

Extraits des éléments de Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de Combrit Sainte Marine :

Eléments du dossier enquête publique fin 2023 en cours de validation début 2024.

Les éléments extraits concernent le projet d'habitat léger réversible sur le site de l'OAP de Kerlec (que nous renommons « Kroas Hent ») :

- Eléments généraux à modifier dans le règlement général du PLU de la commune.
- Modification et verrouillage de l'OAP de Kroas Hent pour un projet d'habitat léger réversible

Dans le document « enquête publique » de la page 36 à la page 54 (sur 137)

1 / Modifications dans le règlement général du PLU

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

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

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

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

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

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

Pour rappel, la modification n°1 approuvée par délibération du conseil municipal le 23 octobre 2019 concernait en partie l'adaptation du règlement écrit du PLU. Celle-ci portait notamment sur l'ajout en zone Uh, à l'article Uh.1 de la mention suivante : « 1-sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités générant des nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment : (...) les résidences mobiles de loisirs (tiny house, yourtes) ».

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

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

2 / Adaptation de l'OAP 13 afin d'y intégrer de l'habitat réversible

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

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

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

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

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



Il s'agit donc :

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

2. Eléments de justification

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

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

Quelques exemples de résidences réversibles/démontables Tiny house Yourte Mobil-home, maison nomade à consulter sur les sites : hameaux-legers.org et BRUDED

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

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

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

Voir dans le document de l'OAP [Quelques extraits d'articles de presse](#)

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

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

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

b) Contexte réglementaire

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

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

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

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

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

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

Cette attestation est fournie sous la responsabilité du demandeur. »

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

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

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

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

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

Il est donc nécessaire de créer un sous-secteur 1AUhc2, afin d'autoriser l'habitat réversible sur le site de l'ancienne carrière pour préciser et encadrer leurs modalités

d'implantation. L'OAP devra également être ajustée sur le site afin d'y intégrer cette possibilité.

