



# PLU

## Plan Local d'Urbanisme Commune de Sarzeau

### Modification simplifiée n°2

Pièces administratives

### Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 25/09/2023  
Pour la commune, Le Maire, Jean-Marc Dupeyrat



Le Maire  
  
Jean-Marc DUPEYRAT

Procédures	Date d'approbation
Elaboration PLU	30/09/2013
Modification 1	02/02/2015
Modification simplifiée 1	29/06/2015
Modification 2	26/09/2017
Modification 3	25/09/2017
Modification 4	10/02/2020
Modification simplifiée 2	25/09/2023



## URBANISME ET AFFAIRES FONCIERES

# Arrêté 2021-259-AMT

### **ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SARZEAU**

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, notamment le II de son article 42,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants,

Vu la délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 30 septembre 2013, la délibération du 2 février 2015 approuvant la modification n°1, la délibération du 29 juin 2015 approuvant la modification simplifiée n°1, la délibération du 26 septembre 2016 portant modification n°2, la délibération du 25 septembre 2017 approuvant la modification n°3 et la délibération du 10 février 2020 approuvant la modification n°4.

Considérant que le Schéma de Cohérence territoriale de Golfe du Morbihan Vannes agglomération, approuvé le 13 février 2020 identifie les 15 secteurs déjà urbanisés de la commune : Bodérin, Boisdanic, Calzac Bas, Kerbiboul, Kerbigéot, Kercoquen, Kergorange, Kerguillehuic, Kerhouët Saint Maur, Kerhouët Saint Colombier, Kerséal, Belle Croix, Le Riellec, Le Vondre, le Poulhors.

Considérant qu'il convient de délimiter chacun de ces secteurs déjà urbanisés à l'échelle du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Sarzeau et d'en préciser les modalités de construction afin de le rendre compatible avec le schéma de cohérence territoriale de GMVA.

**Jean-Marc DUPEYRAT, Maire de Sarzeau,**

ARRETE :	
ARTICLE 1	La Maire décide de prescrire une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Sarzeau en application des dispositions du II de l'article 42 de la loi 2018_1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN dont l'objet est la délimitation des secteurs déjà urbanisés à l'échelle du Plan Local d'Urbanisme.
ARTICLE 2	Cet arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de son affichage ou de sa notification.
ARTICLE 3	Monsieur le Maire et Madame la Directrice Générale des services, sont chargés chacun en ce qui les concerne, du contrôle de l'exécution du présent arrêté dont ampliation leur sera faite.

<b>Certifié exécutoire,</b>
Publié ou notifié le
Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de son affichage ou de sa notification

Fait, le 27 décembre 2021  
décembre 2021

Le Maire,

Jean-Marc DUPEYRAT





**PRÉFET  
DU MORBIHAN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Le préfet

Vannes, le **06 JUIN 2023**

**Le préfet**

à

**Monsieur le Maire  
1 place Richemont  
BP 14  
56370 SARZEAU**

**Objet : Avis de l'État relatif à la modification simplifiée n°2 du PLU**

Par courrier en date du 1er avril 2022, vous m'avez transmis le dossier de modification simplifiée n°2 de votre PLU portant sur la délimitation des secteurs déjà urbanisés (SDU) définis par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Golfe du Morbihan Vannes agglomération.

Le tribunal administratif de Rennes a rendu deux décisions le 27 octobre 2022 relatives aux SDU et villages identifiés par le ScoT sur le territoire de Sarzeau. Vous m'avez donc adressé par courrier en date du 30 janvier 2023 une nouvelle version de la modification simplifiée qui tient compte de ces décisions de justice et qui identifie ainsi douze SDU.

Le caractère opposable du schéma méthodologique présenté en page 65 de la notice de la modification et défini dans le règlement écrit, qui fait apparaître d'une part un périmètre bâti et d'autre part la délimitation du SDU aux seules fins d'autoriser dans cet espace intersticiel les extensions mesurées des bâtiments existants, doit d'être rappelé dans le règlement écrit.

Au vu de ces éléments, j'émetts un avis favorable à votre projet de modification simplifiée.

