

VI. Evolutions du PLU

VI.1 Modification simplifiée n°1

Un arrêté du Maire en date du 18 septembre 2020 a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune, ceci pour :

- ➔ Identifier les secteurs déjà urbanisés, en application de la loi Elan et en compatibilité avec le SCOT de GMVA
- ➔ Délimiter de nouveaux emplacements réservés
- ➔ Qualifier en STECAL la zone Ngv
- ➔ Permettre toute adaptation règlementaire mineure visant à améliorer l'application du document

VI.1.1 Compatibilité de la procédure

Ce chapitre a pour objet d'analyser la compatibilité de la modification du PLU avec l'économie générale du PADD.

Orientation n°1 – Développer les activités économiques et faciliter leur diversification

Objectif 1 : Préserver le caractère agricole, identité et activité du territoire

- ➔ En délimitant les secteurs déjà urbanisés, la présente modification simplifiée du PLU vise à permettre la densification des secteurs déjà urbanisés, au sein des enveloppes bâties, et sans extension. En ce sens, la modification simplifiée du PLU permet de densifier des secteurs déjà urbanisés, sans consommation foncière nouvelle, ce qui permet bien de limiter la consommation d'espaces agricoles.

Objectif 2 : Pérenniser l'offre commerciale de la commune et développer les services en adéquation avec les besoins de la population

- ➔ La présente modification simplifiée du PLU, en permettant l'accueil de quelques ménages supplémentaires en densification des SDU, concourt au maintien d'un niveau de population favorable au commerce.

Objectif 3 : Favoriser le développement du parc d'activités du Kénéah

- ➔ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Objectif 4 : Conforter la vocation touristique de la commune

- ➔ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Orientation n°2 – Accompagner la croissance démographique et planifier notre développement urbain

Objectif 1 : Anticiper la croissance démographique

- ➔ En permettant l'accueil de quelques ménages supplémentaires en densification des SDU, la procédure d'évolution du PLU n'a qu'une incidence mineure sur cet objectif.

Objectif 2 : Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements

- ➔ La présente modification simplifiée du PLU s'inscrit pleinement dans cet objectif en offrant la possibilité d'habiter en campagne dans le cadre de constructions neuves, ce qui est une alternative à l'offre dominante de logements situés dans le centre-ville.

Objectif 3 : Limiter la consommation du foncier agricole et naturel par l'urbanisation

- ➔ En délimitant les secteurs déjà urbanisés, la présente modification simplifiée du PLU vise à permettre la densification des secteurs déjà urbanisés, au sein des enveloppes bâties, et sans extension. En ce sens, la modification simplifiée du

PLU permet de densifier des secteurs déjà urbanisés, sans consommation foncière nouvelle, ce qui permet bien de limiter la consommation d'espaces agricoles. De plus, l'interdiction de la possibilité de réunir deux lots en lotissement permettra également d'améliorer la densité réelle.

Objectif 4 : Poursuivre la politique d'équipements publics

- ➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Objectif 5 : Délimiter et équilibrer le développement du bourg

- ➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Orientation n°3 – Préserver notre patrimoine naturel, paysager et bâti et valoriser notre cadre de vie

Objectif 1 : Valoriser le patrimoine naturel et la grande biodiversité du territoire

- ➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Objectif 2 : Rendre l'environnement accessible

- ➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Objectif 3 : Mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti

- ➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Objectif 4 : Assurer l'intégration paysagère et environnementale des extensions d'urbanisation

- ➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Objectif 5 : Anticiper les risques naturels et technologiques sur la commune, et limiter l'impact des nuisances

- ➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Objectif 6 : Protéger la ressource en eau

- ➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Orientation n°4 – Organiser les déplacements à l'échelle du territoire

Objectif 1 : Encourager les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle

- ➡ La présente modification simplifiée du PLU délimite deux nouveaux emplacements réservés pour liaison douce qui contribue à l'atteinte de cet objectif.

