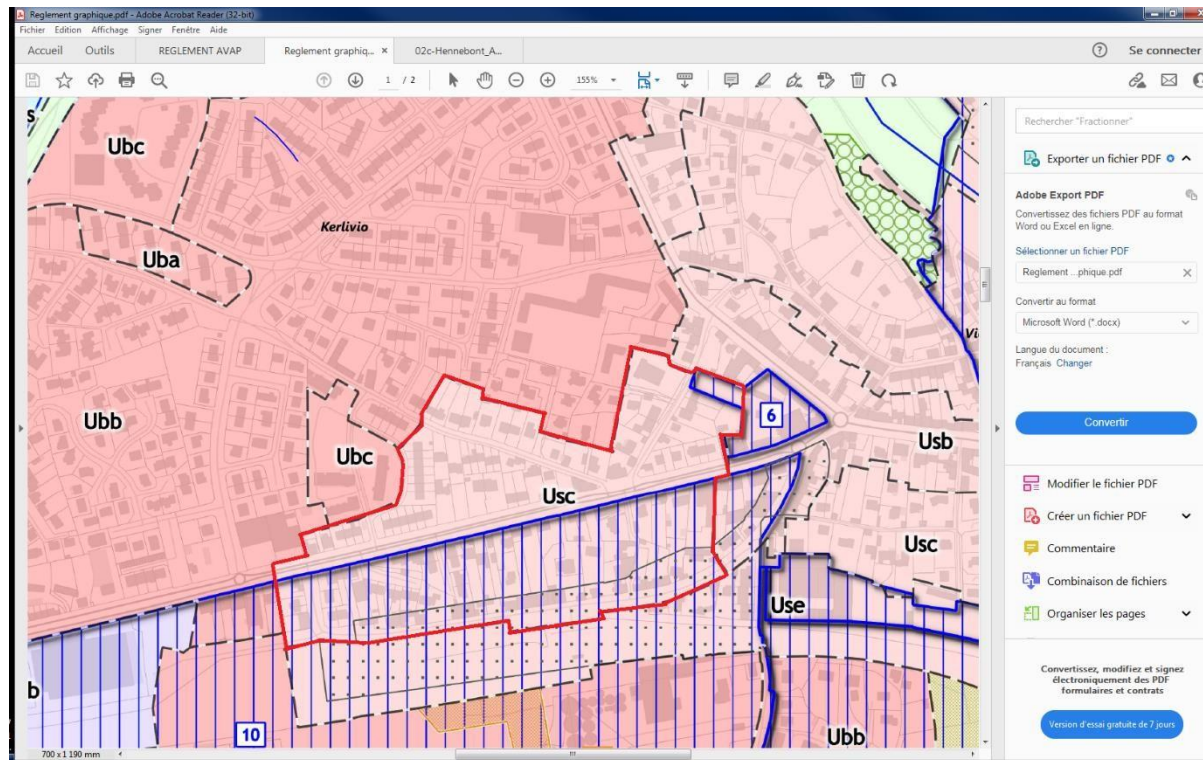


MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (MODIFICATION N°1)

Règlement graphique :

