

# Plan Local d'Urbanisme



## **MODIFICATION SIMPLIFIÉE 1 DU PLU DE HENNEBONT - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION -**

Plan Local d'Urbanisme approuvé lors du conseil municipal du 30 janvier 2020,  
Modification simplifiée n°1 approuvée le 24 octobre 2024,

La Maire,  
Michèle DOLLE

La Maire,  
  
Michèle DOLLE



Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

ID : 056-215600834-20241024-D202410007-DE

## **PREAMBULE**

### **SECTION I : LA PROCÉDURE DE MODIFICATION P.5**

### **SECTION II : PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS P.7**

### **SECTION III : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX P.25**

## PREAMBULE

Ce dossier a pour objet la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Hennebont, PLU approuvé le 30 janvier 2020.



- **Considérant** qu'il est opportun d'étudier la possibilité et la faisabilité d'accueillir de nouveaux modes d'habitat et d'hébergement sur le territoire,
- **Considérant** qu'il est nécessaire de lutter contre la surdensification en introduisant des dispositions adaptées dans le règlement et/ou les OAP,
- **Considérant** la nécessité de mettre à jour ou de créer plusieurs annexes du PLU (dont les servitudes d'utilité publique) au regard des arrêtés et documents susvisés, y compris les zonages assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. »

## B. Choix de la procédure

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du même code.

En l'espèce, la modification envisagée ne rentre pas dans le champ de la révision puisque la commune n'envisage pas :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, la procédure ne rentre pas dans le champ d'application de la modification de Droit commun au regard de l'article L153-41 du même code puisqu'elle n'a pas pour effet :

- 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 ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**>> Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU est donc justifié au regard des dispositions du Code de l'urbanisme.**

## C. Déroulement indicatif de la procédure

Les grandes étapes sont les suivantes :

- Arrêté du maire lançant la procédure de modification simplifiée (09/11/2023) ;
- Réalisation du dossier de modification ;
- Examen par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale d'un dossier dit « Cas par Cas » ayant conduit à une **dispense d'évaluation environnementale** par décision n°2024-011264 du 18/03/2024 ;
- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées pour avis ;
- Mise à disposition du public, du dossier de modification simplifiée ;
- Approbation de la Modification simplifiée du PLU par délibération du conseil municipal.

## LES MODIFICATIONS OPERÉES

### Récapitulatif des modifications opérées :

N°	Modification prévue	Pièce(s) modifiée(s)
<b>1</b>	<b>Correction d'erreurs dans le règlement graphique</b>	Règlement graphique (+ règlement écrit en 1c)
a	Correction d'erreurs matérielles dans le tracé du zonage et des EBC	
b	Correction d'erreurs marginales dans le tracé des linéaires commerciaux du centre-ville et de Saint-Gilles	
c	Mise en cohérence de zones du PLU avec le Site Patrimonial Remarquable	
<b>2</b>	<b>Emplacements réservés</b>	Règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine »
a	Modification des emplacements réservés n°7 et 25 (chemin vers la Gare) et n°1 (franchissement du Blavet au Ty Mor)	
b	Suppression de l'emplacement réservé n°20	
<b>3</b>	<b>Enrichissement de l'inventaire des linéaires bocagers (haies et talus) protégés par le PLU au titre de l'article L151-23</b>	
<b>4</b>	<b>Ajustements du règlement écrit</b>	Règlement écrit
a	Ajustements au sein du Lexique	
b	Ajustement au sein de la section <i>Généralités</i>	
c	Ajustement des règles des articles G1, G2, G3, G5, G6, G7 et G8	
d	Création d'une règle encadrant la création de stationnements lors de la création de logements par division d'une construction	
e	Adaptation des règles des zones Ui /1AUi pour optimiser l'utilisation du foncier bâti	
f	Mise en cohérence des règles relatives à la préservation des zones humides entre les articles du PLU	
g	Création de dispositions ayant pour but d'éviter la surdensification de la ville	
h	Mise en place d'une trame sur certains secteurs de la zone U, y permettant l'implantation d'habitat léger permanent	
<b>5</b>	<b>Adaptation du dessin de l'OAP n°10 « Quartier gare » au regard des esquisses réalisées</b>	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<b>6</b>	<b>Mise à jour et création d'annexes au PLU</b>	
a	Mise à jour de l'annexe 1 <i>Servitudes d'Utilité Publique</i> et report de la servitude AC4 du périmètre du Site Patrimonial Remarquable créé le 30 janvier 2020	Annexe 1
b	Mise à jour des annexes 4 et 5 au regard, respectivement, des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Hennebont approuvés par délibération du bureau communautaire de Lorient Agglomération le 1er octobre 2021	Annexes 4 et 5

<b>c</b>	Mise à jour de l'annexe 7 <i>PPRI</i> au regard du Porter à connaissance de l'étude aléa inondation du Blavet en date du 18 mars 2021, point d'étape du futur PPRI du Blavet Aval	Annexe 7
<b>d</b>	Mise à jour de l'annexe 12 au regard des arrêtés préfectoraux de Classement Sonore des Infrastructures de Transport Routier du 5 septembre 2017 et de Transport Ferroviaire du 9 juin 2020	Annexe 12
<b>e</b>	Création de l'annexe 14 <i>Droit de préemption</i> compilant DPU et DPENS	Annexe 14
<b>f</b>	Création d'une annexe 15 <i>Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)</i>	Annexe 15
<b>g</b>	Création d'une annexe 16 <i>Porter à connaissance</i> intégrant les PAC : - « retrait gonflement des argiles » en date du 17 avril 2020 - « risque technologique » relatif à l'établissement Sanders Bretagne, en date du 3 septembre 2021	Annexe 16

