAN, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) a examiné le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Combrit relatif à la délimitation de deux secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés au SCoT Ouest Cornouaille.

Je vous informe que cette commission a émis un **avis favorable** à ce projet de modification simplifiée lors de la réunion du 25 juin 2024.

Vous trouverez ci-joint le rapport de la DDTM concernant ce projet de modification simplifiée ainsi que l'extrait du procès-verbal de la réunion de la CDNPS du 25 juin dernier concernant ce projet.

Le Préfet,  
Pour le Préfet, Le Directeur de Cabinet

Denis REVEL

Copie : DDTM-UPU, DCL



**PRÉFET  
DU FINISTÈRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la coordination des politiques publiques  
et de l'appui territorial (DCPPAT)  
Bureau de la coordination**

**OBJET : PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE  
LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES – FORMATION « SITES ET PAYSAGES »  
DU 25 JUIN 2024**

**PRÉSIDENCE :**

DRAPÉ François

Secrétaire général de la préfecture

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites s'est réunie dans sa formation « Sites et Paysages » le mardi 25 juin 2024 en préfecture, sous la présidence de M. François DRAPÉ, secrétaire général de la préfecture.

**ÉTAIENT PRÉSENTS À TITRE DE MEMBRES :**

MALLET Valérie	Représentante de l'association Sites et Monuments (SPPEF)
BRIERE Philippe	Représentant de l'association VMF – Vieilles Maisons Françaises
DUVERGER Nicolas	Directeur du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du Finistère
HERVOUET Katia	Architecte, représentante de l'Ordre des architectes
MERRET Thierry	Représentant des organisations professionnelles agricoles
LE BERRE Gwenaël	Agronome et éleveur (hors collège éolien)
DERSOIR Hélène	Représentante du Syndicat des énergies renouvelables (dossier éolien)
BOURGOUIN Sarah	Représentante de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)
MOREAU Natacha	Représentante de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)
DAOUDAL Fabienne	Représentante de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (dossier éolien)

Absents excusés représentés :

- M. MICHALOWSKI Emmanuel, représentant de la DREAL Bretagne, donne mandat à Mme MOREAU Natacha (hors dossier éolien)
- M. BOUËR Daniel, représentant de l'association Bretagne Vivante, donne mandat à M. DUVERGER Nicolas
- M. LE VALLEGANT Guy, représentant des organisations professionnelles sylvicoles, donne mandat à M. MERRET Thierry

Absents excusés non représentés :

- Mme LAINEZ Marie-Christine, adjointe au Maire de Plourin et conseillère communautaire de la Communauté de communes du Pays d'Iroise
- M. CAP Dominique, Maire de Plougastel-Daoulas
- M. DARE Claude, adjoint au Maire de Lannilis



Rapporteurs :

- Mme DAOUDAL Fabienne, DREAL Bretagne, unité départementale du Finistère
- Mme BODERE-LE LAY Nathalie, DDTM, unité planification
- M. SALOMON Luc, DDTM, service aménagement

\*\*\*

M. le président ouvre la séance en constatant que le quorum est atteint. Il est constitué de 12 voix (dont 2 mandats).

\*\*\*

Le projet éolien ayant été examiné, Mme DERSOIR (représentante du Syndicat des énergies renouvelables) et Mme DAOUDAL (UD-DREAL) quittent la réunion. M. LE BERRE (non membre du collège consulté sur les projets d'installation de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent) rejoint la réunion.

Le quorum est désormais constitué de 12 voix (dont 3 mandats).

\*\*\*

**COMBRIT**

Commune de Combrit

Art. 42 de la loi ELAN

Participation de :

- M. Hervé LE TROADEC, adjoint à l'urbanisme à la mairie de Combrit
- Mme Catherine MAIGNAN, responsable du service urbanisme à la mairie de Combrit
- Mme Florence MOSES, chargée de mission PLUiH à la CCPBS
- Mme Hélène LE MARTRET, chargée de mission PLU communaux à la CCPBS

Mme BODERE-LE LAY (DDTM) rapporte le dossier.

Dans le cadre de la modification simplifiée du PLU de Combrit, la commune a saisi la CDNPS en vue de la délimitation des secteurs déjà urbanisés (SDU) au PLU au titre des dispositions du II de l'article 42 de la loi ELAN.

La modification simplifiée a pour objet la délimitation de deux secteurs déjà urbanisés (SDU) à Kerlec et Kergulan, identifiés au Schéma de Cohérence des Territoires (SCoT Ouest Cornouaille), la proposition d'une réglementation écrite adaptée et d'une notice architecturale, la création d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour chacun des SDU.

Avis du rapporteur :

Le rapporteur propose d'émettre un **avis favorable** sans réserve.

M. le président invite le pétitionnaire à exprimer ses observations éventuelles.

M. LE TROADEC indique qu'un travail préalable a été effectué sur l'aspect paysager et architecturale du site afin de tenir compte de l'architecture présent et les aspects environnementaux comme les chemins creux, les arbres remarquables qui sont à conserver, etc. Un travail a également été réalisé afin de diminuer les espaces à construire au vu de la nécessité de conserver certains arbres ou de démolir des chemins creux existants.



Mme BODERE-LE LAY indique que tous les éléments qui permettent de cadrer l'aménagement sont dans le dossier. Le seul point à revoir concerne le renvoi au règlement et à des préconisations alors qu'ils pourraient être indiqués directement dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). La retranscription des OAP sera à retravailler dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

M. le président invite les membres de la commission à poser leurs questions et exprimer leurs observations éventuelles.

Mme MOREAU indique que la démarche et l'intention sur le plan de l'étude paysagère et architecturale est à souligner. À titre de conseil, sur le sujet des clôtures, elle précise qu'il n'est pas indiqué une interdiction du grillage rigide. La question des lisses en aluminium n'est pas évoquée et devra être rajoutée. Concernant la préservation des talus, il faudrait interdire les bâches en plastique.

M. LE TROADEC répond que la commune a travaillé sur tout ce qui est exemplarité des projets d'urbanisme sur l'ensemble de la commune et qu'il a conscience de ces problèmes. Une charte prenant en compte ces éléments est en cours de validation.

M. DUVERGER indique que le CAUE accompagne la commune sur l'élaboration de cette charte et qu'il est possible d'annexer une fiche très illustrée réalisée par le CAUE sur la question des clôtures et des bâches en plastique à remplacer par du paillage.

Mme MALLET indique, concernant l'assainissement, qu'il a été dit que la création des SDU est conditionnée à ce qu'ils soient desservis par les réseaux et demande si cela concerne l'assainissement.

Mme LE MARTRET répond que le secteur de Kergulan est raccordé au réseau d'assainissement et que le secteur de Kerlec est en assainissement autonome. Le SCoT n'interdit pas les SDU dans les secteurs d'assainissements non collectifs. Il faut juste que les sols soient en capacité d'accueillir un système d'assainissement non collectif. Une étude de sol a été effectuée sur Kerlec, ce qui a permis de s'assurer que le secteur est bien apte à recevoir un système d'assainissement collectif. Cette contrainte de l'assainissement va encadrer les possibilités de densification de ce secteur. Les futurs lots constructibles devront avoir une taille permettant d'accueillir un assainissement non collectif.

En l'absence de question ou d'observation supplémentaire, M. le président demande aux invités de quitter la réunion et aux membres de débattre sur la proposition de l'administration.

Après discussions, M. le président propose aux membres de voter sur la proposition de l'administration.

**Le vote est favorable à l'unanimité sur la proposition de l'administration.**

Le Président,

**Signé**

François DRAPÉ



## PRÉFET DU FINISTÈRE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

### Modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de COMBRIT

#### Proposition de délimitation des secteurs déjà urbanisés (SDU) de COMBRIT

#### Rapport d'analyse des services de l'État

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du territoire numérique, dite loi « ELAN » renforce le rôle du SCOT en matière d'application de la loi « Littoral ».

Dans le cadre de la modification simplifiée du PLU de COMBRIT, la commune a saisi la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour la délimitation des SDU au PLU au titre des dispositions du II de l'article 42 de la loi ELAN.

La modification simplifiée a objet la délimitation de deux secteurs déjà urbanisés (SDU) à Kerlec et Kergulan, identifiés au Schéma de Cohérence des Territoires, SCoT Ouest Cornouaille.

Le projet de modification simplifiée de COMBRIT reprend les critères retenus par le SCoT du SIOCA, définissant les SDU comme les espaces répondant aux critères d'identification cumulatifs. Les critères restent identiques :

- au moins 25 constructions ;
- densément groupées sans interruption du foncier bâti ;
- dont le potentiel foncier est inférieur à l'existant ;
- structurées autour de voies publiques ;
- desservies par les réseaux (eau potable, électricité, collecte des déchets).

La modification simplifiée concerne :

- la délimitation des deux SDU : Kerlec et Kergulan au règlement graphique
- la proposition d'une réglementation écrite adaptée et d'une notice architecturale
- la création d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de programmation) pour chacun SDU ;

#### Observations de l'État

Le SCoT de l'ouest Cornouaille impose la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation uniquement pour le secteur de Kergulan, avec un regard particulier sur le contexte architectural et paysager (boisements, proximité de la Trame Verte et Bleue (TVB)).

Les élus proposent toutefois une OAP également pour le secteur de Kerlec.

Pour répondre à la prescription du SCoT Ouest Cornouaille, une étude plus approfondie sur la structuration architecturale, paysagère et urbaine du secteur de Kergulan serait nécessaire pour définir, au mieux, et traduire réglementairement des intentions d'aménagements plus élaborées, en respectant le cadre environnemental. Le dossier fait bien état d'une analyse architecturale et patrimoniale du secteur de Kergulan, mais renvoie à un ensemble de préconisations concernant les extensions bâtementaires, les nouvelles constructions et les clôtures, sans véritablement traiter l'aspect paysager.

Les principaux éléments paysagers existants sont identifiés comme éléments naturels à protéger au titre de l'art L 151-23 du code de l'urbanisme et ces dispositions réglementaires pourraient judicieusement être reprises par l'OAP.

En ce qui concerne l'OAP de Kerlec, on se limite à des principes généraux, sans réelle proposition d'aménagement globale, ni de mesures de protection sur la qualité architecturale, urbaine et paysagère environnante.

Le rapporteur propose d'émettre un avis favorable.

**21 JUIN 2024**

Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Po le chef du Service Aménagement ,



Olivier REMUS

Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud  
Commune de Combrit



PLAN LOCAL D'URBANISME  
Modification simplifiée n°1

**Dossier de mise à disposition du public**

---

Pièces administratives

2. Avis PPA

---



**PRÉFET  
DU FINISTÈRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la coordination des politiques  
publiques et de l'appui territorial**  
Bureau de la coordination

Le Préfet

Quimper, le

**03 JUIL. 2024**

Affaire suivie par : M. Romain GOURLAOUEN  
Tél : 02.90.77.21.83

Mél : [romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr](mailto:romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr)

**LE PREFET**

à

M. le Président de la Communauté de communes  
du Pays Bigouden Sud

**OBJET : Avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Combrit**

**REF : Votre courrier de notification en date du 11 juin 2024**

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez notifié par courrier en date du 11 juin 2024, reçu dans mes services le 17 juin 2024, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Combrit.

Ce projet de modification simplifiée portant sur la délimitation de deux secteurs déjà urbanisés (SDU) sur les secteurs de Kerlec et de Kergulan identifiés au Schéma de Cohérence des Territoires (SCoT Ouest Cornouaille) dans le cadre de la loi Elan a fait l'objet d'une analyse par les services de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM).

Conformément aux dispositions du SCoT, le secteur de Kergulan doit prévoir une orientation d'aménagement Programmée sectorielle avec un regard particulier sur le contexte architectural et paysager (boisements en proximité de la Trame Verte et Bleue). Le dossier fait une analyse architecturale et patrimoniale du secteur et renvoi à des préconisations architecturales sans véritablement traiter le volet paysager.

Ce projet de modification simplifiée devra prendre en compte les remarques émises par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) lors de la réunion du 25 juin 2024.

Mes services se tiennent à votre écoute et pour toute précision complémentaire, je vous invite notamment à prendre contact avec le service aménagement (unité planification urbanisme) de la DDTM.

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général

  
François DRAPÉ

Copie : DDTM-SA-UPU, DCL

AOS

COURRIER REÇU LE

12 AOÛT 2024

PAYS BIGOUDEN SUD



Direction de l'aménagement  
Service aménagement, foncier et habitat  
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS  
Chargé de la planification régionale et du SRADDET  
Tél. : 02 90 09 17 37  
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Stéphane LE DOARE  
Président de la Communauté de communes du Pays  
Bigouden Sud  
14 rue Charles Le Bastard  
  
29120 PONT-L'ABBÉ

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances :

N° 399284/DIRAM/SAFH/AD

À Rennes, le 5 AOÛT 2024

Objet : Modification simplifiée PLU

Monsieur le Président,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Modification simplifiée PLU le 21-06-2024 et je vous en remercie.

Le 14 février 2024, à l'issue de plusieurs mois de concertation, le Conseil Régional a adopté la première modification du SRADDET Bretagne, en intégrant les évolutions attendues par la loi en matière de déchets, d'énergie, d'installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que de territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette, prévue par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le SRADDET modifié, en application de la loi et en concertation, différencie les trajectoires de réduction de l'artificialisation en fonction des spécificités et des besoins des territoires, et identifie en hectares les seuils de consommation maximum, à l'échelle des SCOT bretons, pour la tranche 2021-2031. Il revient désormais aux SCOT, en tant que documents intégrateurs et projets de territoire, de différencier à leur tour les trajectoires de réduction vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et documents en tenant lieu. Les SCOT devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 février 2027, et les PLU-I le 22 février 2028.

Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire. Si cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à modification des SCOT, elle doit garantir de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031 : en effet, nous tenons à attirer votre attention sur le fait que le décompte légal a commencé depuis août 2021. Ainsi, toute consommation effective réalisée depuis cette date, et ce, même si elle était programmée antérieurement, vient désormais grever les enveloppes régionales, intercommunales et communales.

L'engagement des collectivités et établissements publics de Bretagne sera central pour atteindre les objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET, en garantissant l'accueil des populations et des activités, l'accessibilité au logement et aux ressources pour toutes et tous, dans une plus grande solidarité et une plus grande sobriété en matière d'artificialisation des sols. Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le schéma régional est consultable sur [www.bretagne.bzh/sraddet](http://www.bretagne.bzh/sraddet).

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,  
La Cheffe du service aménagement, foncier et habitat,

Emmanuelle QUINIOU



Territoire Sud

Objet : Modification simplifiée  
PLU n° 1 de PLU de Combrit

Dossier suivi par :  
Olivier CAROFF  
02 98 52 49 43  
olivier.caroff@bretagne.chamb  
agri.fr



Mairie de Combrit  
A l'attention de M. le Maire  
8, rue gén de Gaulle  
29 120 COMBRIT

Quimper, le 12 Juin 2024

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, vous avez sollicité l'avis de notre organisation sur la modification simplifiée n° 1 de votre PLU.

Cette modification porte sur la requalification des secteurs de Kerlec et Kergulan en zone UHc dans la continuité des travaux engagés dans le SCoT Ouest Cornouaille sur la détermination des SDU.

Cette modification n'ayant pas d'incidence sur l'environnement agricole de ces hameaux, nous ne présentons pas d'observation.

Restant à votre disposition, nous vous prions de croire Monsieur le Maire, en l'expression de nos salutations distinguées.

**Hélène LE ROUX**  
Elue référente territoire  
sud





**SIOCA**  
SYNDICAT INTERCOMMUNAUTAIRE  
OUEST CORNOUAILLE AMÉNAGEMENT

Pouldreuzic, le 19 juillet 2024

**Objet : Avis sur la modification simplifiée n°1 du PLU de Combrit**

Monsieur le Maire,

La commission « urbanisme et habitat » du SIOCA s'est réunie le 16 juillet 2024, en présence de M. Hervé Troadec. Les membres de la commission ont analysé le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Combrit, visant à intégrer les deux Secteurs Déjà Urbanisés identifiés dans le SCoT Ouest Cornouaille (Kerlec et Kergulan).

Les membres de la commission « urbanisme et habitat » ont rendu un avis favorable sur ce dernier.

Le secteur de Kerlec fonctionnant en assainissement non-collectif, les membres de la commission ont fait remarquer que la délimitation sud du SDU aurait pu être davantage espacée des bâtiments, afin de laisser une marge supplémentaire pour l'installation de systèmes d'assainissement dans le cadre d'une future densification du secteur. La délimitation du SDU de Kerlec est cependant tout à fait satisfaisante en l'état.

La commission salue également le travail réalisé sur la notice paysagère sur le secteur de Kergulan, et sa traduction dans le règlement écrit du PLU.

Marie-Pierre BARIOU, 3ème Vice-Présidente du SIOCA  
Déléguée à l'animation et la mise en œuvre du SCoT

SYNDICAT  
INTERCOMMUNAUTAIRE OUEST  
CORNOUAILLE AMÉNAGEMENT

2A rue de la mer, 29710 Pouldreuzic  
www.sioca.fr







**CCI FINISTÈRE**



**Le Président**

**M. Stéphane LE DOARE**  
**Communauté de communes du Pays**  
**bigouden Sud**  
17 rue Raymonde Folgoas-Guillou  
29120 PONT-L'ABBE

Département Entreprises et Territoire

JFG-PLC-LL-CS-2024-007

Tél. 02 98 98 29 29 - Fax 02 98 98 29 46

**Objet : Modification simplifiée n°1 du  
PLU de la commune de Combrit**

Quimper, le 2 septembre 2024

Monsieur le Président, *cher Stéphane,*

Par le courrier du 11 juin 2024, vous sollicitez l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie Finistère concernant la modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Combrit.

Cette modification a pour objectif l'identification de deux secteurs déjà urbanisés (SDU) : Kerlec et Kergulan.

Après une étude attentive du dossier présenté, la Chambre de commerce et d'industrie Finistère émet un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les meilleures.

*Jean-François Garrec*  
Jean-François GARREC

Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud  
Commune de Combrit



PLAN LOCAL D'URBANISME  
Modification simplifiée n°1

## **Dossier de mise à disposition du public**

---

Pièces administratives

3. Avis MRAe

---



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Décision de la Mission régionale  
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,  
après examen au cas par cas,  
sur la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme  
de Combrit (29)**

**N° : 2022-010018**

**Décision après examen au cas par cas**  
**en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne ;

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment ses articles 4, 16 et 18 ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 13 janvier 2021, 6 avril 2021, 20 décembre 2021 et 16 juin 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu la décision du 8 septembre 2022 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 précité ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° 2022-010018 relative à la Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Combrit (29), reçue de la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud le 20 juillet 2022 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 18 août 2022 ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 15 septembre 2022 ;

**Considérant que** les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, celles de leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

**Considérant** les caractéristiques de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Combrit qui vise, dans le cadre de sa mise en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du syndicat intercommunal de l'Ouest-Cornouaille, à :

- requalifier la zone urbaine périphérique (Uhc) du hameau de Kergulan en secteur déjà urbanisé (SDU) sur 6,5 ha, et délimiter au sein de la zone naturelle (N) sur 4,6 ha le hameau de Kerlec en SDU, pour pouvoir y créer au plus 17 logements au sein d'une nouvelle sous-zone Uhc2 ;
- reclasser en zone naturelle (N) et agricole (A) la partie de la zone Uhc de Kergulan non retenue en Uhc2, sur 4,9 ha ;
- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour chaque SDU, et un règlement spécifique pour cette nouvelle sous-zone Uhc2, en cohérence avec les possibilités offertes par le SCoT ;

**Considérant** les caractéristiques de la commune de Combrit :

- commune littorale d'une superficie de 2 413 ha, comptant 4 187 habitants (INSEE 2019), et dont le PLU a été approuvé le 21 mars 2018 ;
- faisant partie de la communauté de communes du Pays Bigouden Sud ;
- comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du syndicat intercommunal de l'Ouest-Cornouaille approuvé en 2015, dont la modification intégrant les dispositions de la loi ELAN sur l'identification et les critères applicables aux secteurs déjà urbanisés (SDU) a été approuvée le 4 octobre 2021, et dont le document d'orientation et d'objectifs (DOO) identifie la commune au sein d'un pôle structurant de type 3 avec 6 autres communes, et définit le cadre du développement de l'urbanisation dans les communes littorales en définissant et listant les secteurs déjà urbanisés (SDU) pouvant être délimités ;

**Considérant** que la délimitation en SDU des 2 hameaux, n'entraînera pas de modification sensible des surfaces constructibles, et ouvrira des possibilités d'urbanisation en densification limitées qui ne seront pas susceptibles d'entraîner d'incidences notables sur l'environnement ;

**Considérant** que les espaces ouverts à la densification au sein des SDU n'impacteront pas de milieux présentant une sensibilité environnementale particulière, notamment de zones humides et la trame verte et bleue (TVB) ;

**Concluant qu'**au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Combrit (29) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

**Décide :**

### **Article 1<sup>er</sup>**

En application des dispositions du livre I<sup>er</sup>, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Combrit (29) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

### **Article 2**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Combrit (29), postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

### Article 3

La présente décision sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de participation du public.

