

## Annexe au dossier d'examen au cas par cas : Auto-évaluation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Hennebont

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hennebont a été approuvé par délibération municipale le 30 janvier 2020.

Par un arrêté du 9 novembre 2023, la commune a souhaité lancer une modification simplifiée de ce PLU. Les différentes modifications de cette procédure sont exposées succinctement ci-dessous et analysées au regard de leurs potentielles incidences sur l'environnement et la santé humaine. Pour chaque point abordé, un tableau expose les incidences potentielles estimées (positives, neutres ou négatives).

N°	Modification prévue	Pièce(s) modifiée(s)
<b>1</b>	<b>Correction d'erreurs dans le règlement graphique</b>	
a	Correction de 3 erreurs matérielles dans le tracé du zonage	
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	Règlement graphique
<b>2</b>	<b>Emplacements réservés</b>	
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>	Règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine »
<b>4</b>	<b>Ajustements du règlement écrit</b>	
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	Règlement écrit
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>	
<b>a</b>	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>b</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

Ci-dessous : grilles de référence pour l'auto-évaluation

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieus naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

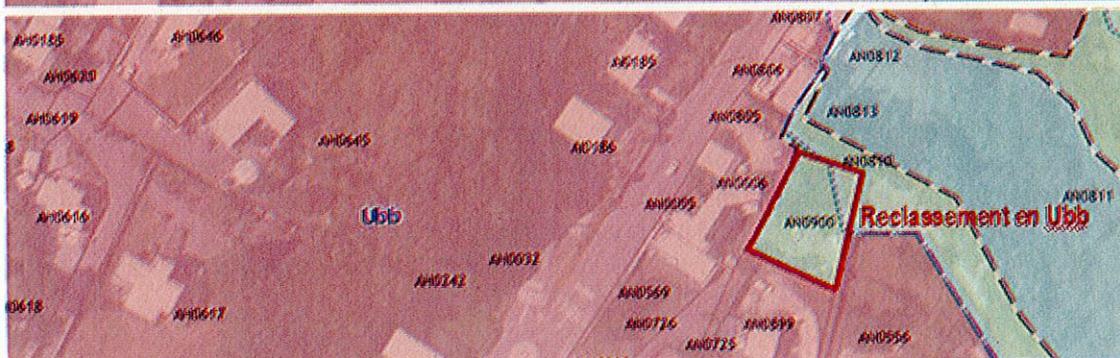
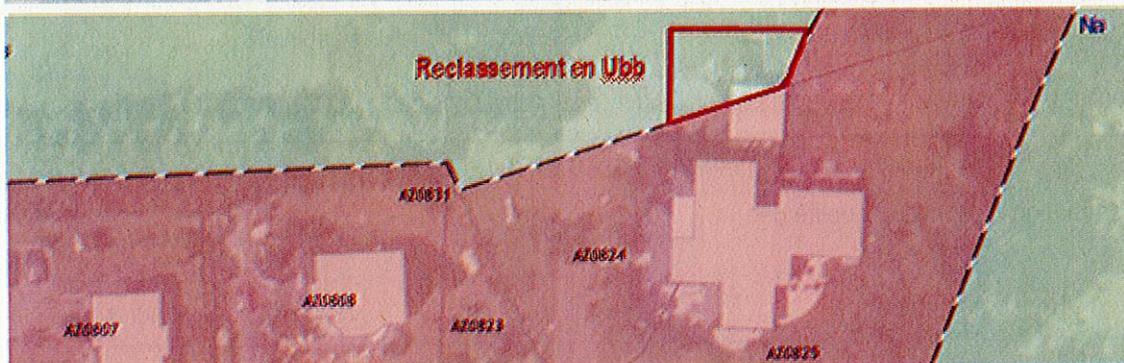
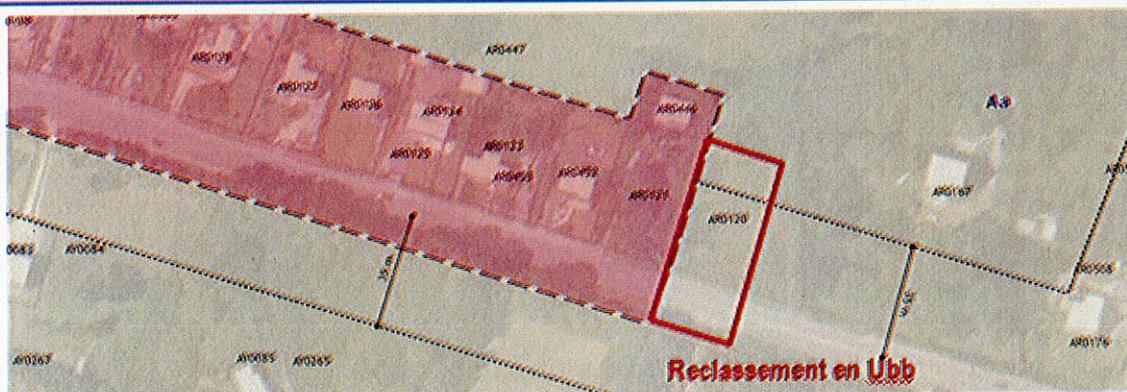
INCIDENCES POTENTIELLES	
	Incidences potentielle positive
	Sans incidence potentielle
	Incidences potentielle négative