Objectif 2 : Limiter les consommations foncières par la voirie

- ➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Objectif 3 : Optimiser l'usage des stationnements existants

- ➡ La présente modification simplifiée du PLU est sans incidence sur cet objectif.

VI.1.2 Cadre législatif

Art. L153-31 du code de l'urbanisme : *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Art. L153-36 du code de l'urbanisme : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Art L153-41 du code de l'urbanisme : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

Art. L153-45 du code de l'urbanisme : La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L121-8 du code de l'urbanisme : L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCOT et délimités par le PLU, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage [...], à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, **entre autres** :

- la densité de l'urbanisation,
- sa continuité,
- sa structuration par des voies de circulation
- et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

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

Article 42 de la loi ELAN (Extrait) :

[...]

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

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**.

III. Jusqu'au 31 décembre 2021, des constructions et installations qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature des paysages et des sites, dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la présente loi, mais non identifiés par le schéma de cohérence territoriale ou non délimités par le plan local d'urbanisme en l'absence de modification ou de révision de ces documents initiée postérieurement à la publication de la présente loi.

Les modifications envisagées du PLU :

- ➡ Ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- ➡ Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, à l'exception de la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés pour lesquels la loi Elan a expressément prévu le recours à la procédure de modification simplifiée.
- ➡ Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Conformément aux articles L153-31, L153-36, L153-41 et L153-45 du code de l'urbanisme, **la procédure de modification est bien adaptée au projet.**

La présente procédure n'entrant dans aucun des cas cités à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le dossier a été exonéré d'enquête publique mais a fait l'objet d'une mise à disposition du public.

VI.1.3 Evolutions portées par la procédure

VI.1.3.1 Délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés

- ➡ La loi ELAN a prévu que c'est le SCOT qui identifie les secteurs déjà urbanisés (SDU). Il appartient en revanche au PLU de les délimiter (à la parcelle) et de leur affecter un zonage approprié (ici Uc).
- ➡ Ainsi le SCOT de GMVA approuvé le 13 février 2020 a identifié les secteurs suivants :

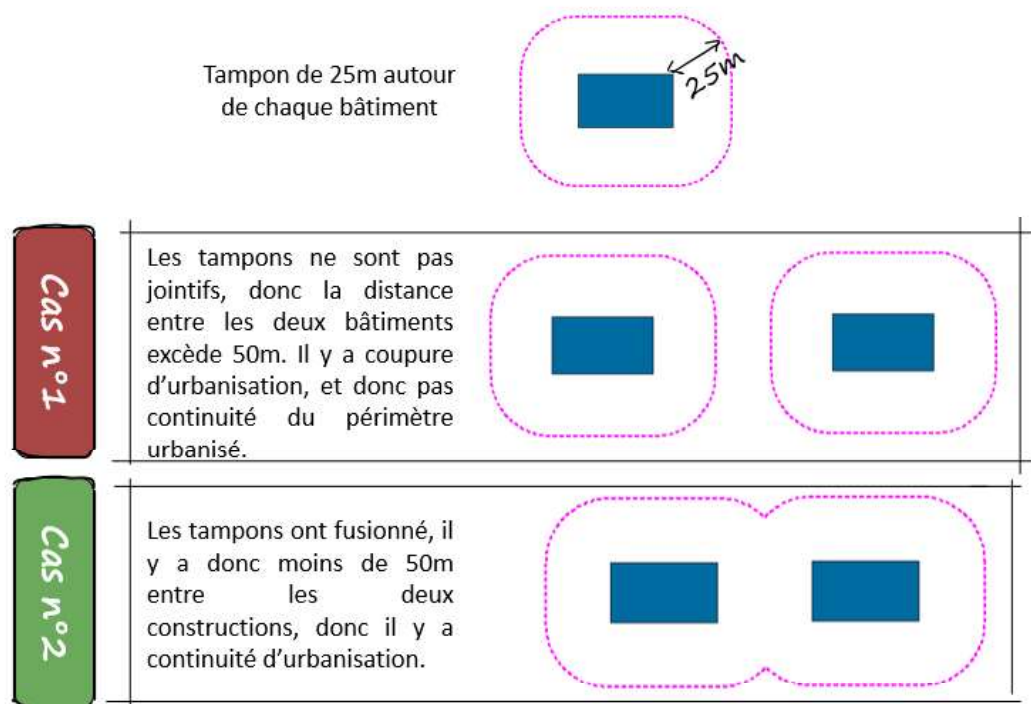
Plougoumelen	Cahire
	Le Hallate
	Lérion/Kerval /LeBot
	Lestréviau
	Lohenven
	Penvern
	Trémodec