Fait à Rennes, le 20 septembre 2022

Pour la MRAe de Bretagne,  
le président

***Signé***

Philippe Viroulaud

### Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

**Le recours gracieux doit être adressé à :**

Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale Bretagne  
DREAL / CoPrEv  
Bâtiment l'Armorique  
10 rue Maurice Fabre  
CS 96515  
35065 Rennes cedex

**Le recours contentieux doit être adressé à :**

Monsieur le président du tribunal administratif de Rennes  
Hôtel de Bizien  
3 Contour de la Motte  
CS 44416  
35044 Rennes cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud  
Commune de Combrit



PLAN LOCAL D'URBANISME  
Modification simplifiée n°1

**Dossier de mise à disposition du public**

---

Notice de modification

---



Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud

Commune de Combrit



## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Modification simplifiée n°1**

---

#### Notice de modification

---

	Prescrite par Arrêté du Maire le :	Approuvée le :
<b>Modification n°1</b>	<b>24.08.2018</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>	<b>28 mars 2024</b>

---



## Sommaire

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>I. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.....</b>	<b>4</b>
<b>II. LE CONTEXTE COMMUNAL .....</b>	<b>7</b>
A. Le cadre territorial .....	7
B. Articulation avec les documents à portée supra-communale .....	10
C. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel .....	10
D. Articulation avec les ensembles du patrimoine bâti .....	13
E. Articulation avec le plan de prévention des risques « littoraux ».....	16
F. Les orientations du PLU en vigueur et le PADD.....	16
<b>DELIMITATION DES SECTEURSDEJA URBANISES (SDU) .....</b>	<b>17</b>
<b>I. IDENTIFICATION PAR LE SCOT OUEST CORNOUAILLE .....</b>	<b>17</b>
<b>II. MISE EN APPLICATION A L'ECHELLE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE.....</b>	<b>20</b>
<b>III. LOCALISATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU .....</b>	<b>23</b>
A. Le secteur de Kerlec.....	23
B. Le secteur de Kergulan .....	25
<b>IV. METHODOLOGIE DE DELIMITATION .....</b>	<b>29</b>
A. Méthodologie de délimitation des SDU du SCoT .....	29
B. Méthodologie d'identification du potentiel foncier disponible dans les espaces bâtis	30
C. Délimitation à la parcelle du SDU de Kerlec et identification du potentiel foncier disponible .....	30
D. Délimitation à la parcelle du SDU de Kergulan et identification du potentiel foncier disponible .....	32
<b>V. COHERENCE DES EFFETS DE LA MODIFICATION AVEC LE PADD EN MATIERE D'HABITAT.....</b>	<b>34</b>
<b>TRADUCTION DE L'INTEGRATION DES SDU DANS LE PLU.....</b>	<b>37</b>
A. Modification du règlement graphique .....	37
B. Modification du règlement écrit.....	41
C. Création de deux OAP dédiées.....	43
D. Réalisation d'une notice architecturale et paysagère .....	48
<b>EVOLUTION DES SURFACES.....</b>	<b>54</b>
<b>ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>55</b>
<b>I. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>55</b>
<b>II. ANALYSE DU PROJET SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>60</b>
<b>DECISION DE LA MRAE APRES EXAMEN AU CAS PAR CAS .....</b>	<b>61</b>

# PREAMBULE

## I. La procédure de modification simplifiée du PLU

La commune de Combrit 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.

Le PLU a fait l'objet de procédures d'évolution approuvées :

- La procédure de modification n°1 du PLU a été approuvée par délibération du conseil municipal le 23 octobre 2021,
- La procédure de modification n°2 du PLU a été approuvée par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays bigouden sud le 28 mars 2024. Elle portait notamment sur des ajustements du règlement écrit et graphique en lien avec des projets ainsi que la mise à jour de deux OAP afin d'intégrer l'inventaire actualisé des zones humides et permettre la réalisation d'un projet d'habitat réversible. Elle prévoyait également de mettre à jour le zonage des secteurs qui n'ont pas été repérés en SDU au SCOT. A l'inverse les deux secteurs identifiés en SDU au SCOT sont délimités au travers de la présente procédure de modification simplifiée

### **Le contexte (Source : Dossier de modification simplifiée n°1 du SCOT)**

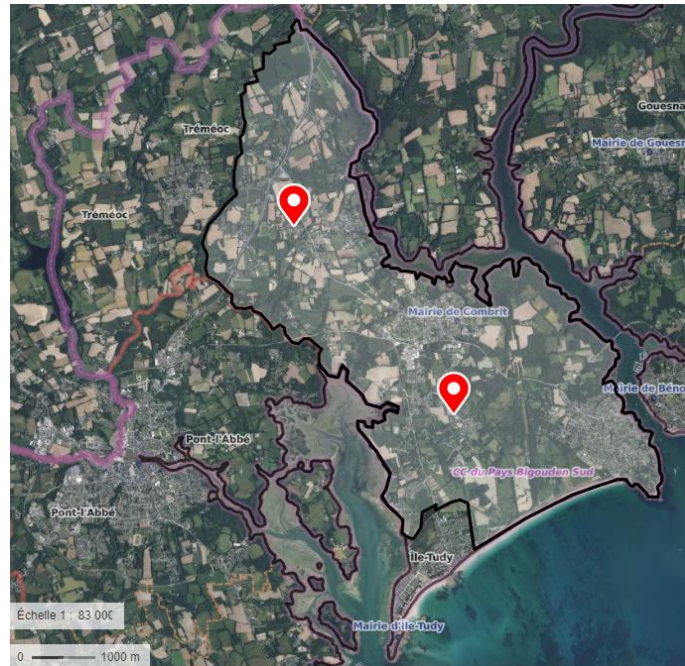
La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN, renforce les compétences des SCOT en matière d'application de la loi littoral. Ces derniers doivent désormais déterminer les critères d'identification des villages, agglomération et 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.

Force de ces éléments, 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 porte sur la modification du volet « Loi littoral » et a pour objectifs de définir les critères d'identification et localiser les agglomérations, villages, les SDU et de supprimer la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement. Elle a été approuvée le 4 octobre 2021.

**La commune de Combrit souhaite traduire les nouvelles dispositions du SCOT dans son PLU en intégrant l'identification de deux SDU sur les secteurs de Kerlec et de Kegulan, par une délimitation claire de ces secteurs déjà urbanisés dans le règlement graphique afin d'assurer la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT modifié.**



Localisation des 2 SDU définis par le SCoT modifié (source : Géoportail)

La **procédure de modification simplifiée du PLU pour intégrer les dispositions de la loi ELAN** est définie par les textes suivants :

**Extrait de l'Article 42 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite Loi ELAN)**

*II.- Il peut être recouru, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites :*

*(...)*

*2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'Urbanisme, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021.*

**Article L153-47 du Code de l'Urbanisme**

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées (...) par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*(...).*

*A l'issue de la mise à disposition, (...) le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.*

**Article L153-48 du Code de l'Urbanisme**

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

**Article L122-1 du Code de l'Environnement**

*II. Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation*

*environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas.*

**Article R104-11 du Code de l'Urbanisme**

*II. (...) les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement (...).*

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

*En application des articles R.104-33 et suivants du Code de l'Urbanisme, c'est à la Communauté de Communes qu'il revient d'estimer si la modification du PLU est susceptible ou non d'avoir des incidences notables sur l'environnement.*

**Le dossier établi dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU a été transmis à l'autorité environnementale (MRAe) pour 'examen au cas par cas'.**

**La MRAe dans sa décision n°2022-010018 du 20 septembre 2022 a rendu l'avis suivant :**

En application des dispositions du livre I<sup>er</sup>, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Combrit (29) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

***L'intégralité de la décision se trouve en annexe au présent dossier.***

## II. Le contexte communal

### A. Le cadre territorial

#### 1. Le contexte administratif

La commune de Combrit fait partie :

- du département du Finistère,
- de l'arrondissement de Quimper,
- du canton de Plonéour-Lanvern qui regroupe les communes de Combrit, Gourlizon, Guiler-sur-Goyen, l'Île-Tudy, Landudec, Peumerit, Plogastel-Saint-Germain, Plomeur, Ploneour-Lanvern, Plovan, Plozevet, Pouldreuzic, Saint-Jean-Trolimon, Tréguennec, Tréméoc et Tréogat.
- de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud créée le 15 décembre 1999 et regroupant les 12 communes suivantes : Combrit, l'Île Tudy, le Guilvinec, Loctudy, Penmarc'h, Plomeur, Plobannaec-Lesconil, Pont-l'Abbé, Saint Jean Trolimon, Treffiagat, Tréguennec et Tréméoc. Elle s'étend sur 16 710 hectares et compte 37 694 habitants selon les données INSEE de 2020 ;
- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015 et modifié le 4 octobre 2021, 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 2020 est de 4 236 habitants (contre 3 521 habitants en 2010), soit un accroissement annuel moyen d'environ +3% (contre 0% à l'échelle du Pays Bigouden Sud)**

#### 2. Le contexte géographique

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

Elle est limitée à l'Ouest par la rivière de Pont l'Abbé (anse du Pouldon) et par la commune de Pont-l'Abbé, au Nord-Ouest par la commune de Tréméoc, au Nord Est par la commune de Plomelin et à l'Est, au-delà de la rivière de l'Odét, 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'Odét.

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 :

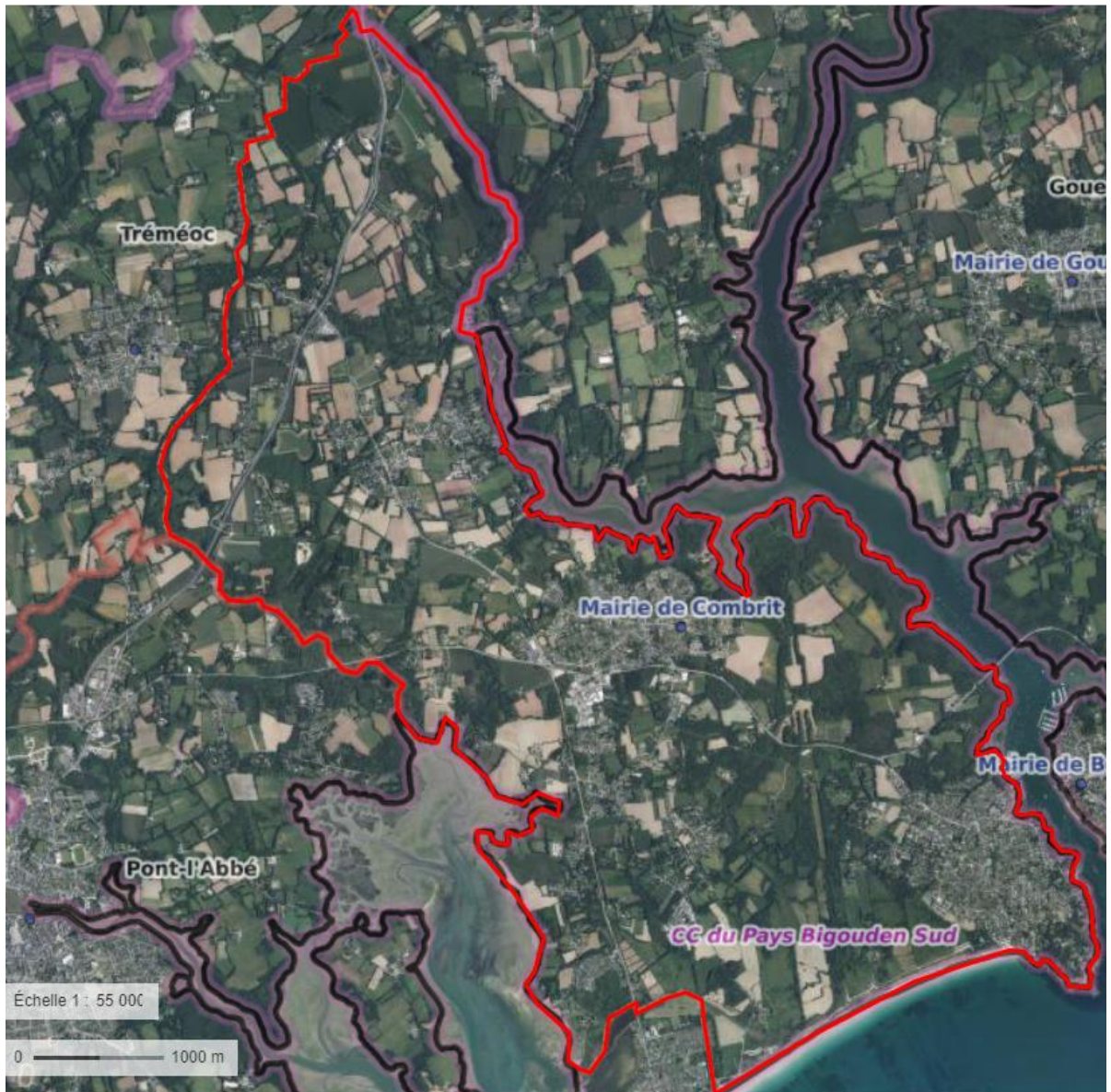
- La RD 785 : la 2x2 voie reliant l'agglomération quimpéroise au Pays Bigouden (« la Transbigoudène »)
- La RD 44 : axe routier stratégique reliant le Pays Bigouden au pays Fouesnantais, via le Pont de Cornouaille.







Orthophotographie 2019 (Source : Géoportail)



## B. Articulation avec les documents à portée supra-communale

La commune de Combrit est concernée par :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015 et modifié le 4 octobre 2021, dont la révision a été prescrite le 21 mars 2023 ;
- Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires approuvé le 16 mars 2021, dont une procédure de modification est en cours afin d'intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne, approuvé le 2 novembre 2015 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2016-2021 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Ouest Cornouaille approuvé par arrêté préfectoral du 27 janvier 2016 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Odet approuvé par arrêté préfectoral du 20 février 2017 ;
- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux Ouest-Odet couvrant les communes de Combrit, Ile-Tudy, Le Guilvinec, Loctudy, Penmarc'h, Plobannalec-Lesconil, Pont-l'Abbé et Treffiat approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016 ;
- Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H) de la communauté de communes du Pays bigouden sud adopté par le conseil communautaire du 02 octobre 2014, pour la période 2014-2019. Après une période de prolongation jusqu'au 2 décembre 2022, il est désormais caduc. L'élaboration d'un nouveau PLH est en cours et devrait aboutir au cours de l'année 2025 ;
- L'élaboration d'un plan climat air énergie territorial a été engagée par délibération du conseil communautaire le 31 mars 2022. Son approbation est envisagée en 2025 ;
- Un plan local d'urbanisme intercommunautaire intégrant le programme local de l'habitat - PLUi-H a été prescrit le 29 juin 2023 par la communauté de communes du Pays bigouden sud. Il est en phase d'élaboration.

## C. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel

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

### 1. Les sites classés et inscrits

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

### 2. Terrains acquis par le conservatoire du Littoral

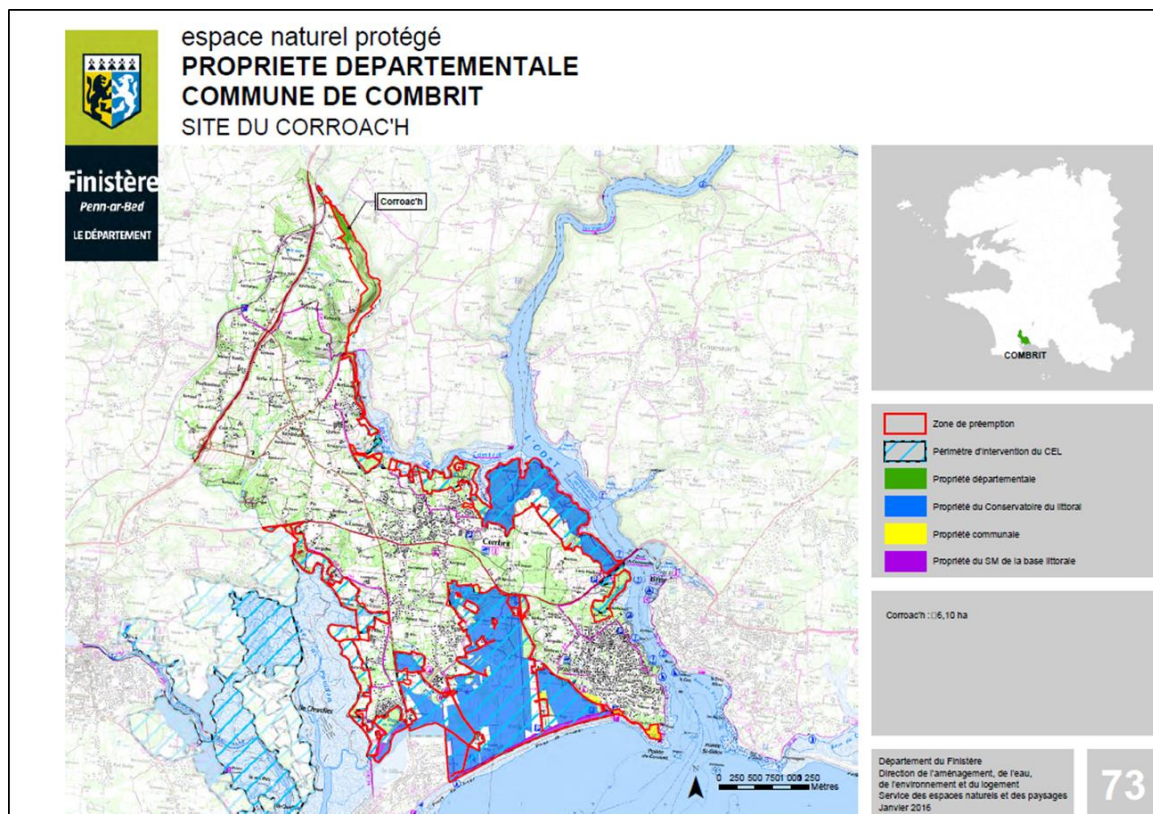
Sur la commune de Combrit, les acquisitions foncières du conservatoire du littoral concernent environ 353 ha dont 85 ha dans le Bois de Roscouré et 268 ha sur le polder et l'anse du Pouldon. Elles visent à la protection définitive de ces espaces naturels et paysages.