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

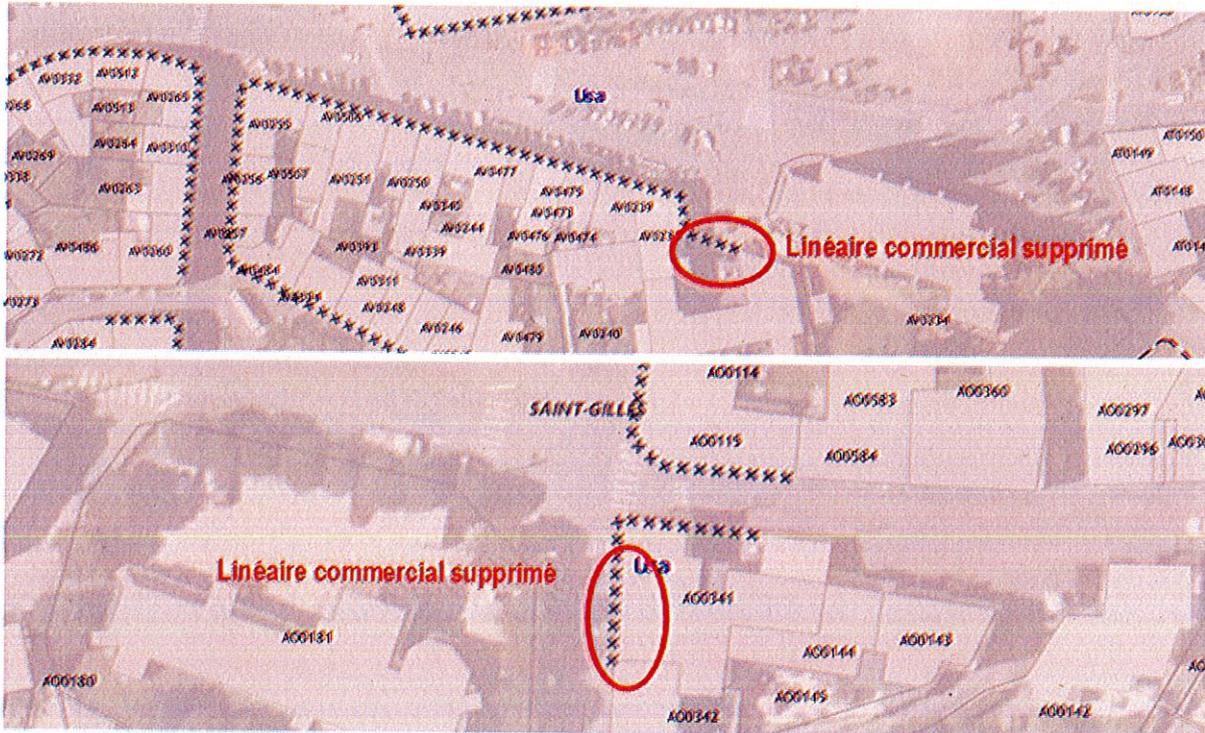
A. La modification du PLU vient d'abord reclasser en zone Urbaine 3 parcelles ou morceaux de parcelles ayant fait l'objet d'erreurs matérielles lors de la révision du PLU : leur déclassement d'un zonage U vers un zonage A ou N méconnaissait l'existence d'un projet de construction en cours, voire l'existence d'une construction sur la limite de zone créée.