- ➔ Le PLU approuvé en 2019 avait déjà délimité des zones Uc, pour les secteurs du Hallate, de Lérion/Kerval/Le Bot, Trémodec, Lohenven, qui étaient alors qualifiés, au PLU, de secteurs déjà urbanisés de taille et de densité significatives. La modification simplifiée a donc visé à les requalifier en secteurs déjà urbanisés, en ajustant leur délimitation lorsque cela était nécessaire pour être conforme à la loi ELAN et en corrigeant le règlement écrit de la zone Uc afin qu'il soit conforme en tout point à l'article 42 de la loi ELAN.
- ➔ En parallèle, le SCOT ouvre donc la possibilité de délimiter en complément les secteurs de Cahire, Lestréviau et Penvern. La commune a souhaité se saisir de cette possibilité pour Lestréviau et Penvern, dans un souci de diversification de l'offre immobilière sur le territoire. En effet, cela permettra d'offrir la possibilité de quelques constructions neuves en campagne, ce qui dans une commune telle que Plougoumelen est une opportunité recherchée par certains acquéreurs, en alternative à un logement en centre-bourg.
- ➔ En revanche, la commune n'a pas souhaité identifier Cahire comme Secteur Déjà Urbanisé, et donc pas le délimiter au moyen d'un nouveau zonage. En effet, il s'agit d'un site inscrit, et la Commune considère qu'un des points forts de sa préservation est l'interdiction de la possibilité de constructions nouvelles à usage d'habitation.

La méthode :

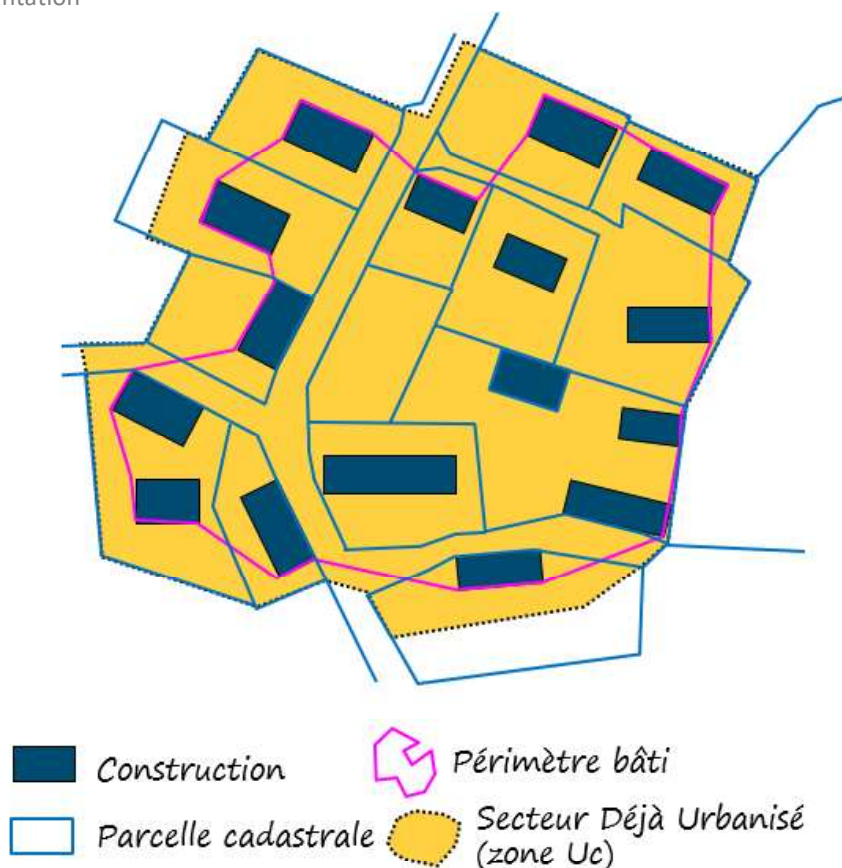
Afin de délimiter précisément le périmètre du Secteur Déjà Urbanisé, la méthode suivante a été employée :