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

### 3. Espaces naturels sensibles (Conseil Départemental du Finistère)

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

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



### 4. Les sites inventoriés au titre des ZNIEFF

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

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

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

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

### 5. Natura 2000

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

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

Le site Natura 2000 est couvert par les habitats suivants :

Classe d'habitats	Couverture en %
Mer, Bras de Mer	75
Forêts mixtes	15



Marais salants, Prés salés	8
Landes, Broussailles	2

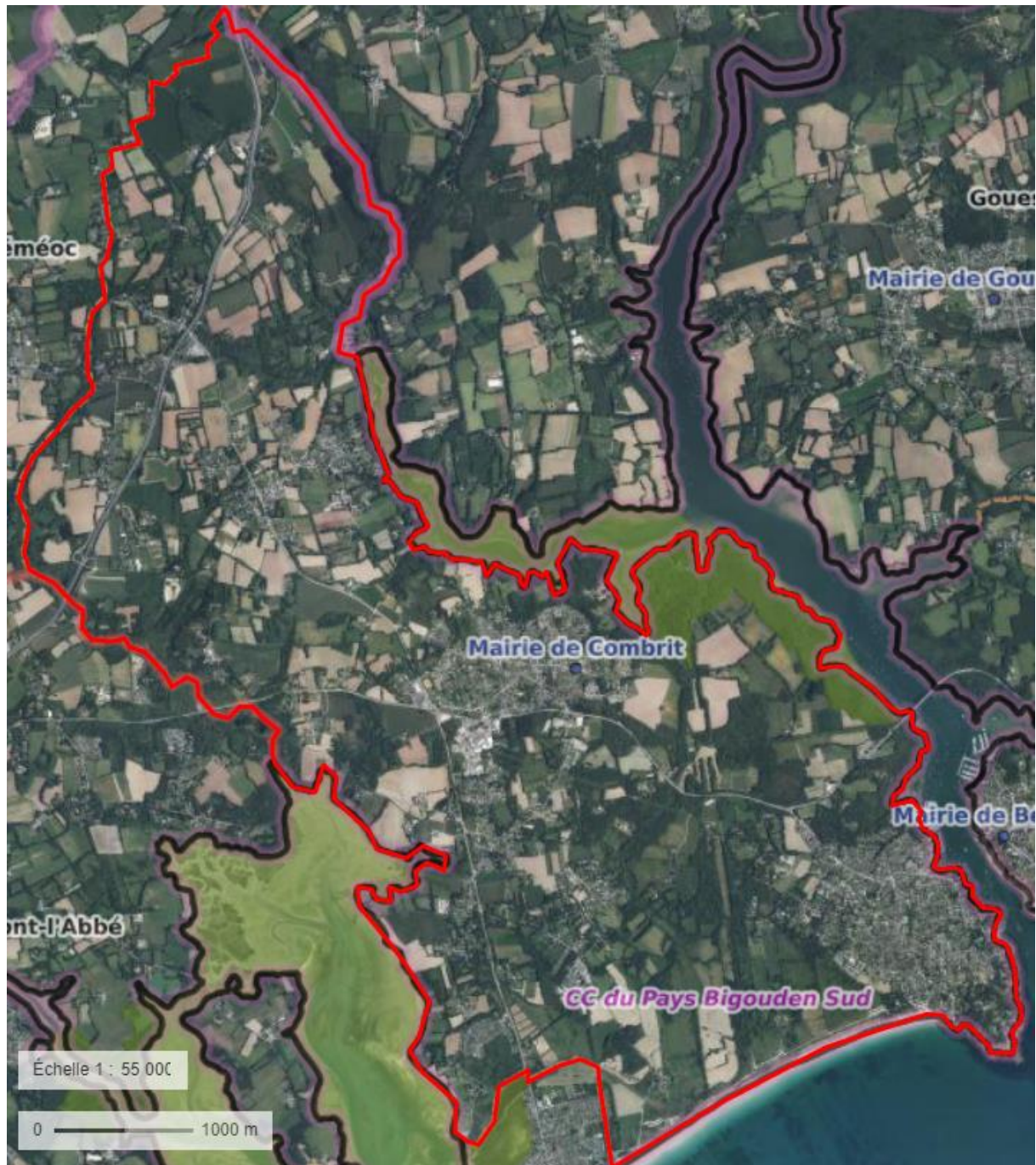
Ce site Natura 2000 abrite des habitats d'intérêt communautaire et en particulier des vasières, prés salés et lagunes. La Rivière de Pont-l'Abbé et l'Odet ont une valeur d'importance nationale pour une douzaine d'espèces de limicoles et de canards. Le site Natura 2000 intègre les principales zones d'alimentation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

Zone de Protection Spéciale des rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odet (Source : Géoportail)



## D. Articulation avec les ensembles du patrimoine bâti

### 1. Le Site Patrimonial Remarquable (SPR)

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

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

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

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

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

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

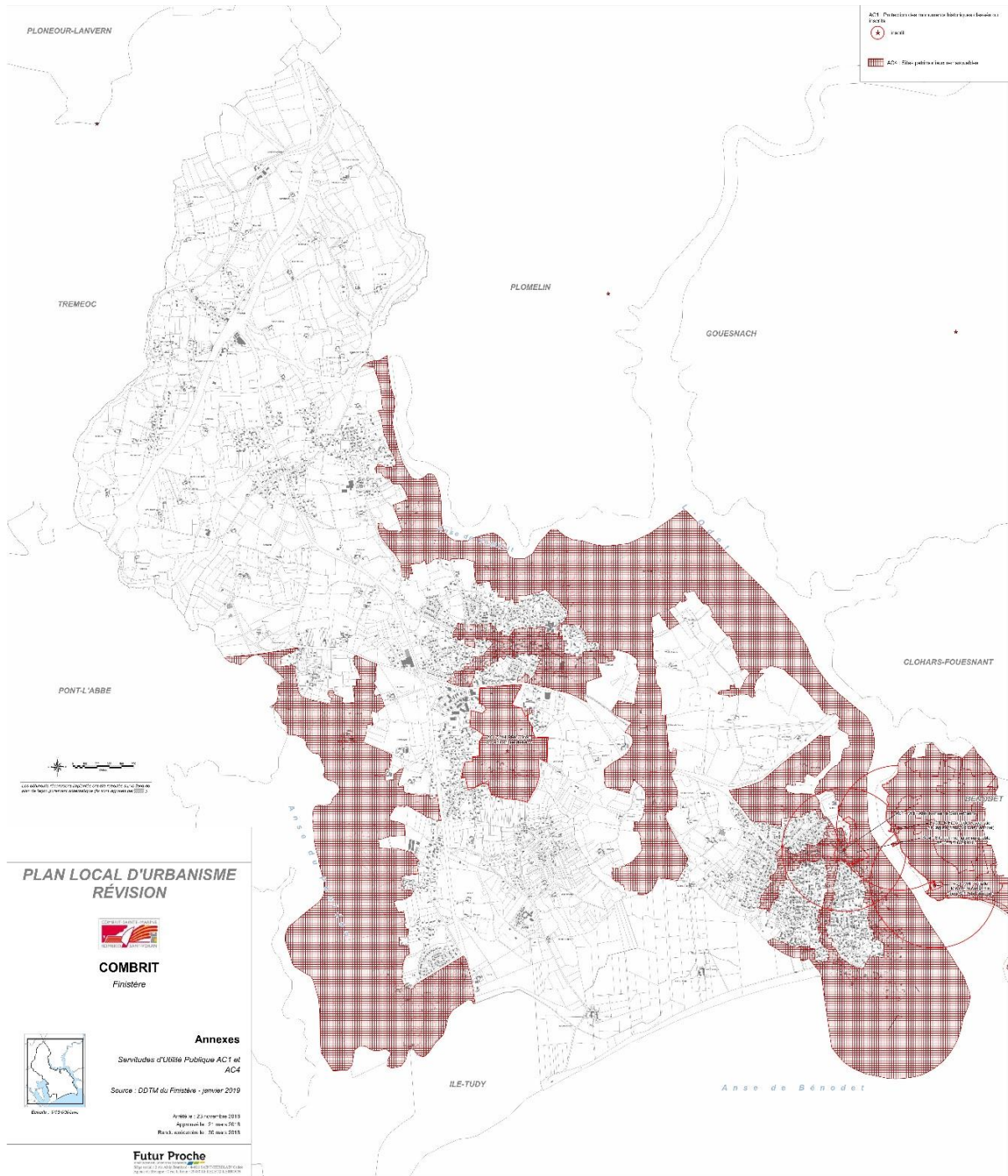
## 2. Les Monuments historiques

La commune de Combrit est concernée par un Périmètre de Protection Modifié (PPM) autour de l'abri du marin en remplacement du périmètre des abords de 500 mètres autour de l'édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques du 1<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'Architecte des Bâtiments de France (ABF).





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

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

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

## F. Les orientations du PLU en vigueur et le PADD

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

Ce PADD se décline en 5 orientations stratégiques :

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

La présente procédure de modification est compatible avec le PADD. En effet, elle répond aux objectifs de développement démographique de la commune et de lutte contre l'étalement urbain par l'identification et l'organisation des secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés au SCOT, sans incidence notable sur le potentiel de création de logements supplémentaires.



# DELIMITATION DES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS (SDU)

## I. Identification par le SCoT Ouest Cornouaille

L'objet de la modification concerne la délimitation de deux secteurs déjà urbanisés (SDU) sur les sites de Kerlec et de Kergulan dans le règlement graphique à la suite de la modification simplifiée n°1 du SCoT Ouest Cornouaille.

En effet, 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 la présente modification simplifiée n°1 du PLU propose :

- La délimitation précise des SDU de Kerlec et Kergulan au sein du règlement graphique en zone Uhc2 sur la base méthodologique du SCoT modifié,
- Le passage de la zone Uhc à la zone N des parcelles du secteur de Kergulan situées au sein de l'espace proche du rivage (EPR),
- La modification du règlement écrit du secteur Uhc afin d'intégrer un sous-secteur Uhc2 correspondant aux deux SDU identifiés sur la base méthodologique du SCoT modifié,
- La création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour chaque SDU selon les prescriptions du SCoT.

### 1. Définition des SDU

*Source : Modification simplifiée n°1 SCoT Ouest Cornouaille*

La Loi ELAN a introduit la notion de Secteur Déjà Urbanisé (SDU), il s'agit d'une entité se situant entre les villages et l'urbanisation diffuse.

Elle ne peut accueillir de nouvelles constructions qu'à des fins d'amélioration de l'offre de logements, d'hébergements ou de services publics et ce au sein du périmètre urbanisé et hors des Espaces Proches du Rivage (EPR) ainsi que de la bande littorale de cent mètres. Comme les agglomérations et les villages, c'est au SCoT d'en définir les critères et la localisation.

Pour tenir compte des objectifs du PADD et du DOO, le SCoT définit les SDU comme les espaces répondant aux critères d'identification cumulatifs suivants :

- au moins 25 constructions ;
- densément groupées sans interruption du foncier bâti ;
- dont le potentiel foncier est inférieur à l'existant ;
- structurées autour de voies publiques ;
- desservies par les réseaux (eau potable, électricité, collecte des déchets).

Le SCoT conformément à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme permet seulement la densification de ces secteurs sans extension du périmètre bâti existant ni modification de manière significative des caractéristiques du bâti. Sont autorisées les nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics.

## 2. Localisation des SDU sur la commune de Combrit

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

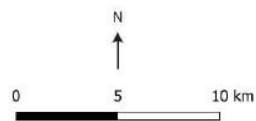
- Deux agglomérations : le bourg de Combrit et le bourg de Sainte-Marine,
- Un village : Keridreux – Croas Hent,
- Deux secteurs déjà urbanisés : Kerlec et Kergulan.

SECTEURS : AGGLOMERATION, VILLAGE ET SDU

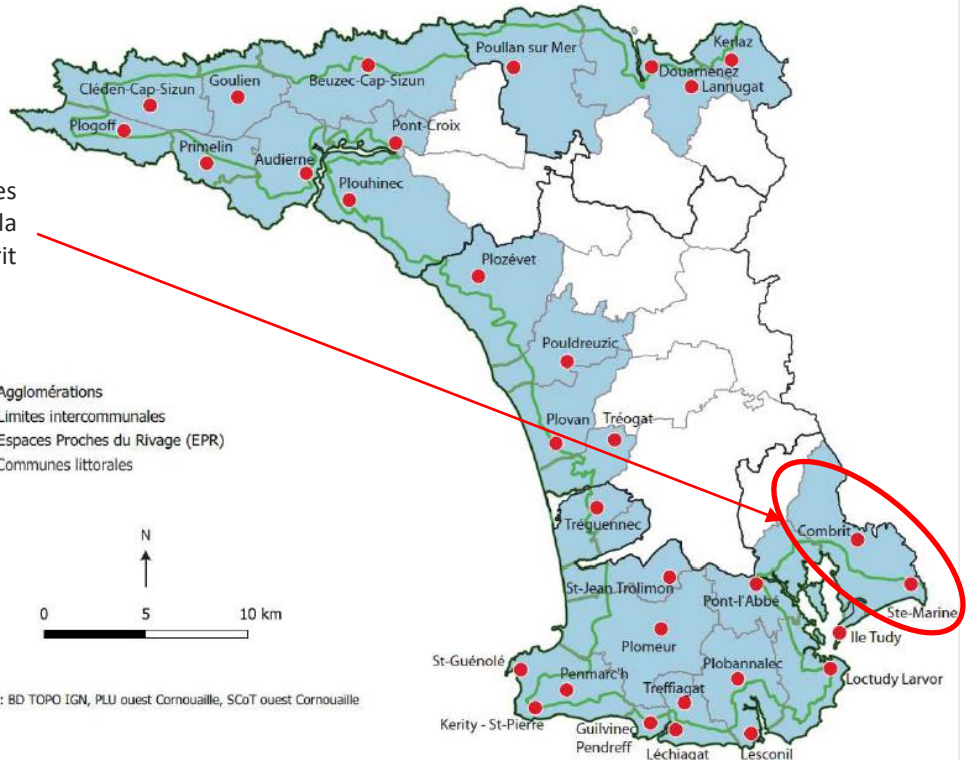
Carte n°1 : Localisation des agglomérations

Identification des agglomérations sur la commune de Combrit dans le SCoT modifié

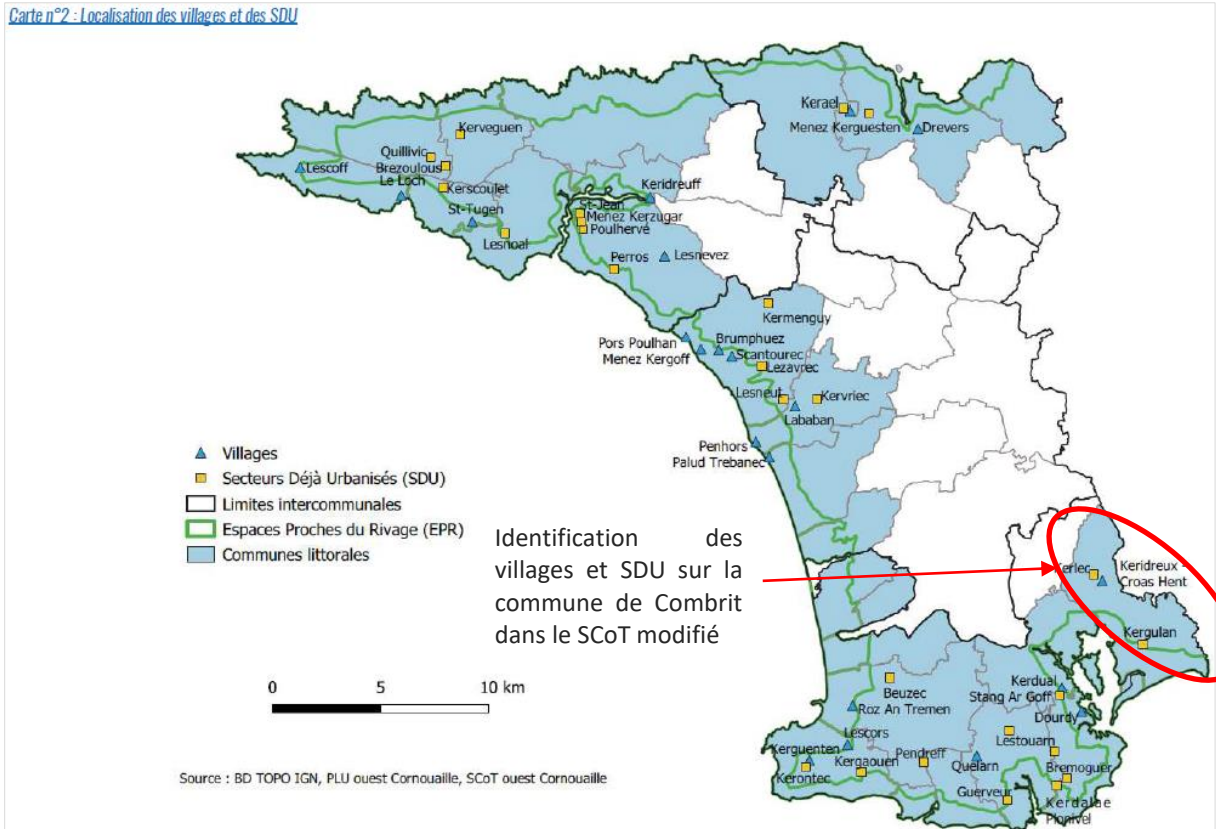
- Agglomérations
- Limites intercommunales
- ▭ Espaces Proches du Rivage (EPR)
- ▭ Communes littorales



Source : BD TOPO IGN, PLU ouest Cornouaille, SCoT ouest Cornouaille



Carte n°2 : Localisation des villages et des SDU



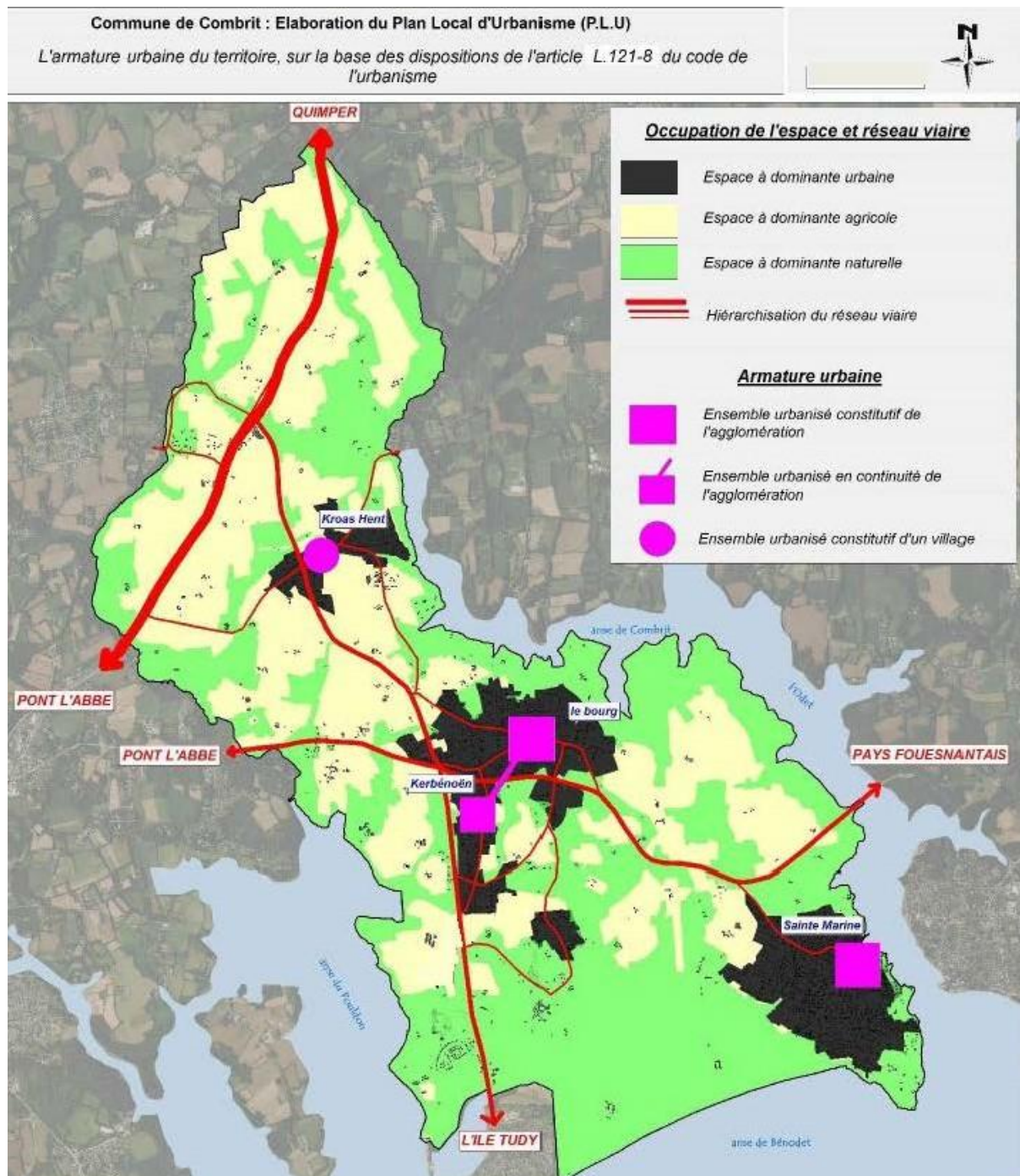
## II. Mise en application à l'échelle du plan local d'urbanisme de la commune

Le PLU actuel de Combrit identifie au titre de la loi littoral :

- L'agglomération du bourg de Combrit et l'agglomération du bourg de Saint-Marine,
- Le village de Kroas Hent-Kéridreux

La délimitation de ces secteurs s'appuie sur la définition du SCoT.

Le PADD pose comme objectif « d'organiser le développement urbain dans le respect des dispositions de la Loi littoral ». A ce titre, l'armature urbaine du territoire se base sur les agglomérations et village identifiés au SCOT.