>> La surface de zone A ou N reclassée en zone U par correction de ces 3 erreurs représente 2000m<sup>2</sup>, soit 0,2 ha ou un millième du territoire. Ces parcelles étant en frange urbaine, viabilisées, l'impact de ces reclassements sur l'environnement semble extrêmement faible.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieus naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances



B. La modification du PLU corrige le tracé des deux linéaires commerciaux qui se poursuivaient sur des façades non occupées par des commerces et dont ce n'était pas la vocation, dans le centre-ville et à Saint-Gilles.  
 >> Ces corrections apparaissent sans incidence sur l'environnement.



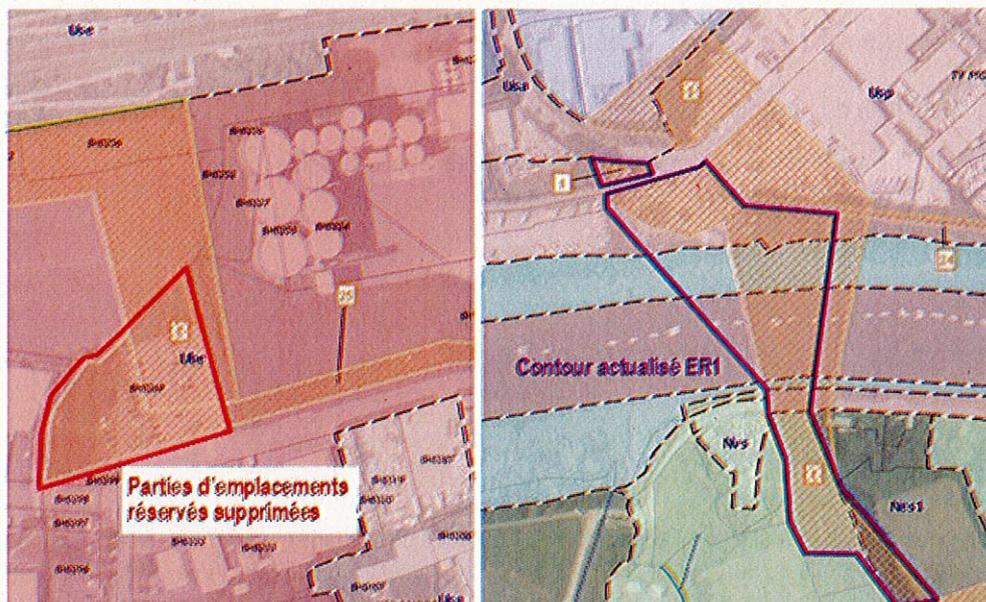
C. La modification du PLU corrige également des inadéquations entre le zonage du PLU et la sectorisation du Site Patrimonial Remarquable de Hennebont, adopté concomitamment au PLU. Un secteur Usc et un secteur Usp deviennent U<sub>sb</sub>, afin d'être cohérents avec le secteur P<sub>B</sub> du SPR dans lequel ils se trouvent.

>> Là encore, ces corrections apparaissent sans incidence sur l'environnement..

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieus naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

## 2. Emplacements réservés

La modification du PLU opère un ajustement du tracé des emplacements réservés n°7 et 25 (liaison douce vers la gare) en lien avec la modification d'une OAP sur le quartier de la Gare (ci-dessous, à gauche), ainsi que l'ajustement du tracé de l'emplacement réservé n°1 pour mieux s'adapter à l'extrémité hypothétique d'un franchissement du Blavet entre la zone du Ty Mor et le secteur de la Villeneuve (ci-dessous, à droite). D'autre part, 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.