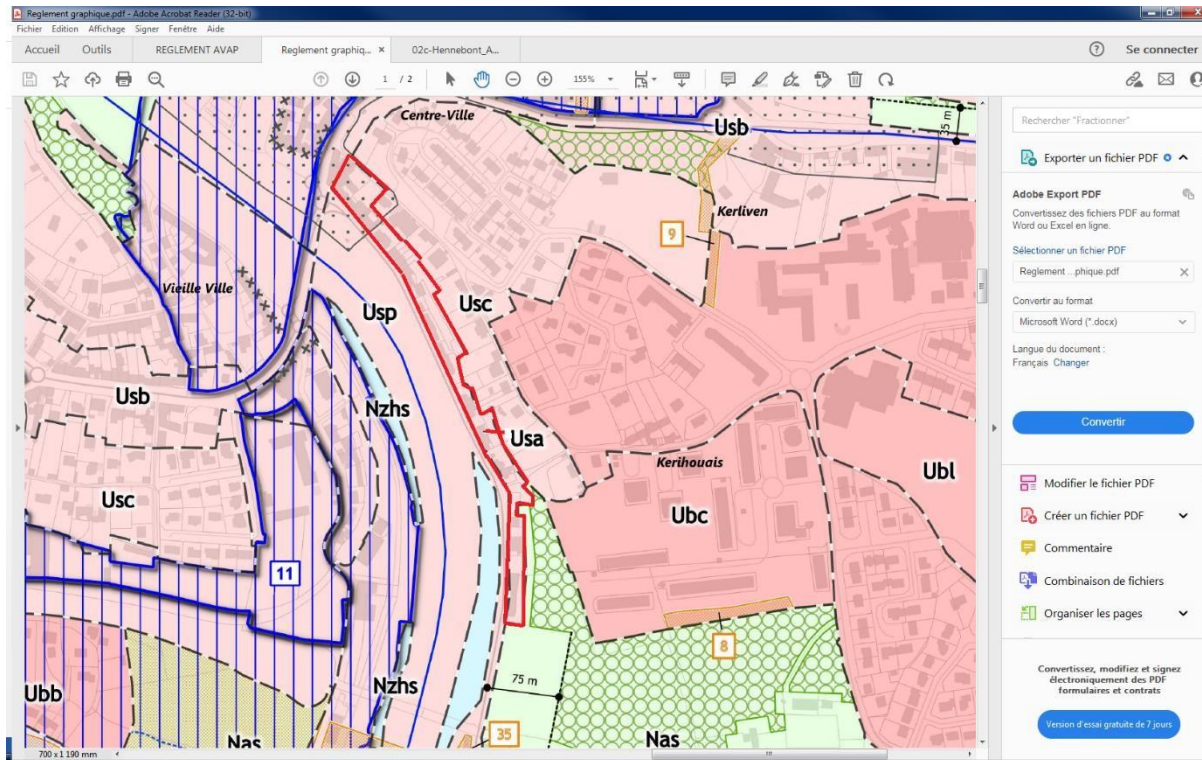
ZONAGES ERRONÉS

Avenue de la République

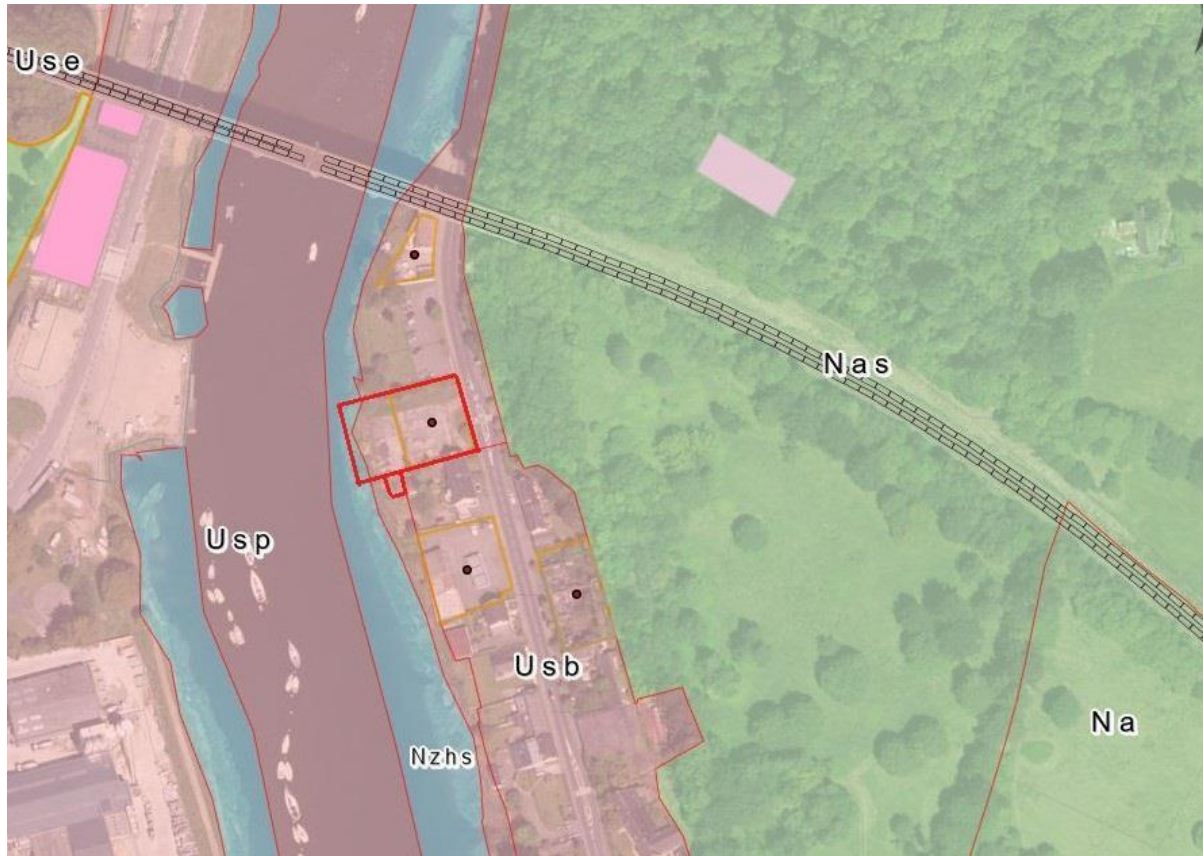


Secteur inscrit en Usc au lieu de Usb par rapport au Site Patrimonial Remarquable (secteur PB2)