# LES MODIFICATIONS OPERÉES

## 1. Correction d'erreurs dans le règlement graphique

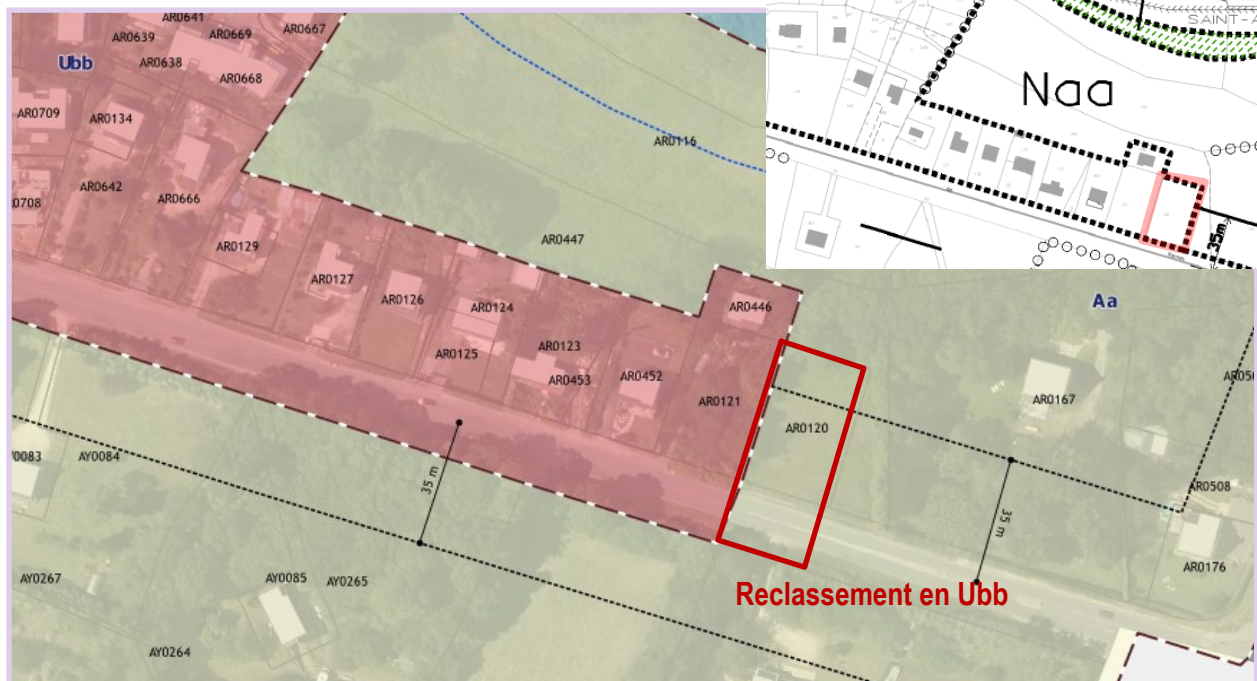
### A. Correction d'erreurs matérielles dans le tracé du zonage et des EBC

#### Le zonage

- A mi-chemin entre les secteurs agglomérés du Bouëtiez et de Saint-Antoine /la Gardeloupe, le long de la route de Vannes qui relie l'est d'Hennebont à la commune de Brandérion, le zonage Ubb a été tracé jusqu'à la parcelle AR121 alors qu'il doit aussi inclure la parcelle AR120 qui la jouxte par l'est ; cette dernière, d'une taille de 1000m<sup>2</sup>, a fait l'objet d'un allotissement en même temps que ses voisines, avant la prescription de la dernière révision générale de PLU, et est intégrée comme ses voisines dans le zonage d'assainissement collectif. Il s'agissait en outre d'une parcelle déjà constructible sous l'empire du PLU précédent.

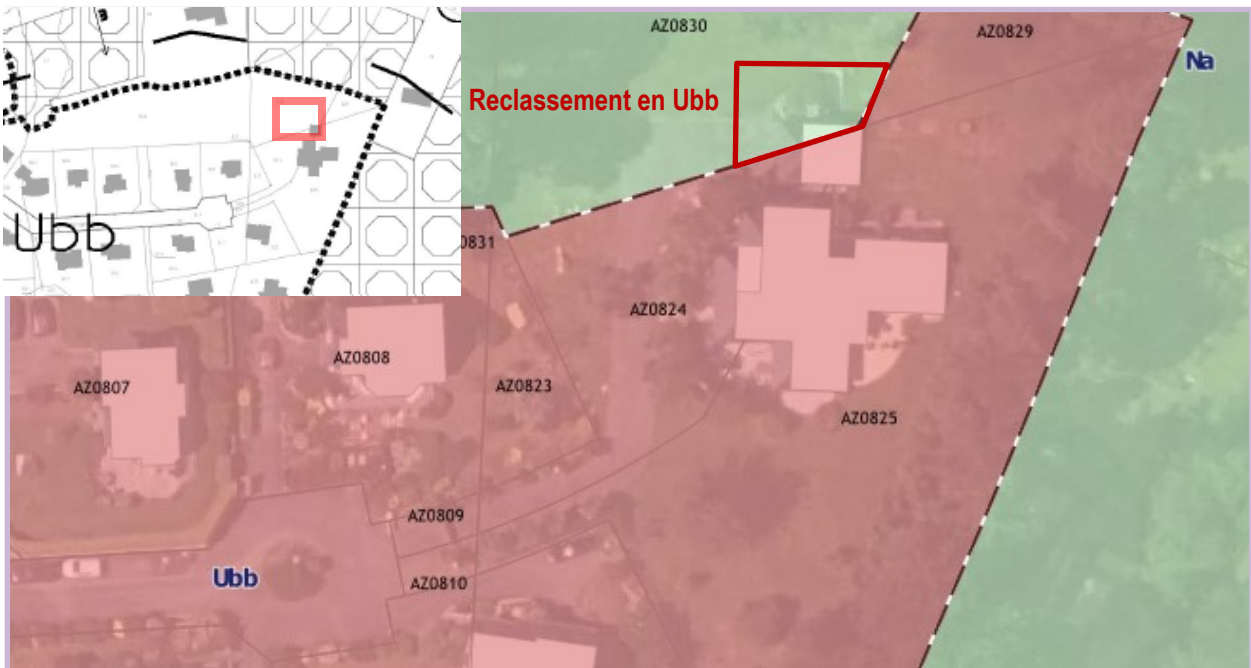
La modification du PLU reclasse donc en zone Ubb cette parcelle (et le tronçon de voirie qui la borde) qui a fait l'objet d'une erreur matérielle, et supprime la marge de recul aux voiries départementale qui n'a vocation à s'appliquer qu'en dehors des zones urbanisées ou agglomérées selon les recommandations du règlement départemental de voirie.

*Ci-contre : extrait du PLU précédent (2007) ; parcelle en Ubb*



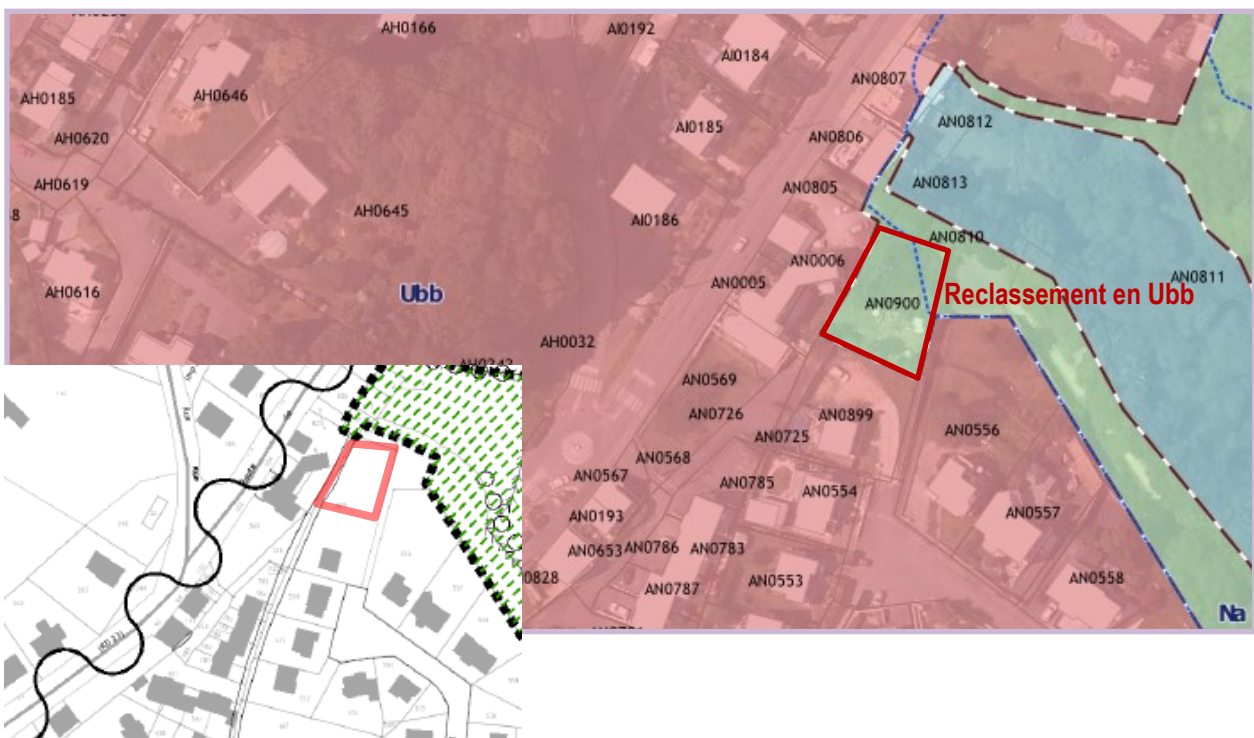
- Dans la continuité de la zone urbanisée du Parco, au nord de celle-ci, le tracé du zonage Ubb traverse une annexe à l'habitation sur la parcelle AZ830, rendant inutilement difficile l'appréciation des règles pour intervenir sur cette construction.