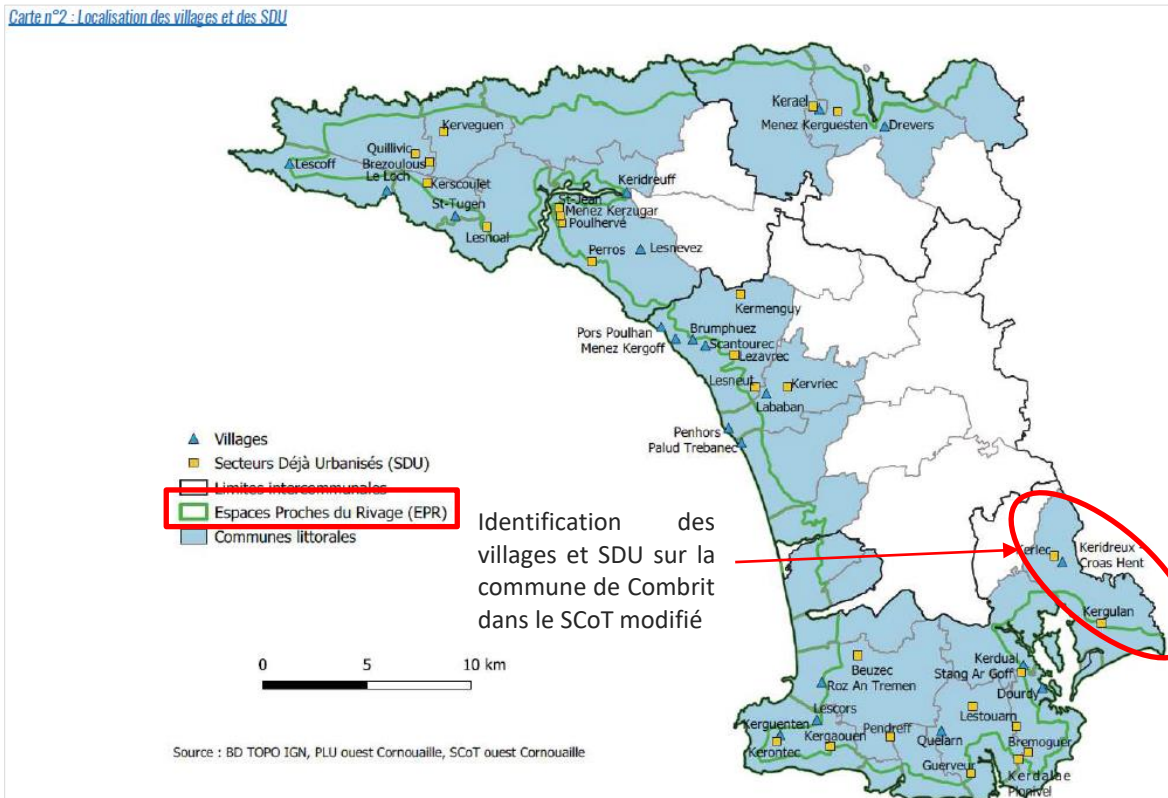


Le PLU en vigueur n'identifie, ni ne délimite les deux secteurs déjà urbanisés définis par le SCoT modifié. Ainsi, il est nécessaire de faire évoluer le document afin de le rendre compatible avec le SCOT Ouest Cornouaille en délimitant les deux SDU de Kerlec et Kergulan et en les intégrant dans le règlement graphique et écrit. C'est l'objet de la présente procédure de modification.

*Identification des secteurs par rapport aux espaces proches du rivages*

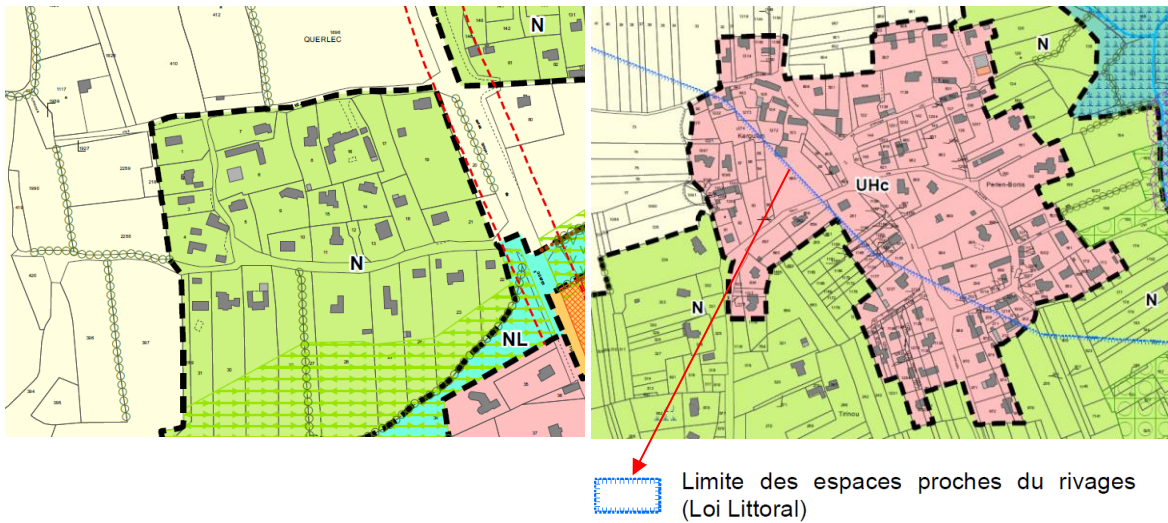
Le SCoT rappelle qu'au sein des secteurs déjà urbanisés (SDU), seuls les terrains situés hors de la bande littorale des 100 mètres et hors des Espaces Proches du Rivage (EPR) pourront être urbanisés. Ainsi pour les SDU localisés en partie en EPR, seules les parcelles situées en dehors sont constructibles.

Carte n°2 : Localisation des villages et des SDU



L'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°1 du SCoT Ouest Cornouaille précise que « les documents locaux d'urbanisme devront affiner les contours de ces espaces et le règlement écrit devra préciser qu'au sein des secteurs déjà urbanisés, les parcelles comprises dans les espaces proches du rivage seront inconstructibles ».

Le PLU en vigueur identifie plus précisément, par une trame spécifique, les espaces proches du rivage au sein de son règlement graphique.



*Secteur de Kerlec – Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée du PLU*

*Secteur de Kergulan – Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée du PLU*

**Le secteur de Kerlec n'est pas situé au sein d'un espace proche du rivage. Le secteur de Kerlulan, quant à lui, est en partie compris dans un espace proche du rivage.**

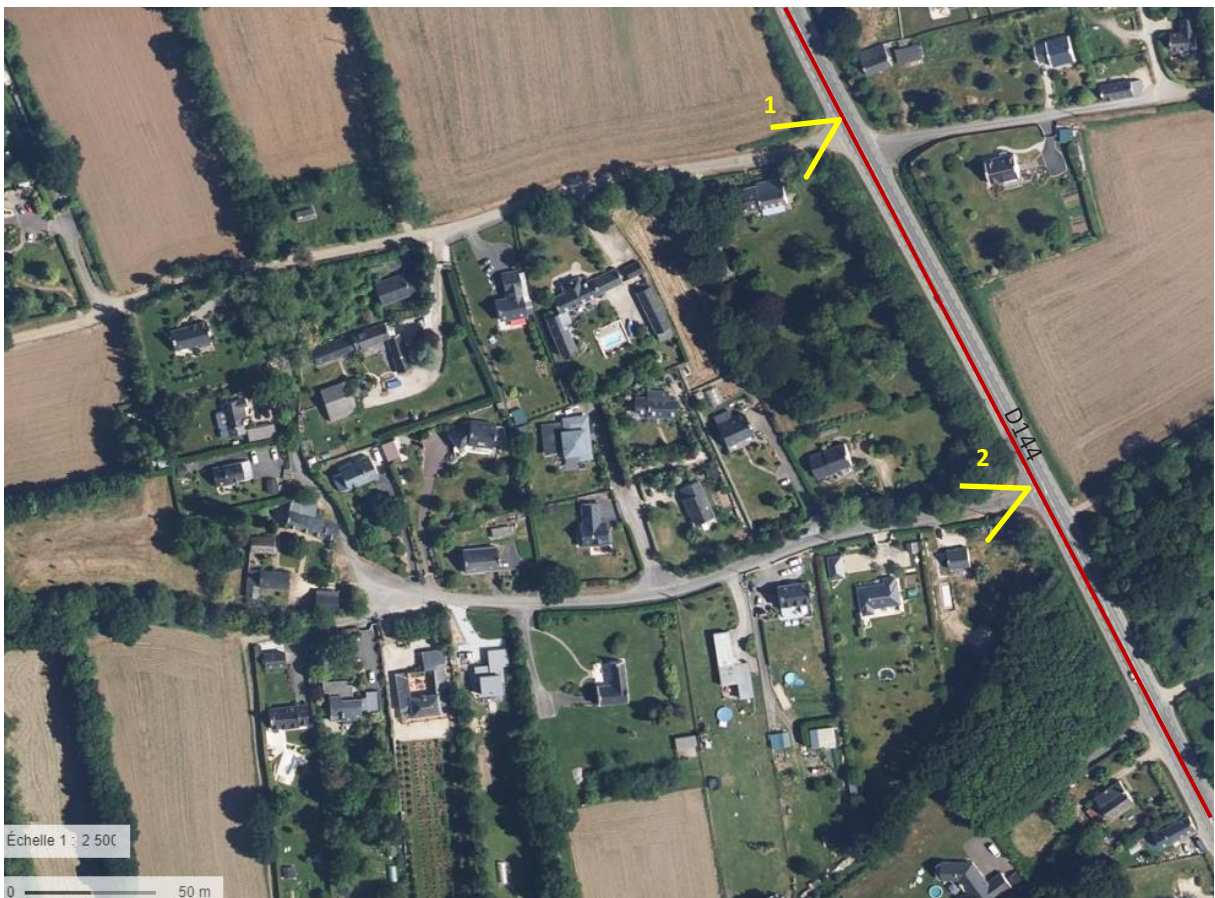
**Ainsi, il est nécessaire de classer les parcelles situées dans l'espace proche du rivage en zone naturelle N afin d'être compatible avec la législation et le SCOT Ouest Cornouaille.**

### III. Localisation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU

#### A. Le secteur de Kerlec

Le site de Kerlec se trouve au Nord du bourg de Combrit, le long de la D144 et est composé d'une vingtaine d'habitations. Il est actuellement classé en zone naturelle N au PLU en vigueur. Au Nord et à l'Est du site, se trouvent des parcelles agricoles identifiées en zone agricole A au PLU en vigueur. Au Sud se trouvent un espace boisé classé (EBC), ainsi que des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

*Vue aérienne du site et localisation des prises de vues*



1-Vue depuis la D144 au Nord du site



2-Vue depuis la D144 au Sud du site





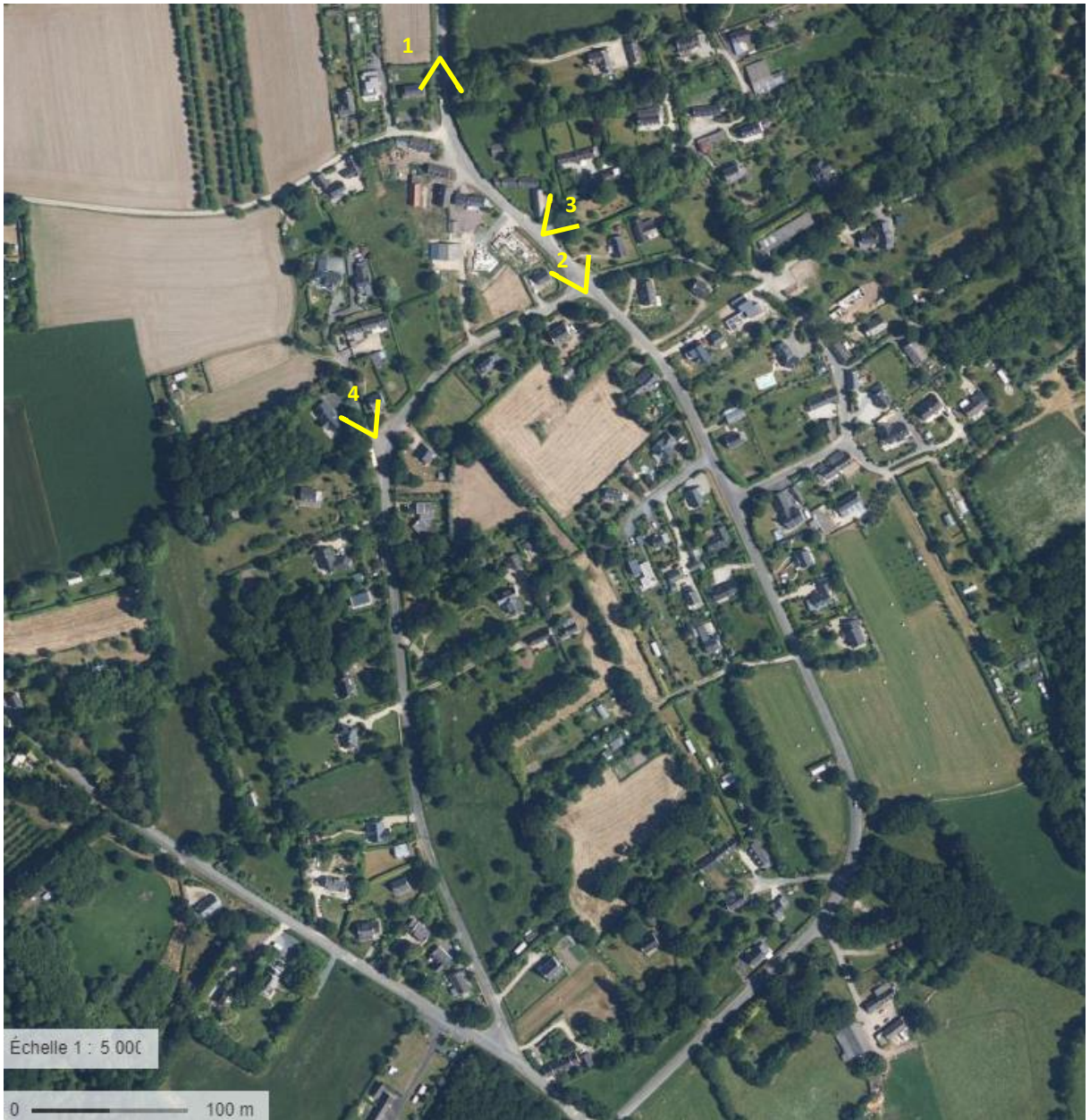


## B. Le secteur de Kergulan

Le secteur de Kergulan est positionné entre le bourg et le polder. Il est formé de noyaux anciens d'origine agricole denses et compactes et d'un habitat pavillonnaire plus lâche, d'une soixantaine d'habitations au total. Le site est identifié au sein du PLU en vigueur en tant qu'ensemble bâti traditionnel pouvant être densifié et est zoné en zone urbaine à vocation d'habitat « Uhc ». Comme évoqué précédemment, une partie du secteur de Kergulan se trouve en EPR. Un espace boisé classé est présent à l'Est du secteur.



Secteur de Kergulan (géoportail)



1-Vue depuis la route de Kergulan au Nord



2-Vue depuis la route de Kergulan





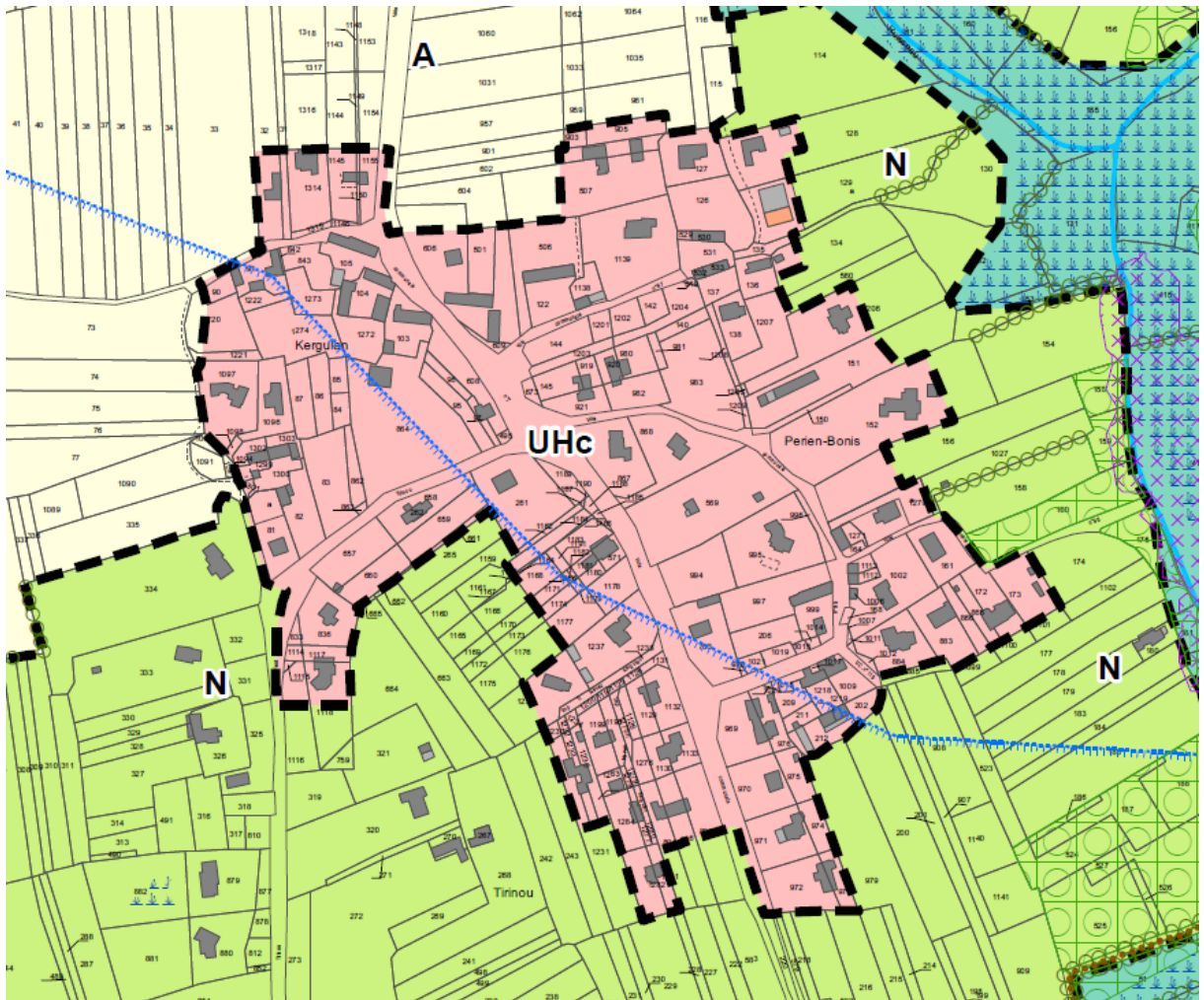
1-Vue depuis la route de Kergulan



2-Vue depuis la route de Kergulan



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avant la modification simplifiée n°1



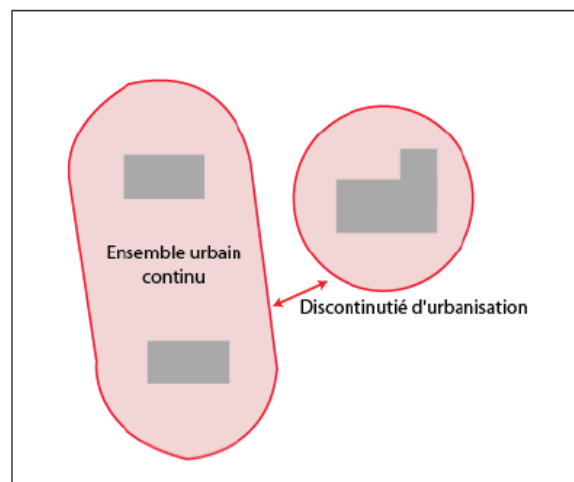
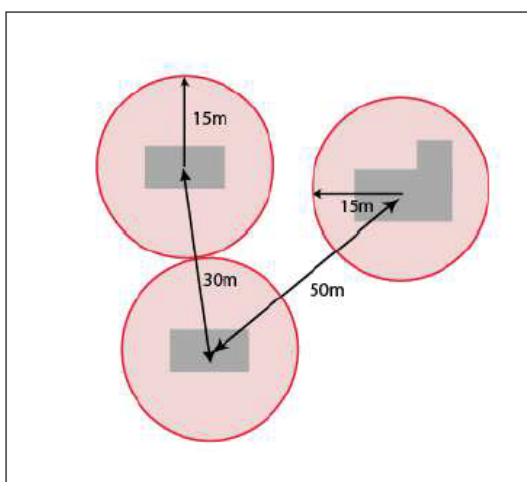
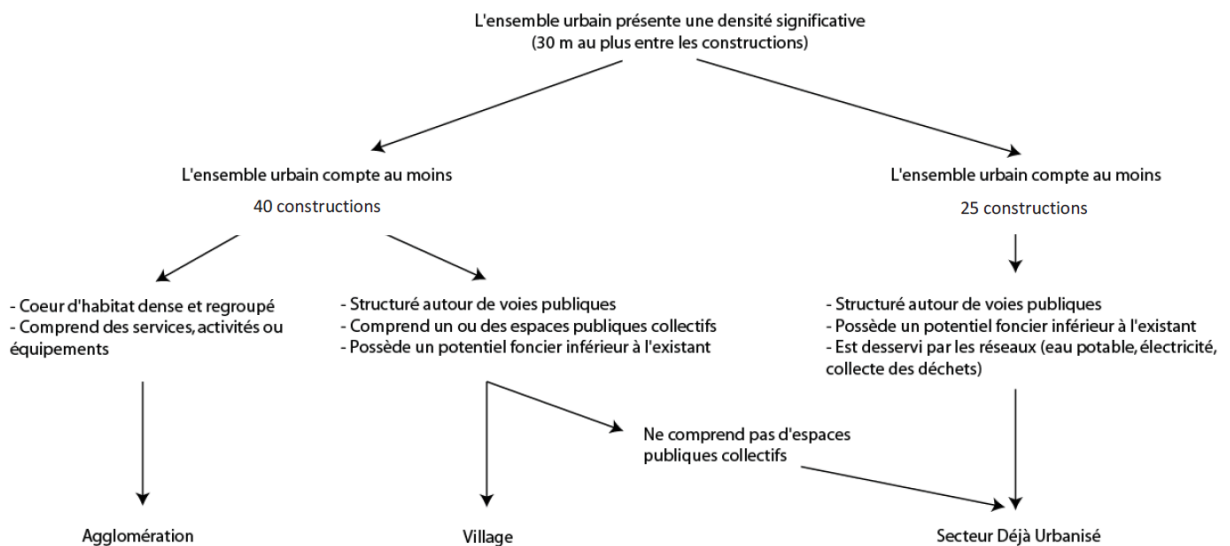
## IV. Méthodologie de délimitation

### A. Méthodologie de délimitation des SDU du SCoT

Le SCoT modifié expose sa méthodologie d'identification des SDU, qui peut être reprise afin d'aider les communes à délimiter les SDU identifiés. Cette méthodologie repose sur trois étapes :

- Etape 1 : il s'agit de s'appuyer sur la couche « bâti » du cadastre, en sélectionnant que le bâti dur dont la surface est supérieure à 30m<sup>2</sup>, afin d'éviter de comptabiliser les annexes.
- Etape 2 : définir une zone tampon de 15m autour de chaque bâtiment sélectionné, et procéder à un regroupement des zones tampons qui s'intersectent. Cette méthode permet d'obtenir une distance maximale de 30m entre les bâtiments repérés d'un même ensemble bâti. En effet, il est considéré qu'au-delà de 30 mètres les constructions ne sont plus en continuité. Conformément aux critères d'identification des SDU définis par le SCOT Ouest Cornouaille, l'ensemble doit regrouper au moins 25 constructions.
- Etape 3 : il s'agit d'identifier si le potentiel foncier disponible au sein de l'ensemble urbain n'est pas supérieur à l'espace bâti actuel. L'objectif est donc de localiser les dents creuse, de calculer leur surface et de la comparer à la surface bâtie du secteur.