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

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

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

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

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

e) Un projet compatible avec les objectifs du PADD

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

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

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

3. Traduction dans le PLU

a) Modification du règlement écrit en zone 1AU

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

1AUhc2 : secteur à vocation d'habitat de type résidence démontable

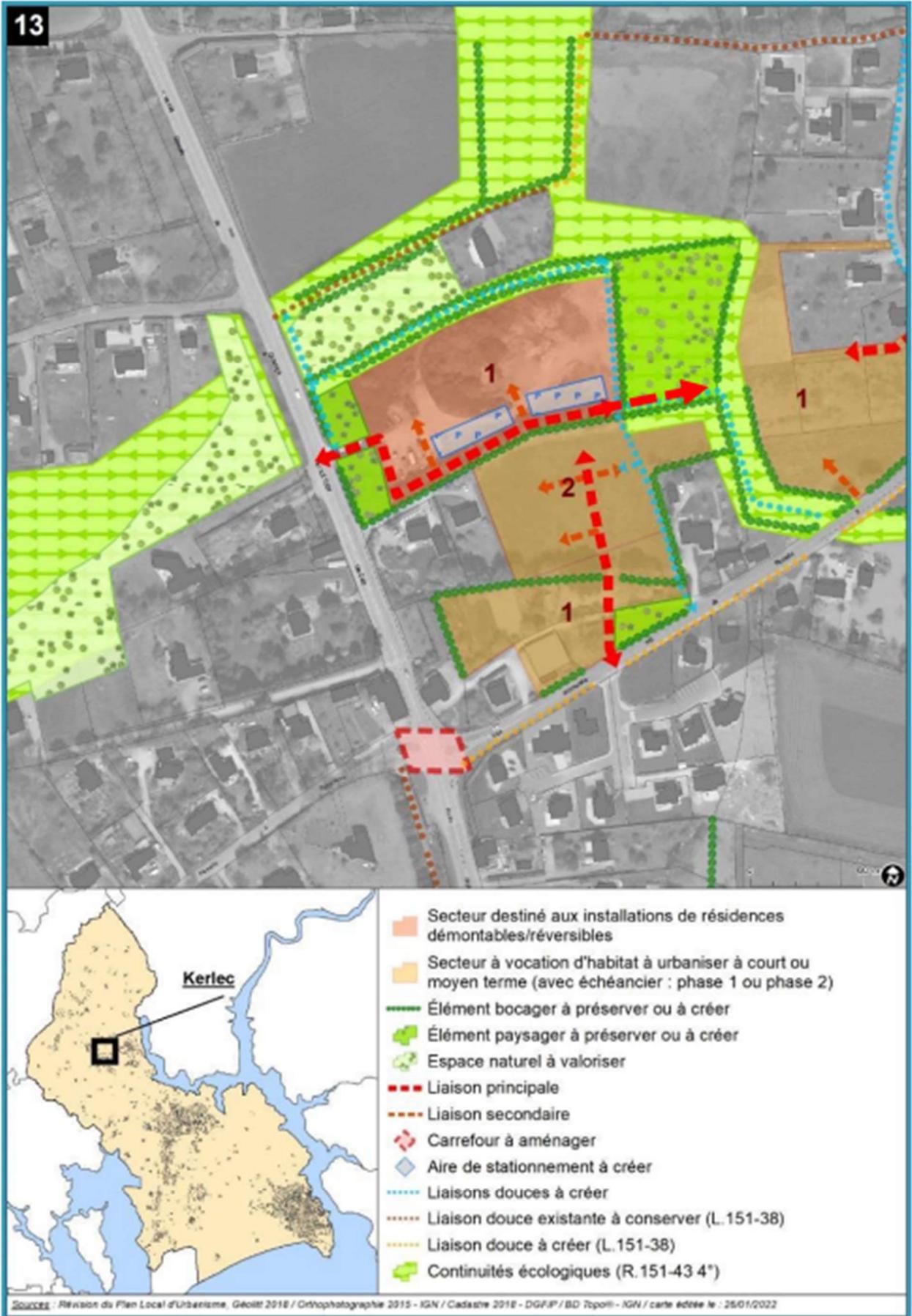
Article	N° page	Modifications
Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	58	1. En secteurs 1AUhc2, 4-L'installation, l'extension ou la modification de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : 5-A condition de s'intégrer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

b) Ajustement de l'OAP n°13

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

C / 13 : secteur de anciennement appelé Kerlec et renommé Kroaz Hent	
Zonage surface	Zone 1AUhc et 1AUhc2 – 1,20 ha (emprises mobilisables)
Programme de logements Et échéancier prévisionnel	<p>Secteur destiné à de l'habitat, aux installations de résidences démontables/réversibles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et aux activités compatibles avec l'habitat.</p> <p>Secteur inscrit dans la 1ère tranche</p> <p><i>A supprimer ce qui suit</i></p> <p>Un emplacement réservé est identifié sur ce secteur ; il est destiné à l'implantation d'équipements publics et/ou à la réalisation d'un programme de logements (article L.151-41 du code de l'urbanisme)</p>
Densité	18 logements/ha, soit au minimum 22 logements à réaliser, si l'opération ne comporte que des logements
Situation	Ce secteur, bordé par la route départementale n°144, constitue une ancienne carrière aujourd'hui désaffectée.
Contraintes règlementaires	Ce secteur n'est soumis à des contraintes règlementaires.
Implantation du bâti	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. Assurer un traitement qualitatif des constructions en bordure de la RD n°144.

<p>Accès et desserte</p>	<p>Desserte automobile : l'accès principal se fera à partir de la route départementale n°144. Il n'est pas prévu la réalisation d'une jonction routière avec le secteur situé au Sud, compte tenu de la topographie du site.</p> <p>Desserte piétonne : un maillage piéton devra être aménagé au sein du secteur, notamment en frange Nord du secteur. Une liaison douce devra être réalisée également en direction du futur espace public de Kroas Hent (secteur NL) et du secteur 1AUhc situé au Sud.</p>
<p>Paysage</p>	<p>Préserver l'ensemble de la maille bocagère périphérique. Aménager l'espace naturel situé à l'Est de l'ancienne carrière, en espace public paysager. Protéger et mettre en valeur les continuités écologiques</p>
<p>Réseaux</p>	<p>Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif.</p> <p>Eaux pluviales : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant.</p>