La modification corrige cette imprécision en élargissant à la marge le tracé de la zone Ubb pour englober l'annexe dans un zonage constructible Ubb unique, dans la mesure où celle-ci est à proximité immédiate de l'habitation, qui se trouve elle-même en zone Urbaine de plein droit. (illustration en page suivante)



- Dans la continuité de la zone urbanisée de la rive gauche, en direction de Saint-Piaux au nord d'Hennebont, la parcelle AN900 a été classée par erreur en zone Na, dans la mesure où celle-ci faisait déjà l'objet d'un projet d'urbanisation en cours. Elle avait été acquise le 28/12/2015 comme terrain à bâtir, pour un montant de 100 €/m<sup>2</sup>.

La modification intègre donc cette parcelle allotie de 580m<sup>2</sup> à la zone Ubb.

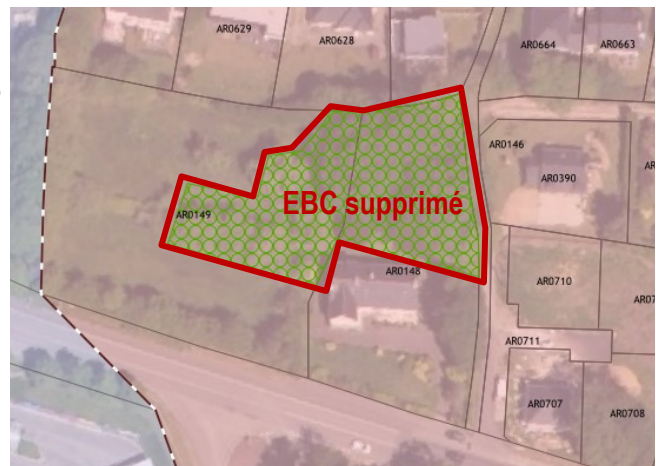


## LES MODIFICATIONS OPERÉES

### Les Espaces Boisés Classés

- Le long de la route de Vannes, parcelles AR148 et 149, le classement EBC résulte d'une mauvaise photo-interprétation d'un jardin-verger isolé en zone Urbaine, lequel n'était pas protégé au PLU précédent.

Le classement erroné est donc supprimé.



- Dans le secteur du Talhouët, parcelle AC88, une mauvaise photo-interprétation a conduit au classement EBC d'un enrichissement en partie centrale de la parcelle, contrairement à certains bords de la parcelle où l'EBC est justifié.

Le classement erroné est supprimé



- Enfin, à Langroix, parcelle AL622, la protection EBC résulte d'une mauvaise photo-interprétation d'un massif entre boisement et roncier en zone Urbaine.

Le classement erroné est supprimé



## B. Correction d'erreurs marginales dans le tracé des linéaires commerciaux du centre-ville et de Saint-Gilles

- En plein cœur du centre-ville, la prescription graphique « linéaire commerciale » va au-delà du bâti et des rez-de-chaussée commerciaux réels et couvre la cour d'un hôtel particulier ; cette erreur est corrigée par la présente modification.



- Dans le centre de Saint-Gilles en partie est d'Hennebont, de la même manière, le linéaire commercial longe la totalité de la façade ouest du bâtiment en parcelle AO341, quand en réalité il n'y a jamais eu de commerce au-delà de l'angle du bâtiment ; cette erreur est corrigée par la présente modification.



## LES MODIFICATIONS OPERÉES

### C. Mise en cohérence de zones du PLU avec le Site Patrimonial Remarquable

Malgré le travail mené en parallèle entre le découpage des secteurs du Site patrimonial Remarquable et le découpage du zonage du PLU qui doivent être en concordance, quelques erreurs subsistent, que la présente modification a pour but de corriger.

Pour rappel, le rapport de présentation du PLU explique l'articulation entre PLU et SPR :

#### RÈGLEMENT DU PLU & RÈGLEMENT DE L'AVAP

Les parties du territoire couvertes par l'AVAP sont divisées en secteurs (ces secteurs pouvant eux-mêmes être à nouveau subdivisés, par exemple PA1 et PA2) :

- le secteur PA correspond aux ensembles bâtis en ordre continu et à dominante d'architecture traditionnelle ou reconstruite ;
- Le secteur PB correspond à un tissu qualifiable de faubourgs ;
- Le secteur PC correspond à des quartiers récents, diffus ou lotis, intégrés à l'AVAP pour des raisons paysagères ;
- Le secteur PE correspond à des sites à projets à l'intérieur du tissu aggloméré : quartier Gare, Saint-Hervé, ZAC Centre ;
- Le secteur PP correspond à l'espace portuaire du Blavet et de ses abords ; il est lié à la navigation et aux activités à dominante nautique ;
- Le secteur PN correspond aux espaces ruraux et boisés ;
- Les secteurs PNh et PNe sont respectivement dévolus aux sites du Haras /Abbaye, et de la Becquerie, deux sites amenés à évoluer au cours du présent PLU.

Dans un souci de compatibilité entre les documents d'urbanisme, les contours du zonage du PLU épousent au mieux les contours des secteurs de l'AVAP, de sorte à faciliter la lecture parallèle des deux documents.

Secteur AVAP	Inscrit au PLU dans le zonage	Exceptions
PA, PB, PC, PE, PP	Urbain	PC la Bergerie en zonage N au PLU (hameau non constructible)
PN	Naturel ou Agricole	/
PNh et PNe	Naturel	

Au PLU, c'est l'indice 's' (spécifique AVAP) qui permet de distinguer les zones situées dans le périmètre AVAP des zones hors du périmètre.

- en zone Urbaine, cet indice est placé juste après le U : c'est la zone Us (spécifique par son caractère patrimonial).