*Explication de la méthode utilisée pour appréhender les critères d'identification des agglomérations, villages et SDU à dominante résidentielle (Source : SCoT Ouest Cornouaille)*



Le SCoT précise que cette méthode n'est pas prescriptive mais à un rôle d'illustration et de recommandation pour accompagner les communes dans la déclinaison et la modification au sein de leurs documents d'urbanisme.



Le SCOT indique également que la délimitation des SDU par les documents d'urbanisme locaux devra se faire au plus près du bâti.

## B. Méthodologie d'identification du potentiel foncier disponible dans les espaces bâtis

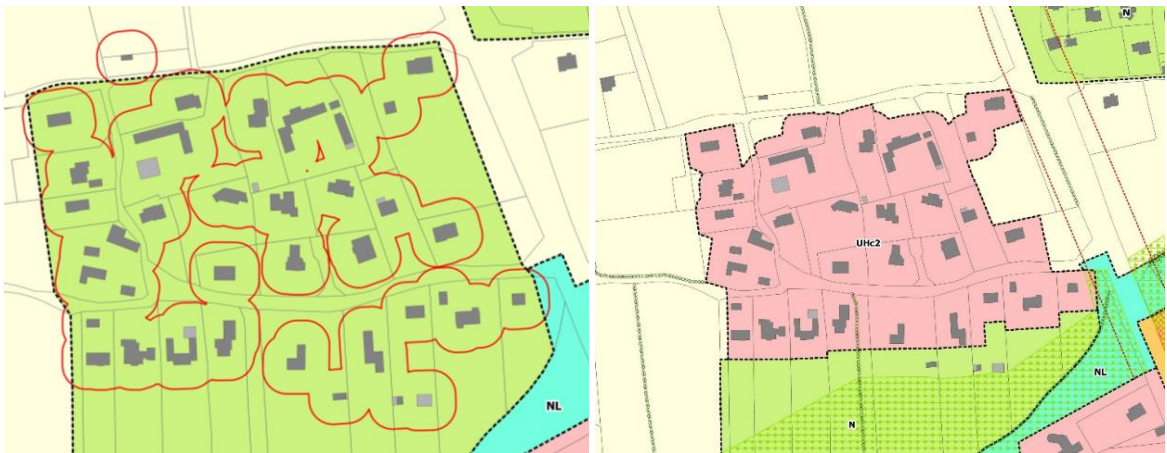
Dans l'optique de gestion économe de l'espace et de modération de consommation d'espace, une méthode d'identification du potentiel foncier mobilisable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a été établie. Les tissus urbains des SDU ont été analysés et chaque potentiel foncier mobilisable a été recensé.

Un foncier libre mobilisable, ou plus communément appelé « dent creuse », est une parcelle ou un ensemble de parcelles libres de constructions, qui sont desservies par les réseaux (voiries, alimentation en eau potable, assainissement) et présentent une surface minimum de 500m<sup>2</sup>. Le potentiel foncier mobilisable d'un SDU correspond à la surface totale de ces parcelles libres de constructions et mobilisables, et se traduit en un nombre de logements potentiels pouvant être construits.

L'identification du potentiel foncier mobilisable à l'intérieur de ces SDU prend en compte la configuration urbaine et rurale de ces sites (faible densité en logement des secteurs, maillage bocager à préserver, desserte, etc).

## C. Délimitation à la parcelle du SDU de Kerlec et identification du potentiel foncier disponible

Le secteur de Kerlec forme un ensemble urbain qui s'est développé le long de la rue Kerlec, dont le développement a été encadré par la rue Penquer Querlec et la D144, représentant respectivement les limites Nord et Est. Au Sud se trouve un espace boisé classé (EBC), ainsi que des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue. La totalité de la surface bâtie s'élève à environ 10 000m<sup>2</sup>(Source : Calcul sous SIG).



*Définition de l'enveloppe urbaine du secteur à partir de tampon de 15m, et délimitation du zonage du SDU.*

Dans cet ensemble, il a été identifié une dent-creuse : la parcelle BP 17 d'une surface de 1200 m<sup>2</sup>. Cette parcelle, par sa configuration allongée, pourrait permettre, au maximum, la construction de deux logements.

Le secteur possède également un potentiel foncier disponible par densification douce ou spontanée, c'est-à-dire par la division foncière de grande propriété bâtie susceptible d'accueillir une construction nouvelle. Le secteur de Kerlec n'est pas desservi par un réseau d'eau usée et fonctionne en assainissement non collectif. Le potentiel foncier disponible via cette densification douce est, de ce fait, contraint par l'emplacement des systèmes d'assainissement des constructions existantes ainsi que la surface nécessaire pour accueillir les systèmes d'assainissement des nouvelles constructions. Ce potentiel foncier mobilisable estimé peut permettre la création au maximum de 5 logements sur des lots d'une surface d'environ 700m<sup>2</sup> (permettant d'accueillir un système d'assainissement individuel).

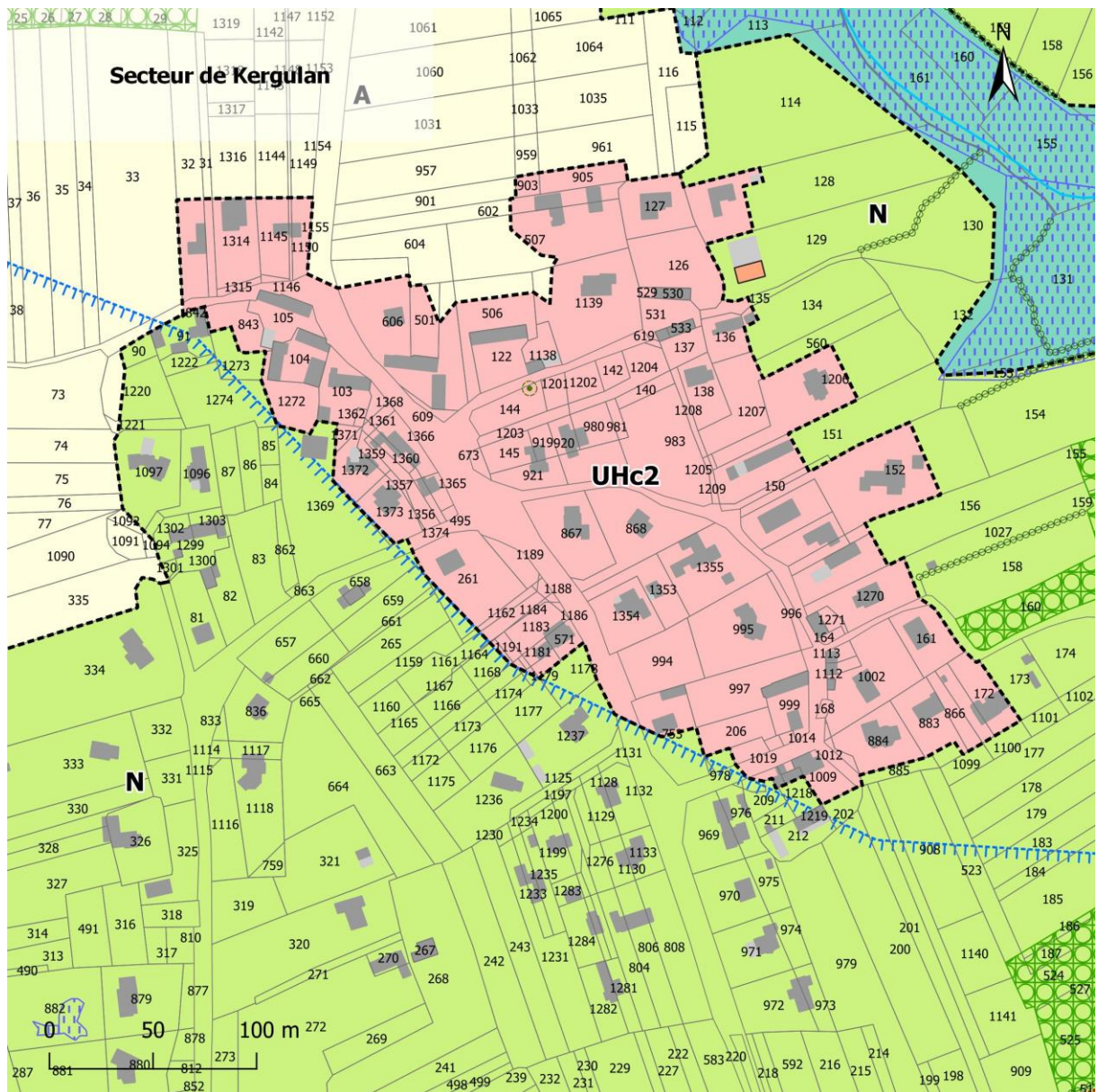
Le potentiel foncier mobilisable sur le secteur est environ de 12% de sa surface totale avec la dent creuse et 35% de sa surface avec le potentiel de densification douce, et reste inférieur à l'existant. Etant précisé que le potentiel en densification douce reste largement hypothétique soumis aux seuls souhaits des propriétaires de grands terrains et contraint par l'emplacement des dispositifs d'assainissement non collectifs liés aux constructions existantes.





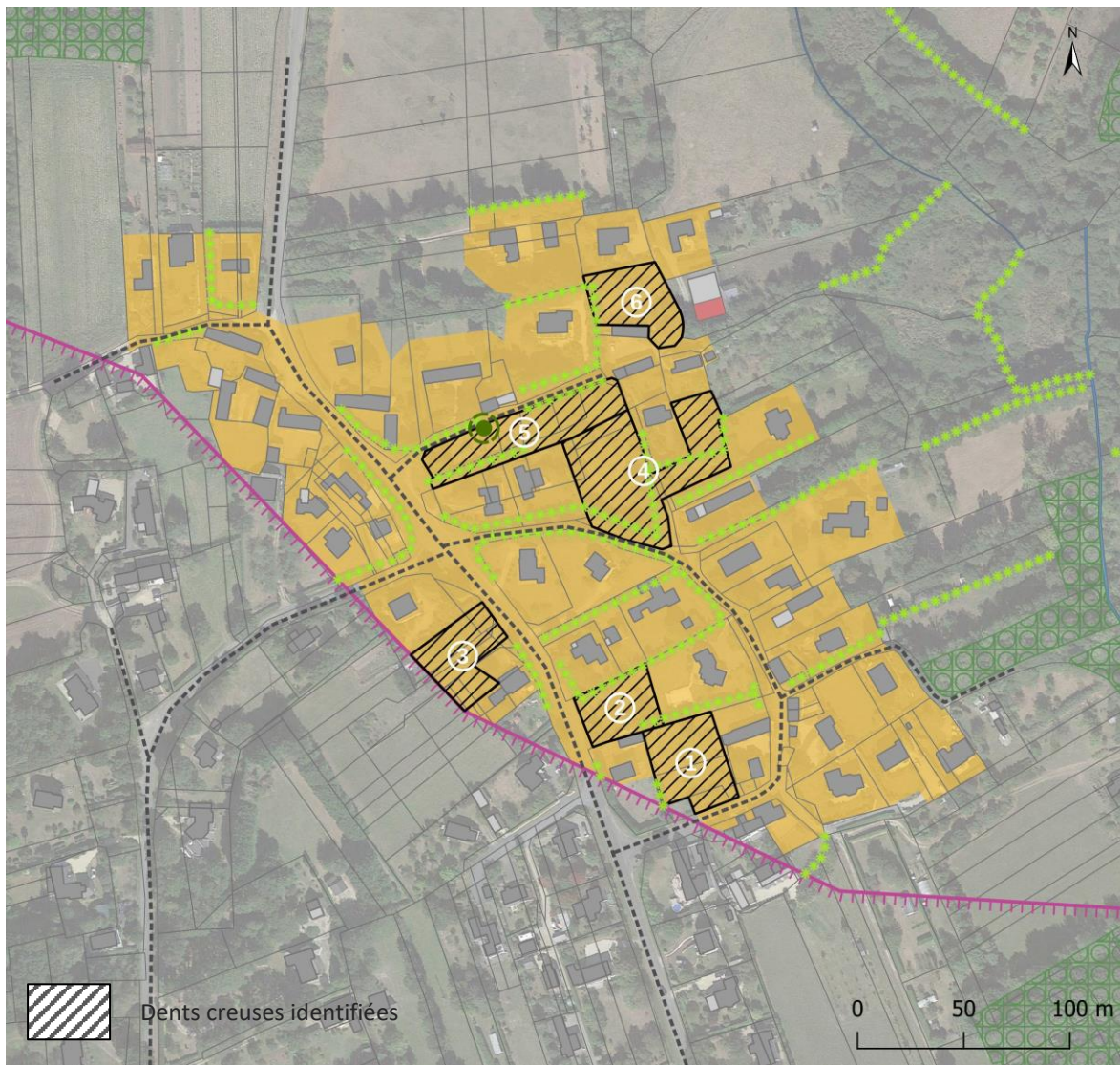
## D. Délimitation à la parcelle du SDU de Kergulan et identification du potentiel foncier disponible

Le secteur de Kergulan est un ensemble urbain diffus qui s'est développé le long d'une route principale. Le tracé des Espaces Proches du Rivage coupe en partie le secteur selon un axe nord-ouest / sud-ouest. Une zone humide est identifiée à l'est du secteur, ainsi qu'un espace boisé classé. Sa surface bâtie s'élève à environ 18 000m<sup>2</sup> (Source : Calcul sous SIG). Le secteur est également séquencé par un maillage bocager important qu'il s'agira de préserver.





Au sein de l'ensemble urbain de Kergulan, il a été identifié 6 dents creuses mobilisables (tableau ci-dessous).



Secteur	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Justification
Secteur 1	0.1 ha	2 logements	Parcelle avec accès direct sur la route et encadrée de constructions : possibilité de réaliser deux constructions.
Secteur 2	0.1 ha	1 logement	Parcelle avec accès direct sur la route, encadrée de constructions, mais configurée en longueur : possibilité de réaliser 1 logement.
Secteur 3	0.13 ha	2 logements	Emprise foncière à cheval entre deux propriétés. Accès direct depuis la route : possibilité de construire deux logements.
Secteur 4	0.3 ha	3 logements	Vaste emprise foncière directement desservie par la route mais à la configuration contrainte par le maillage bocager que les projets devront préserver. Terrain à desservir par le nord en priorité.

			Possibilité de création de 3 petits logements sur la partie nord-ouest du secteur.
Secteur 5	0.2 ha	1 logement	Parcelle desservie par un chemin et bordé par des linéaires bocagers. Un chêne remarquable est protégé au même titre que ces derniers. Par sa configuration étroite et en longueur, le secteur ne pourra pas accueillir plus d'une construction.
Secteur 6	0.12 ha	1 logement	Parcelle d'une taille relativement importante mais mal desservie. Un seul logement pourra être construit sur cette dernière.

Le potentiel foncier mobilisable est proche de 1 ha, soit environ 53% de l'emprise bâti : il reste donc inférieur à l'existant.

## V. Cohérence des effets de la modification avec le PADD en matière d'habitat

La commune de Combrit s'est fixée comme objectif, au sein du PADD, de maîtriser la croissance démographique, avec un objectif de 1,30% par an (au lieu de 1,60% par an estimé au moment de l'élaboration du PLU en 2016). Ce scénario démographique prévoit une population de 5 140 habitants à l'horizon 2035. Elle était de 3 918 habitants en 2014 et est actuellement de 4 236 habitants selon les données INSEE de 2020, entraînant un gain d'environ 904 habitants supplémentaires d'ici 2035.

Au regard de cet objectif démographique et en prenant en compte le desserrement des ménages, le nombre de logements en résidence secondaire et la forte attractivité résidentielle de la commune, **l'objectif de production annuelle de logements a été fixée à 45 logements par an**, soit d'ici 2035 une production de 900 logements supplémentaires.

Le SCOT impose de produire 45% de la future production de logements dans l'enveloppe urbaine (en dents creuses, espaces pouvant être requalifiés et renouvellement urbain), soit 405 logements à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine. De ce fait, le nombre de logement à produire, en extension d'urbanisation, est estimé à 495 logements, soit une consommation foncière d'environ 27,50 hectares.