4. Description des incidences estimées de la modification

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

5. Evolutions apportées au projet à la suite de la notification des Personnes Publiques Associées

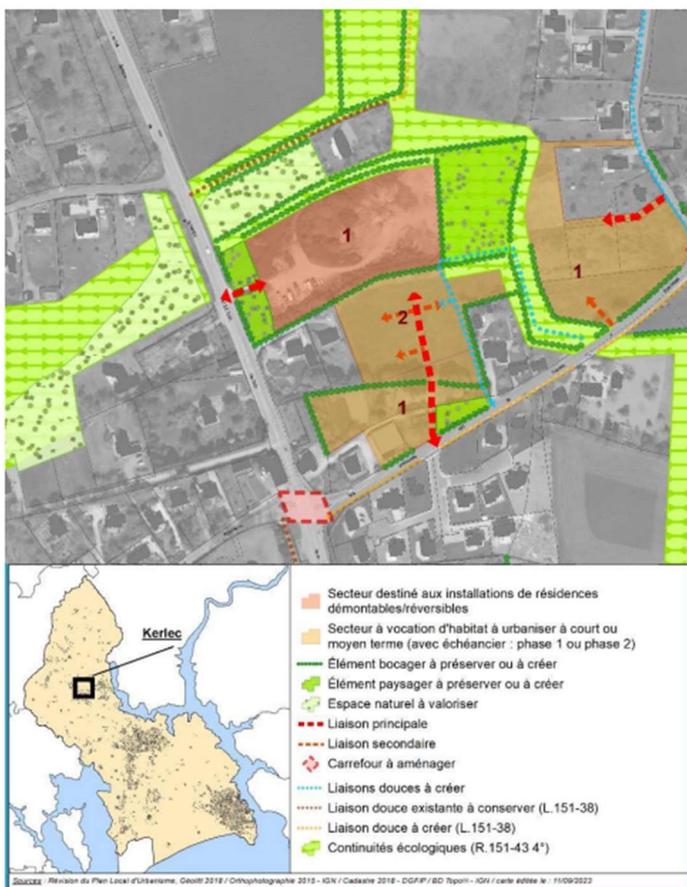
A l'issue de la notification des PPA, il a été observé que l'OAP du projet était trop succincte et que les dispositions d'aménagement (densité, emprise au sol, réseaux, etc) n'étaient pas adaptées à l'habitat réversible. De plus, les orientations de l'OAP et le règlement de la zone 1AUhc apparaissent comme contradictoires : il est recommandé de réaliser une OAP spécifique au secteur 1AUhc2 pour encadrer l'aménagement de cette zone d'habitat réversible.

Il a également été soulevé que le dossier mentionnait deux noms différents pour ce secteur : Kerlec et Kroas Hent et que pour faciliter la compréhension du dossier il convenait de n'en utiliser qu'un, il a donc été choisi d'utiliser seulement **Kroas Hent**.