- en zones Naturelle et Agricole, l'indice est placé à la fin. A règlement égal, se distinguent donc visuellement par exemple la zone Nas (dans le périmètre de l'AVAP) et la zone Na (hors périmètre) ; de la même manière se distinguent les zones Aas et Aa.

Le Règlement Graphique traduit les secteurs de l'AVAP de la sorte :

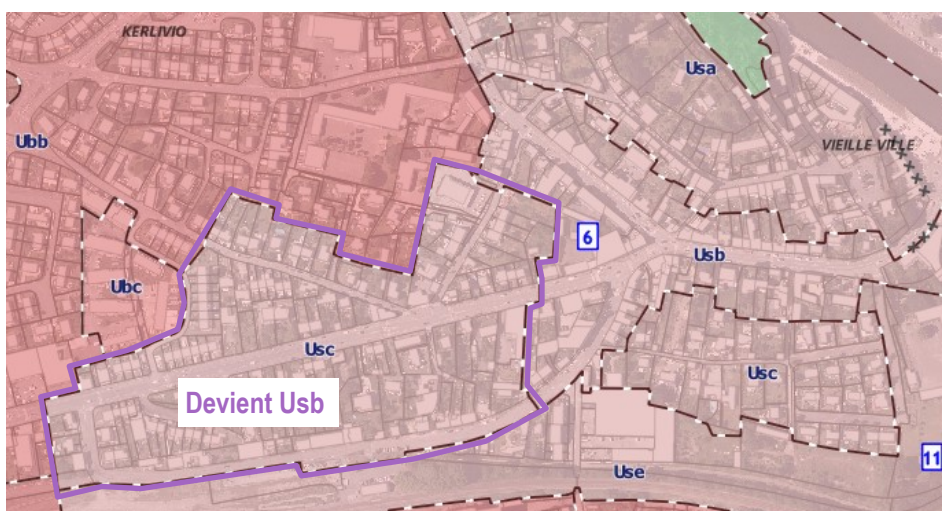
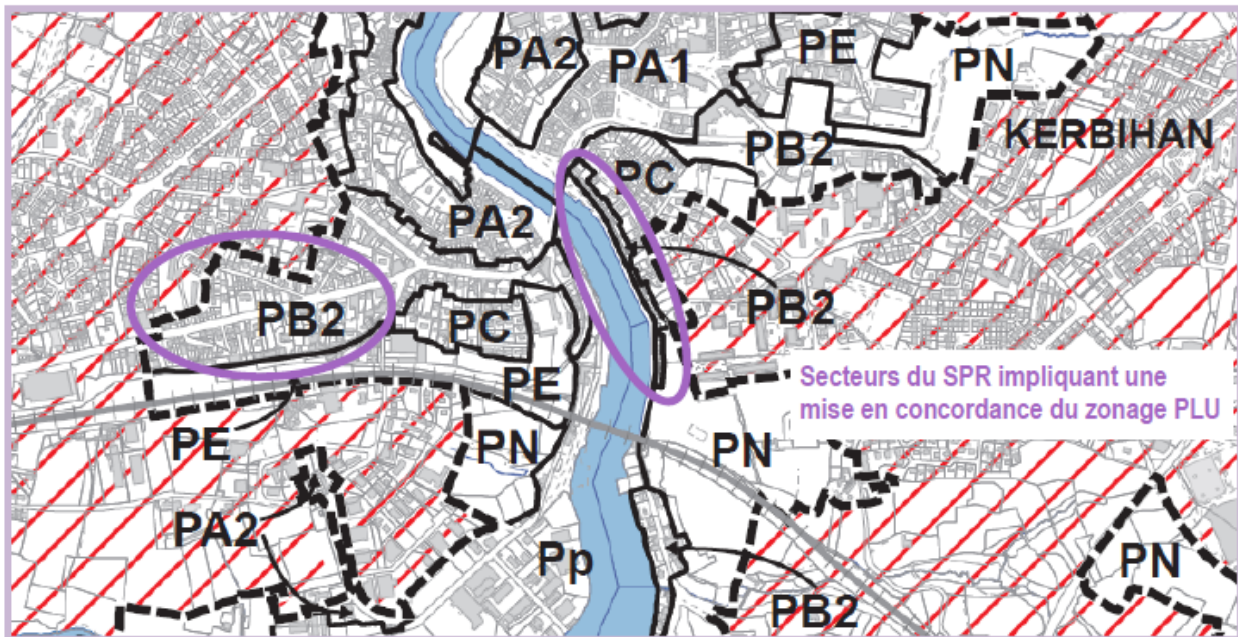
Secteur AVAP	Zonage au PLU	Exceptions
PA	Usa (Ucsa au Haut-Locoyarne)	
PB	Usb	
PC	Usc	Nsc pour la Bergerie
PE, PP	Use, Usp	
PN	Nas, Aas, Abs, etc	
PNh1 et PNh2	Nhs1 et Nhs2	
PNe1 et PNe2	Nes1 et Nes2	

Il est important de noter que les Zones humides Nzh /Azhs et forestières Nf, à la manière d'une trame, s'affranchissent des contours des secteurs AVAP et ne portent donc pas d'indice signifiant 'spécifique AVAP'. Les Nzhs /Azhs ne correspondent pas à des zones humides dans le périmètre de l'AVAP mais à des zones humides remarquables, comme le précise le règlement écrit du PLU.

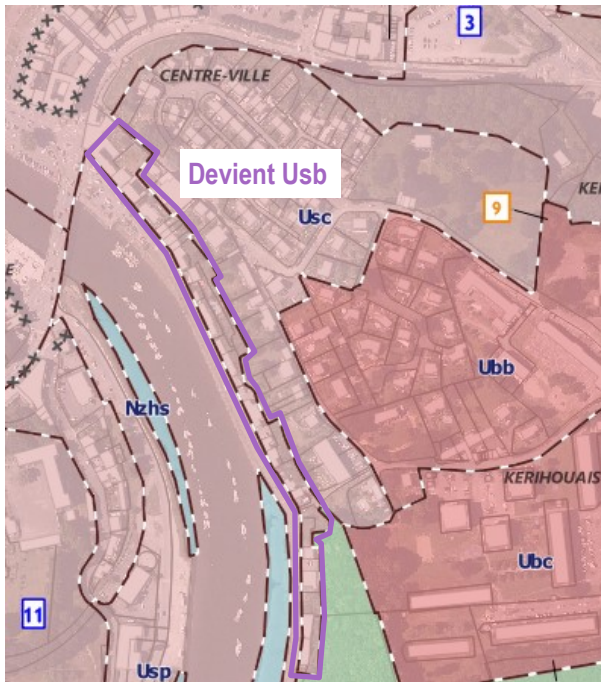
Au regard de ces principes :

- Une zone Usc en rive droite devient Usb, en concordance avec le secteur PB du SPR ;
- une partie de la zone Usa en bord du Blavet sur la rive gauche devient Usb, en concordance avec le secteur PB du SPR ;

Il est à noter que, comme tous secteurs Urbains, ces secteurs n'en restent pas moins potentiellement soumis à des limitations de constructibilité issues de documents qui se superposent au zonage, à l'exemple des Plans de Prévention des Risques.