1 Un périmètre de 25m (tampon) est calculé autour de chacun des bâtiments. Tant qu'il y a jonction des périmètres de ces tampons, c'est qu'il y a continuité d'urbanisation. Le rayon de 25m a été retenu parce dès lors que les tampons réalisés autour de 2 bâtiments sont jointifs, cela signifie que la distance entre les 2 bâtiments est inférieure à 50m, et donc qu'il n'y a pas coupure d'urbanisation en application du code de l'urbanisme.



2

Le périmètre est défini pour permettre l'extension limitée des constructions présentes en frange de SDU, sans possibilité de création de constructions nouvelles à usage d'habitation puisqu'interdites ou d'annexes par le règlement écrit en dehors du périmètre bâti. En effet, ces constructions étaient jusque là zonées en A ou N, zonage qui autorisait l'extension limitée des constructions. Aussi, l'intégration dans un périmètre de SDU doit a minima permettre de maintenir les mêmes possibilités pour les constructions existantes, en complément des possibilités de construction nouvelle en densification.



En parallèle, le règlement de la zone Uc a été réécrit afin de supprimer les possibilités autres que la création de logements, ou d'hébergements, ou d'implantations de services publics.

VI.1.3.2 Qualification en STECAL de la zone Ngv (projet abandonné avant approbation de la modification simplifiée)

Une zone Ngv – Aire d'accueil des gens du voyage – est présente sur le territoire communal, et GMVA avait initialement demandé à la commune de la reconnaître en tant que STECAL au sein de son PLU après passage en CDPENAF, à l'occasion de la modification simplifiée, afin d'obtenir des droits à construire supplémentaires au sein de cette zone à l'occasion de son réaménagement.

Ce point était donc présent dans la notice notifiée aux Personnes Publiques Associées puis mise à disposition du public, mais GMVA a finalement renoncé à cette demande de reconnaissance en tant que STECAL, aussi le règlement de la zone Ngv est-il finalement resté inchangé.

VI.1.3.3 Création de deux emplacements réservés

La procédure a permis de créer les emplacements réservés n°39 et 40, tous deux destinés à l'aménagement de liaison douce. Si l'ER n°39 figurait bien dans la notice notifiée aux PPA, l'ER40 prévu sur la parcelle AC268 avait lui été oublié bien qu'ayant été validé en réunions de travail. GMVA, dans son avis, a rappelé que cet ER, nécessaire pour la commune afin de créer un itinéraire piéton permettant un accès aisé aux écoles et équipements depuis les quartiers Sud-Est du bourg, s'inscrivait dans le respect de l'objectif 3.1 du DOO du SCOT.

La Commune a donc réintégré cet emplacement réservé n°40 destiné à l'aménagement d'une liaison douce, d'une emprise de 72m² et ayant pour bénéficiaire la Commune de Plougoumelen.

VI.1.3.4 Autres évolutions réglementaires

- ➔ Afin d'optimiser son potentiel foncier, de favoriser la densité des constructions au sein des enveloppes agglomérées du bourg et des secteurs déjà urbanisés, les dispositions générales du règlement écrit du PLU, paragraphe n°10, ont été complétées de la précision suivante :

Dans les lotissements, la réunion de 2 lots ou plus est interdite.