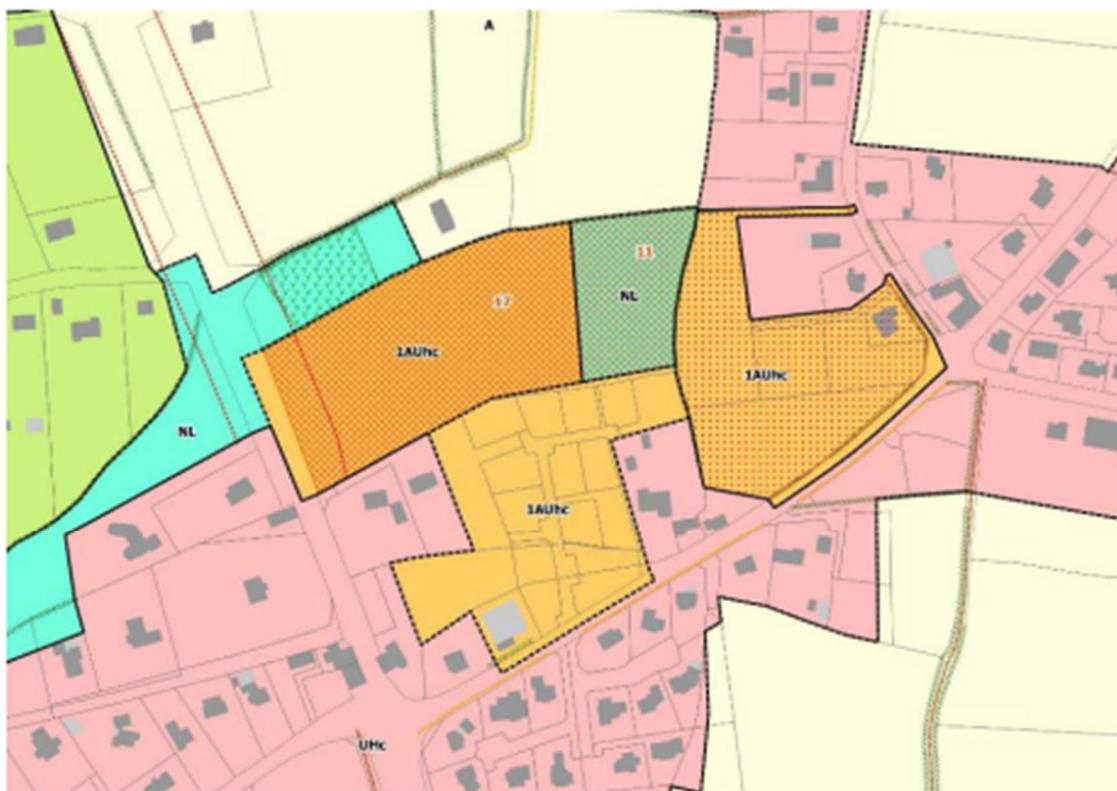
a) Modifications de l'OAP du secteur 1AUhc2 Kroas Hent

B) 13 secteur de Kroas Hent	
Zonage surface	Zone 1AUhc2 – 1 ha (emprises mobilisables).
Programme de logements et échéancier prévisionnel	Secteur destiné à de l'habitat, aux installations de résidences démontables/réversibles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, aux logements saisonniers (non touristique) et aux activités compatibles avec l'habitat.
Densité	25 logements/ha, soit au minimum 25 logements à réaliser, si l'opération ne comporte que des logements.
Situation	Ce secteur, bordé par la route départementale n°144, constitue une ancienne carrière aujourd'hui désaffectée
Contraintes réglementaires	Une marge de recul de 20m depuis la Route Départementale devra être respectée. Le projet devra préserver les éléments paysagers et les continuités écologiques identifiés.
Implantation du Bati	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. Assurer un traitement qualitatif des constructions en bordure de la RD n°144. Implanter les constructions en fonction de la topographie du terrain et dans un souci de préservation des intimités, de performance énergétique du bâti et de bonne gestion des espaces libres de construction et plantés
Accès et desserte	Aménager un accès unique par la RD144. Aménager une voie interne de préférence au sud de la parcelle. Prévoir des liaisons internes douces accessibles vélos/ piétons à l'intérieur du site et entre le site et le lotissement au sud et la partie naturelle à l'est de la parcelle. Privilégier le stationnement mutualisé.
Paysage	L'aménagement du site doit être élaboré en fonction de sa topographie et des éléments paysagers le caractérisant. <u>Bordure Ouest</u> : l'espace végétalisé sera repris et préservé. Un talus planté sera aménagé et constituera un espace tampon permettant de limiter l'impact sonore et visuel de la RD144 (bande de recul de 20m par rapport à l'axe routier imposée au PLU) et de créer une liaison avec le corridor écologique identifié au Nord de la parcelle. <u>Bordure Nord</u> : Talus à préserver ou à créer, et corridor écologique à préserver. <u>Bordure Est</u> : Aménagement d'un talus végétal. <u>Bordure sud</u> : Plantation de haie vive.

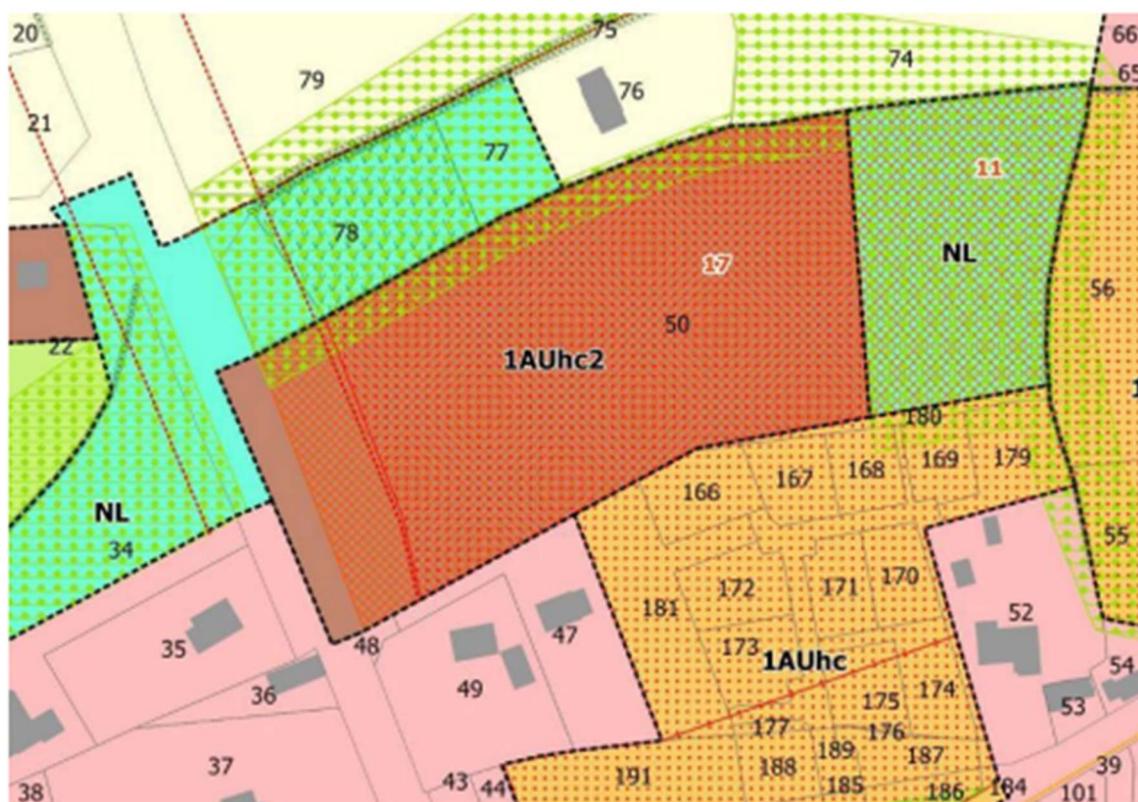
	<p><u>Les espaces libres de construction</u> devront demeurer non artificialisés et seront végétalisés (arbustes et arbres de haute tige – essences locales, adaptées au site et peu gourmandes en eau), de façon à préserver l'intimité des habitations, assurer la fraîcheur de l'ilot et favoriser la préservation et le développement de la biodiversité.</p> <p><u>La totalité des terres excavées</u> devra être conservée et réutilisée pour l'aménagement paysager du site (talutage...)</p> <p><u>Les projets seront étudiés</u> de manière à être en accord avec l'environnement naturel et bâti. Ils 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. Ils privilégieront l'emploi de matériaux locaux et durables avec traitement naturel.</p> <p><u>Les espaces de stationnement</u> seront aménagés de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie (ex : pavés enherbés... proscription du bitume) et paysagés. L'emprise de voies devra être réduite au minimum requis.</p> <p><u>Les revêtements imperméabilisants</u> seront proscrits (sauf contrainte technique à justifier) de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol. Attention à éviter le risque de pollution du sol en profondeur (qualité des matériaux).</p> <p><u>Les clôtures</u> seront unifiées à l'échelle du site et feront l'objet d'un traitement paysager adapté.</p>
Réseaux	<p>Raccordement au réseau collectif d'assainissement et eaux pluviales existant. Possibilité de mise en place à titre expérimental de systèmes individuels avec accord des gestionnaires et des autorités compétentes – sous réserve que ces systèmes s'inscrivent dans une démarche de réduction de l'impact environnemental du projet.</p> <p>Limiter l'impact de la viabilisation sur le terrain.</p> <p>Prévoir la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales adaptés à la nature du projet et aux besoins du site</p>



c) Modifications du règlement graphique



Extrait du règlement graphique du secteur avant le projet de modification n°2 du PLU



Extrait du règlement graphique du secteur après le projet de modification n°2 du PLU.

Modifications du règlement écrit de la zone 1AUhc2

(Extrait du document : Commune de Combrit Sainte-Marine Complément au rapport de présentation intégrant évaluation environnementale : Page 50 à 54)

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En plus, en secteur 1AUhc2

- Les résidences mobiles de loisirs : mobile home, caravanes, véhicules aménagés, vans, camping-car, tentes, ..
- Les piscines.

Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur 1AUhc2 :

- L'installation, l'extension ou la modification de résidences démontables constituant l'habitat permanent ou saisonnier (non touristique) de leurs utilisateurs ;
- A condition de s'intégrer harmonieusement au paysage et à l'environnement et dans le respect des vues et des perspectives.

Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'accès carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les accès et voies de desserte figurant dans le document des OAP (pièce n°3 du dossier de PLU) devront être respectés dans un rapport de compatibilité.

En secteur 1AUhc2 :

Les voies publiques ne devront pas être imperméabilisées :

- les revêtements bitumineux seront proscrits ;
- le revêtement des voies devra permettre une bonne infiltration des eaux de pluie tout en évitant le risque de pollution du sol en profondeur.

2. Accès

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

En secteur 1AUhc2 :

La largeur des voies d'accès sera limitée à 4 mètres au maximum, excepté dans le cas de contraintes techniques particulières qui devront être justifiées par le projet.

Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales devra être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales qui figure en annexe du P.L.U. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de vidange déchlorées des piscines.

En secteur 1AUhc2 :

Les résidences démontables devront respecter des règles minimales d'hygiène et de sécurité, permettant de satisfaire les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité.

Les résidences démontables devront obligatoirement organiser un système d'infiltration et de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les futures constructions devront installer des dispositifs individuels de récupération des eaux pluviales.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe. En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

En secteur 1AUhc2 :

Les résidences démontables devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement existant. A titre expérimental, il sera possible de mettre en place des systèmes individuels avec accord des gestionnaires et des autorités compétentes – sous réserve que ces systèmes s'inscrivent dans une démarche de réduction de l'impact environnemental du projet.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques,

adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

3. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

Pour les secteurs 1AUhc, 1AUhc1 et 1AUhc2 :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

En cas de lotissement ou d'opérations d'aménagement, le coefficient d'emprise au sol pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

En secteurs 1AUhc2 : Pour les constructions et installations de type résidence démontable la hauteur maximale est limitée à 5,5m au faîtage ou à l'acrotère.

Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

2. Généralités

Rappel de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : « 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. ».

En secteur 1AUhc2 :

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.

3. Cas de travaux sur les bâtiments existants ou des constructions neuves à l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable

Tous projets de rénovation, reconstruction, extension de construction existante, constructions neuves, constructions d'annexe, et travaux divers sur éléments répertoriés, inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable devra respecter le règlement de celui-ci.

En secteur 1AUhc2 :

Les matériaux utilisés pour les constructions devront être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain du site dans lequel elles s'insèrent.

L'emploi d'éléments de matière plastique (bardage) feront l'objet d'interdiction.

3bis - Clôtures en secteur 1AUhc2

La hauteur, l'implantation et l'aspect des clôtures devront être homogènes à l'échelle du secteur. La hauteur maximum des clôtures ne devra pas dépasser 1.20 mètres en limite de la voie publique, et 1.60 mètre en limite séparative.