## LES MODIFICATIONS OPERÉES



D'autre part, dans le règlement écrit :

**En zone Nls**, l'article N1 limite la hauteur des constructions à 6m, quand le règlement du secteur PN du SPR (auquel cette zone correspond) limite la hauteur des constructions à :

- 4,5m de hauteur à l'égout et à l'acrotère,
- 10m au faîtage.

Le règlement du PLU est donc harmonisé avec celui du SPR, comme suit :

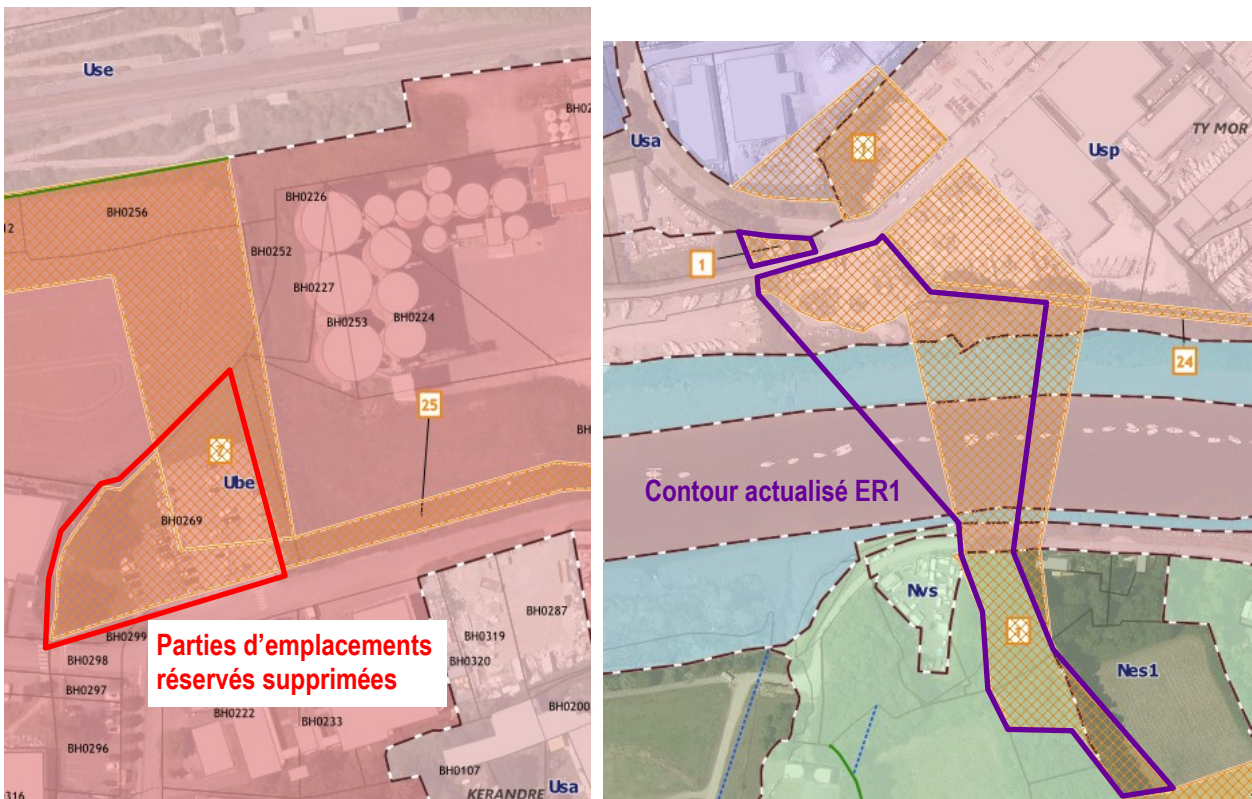
« En outre, sont également autorisés exclusivement en **secteur Nls** :

- ✓ la réhabilitation, la rénovation et le changement de destination des bâtiments existants ainsi que les travaux d'amélioration des performances énergétiques ;
- ✓ les constructions en lien avec l'activité de réception, dans la limite de 700m<sup>2</sup> d'emprise au sol, **de 6m de hauteur**, **de 4,5m de hauteur à l'égout et à l'acrotère**, **ou 10m au faîtage**, et sous réserve d'une intégration optimale dans le paysage. »

## 2. Emplacements réservés

### A. Modification des emplacements réservés n°7 et 25 (chemin vers la Gare), et n°1 (franchissement du Blavet au Ty Mor)

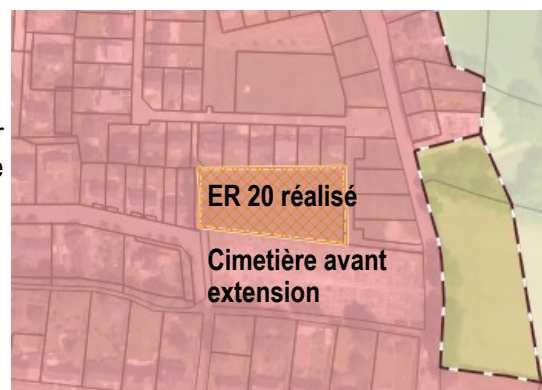
Dans le cadre de l'ajustement du projet d'aménagement du quartier Gare (voir aussi plus loin, point 5), les Emplacements réservés n°7 et 25 sont mis en cohérence avec l'OAP redessinée (image de gauche) :



D'autre part, l'emplacement réservé n°1 est modifié pour mieux s'adapter à l'extrémité hypothétique d'un franchissement du Blavet côté nord. (page précédente, image de droite)

### B. Suppression de l'Emplacement réservé n°20

L'emplacement réservé n°20 est supprimé car l'objectif pour lequel il avait été créé est désormais réalisé : il s'agit de l'extension du cimetière de Saint-Gilles.



## LES MODIFICATIONS OPERÉES

### 3. Enrichissement de l'inventaire des linéaires bocagers (haies et talus) protégés par le PLU au titre de l'article L151-23

Il s'agit là d'inscrire, sur le règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine » de nouveaux linéaires de haies et talus en tant que bocage à protéger pour des raisons écologiques.

Ces nouveaux éléments sont matérialisés en violet sur les plans ci-dessous.

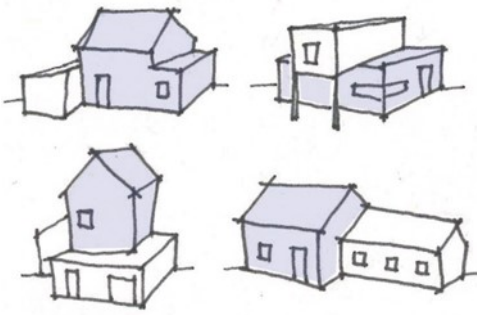


## 4. Ajustements du règlement écrit

Dans la suite du présent dossier, les ajouts ou remplacements sont indiqués en bleu, et les suppressions en rouge.