- ➔ Avant modification, le règlement écrit des zones Ua, Ub, Uc et 1AU autorisait le bardage des pignons uniquement sur la pointe des pignons. Face aux enjeux d'isolation par l'extérieur, mais aussi de qualité urbaine, la Commune a souhaité modifier cette règle comme suit :

Le bardage des pignons est autorisé uniquement en rénovation, et pas en construction neuve. Le bardage des façades est autorisé en construction neuve comme en rénovation. Le choix des matériaux et l'aspect du bardage devront être en harmonie avec la construction et son environnement, et permettre d'éviter les ruptures de perception de gabarit.

- ➔ En zone Uc, afin de permettre les constructions neuves, extensions et annexes, notamment sur les parcelles étroites ou de forme atypique, le règlement écrit a été complété au *paragraphe Uc 4 – Volumétrie et implantation des constructions*, afin d'y apporter la précision suivante concernant l'implantation tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives :

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée, pour des raisons d'architecture, de configuration de parcelle ou d'unité d'aspect.

- ➔ Enfin, s'agissant des clôtures autorisées en zone N et en zone A, elles n'avaient été que peu définies au PLU approuvé en 2019 en partant du constat que ces zones n'autorisaient pas la construction de nouvelles habitations. Or les constructions pré-existantes peuvent aussi être clôturées, d'où la nécessité de mieux encadrer les possibilités. C'est pourquoi l'article 11 des zones N (à l'exclusion du Nds) et A a été calqué sur l'article 11 de la zone Uc, en précisant en zone A que ces règles sont uniquement valables pour les habitations. En effet, ces règles en matière de clôtures n'ont pas vocation à s'appliquer aux clôtures entourant les parcelles agricoles ou les bâtiments d'exploitation.
- ➔ Par ailleurs, en toute zone où une liste de clôtures autorisées ou interdite est établie, les lisses et claustras ajourés ont été autorisés en limite de voies et emprises publiques sous condition. De même les grilles soudées, ajourées par définition, ont été autorisées en limite de voies et emprises publiques à condition que les vides soient au moins égaux aux pleins.

VI.1.4 Avis des PPA, bilan de la mise à disposition du public, et évolution en conséquence du PLU pour approbation en conseil municipal

VI.1.4.1 Avis des Personnes Publiques Associées et évolutions du PLU en conséquence

CNDPS :

Le projet de modification simplifiée du PLU a fait l'objet d'un examen en CDNPS en date du 18 mars 2021, dont les conclusions ont été formalisées dans un courrier du Préfet en date du 7 avril 2021. Ce courrier indique que la CDNPS a émis un avis favorable au projet de modification simplifiée, sous-réserve de la prise en compte des observations suivantes :

-orientation n°1 : « préserver et maintenir les haies bocagères et les bosquets tant à l'intérieur du secteur que ceux délimitant les franges qui contribuent à l'insertion paysagère et au corridor écologique du territoire »,

-orientation n°2 : « réaliser une opération d'aménagement programmée (OAP) sur des parcelles aux superficies conséquentes afin de garantir une densité minimale de construction et une meilleure insertion paysagère de celle-ci ». En revanche, ce dernier dispositif peut ne pas être retenu pour les futurs espaces à protéger pour lesquels un type de protection adapté à la nature de l'espace concerné sera choisi (au titre d'un espace boisé par exemple),

-orientation n°3 : « préserver l'harmonie paysagère de certains secteurs comme Lestréviau adossé à un bosquet et disposant de maisons traditionnelles bretonnes »,

-orientation n°4 : « le règlement de la zone UC devra être revu pour prendre en compte les observations de l'architecte des bâtiments de France », concernant la simplicité et la cohérence des volumes d'une part et la nature des menuiseries, d'autre part.