A- Matériaux et aspect

Les clôtures présentant l'aspect suivant seront autorisées :

- Les murets d'aspect de pierre sèche, sous condition que leur hauteur ne dépasse pas les 0.80 mètres. Ils pourront être surmontés de clôture en bois ;
- Les grillages doublés de haies variées ;
- Les clôtures en bois ajourée – type ganivelle ou barrière ;
- Les haies arbustives variées et d'essences locales, non invasives, adaptées à la nature et aux contraintes site et peu gourmandes en eau (ex: noisetiers, poirier sauvage, pommier, merisier, cornouiller sanguin, fusain, sureau, saule...) ;
- Les talus boisés.

Feront l'objet d'interdiction, les clôtures à l'aspect suivant :

- Les murets enduits ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints ;
- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les éléments en béton préfabriqués de couleur ciment ;
- Les brises-vues synthétiques ;
- Les éléments en plastique ;
- Les claustras opaques ;
- Les clôtures pleines qu'elle que soit leur hauteur ;
- Les occultations de toute nature, intégrées aux clôtures (bandes PVC, bois...).

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

En secteur 1AUhc2 :

Les aires de stationnement devront être adaptées au besoin du projet et à la spécificité du site.

Les espaces de stationnement devront être majoritairement mutualisés

Les espaces de stationnement ne pourront être imperméabilisés ; le revêtement retenu devra permettre une bonne infiltration des eaux de pluie tout en évitant le risque de pollution du sol en profondeur.

Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

En secteur 1AUhc2 :

Les arbres de haute tige seront préservés. Leur abattage s'il s'avère nécessaire, devra être justifié (état phytosanitaire, sécurité publique) et faire l'objet d'une autorisation préalable (DP). Des sujets équivalents devront être replantés en compensation.

Les espaces non bâtis et les espaces de stationnement ne pourront être imperméabilisés ; ils devront être végétalisés et accueillir des plantes arbustives et de haute tige en nombre suffisant (essences locales, adaptées au site, non invasives et peu gourmandes en eau) de façon à créer une trame arborée et végétale.

Les essences suivantes sont préconisées : noisetiers, poirier sauvage, pommier, merisier, cornouiller sanguin, fusain, sureau, saule...

La totalité des terres excavées devra être conservée et réutilisée pour l'aménagement paysager du site (talutage...).

Les toiles de paillage plastique sont interdites

Compléments à la justification des choix de la Commune

La Commune a mené ces dernières années une réflexion sur les possibilités d'aménagement de cette parcelle, site d'une ancienne carrière ; et plus spécifiquement sur la pertinence d'y construire de l'habitat collectif afin de répondre à la demande croissante de logements abordables sur la Commune.

Or, il s'est avéré que l'instabilité du sol ne permettait pas d'envisager la construction de bâtiments en maçonnerie traditionnelle avec fondations. Le recours à l'habitat léger, sans fondation s'est progressivement imposé.

Aujourd'hui, la Commune souhaite aller plus loin, et accueillir sur ce terrain un projet pilote d'habitat réversible, exemplaire à l'échelle du Pays Bigouden Sud.

Les objectifs poursuivis sont :

- Offrir une réponse à la demande croissante de logements abordables et de logements saisonniers (à destination des travailleurs) sur la Commune
- Expérimenter un mode constructif respectueux de l'environnement et innovant sur le plan écologique (limitation de l'artificialisation du site, réversibilité des constructions, limitation de la consommation énergétique, gestion optimale des eaux usées et des EP, insertion paysagère dans le site...)
- Expérimenter de nouvelles formes d'habiter sur le territoire (idée de hameau mixant habitat individuel et bâtiments à usage collectif)

Afin de maîtriser le foncier et son devenir dans le temps, la Commune a décidé d'acquérir la parcelle BP50 (Conseil Municipaux des 13/12/2022 et 29/08/2023). La partie ouest de la parcelle, en zone 1AUHC du PLU en vigueur, est destinée à accueillir un projet d'habitat réversible tandis que la partie est, en zone NL du PLU en vigueur, est destinée à accueillir un espace paysager au profit de l'ensemble du quartier

Fin de la page 54 du document suivant :

Extrait du complément au rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale dans le cadre de la modification N°2 du Plu de Combrit / document « Enquête publique » fin 2023 .