### A. Ajustements au sein du Lexique

Afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme, les définitions suivantes sont corrigées ou ajoutées :

<i>PLU avant modification</i>	<i>PLU modifié</i>
<p><b>Volume principal :</b>                      Corps le plus important de la construction. Il s'agit d'un volume plus haut et plus long que les volumes secondaires.</p>	<p><b>Volume principal :</b>                      Volume le plus important de la construction, identifiable de par :                      - ses dimensions                      - et/ou les fonctions qu'il abrite - et/ou son articulation avec les autres volumes.</p> 
<p><b>Volume secondaire :</b>                      Volume de dimensions réduites et inférieures au volume principal (extension, annexe,...)</p>	<p><b>Volume secondaire :</b>                      Volume ne constituant pas un volume principal de la construction.</p>
<p><b>Extension mesurée (en zones A et N) :</b> voir ajustement en colonne de droite</p>	<p><b>Extension mesurée (en zones A et N) :</b> toute construction qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une construction nouvelle. La création d'emprise au sol supplémentaire doit rester subsidiaire (entendu habituellement comme en-deçà du tiers de la surface totale d'emprise au sol) par rapport à l'existant à la date d'approbation du premier PLU de référence. [...]</p>
<p>/</p>	<p><b>Piscine :</b> Construction destinée à la baignade humaine ; elle est créatrice d'emprise au sol.                      Elle prend couramment la forme d'une annexe mais peut aussi être réalisée sous la forme d'une extension, c'est-à-dire en continuité d'une construction et avec un accès direct depuis celle-ci.</p>
<p>/</p>	<p><b>Limite séparative :</b>                      La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.                      La limite séparative latérale est la limite entre un ou plusieurs terrains situés en bordure d'une même voie OU la limite aboutissant sur la voie de desserte de la parcelle considérée.                      Toutes les autres limites séparatives sont des limites séparatives de fond de parcelle.                      Lorsque le terrain objet du projet (l'unité foncière) est constitué de plusieurs parcelles, le fond de parcelle se définit à l'échelle de l'unité foncière.</p>

## LES MODIFICATIONS OPERÉES

<i>PLU avant modification</i>	<i>PLU modifié</i>
	<b>Carport :</b> Construction non totalement close permettant d'abriter une (ou des) voiture(s).
/	<b>Claire-voie (clôture à) :</b> Dont les éléments pleins, sur toute l'épaisseur de la clôture, ne représentent pas plus de 3/4 de la surface de clôture.

### B. Ajustements au sein des *Généralités*

1. **Chapitre E, I-Périmètres de projet.** Dans un objectif de clarté, le paragraphe :

*Opération d'aménagement d'ensemble*

En application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées.

est renommé et remplacé par :

*Division/lotissement en zones U et AU*

le PLU ne s'oppose pas à l'application du R151-21 : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

2. **Chapitre E, II, Organisation de l'activité commerciale.** Le paragraphe :

« Hors de ces centralités commerciales identifiées par le présent PLU, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée, à l'exception, et sous réserve des dispositions du règlement de chaque zone, de la restauration et l'hôtellerie, du commerce automobile et motorcycle, du commerce et concession de bateaux de plaisance, du commerce de gros sans activité significative de commerce de détail et des points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production. »

devient :

Hors des centralités commerciales identifiées par le présent PLU, les nouvelles implantations d'activités relevant des destinations suivantes ne sont pas autorisées : commerce de détail seul ou avec artisanat commercial, cinéma, drives et points de retrait de marchandises commandées via internet, commerce de gros si activité significative de commerce de détail, points de vente liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production.

**Les exceptions listées dans le DAAC du SCoT, parmi lesquelles l'hôtellerie et la restauration, le commerce automobile et motorcycle, et commerce ou concession de bateaux de plaisance, ne sont pas concernées par ces règles.**

## C. Ajustements des règles des articles G1 à G8

### 1. **article G1.**

Le tableau des destinations et sous-destinations issues du Code de l'urbanisme est actualisé au regard des évolutions récentes dudit Code.

D'autre part, le paragraphe relatif au secteur tramé *Protection de captage d'eau potable* indique désormais :

« En parallèle des zonages mis en place par le PLU (A, N, U, AU), les parcelles impactées par des périmètres de protection au titre des captages d'eau potable de Langroise peuvent faire l'objet de prescriptions limitant les occupations du sol permises par le PLU, en vertu de l'arrêté du 12 novembre 2001 auquel il convient de se référer. Celui-ci est annexé au présent PLU.

Les parcelles concernées font l'objet d'une trame spécifique visible sur le Règlement graphique du PLU. »

### 2. **article G2, I-Desserte par la voirie.** Les dispositions suivantes sont réécrites :

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

- 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, **dans le cas d'une division d'un logement en plusieurs logements, ou pour des raisons liées à la configuration des lieux.**

De plus, plus de 2 accès peuvent être autorisés 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. »

### 3. **article G2, VI-Eaux pluviales.** Le paragraphe est corrigé comme suit, afin notamment d'exclure les annexes de moins de 30m<sup>2</sup> des contraintes de mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales :

« Tout projet de construction\* ou de rénovation de construction existante\*, à l'exception des extensions\* de constructions\* **et des annexes dont l'emprise au sol dont la superficie** est inférieure à 30 m<sup>2</sup>, doit réutiliser ou, en cas de surplus, infiltrer les eaux pluviales et peut présenter pour ce faire les dispositions nécessaires suivantes : [...] »

Par ailleurs, dans le but d'améliorer la gestion des eaux pluviales, la disposition suivante est complétée :

« Les **allées de garages, voies carrossables privées et aires de stationnement** (hors stationnements des poids lourds, **et aires aménagées au-dessus de locaux souterrains**), sont réalisées en matériaux drainants ou perméables.

### 4. **article G3.** Les dispositions rendues caduques par l'introduction de la Réglementation Thermique 2020 sont supprimées :

« **Afin de contribuer aux objectifs du Plan Climat et ainsi de contribuer efficacement à la transition énergétique de l'agglomération, des performances énergétiques majeures sont exigées. Cette disposition anticipe sur la prochaine réglementation thermique qui vise à généraliser le concept de bâtiment à énergie positive. Ainsi, jusqu'à l'entrée en vigueur de la prochaine réglementation thermique :**

## LES MODIFICATIONS OPERÉES

- les équipements publics doivent atteindre une performance énergétique supérieure de 20 % à la Réglementation Thermique (RT) 2012 (sur la base du calcul du Coefficient d'énergie primaire).
- dans les secteurs d'OAP sectorielles, les projets de constructions principales à destination de commerces, d'activités tertiaires et d'habitat doivent afficher une performance énergétique supérieure de 10 % à la RT 2012 (sur la base du calcul du Coefficient d'énergie primaire).
- dans les secteurs d'OAP sectorielles, les projets d'équipements d'intérêt collectif doivent afficher une performance énergétique supérieure de 20 % à la RT 2012 (sur la base du calcul du Coefficient d'énergie primaire). »

**5. article G5.** Afin de mieux prendre en compte la topographie qui peut parfois justifier des adaptations des gabarits des projets par rapport au terrain sur lequel ils s'implantent, la disposition suivante est ajoutée :

Pour des raisons justifiées d'intégration des projets sur des terrains dont la pente moyenne excède 10%, un gabarit d'un niveau supplémentaire par rapport au maximum fixé dans la zone concernée est autorisé.

**6. article G6-Clôtures.** Le paragraphe est complété pour une plus grande clarté des règles :

« Les obligations de clôture à claire-voie, lorsqu'il y en a, ne s'appliquent pas aux éventuels portails ou portillons. »

« Les clôtures végétales sont autorisées en toute zone. »

Par ailleurs, le terme « claire-voie » est précisé dans le Lexique (cf A. *Ajustements opérés au sein du Lexique*).