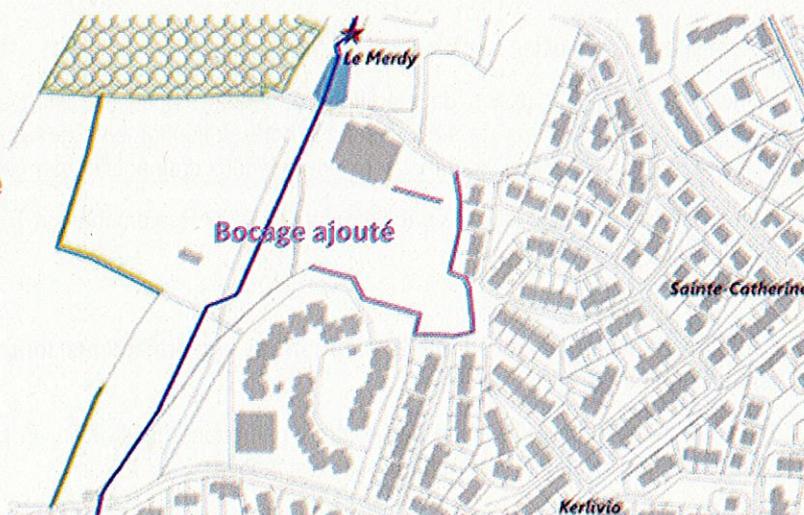


>> Ces corrections apparaissent sans incidence sur l'environnement.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieus naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

### 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 » un nouveau linéaire de haies et talus en tant que bocage à protéger pour des raisons écologiques.



INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieus naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

## 4. Ajustements du règlement écrit

### A. Ajustements au sein du Lexique

La modification du PLU vient définir ou améliorer la définition des termes suivants :

- Volume principal /volume secondaire
- Extension mesurée (en zones A et N)
- Piscine
- Limite séparative
- Carport
- Claire-voie (clôture à).

### B. Ajustements au sein des Généralités

La modification du PLU :

- reprend plus clairement la rédaction 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 par le plan local d'urbanisme. »
- ajuste la rédaction du paragraphe organisant l'activité commerciale au sein des périmètres de centralités commerciale, en cohérence avec le SCoT du pays de Lorient en cours de modification.

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

La modification du PLU améliore essentiellement des points de rédaction dans ces 8 articles ayant vocation à s'appliquer à l'ensemble des zones. Au besoin, ceux-ci sont détaillés dans l'additif au rapport de présentation.

On notera spécifiquement les ajustements suivantes :

- l'obligation de mise en œuvre de matériaux drainants est un peu élargie : « 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. »
- les dispositions rendues caduques par l'introduction de la Réglementation Thermique 2020 sont supprimées pour ne pas doubler la RE2020.

### 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

La modification :

- assouplit un peu les règles d'implantation en zones d'activités, en ne prévoyant plus de recul minimal aux voiries afin d'optimiser au mieux le foncier économique ;
- assujettit les extensions et annexes de ces constructions à la même règle de hauteur que les constructions principales : les stricts besoins du projet.

>> l'ensemble des ajustements des point 4A. à 4E. est estimé sans incidence sur l'environnement ou la santé humaine.

## 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 autorisés 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 : création 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. »

>> 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.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieux naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

## 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 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 de plus de 6 logements ne devront pas dépasser : 170 logements /ha.

>> En limitant la surdensification, il pourrait être estimé que cette disposition favorise le maintien de sol nus ou perméables nécessaire à la biodiversité en ville et à la bonne gestion de l'eau, mais aussi le maintien d'un cadre de vie acceptable et agréable pour tous.

#### **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 et 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 par une trame assortie d'une absence d'interdiction de réaliser de l'habitat léger permanent de type tiny house sur les parcelles tramées.