En conséquence, la Commune a apporté plusieurs évolutions au projet de modification simplifiée n°1 avant approbation en conseil municipal :

- Ajout de la protection d'un mur en pierre présentant un fort intérêt paysager à Lohenven. Par ailleurs le PLU approuvé en 2019 identifiait déjà au titre des éléments du paysage à préserver les haies bocagères inventoriées, présentes notamment à Lérion et Penvern ;
- Délimitation d'un élément du paysage à préserver à Lohenven sur un massif boisé compris dans la zone Uc et présentant un fort intérêt paysager. En conséquence, le dispositif OAP sectorielle n'a pas été retenu dès lors que la commune privilégie la préservation à la construction de ce secteur ;
- Complément de l'article Uc5 – Qualité Urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour y préciser que :
 - o Les volumes seront simples et cohérents entre eux.
 - o Les menuiseries présenteront l'aspect du bois ou de l'aluminium couleur, autre que blanc, afin de contraster avec les enduits traditionnellement blancs (le PLU ne pouvant pas imposer le recours à un matériau, mais uniquement l'aspect de celui-ci).

Par ailleurs, l'ensemble du territoire communal, y compris les secteurs déjà urbanisés, est couvert par les dispositions applicables à toute opération qui prennent la forme d'une OAP thématique comprenant notamment de multiples règles en matière de traitement paysager et de la nature en ville, et de qualité architecturale et urbaine. En conséquence, la création d'une nouvelle OAP portant uniquement sur les SDU n'a pas été jugée utile, car elle aurait été redondante.

Préfet / DDTM :

Dans son avis du 7 avril 2021, le Préfet a émis un avis favorable au projet de modification simplifiée n°1 du PLU, sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- La délimitation des SDU et leur vocation devront être modifiées pour être conformes aux dispositions de la loi Littoral modifiée par la loi ELAN ;
- Il conviendra de diffuser à l'ensemble des PPA la note de présentation liée à la procédure en cours ainsi que les pièces du PLU directement substituables en prenant compte de nos remarques ;
- Le dossier de modification simplifiée devra également mentionner l'avis de la CDNPS du 18 avril 2021 et décliner les orientations émises

Une réunion a été organisée en Commune en date du 3 juin 2021 avec la participation de la Commune, la DDTM, GMVA et Urbaction. Cette réunion a permis à la commune de proposer le dispositif visant à délimiter des zones Uc plus larges que le périmètre bâti en conditionnant la possibilité de réaliser des constructions nouvelles et des annexes à leur implantation au sein du périmètre bâti. Il a été convenu d'intégrer une définition et un schéma explicatif dans les dispositions générales (définition du périmètre bâti) ainsi que dans le règlement de la zone Uc. Ce dispositif, retenu à l'issue de la réunion, vise notamment à permettre l'extension des constructions existantes en dehors du périmètre bâti pour les constructions situées

en frange de SDU, ce qui est compatible avec la loi ELAN qui interdit uniquement les nouvelles constructions qui ne seraient pas situées au sein du périmètre bâti.

Par ailleurs, la commune a également revu le règlement de la zone Uc, en conséquence de cet avis, afin de ne pas autoriser d'autres constructions que celles de logement, d'hébergement ou de services publics.

Enfin, les conclusions de l'avis de la CDNPS et les évolutions consécutives ont été présentées ci-avant, conformément à l'avis du Préfet.

GMVA :

Un Avis favorable a été rendu par courrier du Président de GMVA en date du 19 mars 2021, sous réserve de n'autoriser dans les SDU que les constructions à usage de logement ou de services publics. Par ailleurs, cet avis préconise d'inscrire l'emplacement réservé n°40 sur la parcelle AC268, qui avait été oublié dans la notice de la modification simplifiée notifiée aux PPA.

La Commune a intégré ces deux points dans la version finale de sa modification simplifiée du PLU.