**7. article G7.** la disposition suivante est ajoutée :

« Tout arbre abattu doit être remplacé. »

**8. article G8-III.** Le terme « surface de plancher » est remplacé par « surface de vente » dans le tableau relatif au calcul du nombre de stationnements voitures pour les commerces.

### D. Création d'une règle encadrant la création de stationnements lors de la création de logements par division d'une construction

Afin de ne pas encombrer l'espace public lors d'opérations de division en plusieurs logements, l' article **G8, I-Préalable techniques au stationnement** est ainsi modifié :

« *Les travaux de réhabilitation* : Dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant, aucune nouvelle place de stationnement n'est requise, même si la surface de plancher est augmentée. Par contre, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles s'appliquent également aux logements supplémentaires 1 place de stationnement /logement doit être créée dès le deuxième logement supplémentaire. »

## E. Adaptation des règles des zones Ui /1AUi pour optimiser l'utilisation du foncier bâti

Tout d'abord, les articles Ui1 /1AUi1 sont adaptés afin de permettre l'installation d'entreprises de vente /location de caravanes en zone d'activité :

« **En tout secteur, sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- [...]

- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »), **ou dans le prolongement d'une activité commerciale de caravanes autorisée dans la zone »**

Ensuite, les articles Ui4 /1AUi4 sont assouplis dans le but de permettre l'implantation d'activités en limite de voie ou d'espace public.

La disposition « **Les volumes principaux des constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent respecter un recul minimal de 6m par rapport aux emprises publiques ; ce recul permet notamment la création d'une bande paysagère.** » est donc supprimée.

Enfin, les articles Ui5 /1AUi5 sont assouplis afin de permettre la construction d'extensions ou d'annexes dont le gabarit serait supérieur à celui du volume principal lorsque ce type de projet est pertinent.

Il s'agit à la fois d'optimiser les emprises au sol, mais aussi de ne pas être contraint par certains volumes principaux d'entreprises existantes qui sont relativement bas car n'accueillant que des bureaux par exemple, et qui contraignent le développement en hauteur de l'activité par la suite.

La disposition « **Les extensions et annexes ne doivent pas dépasser le gabarit du volume principal** » devient donc « **Les extensions et annexes doivent présenter un gabarit correspondant aux stricts besoins du projet** », une rédaction qui régit déjà le gabarit des nouvelles constructions dans ces zones.

## F. Mise en cohérence des règles relatives à la préservation des zones humides entre les articles du PLU

Dans le but de soumettre l'ensemble des projets réalisés en zone humide à une obligation de compensation, la disposition de l'article N7 est ainsi corrigée :

« **Dans le cas de projets d'intérêt public bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique et/ou de projets d'intérêt général, la dégradation ou la destruction impérative et justifiée par l'absence d'alternative avérée d'une zone humide sont compensées de la manière suivante :**

**Les projets, sous réserve d'être autorisé en article 1, et qui impliquent la dégradation ou la destruction impérative et justifiée par l'absence d'alternative avérée d'une zone humide obéissent aux règles de compensation suivantes :**

- en zones Nzh : recréation ou restauration de zones humides cumulativement équivalentes sur le plan fonctionnel, équivalentes sur le plan de la qualité de la biodiversité et situées dans le bassin versant de la masse d'eau ; en dernier recours et à défaut de la capacité à réunir les trois critères précédents, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

- en zones Nzhs : restauration de zones humides remarquables dégradées sur au moins 300% de la surface impactée. »

## G. Création de dispositions ayant pour but d'éviter la surdensification de la ville

La commune de Hennebont constate, comme d'autres communes de Lorient Agglomération, que la conjoncture

## LES MODIFICATIONS OPERÉES

économique encourage aujourd'hui fortement les opérateurs à densifier leurs opérations immobilières afin de trouver le meilleur équilibre financier. Ainsi, quand auparavant il pouvait être difficile d'atteindre des seuils de densités acceptables, aujourd'hui il n'est pas rare de les dépasser, parfois de très loin en fonction des opérations. Or la densification à outrance n'est pas une solution pour renouveler la ville sur elle-même sans sacrifier le cadre de vie de ses habitants.

Par conséquent, la commune souhaite inscrire dans le règlement du PLU un plafond de densité que les opérations ne devront pas dépasser.

Dans la section *Généralités*, le chapitre *E.III.Programme Local de l'Habitat* est donc enrichi de la disposition suivante :

« Le Programme Local de l'Habitat 2024-2029, ainsi que le PLH 2016-2023 auquel il succède, prévoient tous deux des seuils de densité minimale applicables aux projets.

Un projet dont la densité est très supérieure à ces seuils et qui ne permet pas d'assurer une bonne insertion dans son environnement immédiat ou de proposer un cadre de vie en accord avec l'identité de la commune pourra être refusé. »

### **H. Mise en place d'une trame sur certains secteurs de la zone U, y permettant l'implantation d'habitat léger permanent**

La commune souhaite enfin, sur quelques parcelles dont la propriété est à des bailleurs sociaux ou a une collectivité, et sont localisés, pour 7 des 8 sites retenus, en dehors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, permettre l'implantation d'habitat léger permanent, qui peut correspondre à un choix d'habiter alternatif aujourd'hui. La propriété de ces parcelles garantit la maîtrise de tels projets par l'opérateur et /ou la collectivité, tant aux points de vue urbain qu'environnemental et social.