Route de Port- Louis

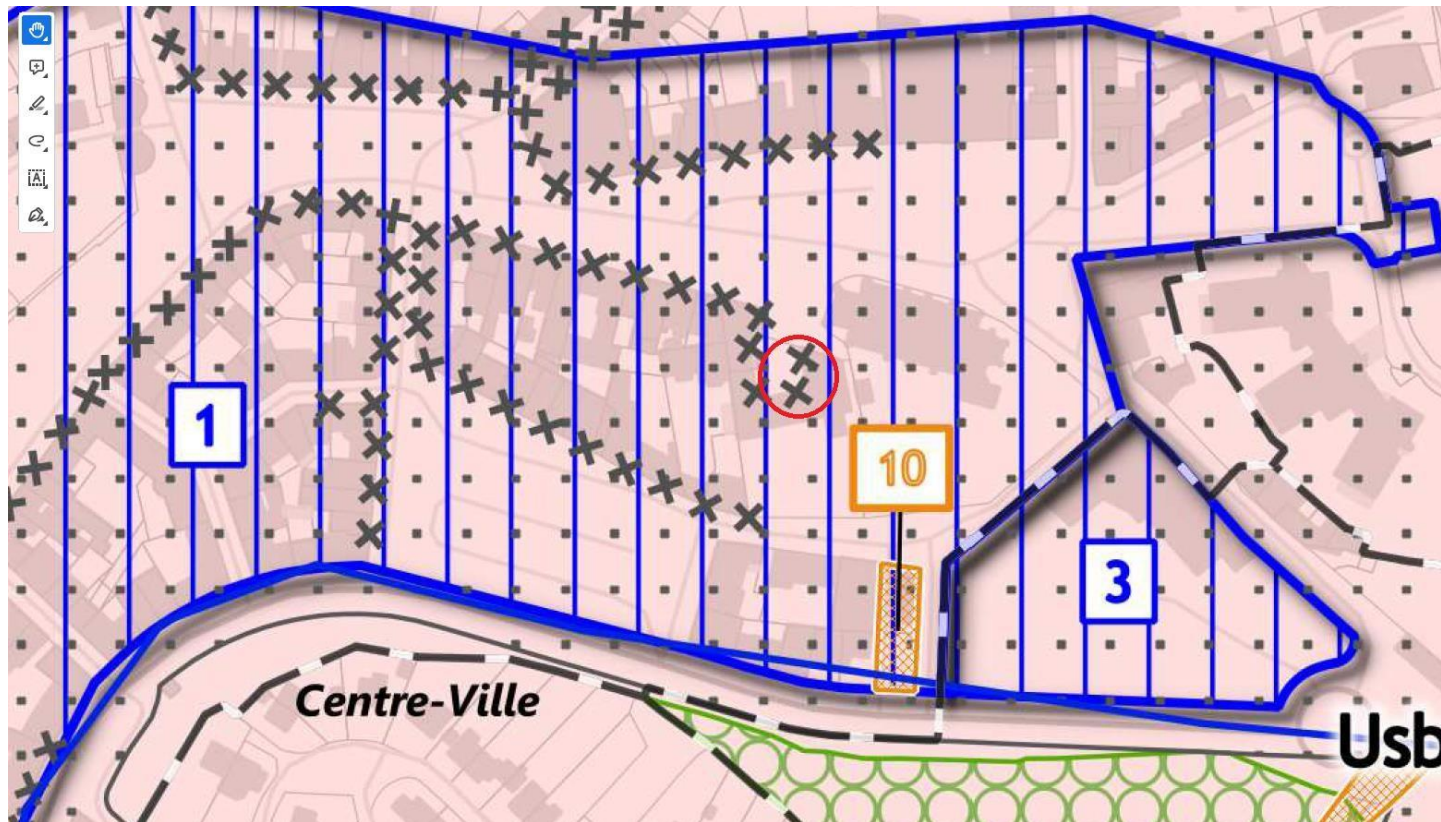


Secteur inscrit en Usa au lieu de Usb par rapport au Site Patrimonial Remarquable (secteur PB2)



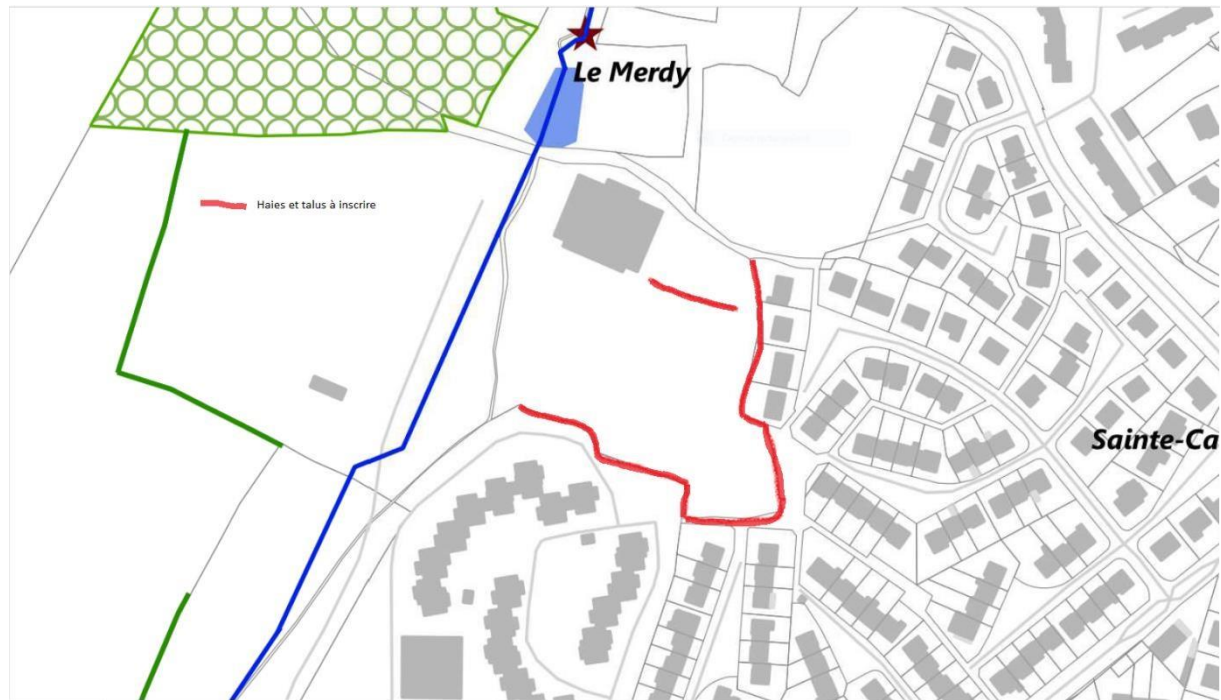
Les parcelles AY160 et 161 sont actuellement situées dans la zone Usp alors qu'elles devraient être classées en zone Usb. Toutefois, au regard des éléments apportés par le porter à connaissance de la révision du plan de prévention des risques inondation Blavet-aval, ces parcelles sont situées en zone non constructible.