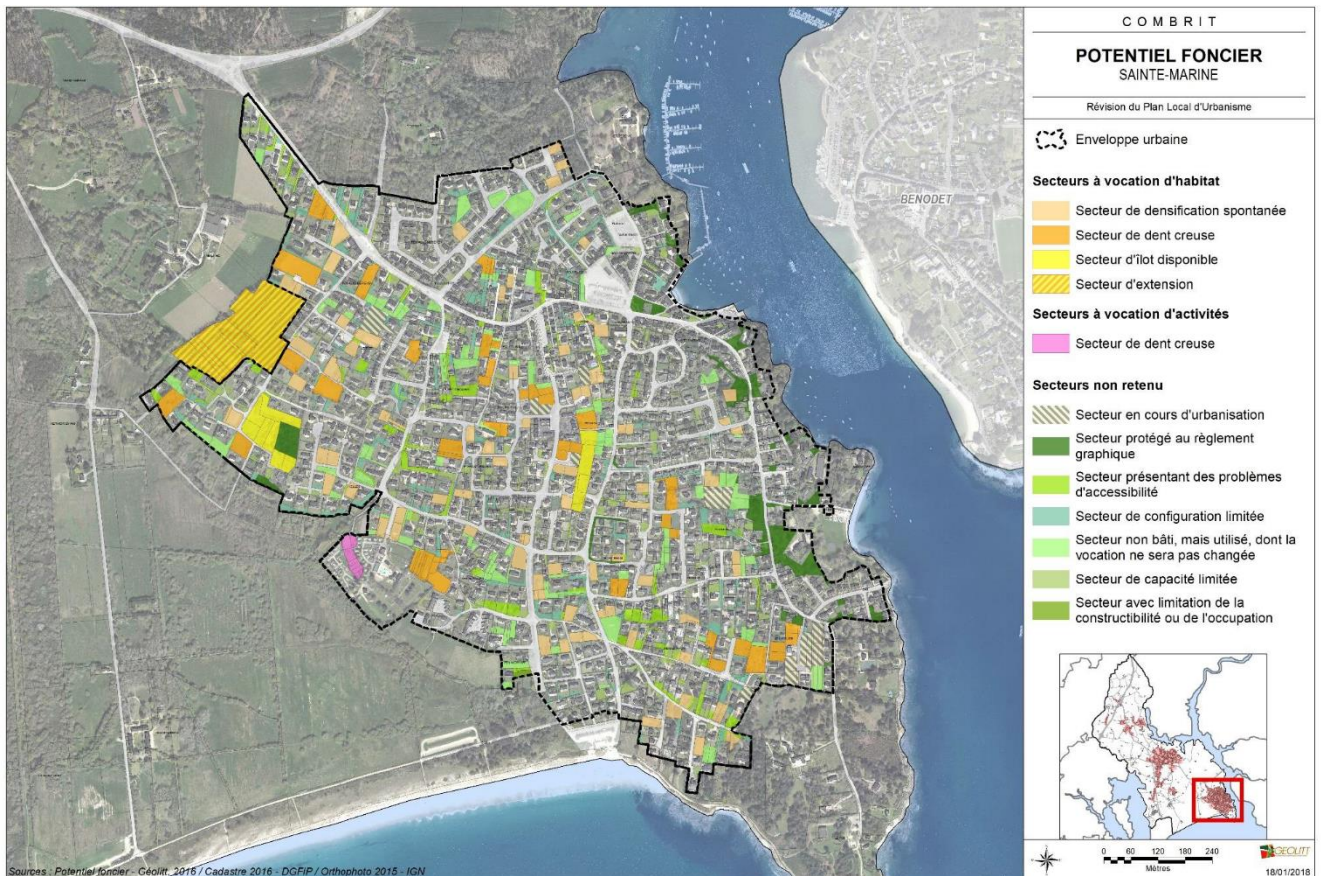
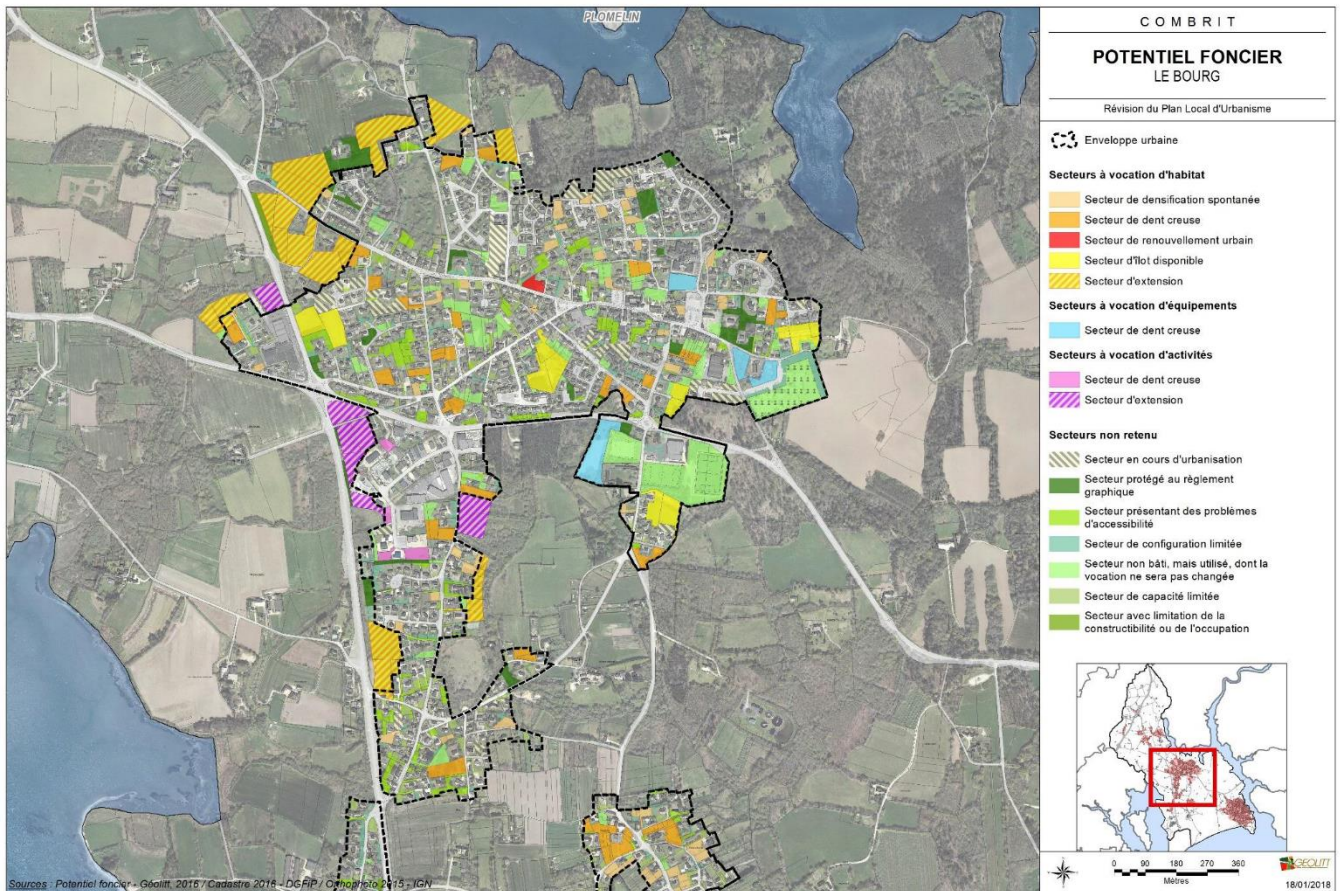
**Au sein de l'enveloppe urbaine, le potentiel théorique de logements pouvant être construits est estimé à 655 logements**, représentant environ 64% de la future production de logements au sein des agglomérations et villages identifiés et des espaces densément urbanisés (anciens ensembles bâtis traditionnels), soit 32 hectares d'espaces potentiellement mobilisables par densification spontanée, dent creuse, disponibilité d'îlots ou renouvellement urbain. En extension de ces enveloppes urbaines, un potentiel de 370 logements a été identifié. Soit un potentiel total de 1 025 logements identifiés de la façon suivante :

- L'agglomération du bourg de Combrit présente un potentiel d'accueil théorique de 482 logements, soit 47% des potentiels de logements ;
- L'agglomération de Sainte-Marine présente un potentiel d'accueil de 311 logements, soit 30% des potentiels de logements ;
- Le village de Kroas-Hent-Kéridreux présente un potentiel d'accueil de 186 logements, soit 18% des potentiels de logements ;
- Les anciens ensembles bâtis traditionnels (dont Kergulan) présentent un potentiel d'accueil de 46 logements, soit 5% des potentiels de logements.

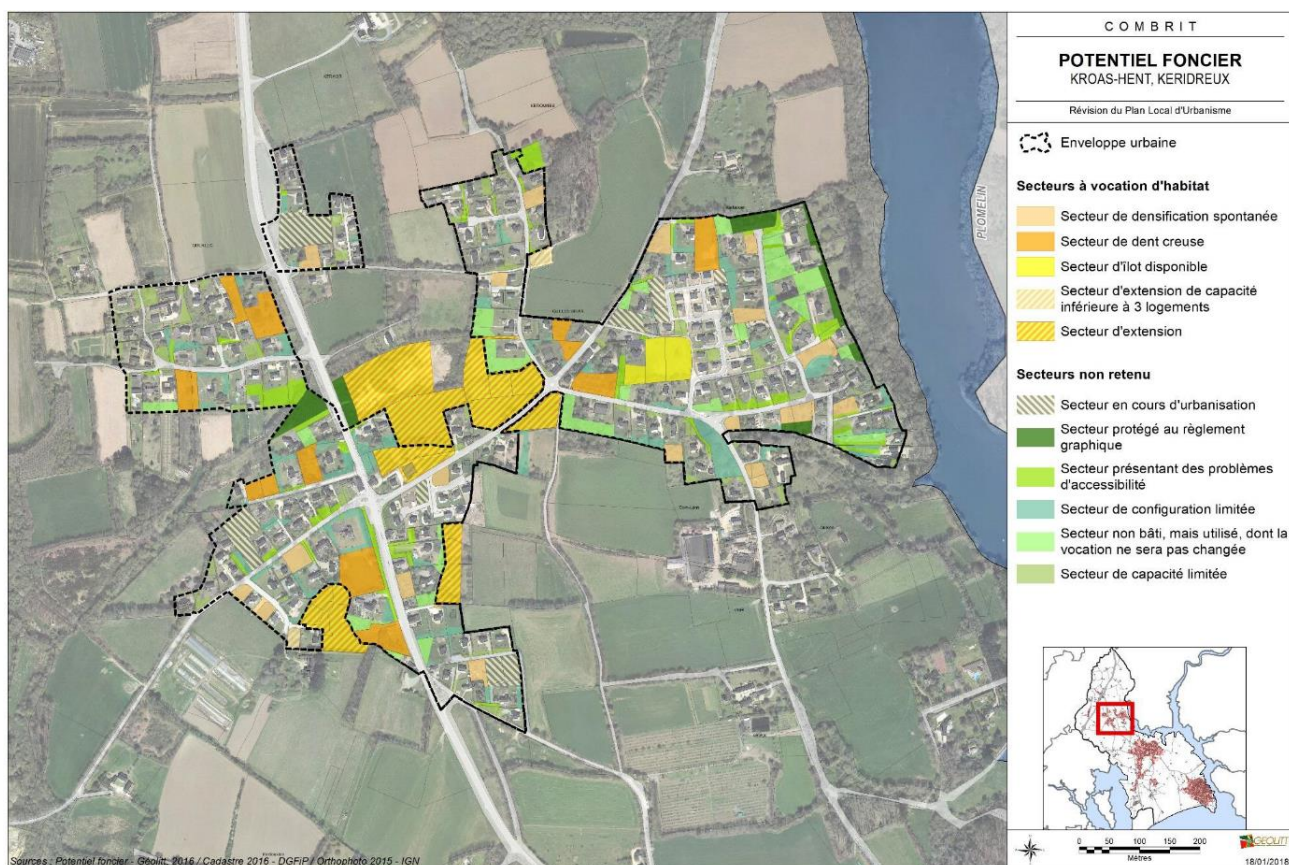
Il est précisé que le potentiel de logements repéré au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas mobilisable immédiatement, l'urbanisation de ces dents creuses et espaces mutables étant soumise à la volonté de chaque propriétaire de vendre ou de faire muter sa parcelle. Ce risque de rétention foncière amène la



collectivité à retenir seulement un potentiel de 80% de logements au sein de l'enveloppe urbaine, soit 524 logements mobilisables, répondant ainsi à l'objectif global de 900 nouveaux logements d'ici 2035.







Cartes identifiant le potentiel foncier mobilisable dans les agglomérations de Combrit et Sainte-Marine et le village de Kroas-Hent-Keridreux, extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur.

En complément, il est rappelé que les ensembles bâtis traditionnels, autrefois identifiés comme des secteurs constructibles pouvant être densifiés sont désormais remplacés par les SDU et que seuls les ensembles bâtis traditionnels identifiés en SDU par le SCOT peuvent conserver leur caractère constructible conformément à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Ainsi, sur la commune de Combrit, sur 5 ensembles bâtis traditionnels identifiés lors de l'élaboration du PLU et pris en compte dans les calculs du potentiel foncier disponible, seul le secteur de Kergulan a été identifié en SDU par le SCOT.

Le potentiel d'accueil de 46 logements indiqué dans le rapport de présentation du PLU en vigueur est donc réduit au potentiel de 10 logements identifié sur le SDU de Kergulan et 7 logements sur le SDU de Kerlec.

Comme le SCOT le précise, lors de l'identification des SDU dans le PLU, il conviendra de veiller à ce que l'urbanisation se réalise en priorité au sein des agglomérations et des villages. En outre, l'étude réalisée dans le PLU actuellement en vigueur et l'identification du potentiel foncier mobilisable au sein des deux agglomérations et du village de la commune montre la volonté que la production de nouveaux logements se réalise en priorité sur ces secteurs. La présente modification représentant un potentiel constructible de seulement 17 logements reste minime dans les objectifs de production de logements mais néanmoins essentielle pour sa réalisation au regard de la disparition des ensembles bâtis traditionnels.

SDU	Potentiel constructible (nb de logements)
Kerlec	7 logements (2 sur la dent creuse et 5 en densification douce)
Kergulan	10 logements
<b>Total</b>	<b>17 logements</b>

# TRADUCTION DE L'INTEGRATION DES SDU DANS LE PLU

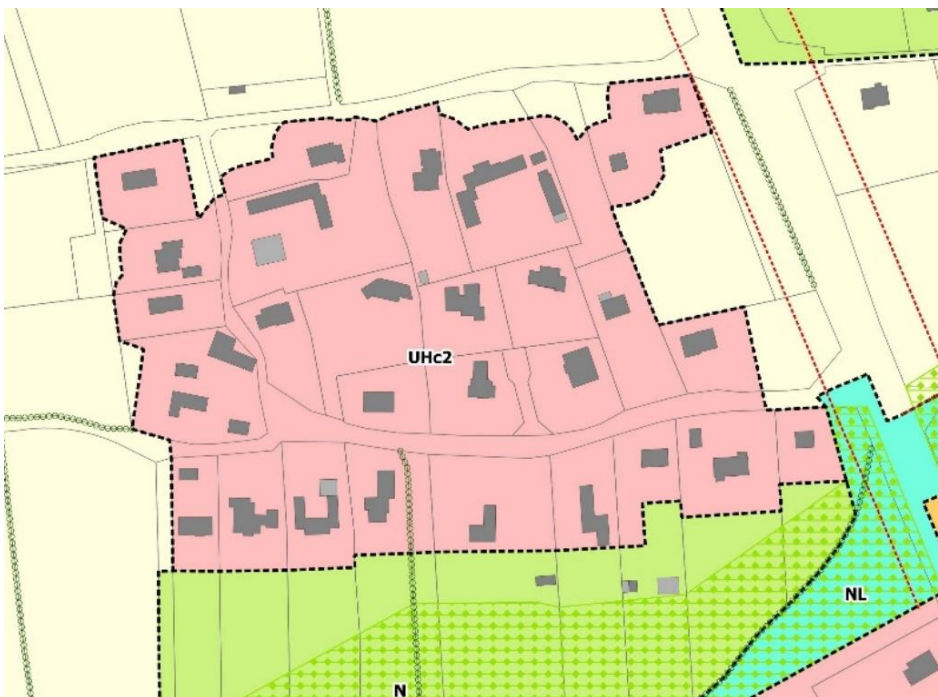
## A. Modification du règlement graphique

### 1. Secteur de Kerlec

Règlement graphique avant la modification simplifiée n°1



Règlement graphique après la modification simplifiée n°1















## B. Modification du règlement écrit

Un sous-secteur spécifique UHc2 a été créé sur les deux SDU afin d'adapter au mieux les règles des constructibilités conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

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

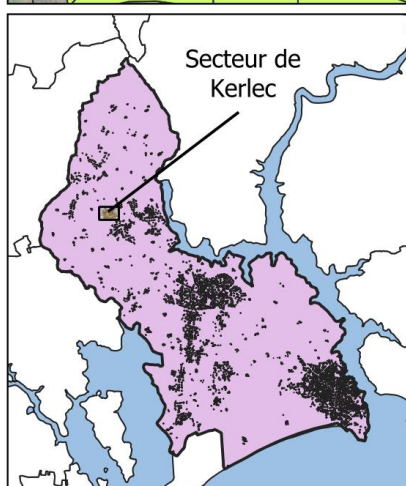
Article du règlement écrit	Modifications
	<p>Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des <b>9-10</b> secteurs qui la composent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>UHc</b> : secteur 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, au village de Kroas Hent.</li> <li>- <b>UHc1</b> : secteur UHc situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable</li> <li>- <b>UHc2</b> : <b>Secteur d'urbanisation correspondant aux secteurs déjà urbanisés</b></li> </ul>
UH.1 Occupations et utilisation du sol interdites	<p><b>6- Dans le secteur UHc2, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article UHc2.</b></p>
UH.2 Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières	<p><b>3- Sont autorisées dans le secteur UHc2, les nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, sous réserve qu'elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs Kerlec et Kergulan.</b></p> <p>Les bâtiments d'habitation existants peuvent bénéficier de la construction d'annexes (constructions détachées) dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Les annexes devront être implantées à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres maximale de la construction principale, dans la limite de 2 annexes nouvelles pour 40m<sup>2</sup> au total d'emprise au sol (les 2 cumulées). Cette limitation sera calculée à partir de la date d'approbation de la présentation modification.</p> <p>L'édification d'une piscine dont le bassin est limité à une emprise de 30m<sup>2</sup> est autorisée, en plus des possibilités édictées ci-dessus.</p> <p>Sur le secteur de Kergulan : les extensions des habitations existantes sont autorisées, à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les habitations dont la surface de plancher existante est inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> : l'extension ne doit pas excéder 50% de la surface de plancher de la construction existante et sans pouvoir dépasser 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (construction existante + extension)</li> <li>- Pour les habitations dont la surface de plancher est supérieure à 100m<sup>2</sup> : l'extension ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction existante et sans pouvoir dépasser 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (construction existante + extension)</li> </ul>
UH4. Desserte par les réseaux publics	<p><b>3. Eaux usées</b></p> <p>Lorsque le réseau collectif de collecte existe, sur le secteur UHc2 de Kergulan, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.</p>
Article UH.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p><b>4- En secteurs UHc, UHc1 et UHc2, les nouvelles constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou et emprises places publiques, ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan Local d'Urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes.</b></p> <p>- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.</p>
Article UH.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p><b>2- Pour les secteurs UHb, UHb1, UHba, UHba1, UHc, UHc1, UHc2, UHs et UHs1</b></p> <p>La construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives ou en limite séparative.</p> <p>Dans le cas de constructions situées en limite séparative, la partie de la construction située sur la bande de 3 mètres jouxtant cette limite séparative devra avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit et de 7 mètres au faitage.</p>
Article UH.9 : emprise au sol des constructions	<p><b>3-Pour le secteur UHc et UHc2</b></p>

	<p>L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.</p> <p>En cas de lotissement, le coefficient d'emprise au sol pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.</p>
Article UH.10 : hauteur maximale des constructions	<p><b>En secteurs UHc, UHc1 et UHc2 :</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 4 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage.</p> <p>Pour les constructions avec toit terrasse, 2 niveaux seront autorisés, sans dépasser 7 mètres.</p> <p><b>En plus secteur UHc2 de Kergulan :</b></p> <p>La hauteur devra tenir compte de l'environnement et des bâtiments voisins.</p> <p>La hauteur maximale pour les constructions avec toit terrasse est fixée à 3m à l'acrotère.</p>
Article UH 11	<p><b>2 - Généralités</b></p> <p><b>Rappel de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme :</b> « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».</p> <p>Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux.</p> <p>En plus, en zone UHc2 du secteur de Kergulan :</p> <p>Aspect extérieur des constructions :</p> <p>Les constructions nouvelles devront davantage s'inspirer des formes des bâtis traditionnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volumétrie : la volumétrie générale sera de forme rectangulaire, une simplicité des volumes sera recherchée en limitant les avancées,</li> <li>- Toiture : une seule forme de toiture autorisée pour le volume principale, les volumes secondaires pourront avoir une forme différente du volume principal à condition que cela soit justifié par une composition architecturale cohérente ou une contrainte technique. En outre les plans carrés sont proscrits.</li> <li>- Proportion toiture/façade : devra reprendre le style des constructions traditionnelles avec des proportions de 50/50.</li> </ul> <p><b>5. Clôtures</b></p> <p>En zone UHc2 sur le secteur de Kergulan :</p> <p>Hauteur max 1.20 sur rue et 1.60 en limite séparative</p> <p><i>Aspect /type de clôture autorisée :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Muret pierre sèche – hauteur 0.80cm maximum possiblement surmonté de barrière bois</li> <li>- Grillage doublé de haie variée</li> <li>- Clôture bois ajourée - type ganivelle ou barrière</li> <li>- Haies arbustives variées - essences locales, non invasives, adaptées à la nature et aux contraintes site (vision prospective du devenir du végétal) et peu gourmandes en eau.</li> <li>- Talutage boisé</li> </ul> <p>Feront l'objet d'interdiction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les murets enduits ;</li> <li>- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints ;</li> <li>- les éléments décoratifs en béton moulé ;</li> <li>- les éléments en béton préfabriqués de couleur ciment ;</li> <li>- les brises-vues synthétiques ;</li> <li>- les éléments en plastique ;</li> <li>- les claustras opaques ;</li> <li>- les clôtures pleines qu'elle que soit leur hauteur ;</li> <li>- les occultations de toute nature, intégrées aux clôtures (bandes PVC, bois...)</li> </ul>

Article UH 13 : espaces libres et plantations	<p>Dans le secteur Uhc2 de Kergulan :</p> <p>Tous les arbres de haute tige et les haies sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Sur un diamètre minimal de 3 m, les surfaces situées à l'aplomb des houppiers de ces arbres doivent rester hors fondations et tous travaux de maçonnerie et d'imperméabilisation.</p> <p>Les espaces non bâtis et espaces de stationnement ne pourront être imperméabilisés ; ils devront être végétalisés (essences locales, non invasives, adaptées au site et peu gourmandes en eau).</p> <p>Essences préconisées : noisetiers, poirier sauvage, pommier, merisier, cornouiller sanguin, fusain, sureau, saule...</p> <p>Le paillage plastique est proscrit</p>
---	--

## C. Création de deux OAP dédiées

1- Secteur de Kerlec		
ZONAGE -SURFACE	Zone Uhc2- 4,6 ha ha	 <p>Photographie aérienne du site (Géoportail)</p>
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné aux <b>nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics</b>	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	Secteur déjà urbanisé (SDU) comprenant une dent creuse et quelques parcelles disponibles en densification douce (division de grandes propriétés bâties)	
SITUATION	Le secteur Uhc2 de Kerlec se situe au Nord du bourg de Combrit, le long de la D144 et est composé d'une vingtaine d'habitations. Au Nord et à l'Est du site, se trouve des parcelles agricoles identifiées en zone agricole A au PLU en vigueur. Au Sud se trouve un espace boisé classé (EBC), ainsi que des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.	
PAYSAGES, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE	<p>La densification du secteur relativement limitée devra prendre en compte l'intégration paysagère des constructions au sein de l'environnement bâti.</p> <p>Le bâti devra s'intégrer avec l'existant et privilégier les architectures simples.</p> <p>Les limites sur voie devront conserver les caractéristiques locales : murets de pierres, haie de végétaux adaptés au climat de bord de mer (éléagnus x ebbingei, Tamaris...).</p>	
BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	<p>Le site est concerné par une haie qui sera à conserver.</p> <p>Il faut également noter la proximité du site avec un espace naturel à valoriser et une continuité écologique à préserver.</p>	
LIMITATION DE L'EXPOSITION AUX RISQUES, AUX NUISANCES ET POLLUTIONS	Le site est éloigné de toutes sources de risques ou nuisances son urbanisation n'aura donc pas d'impact.	
LA RESSOURCE EN EAU	Le site n'est pas relié au réseau d'assainissement collectif. Les constructions seront reliées à l'assainissement individuel d'autant plus que les sols y sont favorables (cf. annexes sanitaires du PLU en vigueur).	