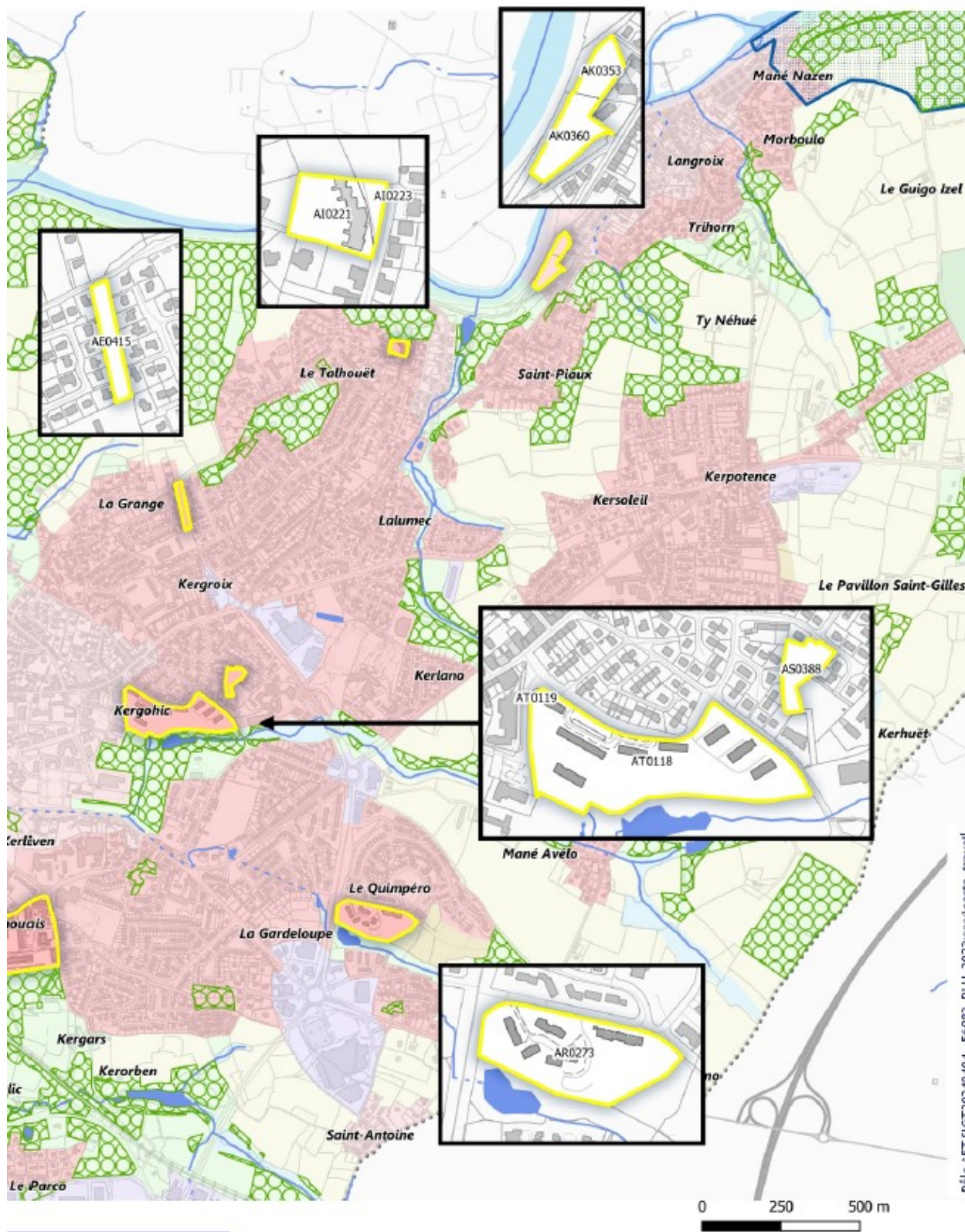
Cela se traduit, en article Ub1, par la disposition suivante :

« Sont par ailleurs autorisés, sur les parcelles tramées *expérimentation en faveur de l'habitat léger permanent* : l'habitat léger permanent de type tiny house, sous réserve de s'inscrire dans un aménagement global garantissant une bonne intégration dans son environnement immédiat. Ce type de construction spécifique n'est en outre pas soumis aux règles des articles Ub4 à Ub6 mais à une hauteur maximale de 7m. »

Les 8 secteurs identifiés sont repérés en pages suivantes.



# LES MODIFICATIONS OPERÉES



## 5. Adaptation du dessin de l'OAP n°10 « Quartier gare » au regard des esquisses réalisées

Depuis l'approbation du PLU, la commune a poursuivi le travail et affiné les attentes en matière d'aménagement du quartier gare ; ce travail conduit aujourd'hui à ajuster le dessin de l'OAP n°10 consacrée à ce quartier, sans remettre en question les grandes lignes du projet.

La volonté de conserver les silos existants sur le site et de les mettre en valeur amène à recomposer l'espace public partagé « cœur du quartier » vers la gare. Il permet aussi plus d'interaction entre les 2 côtés de la voie. D'autre part, la recomposition de la magistrale piétonne est-ouest reliant le quartier au parc Saint Hervé par des fronts bâtis de part et d'autre permet de tenir l'espace sur tout le linéaire. Le stationnement automobile se retrouve au centre de la zone d'entreprises.



Ci-dessus l'OAP actuelle, ci-contre le projet d'OAP ajustée qui la remplace :



## LES MODIFICATIONS OPERÉES

### 6. Mise à jour des annexes du PLU

Il s'agit de procéder à la :

- a. Mise à jour de l'**annexe 1 Servitudes d'Utilité Publique** :
  - en actualisant les servitudes ayant évolué depuis janvier 2020 au regard des données disponibles auprès de leurs gestionnaires,
  - en reportant la servitude AC4 du périmètre du Site Patrimonial Remarquable créé le 30 janvier 2020,
  - en reportant la partie du périmètre de protection du Monument historique « château de Bois Joly » à Caudan qui déborde sur le territoire de Hennebont ;
- b. Mise à jour des **annexes 4 et 5** au regard, respectivement, des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Hennebont approuvés par délibération du bureau communautaire de Lorient Agglomération le 1er octobre 2021 ;
- c. Mise à jour de l'**annexe 7 Plan de Prévention des Risques d'Inondation** par la création d'une annexe 7c qui contient le Porter à connaissance de l'étude aléa inondation du Blavet en date du 18 mars 2021, point d'étape du futur PPRI du Blavet Aval ;
- d. Mise à jour de l'**annexe 12 au regard des arrêtés préfectoraux de Classement Sonore des Infrastructures de Transport** Routier du 5 septembre 2017 et de Transport Ferroviaire du 9 juin 2020 ;
- e. Création de l'**annexe 14 Droit de préemption** qui intègre le périmètre du Droit de Préemption urbain ajusté au regard des corrections opérées par la présente modification, ainsi que le droit de Préemption du Département en espaces naturels sensibles ;
- f. Création d'une **annexe 15 Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)**
- g. Création d'une **annexe 16 Porter à connaissance** intégrant les PAC :
  - « retrait gonflement des argiles » en date du 17 avril 2020
  - « risque technologique » relatif à l'établissement Sanders Bretagne, en date du 3 septembre 2021

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

ID : 056-215600834-20241024-D202410007-DE

## SECTION COMPATIBILITES

### **1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Blavet**

Aucun des ajustements ou corrections présentés dans ce rapport n'est susceptible d'altérer la prise en compte des orientations des SDAGE et SAGE telle que prévue dans le PLU approuvé en janvier 2020.

Au contraire, l'ajustement des règles de compensation lors de travaux en zone humide permet de lever le flou éventuel sur le type de projet pouvant générer des compensations : tout type de projet autorisable est concerné.

En conséquence, la présente modification de PLU est compatible avec les objectifs du SDAGE et du SAGE.

### **2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 2018 du Pays de Lorient**

Le PLU de Hennebont, approuvé le 30 janvier 2020, est déjà compatible avec les orientations du SCoT.

Les ajustements et corrections apportés par la présente modification ne compromettent pas cette compatibilité.

### **3. Le Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération (approuvé en 2017)**

Le PLU de Hennebont, approuvé le 30 janvier 2020, est déjà compatible avec les orientations du PLH 2017-2022.

Les ajustements et corrections apportés par la présente modification ne compromettent pas cette compatibilité.

Le PLH 2024-2029 n'est à ce stade pas encore approuvé.

### **4. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Lorient Agglomération**

Le PLU de Hennebont, approuvé le 30 janvier 2020, est déjà compatible avec les orientations du PDU, lesquelles sont intégrées dans le SCoT 2018.

Les ajustements et corrections apportés par la présente modification ne compromettent pas cette compatibilité.

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le

ID : 056-215600834-20241024-D202410007-DE