Place Maréchal Foch



Un linéaire commercial est matérialisé sur l'hôtel particulier de Monsieur Eliot alors qu'il ne s'agit pas de commerce. **À supprimer**

HAIES ET TALUS PROTÉGÉS



Le service espaces verts souhaite inscrire de nouvelles haies et nouveaux talus à protéger. **À Rajouter sur l'Annexe règlement graphique patrimoine et paysage** pour le secteur de Kerlivio.

DEMANDES PARTICULIÈRES

EMPLACEMENT RÉSERVÉ A KERANDRÉ



Monsieur BOSCHET, Président de la société NKE Group, nous interroge sur le périmètre de cet emplacement réservé et s'inquiète des possibilités d'extension et de développement de son entreprise dans le cadre de l'OAP 10 – PEM et quartier de la Gare. Parcelle section BH n°269

Limiter l'emplacement réservé n°7 sur l'emprise du parking et modifier l'OAP n°10.

MODIFICATION DU REGLEMENT.

En zone Ui :

Les extensions et annexes ne doivent pas dépasser le gabarit et la hauteur du volume principal. Dans le cas où une entreprise souhaite construire des locaux plus volumineux que ceux existant dans le cadre d'une croissance économique, la règle ne permettrait pas la construction de locaux plus importants que l'existant est sous dimensionné. Il est nécessaire de bien définir le volume principal. En effet si le volume principal abrite des bureaux, il est évident qu'il peut être moins volumineux que des entrepôts de stockage. Par conséquent, la règle est trop restrictive.

Modifier la possibilité de construire plus grand et plus haut que le volume dit « principal ».

Article G2-I

Accès

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux stricts besoins de l'opération. La largeur des accès est **limitée à 3 à 5 mètres** pour les logements et les activités tertiaires. Tout accès potentiellement dangereux est interdit.

Modification : Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux stricts besoins de l'opération. La largeur des accès est **comprise entre 3 à 5 mètres** pour les logements et les activités tertiaires. Tout accès potentiellement dangereux est interdit.