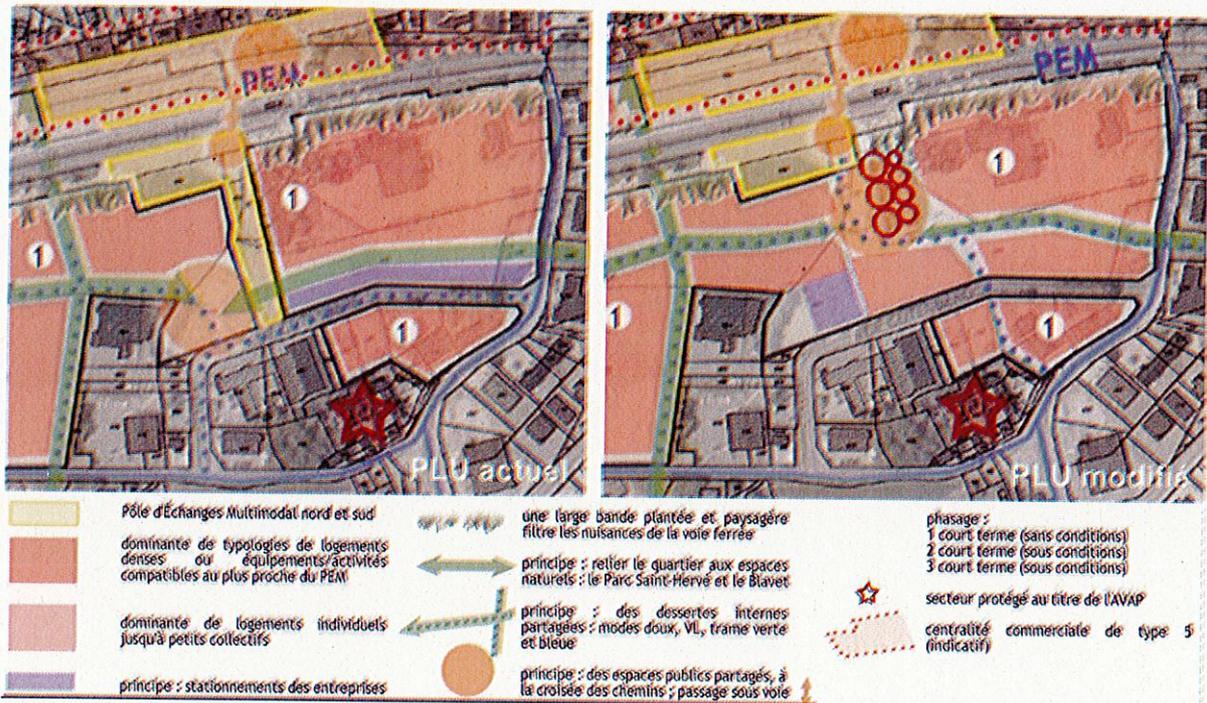
>> cette initiative, dans la mesure où elle concerne quelques parcelles au sein de la zone Urbaine et hors SPR, est estimée sans incidence sur l'environnement et la santé humaine.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieus naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

## 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.

>> S'agissant d'une reconfiguration du partage des espaces en cœur de projet, sans impact sur les principes de trame verte urbaine à créer ni sur le périmètre global du projet, cette adaptation de l'OAP est estimée sans incidence sur l'environnement.



## 6. Mise à jour et création d'annexes au PLU

La commune profite enfin de la procédure de modification du PLU pour mettre à jour ou créer diverses annexes.

>> Ces opérations, détaillées dans l'additif au rapport de présentation, sont sans incidence sur l'environnement. Cependant, la mise à jour des dernières servitudes d'utilité publique, du classement sonores des infrastructures de transports terrestres, etc. mais aussi l'intégration des PAC PPRT ou PPRI du Blavet Aval, permet d'offrir à chaque porteur de projet une connaissance actualisée des contraintes et risques qui s'appliquent sur le territoire communal. De ce point de vue, on pourra considérer qu'il en résulte une meilleure prise en compte de cet aspect au travers du PLU.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieux naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances