Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 056-215602582-20260302-DCM_202627-DE

CONSEIL MUNICIPAL DU 02 MARS 2026
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-six, le deux mars à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune, composé de dix-neuf membres en exercice et dûment convoqué le dix-huit février deux mille vingt-six, s'est réuni, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Yves Normand, Maire.

Conseillers présents	Yves NORMAND, Christian TRAVERT, Sophie LECANUET, Jean-Paul LE NIN, Guillemette BODIN, Yves LE BLEVEC, Isabelle RACLET, Denis BRUANDET, Karen BLEVIN, Guillaume ARTHUS, François MORICEAU, Alain DUYCK, Pascale DE SALINS, Jean-Claude RIOU
Pouvoirs	François PIERRE à Guillemette BODIN
Conseillers non représentés	Virginie LE PORT, Céline STRYHANYN, Karina LE GOFF, Jean-François MALAÜS

27 – Approbation de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur TRAVERT expose

Après plusieurs mois de travail et de réflexion, l'arrêté municipal n°2025-115 en date du 13 juin 2025 a prescrit la procédure de modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme.

Pour rappel, les axes poursuivis par cette modification sont les suivants :

- Renforcer le logement en résidence principale sur la Commune en intégrant notamment les objectifs de mixité sociale du PLH dans un rapport de compatibilité (article L131-9 du code de l'urbanisme).
- Mettre en compatibilité le PLU avec le volet commercial du SCOT.
- Rectifier les références au secteur d'inconstructibilité au titre de l'aléa submersion marine fort.
- Ajouter un bâtiment susceptible de changer de destination en zone agricole conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.
- Créer une servitude d'attente de projet sur le secteur de la Vigie.
- Créer des OAP nouvelles ou modifier des OAP existantes en vue de concilier les enjeux de la densification avec le respect de l'environnement urbain existant.
- A la suite de l'abrogation partielle du PLU dans le secteur de Kervinio, classer en Na les parcelles concernées.
- Procéder à des ajustements ou corrections du règlement écrit pour une meilleure compréhension de celui-ci.
- Procéder à des ajustements ou corrections du règlement graphique.

Le dossier complet du projet de modification n°5 du PLU a été notifié à l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande au cas par cas, conformément à l'article R104-12 du code de l'urbanisme.

Le 1er octobre 2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a rendu un avis conforme sur le projet de modification n°5 du PLU. Elle a précisé dans son avis que la modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Le dossier complet du projet de modification a également été transmis au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 056-215602582-20260302-DCM_202627-DE

Dès lors, l'arrêté n°2025-227 en date du 20 novembre 2025 a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique en vue du projet d'abrogation partielle du PLU d'une part et du projet de modification n°5 du PLU d'autre part.

Préalablement à l'enquête publique, la commune a souhaité organiser une information du public à travers une exposition du 24 novembre 2025 au 05 décembre 2025 ainsi que deux permanences assurées par les élus, les techniciens et le bureau d'étude en charge du dossier.

L'enquête publique unique s'est déroulée du jeudi 11 décembre 2025 09h00 au mardi 30 décembre 2025 17h00.

Les conclusions du commissaire enquêteur en date du 31 janvier 2026 sur le projet de modification de droit commun n°5 du PLU indiquent que la démarche volontaire d'information préalable semble avoir favorisé une diffusion anticipée de l'information. Elle se reflète dans les indicateurs de participation du registre dématérialisé : 805 visiteurs uniques, un nombre significatif de téléchargement d'au moins un des documents du dossier ainsi que le nombre de contributions recueillies : 62 observations réparties de la manière suivante :

- 53 observations publiées sur le registre dématérialisé,
- 6 observations inscrites sur le registre papier,
- 3 courriers annexés au registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur a émis le 31 janvier 2026, au vu de l'ensemble des éléments du dossier, des contributions du public, des engagements de la commune et de ses appréciations par objet, un avis favorable au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme, assorti de deux recommandations qui seront prises en compte dans les ajustements à réaliser avant l'approbation.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L153-41 et suivants ;

Vu la délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme en date du 26 décembre 2013 ;

Vu la délibération approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en date du 09 novembre 2018 ;

Vu la délibération approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme en date du 14 septembre 2021 ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 13 juin 2025 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le dossier de modification de droit commun n°5, ci-annexé ;

Vu l'avis conforme sur le projet de modification n°5 du PLU de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 1er octobre 2025 ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 20 novembre 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative :

1) Au projet d'abrogation partielle du Plan Local d'Urbanisme
2) Au projet de modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme

Vu les avis des personnes publiques associées ;

Vu l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 31 janvier 2026, émis à la suite de l'enquête publique qui a eu lieu du 11 décembre au 30 décembre 2025 ;

Considérant que, pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public pendant l'enquête publique et des recommandations du commissaire enquêteur, les ajustements suivants ont été réalisés :

- Mise en compatibilité du PLU avec le volet commercial du Pays d'Auray : il est ajouté dans les zones UC, AUa et AUb, un renvoi aux dispositions générales sur la gestion des implantations commerciales.
- Mise en compatibilité du PLU avec le PLH : la rédaction de la définition du logement social a été ajustée comme préconisé par AQTA. La règle de mixité sociale sera également applicable aux changements de destination.

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 056-215602582-20260302-DCM_202627-DE

- Ajustement des OAP :
  - OAP Entrée Agglomération Nord : l'écriture proposée a été retravaillée dès lors que le projet prévoit bien la réalisation d'une vingtaine de logements, dont des logements sociaux.
  - OAP Rue du Men Dû : Le cheminement piéton n'est qu'un principe d'aménagement d'Est en Ouest, ce point est précisé dans l'OAP. / L'emplacement réservé n°13 est maintenu en totalité afin de garantir la réalisation d'un cheminement piétonnier dans ce secteur. / Le plan relatif au positionnement des arbres est repris pour ne prendre en compte que le plus remarquable à conserver (1 chêne). / L'aplat vert prescrivant l'espace paysager à l'arrière de la parcelle a été supprimé. / Modification de l'emplacement d'un accès, le nombre reste identique.
  - OAP rue de Carnac : La parcelle AO 259 est sortie du périmètre de l'OAP pour tenir compte du projet avancé des propriétaires. / Afin d'assurer une maîtrise complète de cette opération, un nombre de logements attendus sera indiqué dans l'OAP (entre 3 et 6 logements maximum).
  - OAP Kerdrobihan : Afin d'assurer une maîtrise complète de cette opération, un nombre de logements attendus sera indiqué dans l'OAP (entre 3 et 6 logements maximum).
  - OAP Patrimoine : La proposition de réécriture d'AQTA est reprise pour une meilleure lisibilité. *« L'OAP s'applique aux constructions protégées en catégorie 1 et 2 au titre de la loi Paysage telles qu'identifiées sur la cartographie « patrimoine » annexée au règlement graphique. Elle présente, en outre, une cartographie non exhaustive des différentes typologies du bâti, objet de différentes orientations en faveur de leur préservation. »*
- Toilettage du règlement écrit :
  - La description des secteurs du zonage UC du PLU est ajusté dans le règlement.
  - Le cas des parcelles d'une profondeur inférieure à 15 m n'a pas été prévu dans le règlement du PLU en zone UB. Un ajout est donc réalisé afin que des constructions puissent être réalisées sur les limites séparatives en respectant des hauteurs limitées de 2.50 m à la façade, 3 m à l'acrotère et 3.50 m au faîtage dans les marges de retrait (3 mètres) dès lors que l'unité foncière a une profondeur inférieure à 15 mètres.
  - Les définitions proposées par AQTA ont été prises en compte (coefficient de pleine terre/opération d'aménagement d'ensemble).
  - Il est précisé au règlement écrit que les cuves de récupération des eaux de pluie devront être installées « sauf impossibilité technique dûment justifié ».
  - Le règlement est ajusté en précisant que l'interdiction du zinc en zone UAa vise à protéger le patrimoine bâti traditionnel de la commune.
  - La rédaction des règles de stationnement (calcul par tranche entamée) est ajustée selon les recommandations d'AQTA.
  - L'écriture des extensions bâtimentaires en zone A et N reprend l'avis du Conseil d'Etat en date du 30 avril 2024. « *Sont autorisées les extensions des constructions, à condition qu'elles soient limitées à 50 m² et à 50 % de l'emprise au sol par rapport à : l'emprise de la construction initiale pour les constructions postérieures à la loi littoral (3 janvier 1986), l'emprise de la construction existante à la date de la loi littoral pour les constructions antérieures à cette loi. »*
- Ajustements ou corrections du règlement graphique :
  - Référence au risque de submersion marine : la matérialisation de l'aléa submersion marine + 60 cm sur les documents graphiques a été retravaillé pour une meilleure lisibilité.
  - Maintien de l'emplacement réservé n°13 comme au PLU en vigueur.
  - Modification de l'OAP rue de Carnac : la parcelle AO 259 est sortie du périmètre de l'OAP.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

VALIDE les ajustements apportés au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme faisant suite aux avis des personnes publiques associées, aux observations du public pendant l'enquête publique et aux recommandations du commissaire enquêteur,

DECIDE d'approuver la modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente délibération,

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant, à signer tout document et accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de cette décision,

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 056-215602582-20260302-DCM_202627-DE

PRECISE que la présente délibération sera notifiée à l'ensemble des personnes publiques associées et fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Elle sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Scrutin :

Pour : 15 voix — Yves NORMAND, Christian TRAVERT, Sophie LECANUET, Jean-Paul LE NIN, Guillemette BODIN, Yves LE BLEVEC, Denis BRUANDET, Karen BLEVIN, Guillaume ARTHUS, François PIERRE, Isabelle RACLET, Jean Claude RIOU, François MORICEAU, Alain DUYCK, Pascale DE SALINS.

Contre : 0 voix — /

Abstention : 0 voix — /

LA DELIBERATION EST ☑ ADOPTEE ☐ REJETEE ☐ AJOURNEE

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Suivent les signatures
- <u>POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME</u> –
Le 02/03/2026
Le Maire,
Yves NORMAND