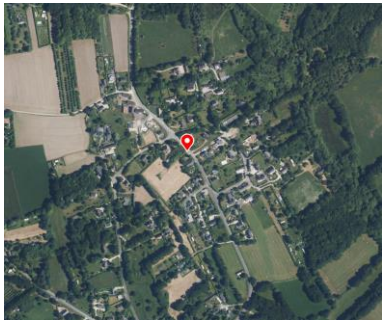
- Périmètre SDU
- Eléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (soumis à déclaration préalable)
- Espace naturel à valoriser
- Continuités écologiques (R.151-43 4°)
- Voie publique

Sources : prévision du plan local d'urbanisme. Orthophotographie 2015 - IGN / Cadastre 2015 / FLA - IGN / avril 2024

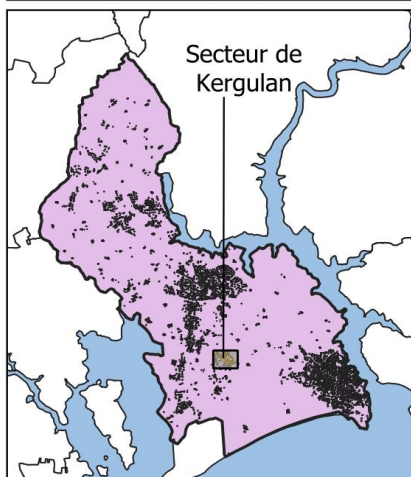
*La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.*



## 1- Secteur de Kergulan

ZONAGE -SURFACE	Zone Uhc2– 6,5 ha	 <p>Photographie aérienne du site (Géoportail)</p>
PROGRAMME LOGEMENTS DE	<p>Secteur destiné aux <b>nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.</b></p> <p>Seul les secteurs 1 à 6 pourront accueillir de nouveaux logements : les autorisations d'urbanisme déposées devront respecter stricto sensu le nombre de logements prévus par l'OAP.</p>	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	Un potentiel foncier mobilisable identifié d'environ 0.95 ha soit 10 nouveaux logements.	
SITUATION	Le secteur UHC2 de Kergulan est positionné entre le bourg et le Polder. Il est formé de noyaux anciens d'origine agricole denses et compactes et d'un habitat pavillonnaire plus lâche, d'une 60aine d'habitations au total.	
CONSOMMATION D'ESPACE	Le secteur dispose de 6 secteurs de dents creuses et le potentiel mobilisable de logements est identifié autour de 10 constructions nouvelles. Le nombre de logement maximum par OAP permet d'encadrer la densification sur le secteur : les autorisations d'urbanisme déposées devront respecter stricto sensu le nombre de logements prévus par l'OAP.	
PAYSAGES, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE	<p>La densification du secteur, soumise à un nombre de logements maximum par dent creuse devra prendre en compte l'intégration paysagère des constructions au sein de l'environnement bâti.</p> <p>Les caractéristiques architecturales des constructions nouvelles feront majoritairement référence aux caractéristiques architecturales traditionnelles du secteur (habitat rural et agricole).</p> <p>Les volumes de conception contemporaine peuvent être autorisés à condition de rester minoritaire dans l'ensemble des volumes réalisés, sous réserve de s'intégrer harmonieusement à la construction.</p> <p>Les nouvelles constructions devront davantage s'inspirer des formes des bâtis traditionnels, et notamment sur les aspects suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La forme de la toiture : à deux pans avec des pentes marquées ;</li> <li>• La forme du plan, la volumétrie générale : plutôt allongée, de forme rectangulaire ;</li> <li>• La hauteur des constructions en général et le rapport murs/toitures : la proportion façade/toiture sera approximativement de 50/50</li> </ul> <p>Il n'est pas interdit de réaliser une extension à l'architecture contemporaine mais il conviendra d'en assurer la cohérence avec le volume initial. Les extensions en pignon sont à privilégier, mais cela dépend beaucoup de la configuration de la parcelle.</p> <p>Pour les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il conviendra d'éviter les matériaux de synthèse à l'aspect brillant, les claustras opaques (non ajourés). On privilégiera les matériaux naturels et mats. La mise en œuvre de murets enduits sera à limiter.</li> <li>• Autant que possible, les clôtures devront être accompagnées de végétaux, de haies libres, champêtres, voire de haies bocagères. Les essences seront locales et non invasives.</li> <li>• La hauteur des clôtures devra être limitée afin d'en minimiser l'impact dans le paysage. Le vis à vis sera géré par les végétaux.</li> </ul>	

	<p>Les limites sur voie devront conserver les caractéristiques locales : murets de pierres, haie de végétaux adaptés au climat de bord de mer (éléagnus x ebbingei, Tamaris...).</p> <p>Les clôtures minérales ou maçonnées sont réalisées uniquement en pierre sèche de référence locale. La hauteur des clôtures maçonnées ou minérales est limitée à 0.80 m.</p>
<p>BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS</p>	<p>Le site n'est pas concerné par des éléments de la trame verte et bleue. Le nombre de logement maximum identifié sur le schéma de l'OAP par dent creuse permet de préserver au maximum l'environnement naturel du site.</p> <p>Les arbres de haute tige de Kergulan sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Sur un diamètre minimal de 3 m, les surfaces situées à l'aplomb des houppiers de ces arbres doivent rester hors fondations et tous travaux de maçonnerie et d'imperméabilisation. A ce titre, le chêne identifié dans le secteur 5 est protégé.</p>
<p>LIMITATION DE L'EXPOSITION AUX RISQUES, AUX NUISANCES ET POLLUTIONS</p>	<p>Le site est éloigné de toute source de risques ou nuisances son urbanisation n'aura donc pas d'impact.</p>
<p>RESSOURCE EN EAU</p>	<p>Lorsque le terrain est relié au réseau d'assainissement collectif, les nouvelles constructions devront s'y raccorder.</p>



- Périmètre SDU
- SecteurDentCreuse
- Bâtiment intéressant
- Espace boisé classé
- Espaces proches du rivage
- Eléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (soumis à déclaration préalable)
- Chêne à protéger
- Voie publique

Sources : prévision du plan local d'urbanisme. Orthophotographie 2015 - IGN / Cadastre 2015 / FLA - IGN / avril 2024

*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.*



## D. Réalisation d'une notice architecturale et paysagère

L'évaluation environnementale du SCOT de l'Ouest Cornouaille définit pour le SDU de Kergulan des mesures « Eviter Réduire Compenser » (ERC) adaptées au secteur qui doivent être reprises et mises œuvre à l'échelle du PLU.

Ces mesures indiquent que l'OAP sectorielle de Kergulan devra prendre en compte le contexte architectural et paysager particulier de la zone qui comporte notamment des boisements et une proximité avec la trame verte et bleue. Ce cadre doit définir le potentiel densifiable du SDU étant précisé que le raccordement du secteur au réseau d'assainissement collectif permet d'envisager une densification.

Dans ce contexte, une notice architecturale et paysagère du secteur de Kergulan a été établie afin de poser un état des lieux des constructions existantes et de leurs abords et de définir les attendus en termes d'architecture et d'aménagements paysagers. Elle comporte des préconisations architecturales (volume, forme de la toiture, hauteurs, aspect extérieur) pour les extensions des constructions traditionnelles et les nouvelles constructions, ainsi que des recommandations sur l'aspect des clôtures et des abords des constructions. Cette notice vise à accompagner les porteurs de projet et ne constitue pas un règlement opposable même si quelques orientations architecturales et paysagères ont tout de même été traduites dans le règlement écrit du PLU afin de garantir l'insertion des constructions dans ce secteur à enjeux.

## ETAT DES LIEUX - LES ENSEMBLES BÂTIS ANCIENS

Le hameau de Kergulan est un hameau ancien, composé d'ensembles bâtis traditionnels d'habitat rural. On retrouve une forme architecturale très spécifique avec une disposition des bâtiments en hameaux rangés ou organisés autour de cours. Les bâtiments sont tous de forme rectangulaire et allongée, couverts d'une toiture à deux pans (pente approximative de 40-45°). Les matériaux de construction traditionnels sont la pierre et l'ardoise. On trouve quelques couvertures en chaume et la tuile est utilisée uniquement pour les annexes (granges). Il y a souvent un volume principal, les autres sont accrochés sur les pignons, rarement accolés sur la façade arrière.

**Exemple d'architecture traditionnelle**  
un volume principal, un volume secondaire en continuité du pignon et un ensemble de clôtures assorti



**Le hameau rangé**  
Forme de hameau traditionnel majoritaire sur le secteur de Kergulan



### L'importance de la végétation

Les constructions sont disposées le long de chemins creux, petites routes et bordées de végétation basse et d'arbres. Les sols ne sont pas imperméabilisés, bitumés. Cette ambiance végétale participe au caractère rural du secteur de Kergulan.

### La cohérence des toitures

La hauteur des constructions est limitée, les faitages dépassent rarement les 6m et les proportions toiture/façade sont plutôt constantes avec une hauteur de toiture équivalente à la hauteur de façade.



### L'omniprésence des pignons maçonnés

Les pignons sont étroits, de faible hauteur et de proportions constantes. Les annexes sont de plus petits volumes accolés aux pignons et en reprennent la forme, ou alors s'inscrivent en alignement des volumes existants.



## PRÉCONISATIONS - LES EXTENSIONS DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

Globalement on privilégiera une volumétrie traditionnelle. Les extensions en pignon sont à privilégier, mais cela dépend beaucoup de la configuration de la parcelle.

Pour faciliter la lecture, sur cette page, les bâtis existants sont toujours représentés en vert



### EXTENSION EN PIGNON

La volumétrie peut être traditionnelle mais d'expression contemporaine



### EXTENSION EN «L»

Extension disposée en «L», nécessite un volume de jonction

### Exemples d'implantation d'extensions traditionnelles - accroche au pignon



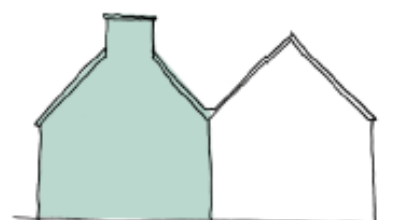
#### L'extension décalée

Accrochée sur le pignon mais en léger décalage, l'extension peut alors revêtir des matériaux différents car les façades ne sont pas continues



#### La réduction

On peut inscrire une extension en continuité, accrochée sur le pignon, l'extension est légèrement plus basse pour permettre de distinguer le volume initial de celui de l'extension



#### Le volume accolé

Parfois il est plus simple d'accoler le volume à côté du volume initial, on peut alors reproduire la forme pour une meilleure harmonie de l'ensemble

### LE CAS DES EXTENSIONS CONTEMPORAINES

Il n'est pas interdit de réaliser une extension à l'architecture contemporaine mais il conviendra d'en assurer la cohérence avec le volume initial.

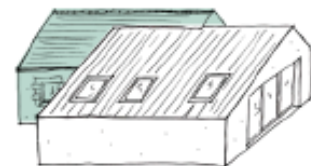
#### Exemple à éviter



Extension trop faite qui fait passer le bâti initial au second plan attention à la hiérarchie des volumes



Extension «cube» peu harmonieuse, les toitures terrasses ne sont généralement pas adaptées car les murs sont plus hauts que les murs des façades des bâtis anciens, les raccords sont souvent peu heureux



Extension trop englobante qui masque le bâti initial



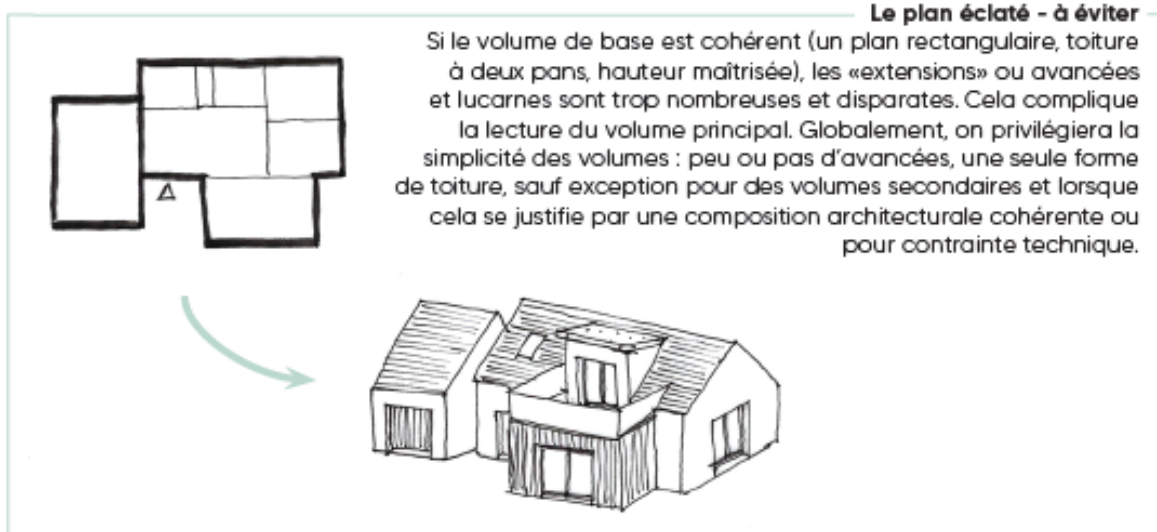
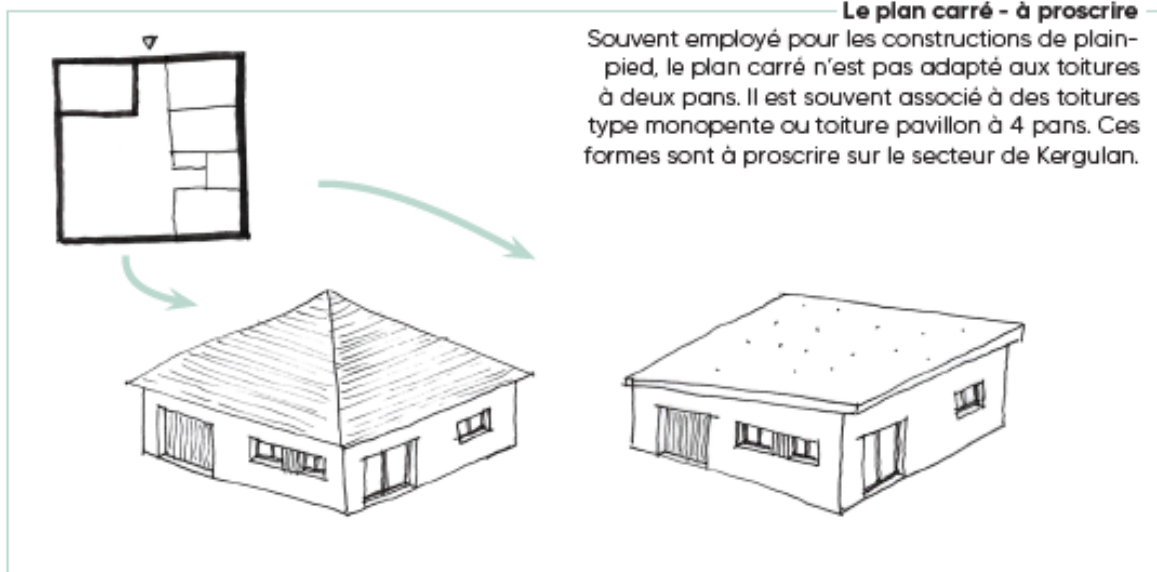
## PRÉCONISATIONS - LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les bases de hameaux anciens ont été étendues au fil du temps par l'adjonction de nouvelles constructions aux formes plus contemporaines. Les gabarits des maisons anciennes n'ont pas toujours été respectés et la multiplication des styles architecturaux a tendance à perturber la lecture du paysage rural.

Les nouvelles constructions devront davantage s'inspirer des formes des bâtis traditionnels, et notamment sur les aspects suivants :

- La forme de la toiture : à deux pans avec des pentes marquées ;
- La forme du plan, la volumétrie générale : plutôt allongée, de forme rectangulaire ;
- La hauteur des constructions en général et le rapport murs/toitures : des façades plutôt basses, gabarit rez-de-chaussée + combles.

### LE PLAN DE LA CONSTRUCTION - LA FORME DES TOITURES

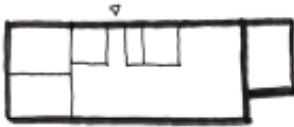


**Le plan rectangulaire - à privilégier**

C'est la forme de plan traditionnelle qui permet de mettre en œuvre une couverture en ardoise. Traditionnellement les bâtiments avaient une largeur très réduite (environ 6m).

Aujourd'hui les pignons sont souvent plus larges (au moins 7m) ce qui permet notamment de positionner deux pièces dans la largeur de la maison.

Le garage peut être intégré dans le plan ou être accolé à la maison en continuité ou en annexe sur la parcelle.

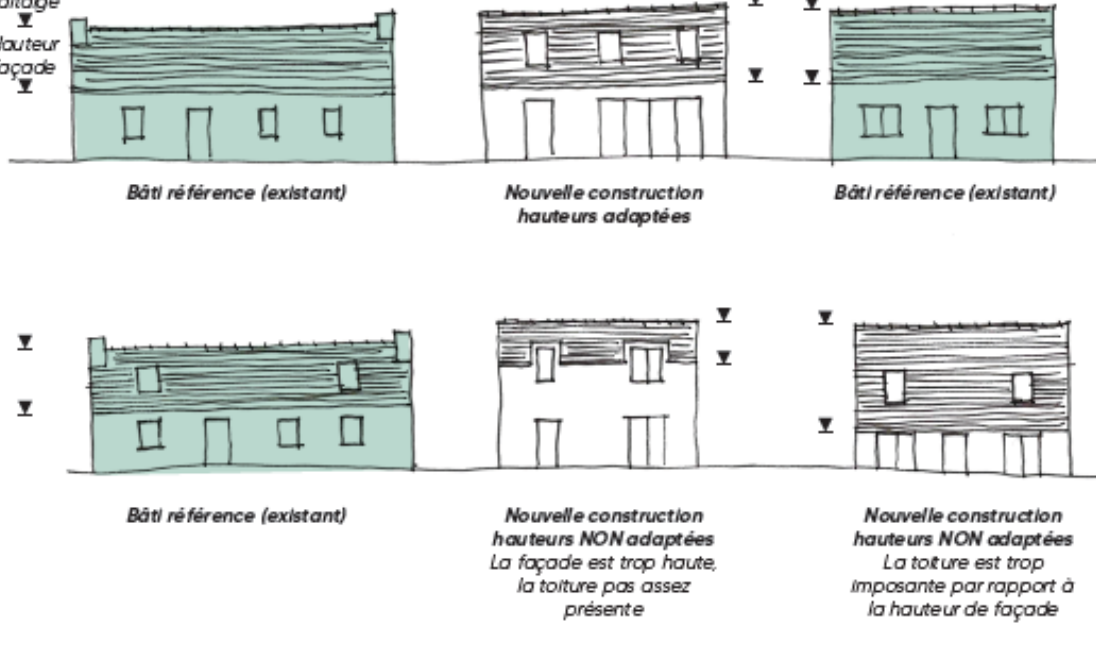
**LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il faudra tenir compte de l'environnement et pour chaque projet de construction, au-delà des faibles hauteurs observées sur les bâtis traditionnels du hameau, il conviendra de tenir compte de la hauteur des bâtis voisins, que l'on pourrait appeler «hauteur de référence». Sans être identique, la hauteur des nouvelles constructions devra s'en approcher.