CCI :

Avis favorable formulé par courrier du 3 février 2021

Chambre d'Agriculture :

Avis favorable formulé par courrier du 3 mars 2021, avec souhait que la mise en œuvre de l'emplacement réservé n°39 puisse se mettre en œuvre sans compensation environnementale.

Conseil Départemental :

Avis favorable formulé par courrier du 22 février 2021

MRAE :

Le projet a été soumis à décision de la MRAE dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale au cas par cas. La MRAE, qui n'est pas une PPA mais une autorité environnementale indépendante, a dispensé la commune de réaliser une évaluation environnementale de la modification simplifiée de son PLU par décision du 26 février 2021.

VI.1.4.2 Bilan de la mise à disposition du public

Les modalités de la mise à disposition du public ont été définies par délibération du Conseil Municipal du 19 mars 2020. Celle-ci s'est déroulée en mairie du lundi 12 avril au jeudi 13 mai 2021 selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du dossier et d'un registre permettant au public de formuler ses observations en mairie les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 09 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30 et les mardi et samedi de 09h à 12h.
- Mise en ligne du dossier de modification sur le site internet sur la période concernée. Possibilité de transmettre des observations par lettre adressée à l'intention de Mme le maire par mail à mairie@plougoumelen.fr ou par courrier à l'adresse 5, rue Yves de Pont-Sal – 56400 PLOUGOUMELEN.

La mise à disposition a permis de recueillir 8 observations :

1 et 2 : M. et Mme LEVENIERE à Lestréviau :

- Demandent de modifier le cadastre en conservant des parcelles G619 et G642 agrandies et en supprimant la parcelle G620, et demandent à ne plus casser les dites parcelles en zone Na pour les réintégrer en zone Uc
- Demandent à élargir le périmètre de la zone Uc vers l'Est sur la parcelle G181 à Lestréviau, au détriment du zonage Na

Prise en compte par la Commune : La Commune ne peut donner suite à la demande n°1, car elle n'est pas compétente en matière de modification cadastrale. Le cadastre en vigueur fait apparaître 3 parcelles et non deux, en conséquence la Commune ne peut modifier l'affichage sur son plan de zonage. En outre, la demande relative au déclassement de zone Na de ces parcelles, au bénéfice d'un classement Uc n'est pas recevable dès lors que ces parcelles sont en extension de l'urbanisation, hors du périmètre bâti, et trop loin de la construction principale pour accueillir son extension.

En revanche, la Commune a déjà intégré la demande n°2 puisque la proposition de zone Uc de Lestréviau soumise à disposition du public intègre déjà un élargissement de la zone Uc à l'Est de l'habitation située sur la parcelle G181

3 : M. et Mme. LION à Lestréviau : demandent la réduction de la zone Na, au bénéfice du zonage Uc, sur les parcelles F109, F1151 et F1154 à Lestréviau

Prise en compte par la Commune : la Commune ne peut donner suite à cette demande, car l'emprise zonée en Na correspond à des parcelles non bâties situées dans la marge de recul d'un cours d'eau, protégée par le zonage Na en application du règlement sanitaire départemental, et conformément aux orientations du PADD en matière de préservation de la Trame Verte et Bleue.

4 : Association Les Amis des Chemins de Ronde et Association pour l'Application de la Loi Littoral dans le Pays d'Auray :

- demandent à ne pas permettre d'extension illégale de l'urbanisation hors continuité, en application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme
- demandent à ne pas délimiter les SDU de Penvern, Lohenven et Tremodec, considérant que la densité humaine y est trop faible.

Prise en compte par la Commune : la Commune a corrigé le règlement écrit de la zone Uc afin de ne pas autoriser les nouvelles constructions en dehors du périmètre bâti, mais uniquement les extensions de celle-ci. Se faisant, la Commune s'appuie sur la décision du Conseil d'Etat n°419139 du 3 avril 2020, Ile de Batz, qui considère que « l'extension d'une construction existante ne présente pas le caractère d'une extension de l'urbanisation ».