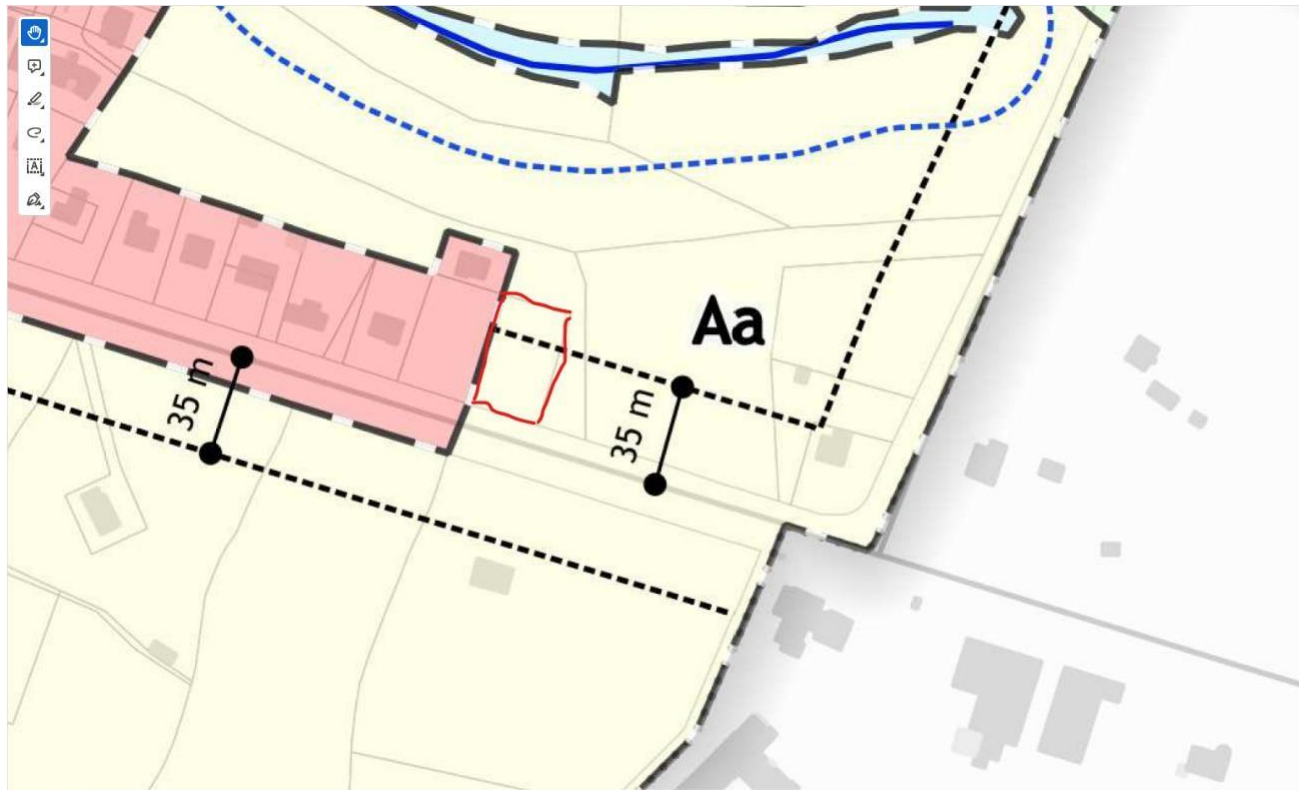
Il nous apparait aussi important de nous questionner sur l'interdiction de bénéficier d'un 2^{ème} accès. Article G2-I, Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière accueille un parc de stationnement. De plus, il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et que ces accès ne portent pas atteinte à la sécurité et à la commodité de la circulation sur la voie.