De plus, la hauteur des constructions n'est pas à prendre au sens strict de la hauteur maximale, on prendra en compte également la proportion façade/toiture. Traditionnellement, la proportion est approximativement de 50/50.

**Hauteur des constructions - exemples***Hauteurs de références*

Hauteur  
Faîte  
▼  
Hauteur  
Façade  
▼



**EXEMPLES DE CONSTRUCTIONS ADAPTÉES AU SECTEUR DE KERGULAN****La longère contemporaine**

La volumétrie est très simple et reprend tous les codes des constructions traditionnelles. Le dimensionnement des ouvertures et les matériaux employés lui donnent un aspect contemporain.

**Le pavillon d'inspiration traditionnelle**

La construction est assez simple, de plan rectangulaire, les matériaux sont traditionnels (ardoises, enduits clairs). À noter que les lucarnes peuvent être autorisées dès lors qu'elles restent de dimension modeste et qu'elles ne compromettent pas l'allure générale de la construction (à apprécier au cas par cas).

**PRÉCONISATIONS - LES ABORDS, LES CLÔTURES**

Les clôtures et les aménagements participent à l'ambiance générale du hameau. Aussi, un soin est à apporter à leur traitement. De même que pour les constructions, il s'agit de privilégier des aménagements ruraux, champêtres et de limiter les éléments trop urbains. la végétation occupe une place très importante dans le hameau, les projets de constructions et leurs aménagements devront intégrer une dimension végétale.

**Exemple**

Sur cette photo, deux types de clôture :

- à gauche, un muret en pierres sèches doublé d'une haie + un arbre,
- à droite, une clôture en maçonnerie enduite surmontée d'un claustra en PVC blanc.

L'une s'intègre parfaitement dans un environnement rural, l'autre fait plutôt référence à des milieux urbains et est très présente dans le paysage.

**PRINCIPES POUR LES CLÔTURES**

> Il conviendra d'éviter les matériaux de synthèse à l'aspect brillant, les claustras opaques (non ajourés). On privilégiera les matériaux naturels et mats. La mise en œuvre de murets enduits sera à limiter.

> Autant que possible, les clôtures devront être accompagnées de végétaux, de haies libres, champêtres, voire de haies bocagères. Les essences seront locales et non invasives.

> La hauteur des clôtures devra être limitée afin d'en minimiser l'impact dans le paysage. Le vis à vis sera géré par les végétaux



# EVOLUTION DES SURFACES

PLU avant la modification simplifiée n°1			PLU après la modification simplifiée n°1		Différence en ha
Zones	Ha	% de la superficie communale	Ha	% de la superficie communale	
UHa1	4,74		4,74		
UHb	75,21		75,21		
UHb1	37,76		37,76		
UHba	1,94		1,94		
UHba1	0,77		0,77		
UHc	159,81		149,31		-10,5
UHc1	11,63		11,63		
UHc2	0		11,12		+11,12
UHs	0,49		0,49		
UHs1	9,49		9,49		
UE	8,80		8,80		
UE1	3,95		3,95		
Ui	9,49		9,49		
Uic	3,04		3,04		
UL	3,11		3,11		
<b>TOTAL U</b>	<b>330,23</b>	<b>13,72%</b>	<b>330,85</b>	<b>13,74%</b>	<b>+0,62</b>
1AUhb	6		6		
1AUhc	9,74		9,74		
1AUhc1	1,11		1,11		
1AUhc2	1,47		1,47		
1AUi	2,06		2,06		
1AUia1	1,01		1,01		
1AUic	0,85		0,85		
<b>TOTAL 1AU</b>	<b>22,25</b>	<b>0,92%</b>	<b>22,25</b>	<b>0,92%</b>	
2AUh	3,34	0,14%	3,34	0,14%	
<b>TOTAL AU</b>	<b>25,59</b>	<b>1,06%</b>	<b>25,59</b>	<b>1,06%</b>	
A	717,26		717,26		
A1	39,35		39,35		
Abc	2,15		2,15		
Abn	6,54		6,54		
Ai	3,53		2,22		
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	558,72		557,87		-0,85
N1	135,28		135,28		
Nc	0,99		0,99		
Nd	8,20		8,20		
Ne	2,04		2,04		
Ni	3,11		3,11		
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>1 281,11</b>	<b>53,22%</b>	<b>1280,96</b>	<b>53,22%</b>	
<b>Superficie communale</b>	<b>2 406,97 ha</b>	<b>100%</b>	<b>2406,77</b>	<b>100%</b>	

NB : les surfaces du PLU après la modification simplifiée n°1 du PLU ont été calculée sous SIG

# ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

## I. Analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement

### Grille d'analyse :

Estimation du niveau d'impact du projet : L'évaluation proposée repose sur 5 niveaux définis ci-après :

**IMPACT FORT :** les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question.

**IMPACT MOYEN :** Les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible...

**IMPACT FAIBLE :** Les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.

**IMPACT NEGLIGEABLE / INEXISTANT :** Les impacts négligeables ou inexistantes n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement.

**IMPACT POSITIF :** Les impacts positifs sont favorables à l'environnement.

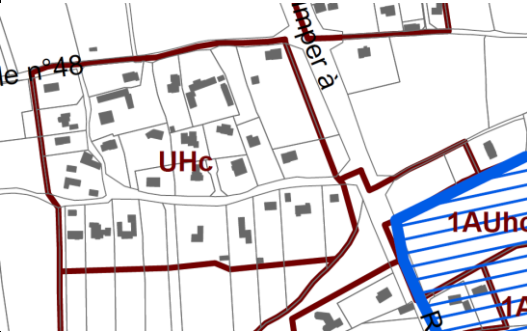






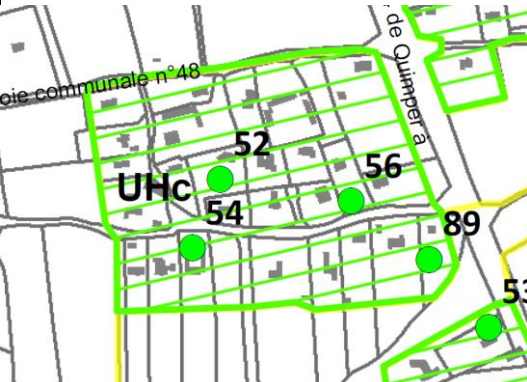
Description des mesures éventuelles : les mesures envisagées sont analysées pour les niveaux d'impact FAIBLE à FORT. Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix : à EVITER les incidences négatives REDUIRE les incidences négatives ou COMPENSER les incidences négatives.

Cette méthode est dite « ERC » du fait des initiales des termes « Eviter », « Réduire », « Compenser ».






L'analyse des incidences sur l'environnement reprend à la fois des éléments d'analyse issus de l'évaluation environnementale du SCoT ainsi qu'une analyse plus fine réalisée à l'échelle locale.

Thématiques	Incidences	Niveau d'impact	Mesures éventuelles pour éviter, réduire ou compenser l'impact
Consommation d'espaces	<p>Dans la mesure où la présente modification simplifiée n°1 permet de définir plus précisément des secteurs dans lesquels seules les opérations de renouvellement ou de comblement des dents creuses sont possibles, il ne s'agit pas de parler de consommation foncière à proprement parler. La délimitation des secteurs Uhc2 a été réalisée au plus près des constructions existantes, sur la base de zones tampon de 15 mètres.</p> <p>Le secteur de Kerlec est bordé au Nord par des parcelles agricoles mais aucun bâtiment agricole ne se trouve à proximité et en outre, aucune parcelle exploitée par un exploitant n'est située dans le secteur concerné. Le potentiel repéré d'environ 7 nouvelles constructions reste largement inférieur à l'urbanisation existante.</p> <p>Sur le secteur de Kergulan, la présence de terrains de taille conséquente peut entraîner un fort potentiel en densification. Toutefois, le site étant déjà identifié en secteur urbain (zoné en Uhc au PLU en vigueur avant la modification), la délimitation du SDU permet de requalifier environ 4 hectares en zone naturelle et agricole. De plus, le secteur est bordé au Nord par des parcelles agricole mais les emprises concernées étant déjà classées en secteur urbain, la présente modification ne présente aucun impact sur l'activité agricole.</p>	<b>MOYEN</b>	<p>Conformément aux dispositions du SCoT révisé, une OAP est établie sur les deux secteurs afin de préciser les modalités de gestion de l'urbanisation. Les deux OAP encadrent la densification.</p> <p>Notamment sur le secteur de Kergulan, l'OAP permet de préciser le nombre de logement à construire au maximum pour chaque dent creuse identifiée.</p>
Paysages, patrimoine et cadre de vie	<p>Aucun des sites ne se trouve concerné par le périmètre SPR ou Monuments Historiques.</p> <p>La densification du secteur peut avoir un impact sur les paysages et le cadre de vie. En outre, le secteur de Kergulan présente des enjeux paysagers forts.</p>	<b>FAIBLE</b>	<p>Une OAP sur chaque secteur vient encadrer la densification. Sur le secteur de Kergulan, l'OAP précise le nombre de logement réalisables au maximum pour chaque dents creuses. Cette mesure permet d'encadrer la densification et notamment de préserver le cadre paysager et naturel alentour en maîtrisant les nouvelles constructions.</p> <p>Conformément à la législation en vigueur, les parcelles comprises dans les espaces proches du rivage sont en zone naturelle.</p>

Biodiversité et milieux naturels	<p>Aucun des sites concernés par la présente modification simplifiée n°1 du PLU n'est couvert par un site naturel remarquable. Aucune zone humide n'est présente sur ou à proximité du secteur de Kerlec. Une zone humide est identifiée à l'est de Kergulan à une distance d'environ 40 mètres des premières constructions.</p> <p>Le site de Kerlec se situe à proximité de la trame verte et bleue au Sud, mais la délimitation du SDU est réalisée de manière à préserver une certaine distance afin de ne pas impacter cette continuité écologique. Un talus ou haie à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est identifiée sur la partie sud du SDU mais elle apparaît dans l'OAP et sa préservation y est rappelée.</p> <p>Sur le site de Kerlulan, un talus ou haie à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme se trouve à proximité. Mais la création du SDU ne vient pas impacter cet élément paysager.</p> <p>Le site de Kergulan étant en zone U au PLU en vigueur, la présente procédure permet le classement d'environ 4 ha en zone naturelle et agricole notamment sur les espaces proches du rivage.</p>	<b>FAIBLE</b>	<p>Conformément aux dispositions du SCoT révisé, une OAP est établie sur les deux secteurs afin de préciser les moyens de préservation de la biodiversité et des paysages identitaires.</p> <p>La limitation des constructions possibles, sur les deux OAP mais également par dents creuses sur le secteur de Kergulan permet une densification maîtrisée respectueuse du cadre paysager et naturel sur le secteur.</p>
Risques et nuisances	<p>Les sites se trouvent en dehors du PPRL et ne présentent pas d'enjeux significatifs relatifs aux risques et aux nuisances.</p> <p>La délimitation des SDU n'entraîne pas une augmentation de la population aux risques et aux nuisances.</p>	<b>NEGLIGEABLE</b>	-

<p>Ressource en eau</p>	<p>Les sites ne sont pas concernés par la présence de cours d'eau, de zones humides dans l'emprise du SDU ou de périmètres de captage.</p> <p>Le potentiel de densification sur les secteurs peut avoir un impact sur l'assainissement.</p> <p>Sur le secteur de Kerlec, le secteur n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.</p>  <p><b>Légende</b></p> <p>Zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Assainissement autonome</li> <li> Assainissement collectif</li> <li> Zonage PLU</li> <li> Limite communale</li> <li> Bâtiments</li> <li> Parcelles cadastrales</li> </ul> <p>Source : PLU en vigueur, plan de zonage assainissement collectif, 2015</p> <p>Toutefois, l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, présent dans les annexes sanitaires du PLU en vigueur, démontrent que les sols sont favorables à l'ANC.</p> 	<p><b>FAIBLE</b></p>	<p>Le règlement écrit précise que le secteur de Kergulan devra être raccordé au réseau d'assainissement collectif des eaux usées dès lors que celui est en capacité de collecter les eaux usées.</p>
-------------------------	--	----------------------	--

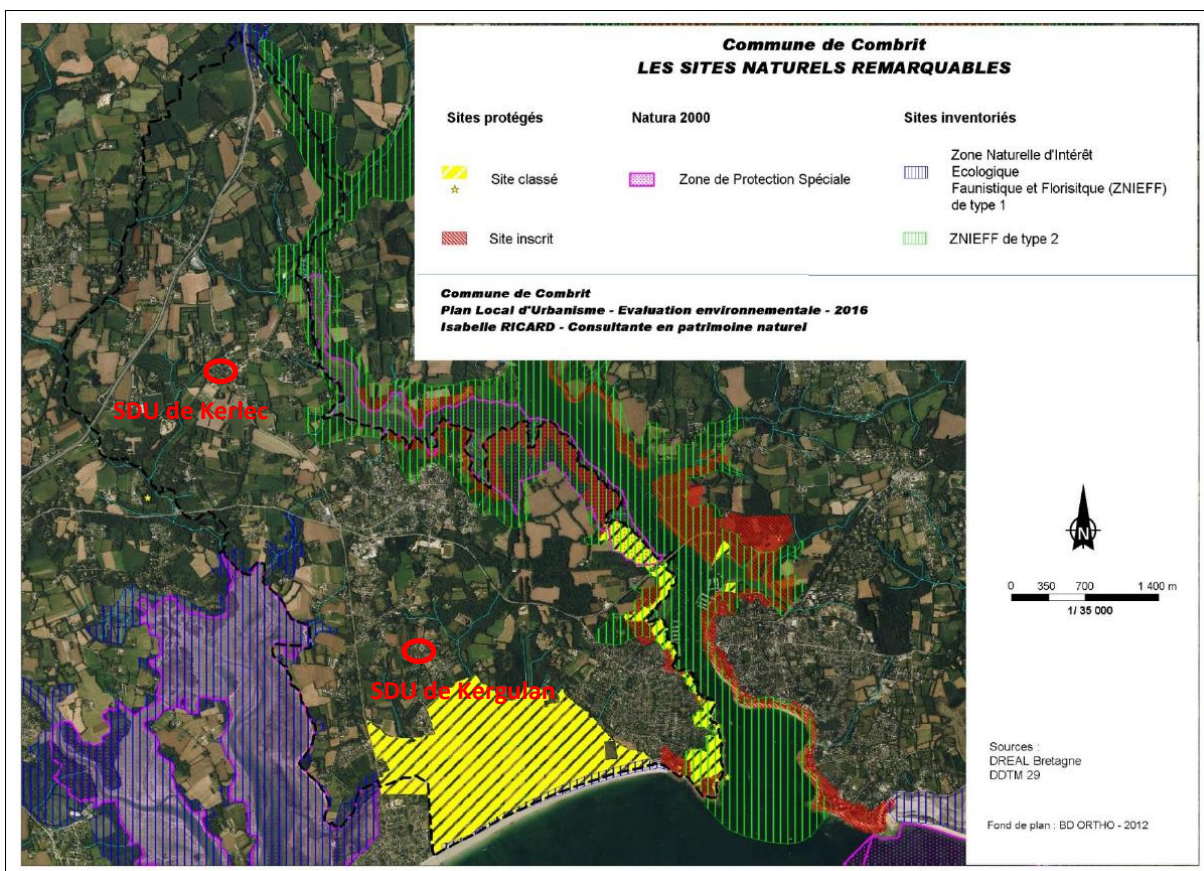


	<p><b>Légende</b></p> <p>Sondages</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● sondages réalisés par B3E (septembre 2007 et janvier 2008)</li> <li>● sondages supplémentaires Aréa et Aqua Terra</li> <li>● sondages réalisés par SETUR entre 1997 et 2003</li> </ul> <p>Aptitude des sols</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Sols favorables à l'ANC</li> <li> Sols moyennement favorables à l'ANC</li> <li> Sols défavorables à l'ANC</li> <li> Limite communale</li> <li> zones P.L.U.</li> </ul> <p><i>Source : PLU en vigueur, carte d'aptitude des sols 2015</i></p>		
Climat, air, gestion de l'énergie et bruit	La présente modification simplifiée n°1 n'entraîne pas d'incidences majeures. La densification des SDU reste limitée en termes de production de logements ainsi l'augmentation du trafic et d'émission de gaz à effet de serre n'est pas significative.	<b>NEGLIGEABLE</b>	-
Gestion des déchets	La présente modification simplifiée n°1 du PLU n'entraîne pas d'impact concernant la gestion des déchets. Les volumes d'ordures ménagères ne sont pas significatifs d'autant plus que ces espaces sont déjà intégrés au système de collecte.	<b>NEGLIGEABLE</b>	-

## II. Analyse du projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Du fait de leur position et ses objets limités, les objets de la modification simplifiée n°1 du PLU de Combrit n'auront d'incidences :

- Ni sur les sites classés « Dune littoral et polder de Combrit et de l'Île Tudy », « Ancien sémaphore », « parcelle dite de l'Hermitage à Menez Pentrez »,
- Ni sur les sites inscrits « Anse de Combrit », « Rives de l'Odet à Sainte-Marine »,
- Ni sur la ZPS « Rivière de Pont-l'Abbé et de l'Odet »,
- Ni sur les ZNIEFF de type I « Dunes de Kermor », « Le Corroac'h »,
- Ni sur les ZNIEFF de type II « Rivière de Pont-l'Abbé, Anse de Pouldon, Etang de Kermor », « Vallée de l'Odet ».



# DECISION DE LA MRAE APRES EXAMEN AU CAS PAR CAS



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Décision de la Mission régionale  
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,  
après examen au cas par cas,  
sur la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme  
de Combrit (29)**

**N° : 2022-010018**

**Décision après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne ;

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment ses articles 4, 16 et 18 ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 13 janvier 2021, 6 avril 2021, 20 décembre 2021 et 16 juin 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu la décision du 8 septembre 2022 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 précité ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° 2022-010018 relative à la Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Combrit (29), reçue de la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud le 20 juillet 2022 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 18 août 2022 ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 15 septembre 2022 ;

**Considérant que** les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, celles de leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

**Considérant** les caractéristiques de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Combrit qui vise, dans le cadre de sa mise en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du syndicat intercommunal de l'Ouest-Cornouaille, à :

- requalifier la zone urbaine périphérique (Uhc) du hameau de Kergulan en secteur déjà urbanisé (SDU) sur 6,5 ha, et délimiter au sein de la zone naturelle (N) sur 4,6 ha le hameau de Kerlec en SDU, pour pouvoir y créer au plus 17 logements au sein d'une nouvelle sous-zone Uhc2 ;
- reclasser en zone naturelle (N) et agricole (A) la partie de la zone Uhc de Kergulan non retenue en Uhc2, sur 4,9 ha ;
- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour chaque SDU, et un règlement spécifique pour cette nouvelle sous-zone Uhc2, en cohérence avec les possibilités offertes par le SCoT ;

**Considérant** les caractéristiques de la commune de Combrit :



- commune littorale d'une superficie de 2 413 ha, comptant 4 187 habitants (INSEE 2019), et dont le PLU a été approuvé le 21 mars 2018 ;
- faisant partie de la communauté de communes du Pays Bigouden Sud ;
- comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du syndicat intercommunal de l'Ouest-Cornouaille approuvé en 2015, dont la modification intégrant les dispositions de la loi ELAN sur l'identification et les critères applicables aux secteurs déjà urbanisés (SDU) a été approuvée le 4 octobre 2021, et dont le document d'orientation et d'objectifs (DOO) identifie la commune au sein d'un pôle structurant de type 3 avec 6 autres communes, et définit le cadre du développement de l'urbanisation dans les communes littorales en définissant et listant les secteurs déjà urbanisés (SDU) pouvant être délimités ;

**Considérant** que la délimitation en SDU des 2 hameaux, n'entraînera pas de modification sensible des surfaces constructibles, et ouvrira des possibilités d'urbanisation en densification limitées qui ne seront pas susceptibles d'entraîner d'incidences notables sur l'environnement ;

**Considérant** que les espaces ouverts à la densification au sein des SDU n'impacteront pas de milieux présentant une sensibilité environnementale particulière, notamment de zones humides et la trame verte et bleue (TVB) ;

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Combrit (29) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

**Décide :**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

En application des dispositions du livre I<sup>er</sup>, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Combrit (29) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

#### **Article 2**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Combrit (29), postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

### Article 3

La présente décision sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de participation du public.

Fait à Rennes, le 20 septembre 2022

Pour la MR Ae de Bretagne,  
le président

**Signé**

Philippe Viroulaud

**Voies et délais de recours**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

**Le recours gracieux doit être adressé à :**

Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale Bretagne  
DREAL / CoPrEv  
Bâtiment l'Armorique  
10 rue Maurice Fabre  
CS 96515  
35065 Rennes cedex

**Le recours contentieux doit être adressé à :**

Monsieur le président du tribunal administratif de Rennes  
Hôtel de Bizien  
3 Contour de la Motte  
CS 44416  
35044 Rennes cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)