En revanche, la Commune ne donne pas suite à la demande consistant à ne pas délimiter de zones Uc pour Penvern, Lohenven et Tremodec, considérant d'une part qu'il appartient au SCOT de définir les SDU sur la base des critères de loi ELAN, et que le SCOT a qualifié ces noyaux bâtis de SDU, et considérant d'autre part que les associations évoquent la faible densité humaine là où la loi ELAN ne parle que de densité de constructions, celles-ci pouvant ne pas être des habitations et donc ne pas accueillir d'habitants.

5 et 6 : Monsieur HUBERT Christophe, représenté par Me. Pierre Jean Maire, avocat :

- considère que l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de Lestréviau, Penvern, zone Ngv, ... aurait dû donner lieu à la délibération prévue à l'article L153-38 du code de l'urbanisme
- considère que l'ouverture de droits à construire dans la zone Ngv impliquait le recours à une enquête publique et non à une mise à disposition du public, et conteste la qualification de ce STECAL de cette zone qu'il considère comme zone d'urbanisation diffuse
- conteste la délimitation des zones Uc qui étaient déjà inscrites au PLU de 2019 en ce qu'elle n'auraient pas été délimitées selon l'application de la méthode de délimitation affichée dans la notice (distance inter-construction inférieure à 50m), et tout particulièrement pour le secteur de Lérion/Kerval/Le Bot
- conteste expressément le classement en zone Uc des parcelles D45, D1813, D1815, D1817, D1818 situées à Lérion en dehors du périmètre bâti.

Prise en compte par la Commune : la Commune conteste la lecture faite par le pétitionnaire de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, considérant que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone s'entend comme étant la transformation d'une zone 2AU en zone 1AU, et qu'en l'espèce ce n'est pas l'objet de la procédure de modification du PLU.

La commune a renoncé à ouvrir de nouveaux droits à construire dans la zone Ngv, à la demande de GMVA, et cette deuxième observation du requérant est par conséquent caduque.

La commune a appliqué la même méthodologie à l'ensemble des secteurs, mais suite à l'avis de l'Etat notamment, la Commune a modifié le règlement écrit de la zone Uc afin de n'autoriser les constructions nouvelles qu'au sein du périmètre bâti, qui diffère du périmètre de la zone Uc qui est plus large et peu lui accueillir même en dehors du périmètre bâti les extensions des constructions existantes. Toutefois, en vue de l'approbation de la modification simplifiée, suite à l'avis des PPA et à la mise à disposition du public, la Commune a réduit le périmètre de la zone Uc de Lérion lorsque la distance entre deux constructions excédait 50m, ainsi que le périmètre de Lestréviau dans le même cas.

7 : « STEPH H » : demande la réduction du périmètre de la zone Uc de Lérion au motif qu'elle comprend des secteurs dans lesquels les constructions existantes sont éloignées de plus de 50m

Prise en compte par la Commune : en vue de l'approbation de la modification simplifiée, suite à l'avis des PPA et à la mise à disposition du public, la Commune a réduit le périmètre de la zone Uc de Lérion lorsque la distance entre deux constructions excédait 50m, ainsi que le périmètre de Lestréviau dans le même cas.

8 : Observation anonyme formulée sur le registre :

- demande à réduire à un quart l'intervalle entre lisses lorsque ce dispositif de clôture est autorisé,
- demande à autoriser les lisses et la brande épaisse en mitoyenneté

Prise en compte par la Commune : la Commune a décidé de donner suite à cette observation en interdisant les lisses et claustras non ajourés, ou ajourés mais dont les vides sont inférieurs au quart des pleins et/ou ne permettent pas une vue directe, alors qu'initialement les lisses étaient interdites lorsque les lisses étaient ajourées mais que les vides étaient inférieurs au tiers des pleins et/ou ne permettent pas une vue directe.

La Commune a également modifié la liste des interdictions en limite séparative en y supprimant l'interdiction des lisses, et en y précisant que seule la brande fine est interdite.