ZONAGE

Parcelle section AR n° 120

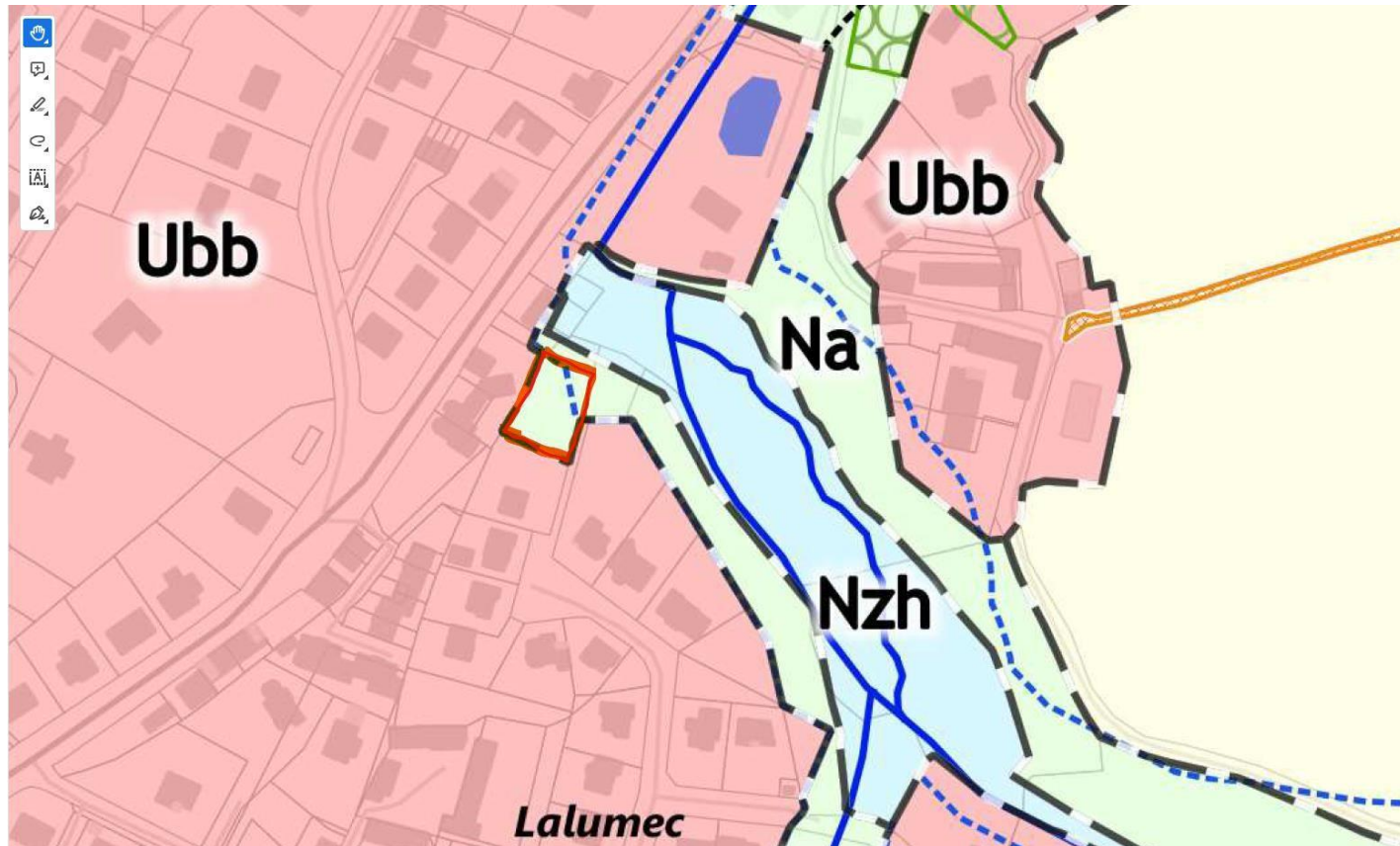
Cette parcelle fait partie intégrante du plan d'assainissement collectif de la Route de Vannes. Elle a été intégrée au zonage agricole (Aa) et est également soumise à une marge d'inconstructibilité due à la route départementale.

À intégrer au zonage Ubb sans marge de recul



Parcelle section AN n°900

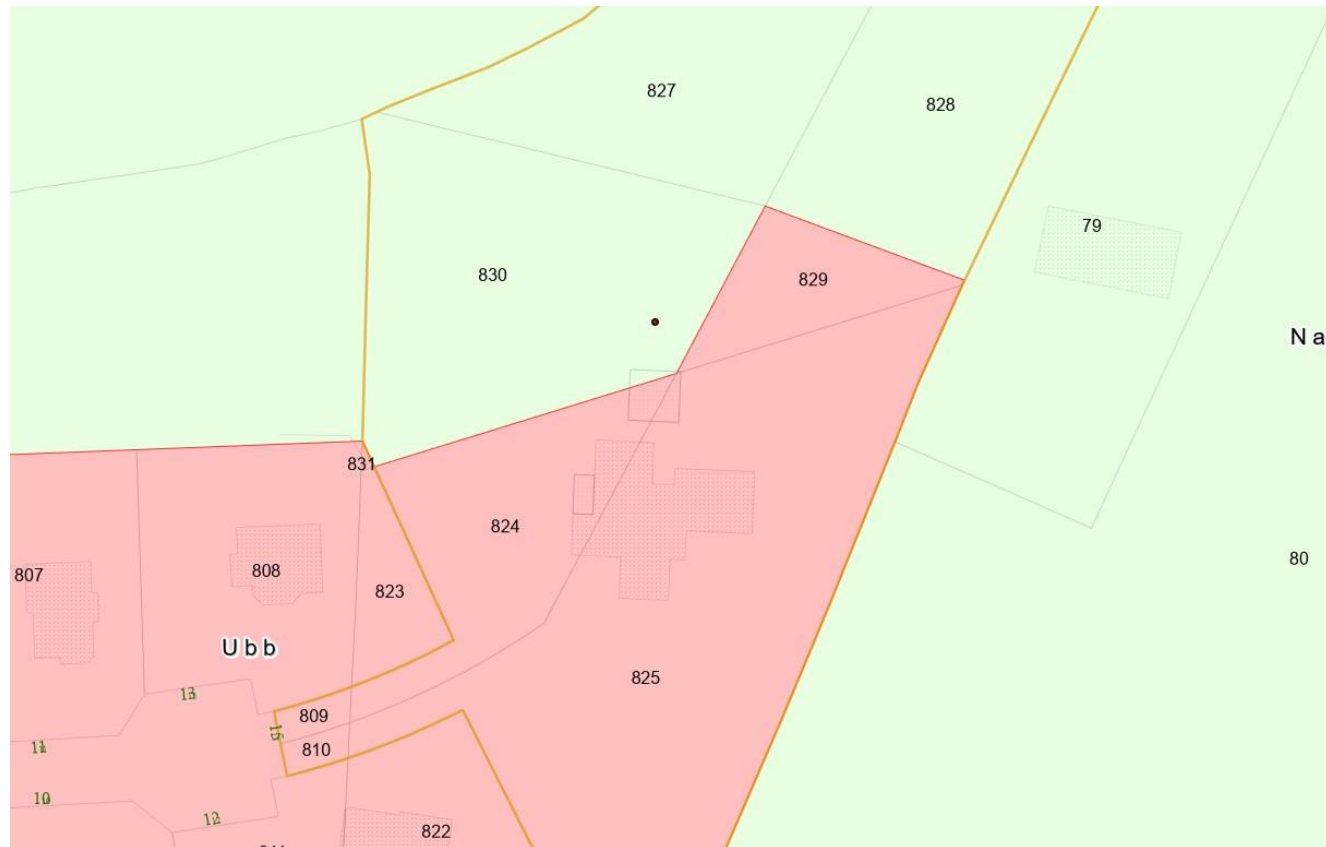
Cette parcelle est le résultat d'une division dans le cadre d'un projet de construction rue Perrichot.
Elle a été classée en zone Naturelle (Na) suite à la révision du PLU en 2020 par erreur, notamment au regard de la récente cession à un prix de terrain constructible. Elle est également soumise à une marge de recul par rapport à l'axe du cours d'eau. **À intégrer au zonage Ubb**



Parcelle section AZ n°830

La propriétaire demande que l'ensemble de son garage soit en zone U. suite à a révision du PLU en 2020, le garage se trouve implanté en zone U et zone Na, alors qu'il s'agit d'une construction antérieure à la révision.

À régulariser : intégrer l'ensemble de l'emprise du garage dans le zonage Ubb



MISE À JOUR SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Intégrer les différents PAC

- PAC révision du PPRI Blavet-Aval
- PAC PPRT Sanders

Intégrer le périmètre MH du Bois Joly de Caudan qui impacte Hennebont.

Monsieur LE BOURSICOT (Lorient Agglomération) nous indique que la notice EP annexée au PLU n'est pas la bonne. Intégrer les nouveaux plans de zonage EP.

Il convient d'annexer la liste des éléments du petit patrimoine, protégés au titre de la loi paysage. Ces éléments sont repérés sur la carte de l'annexe au règlement graphique – patrimoine et paysage, mais ne sont pas identifiables sans la liste correspondante.

Emplacements réservés :

Supprimer l'ER n°20 – Extension du cimetière de Saint-Gilles. (Opération réalisée)

Modifier l'ER n°7 – Parvis Sud PEM. Supprimer l'emprise du parking de l'entreprise NKE.

Clôtures :

Recaler les hauteurs en limite du domaine public entre le PLU par rapport à la règle du SPR (mise en cohérence). Notion de claire-voie à préciser. Indiquer la présence d'interstices obligatoire entre 2 panneaux pleins.

Zone d'Activités :

Permettre la constructibilité en limite de voie (sobriété foncière car aujourd'hui, il y a un recul obligatoire).