Le préfet,

  
Pascal BOLOT



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Décision délibérée de la Mission régionale  
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,  
après examen du recours gracieux portant sur la décision relative  
à la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme  
de Sarzeau (56)**

**N° : 2022-009784-1**

**Décision après examen au cas par cas**  
**en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne qui en a délibéré le 8 septembre 2022 ;

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), notamment son article 18 ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable et notamment son annexe 1 relative au référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 13 janvier 2021, 6 avril 2021, 20 décembre 2021 et 16 juin 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu la décision du 8 septembre 2022 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° 2022-009784 relative à la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Sarzeau (56), reçue de la mairie de Sarzeau le 11 avril 2022 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 10 mai 2022 ;

Vu la décision n° 2022DKB42 de la MRAe du 7 juin 2022 soumettant conjointement à évaluation environnementale la modification simplifiée n°2 et la modification n°5 du plan local d'urbanisme de Sarzeau (56) ;

Vu le recours gracieux formulé par la commune de Sarzeau, reçu le 13 juillet 2022 ;

**Considérant** que les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, celles de leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

**Considérant** que la décision du 7 juin 2022 susvisée était motivée par les incidences potentielles sur l'environnement de plusieurs objets de la modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de Sarzeau, susceptibles notamment d'affecter des espaces agro-naturels et d'engendrer des incidences cumulées avec la modification simplifiée n°2, concomitante, du PLU de Sarzeau, nécessitant de ce fait une évaluation permettant d'en justifier les choix sur le plan environnemental et de définir des mesures appropriées d'évitement, de réduction ou de compensation des effets négatifs ainsi que des indicateurs de suivi ;

**Considérant** que la commune a décidé de privilégier la procédure de modification n°2 de son PLU et d'abandonner la procédure de modification n°5 ;

**Considérant** les caractéristiques du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Sarzeau qui vise, dans le cadre de sa mise en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) à :

- requalifier et délimiter en secteurs déjà urbanisés (SDU) 14 hameaux actuellement en zone urbanisée (Ubh et Ubr) et un hameau en secteur de taille et capacité d'accueil limitée (Ah), permettant d'y créer 47 logements, et adapter le règlement en conséquence ;
- requalifier en zone Ah 21 hameaux actuellement en zone Ubh ou Ubr, non retenus en SDU, et corriger une erreur matérielle ;

**Considérant** que la requalification en SDU de 15 hameaux conduira à une réduction du périmètre et des surfaces constructibles au sein de l'espace agricole et naturel, et limitera les possibilités d'urbanisation nouvelle en densification ;

**Considérant** que la requalification en SDU du hameau de Belle Croix, situé en zone Ah, n'est susceptible de permettre l'implantation que d'une seule habitation en densification ;

**Considérant** que les conditions de densification de l'habitat au sein de ces SDU sont suffisamment encadrées par la mise en œuvre d'un règlement spécifique et n'impacteront pas de milieux présentant une sensibilité environnementale particulière, notamment de zones humides et la trame verte et bleue, à l'exception des hameaux de Kerséal et Kergorange ;

**Considérant** toutefois que les incidences potentielles sur l'environnement liées à l'intégration aux SDU de Kerséal et Kergorange d'une bande de zone humide (dont le SAGE Golfe du Morbihan et ria d'Etel proscrit par ailleurs la dégradation) et d'un espace naturel de 0,25 ha en « dent creuse » pour le premier, et d'un espace agri-naturel de 0,6 ha environ pour le second, ne sont pas suffisamment importantes pour justifier une évaluation environnementale, compte tenu de la dimension limitée de ces zones et de l'absence en leur sein d'éléments de biodiversité remarquable ;

**Considérant** par ailleurs le caractère mineur des autres évolutions envisagées dont les effets sur l'environnement ne sont pas significatifs ;

**Concluant qu'**au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Sarzeau (56) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

**Décide :**

### **Article 1<sup>er</sup>**

En application des dispositions du livre I<sup>er</sup>, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Sarzeau (56) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

### **Article 2**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Sarzeau (56), postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

### **Article 3**

La présente décision sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de participation du public.

Fait à Rennes, le 8 septembre 2022

Pour la MRAe de Bretagne,  
Le président,

**Signé**

Philippe Viroulaud

### Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

**Le recours gracieux doit être adressé à :**

Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale Bretagne  
DREAL / CoPrEv  
Bâtiment l'Armorique  
10 rue Maurice Fabre  
CS 96515  
35065 Rennes cedex

**Le recours contentieux doit être adressé à :**

Monsieur le président du tribunal administratif de Rennes  
Hôtel de Bizien  
3 Contour de la Motte  
CS 44416  
35044 Rennes cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)



Service urbanisme, habitat et construction  
Mission animation expertise loi littoral

Vannes, le **27 MARS 2023**

Affaire suivie par : Lydia PFEIFFER et Elisabeth MONNEREAU

Courriel : [lydia.pfeiffer@morbihan.gouv.fr](mailto:lydia.pfeiffer@morbihan.gouv.fr)

[elisabeth.monnerEAU@morbihan.gouv.fr](mailto:elisabeth.monnerEAU@morbihan.gouv.fr)

## COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

### FORMATION SPÉCIALISÉE DES SITES ET DES PAYSAGES – 6 AVRIL 2023

#### Projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Sarzeau

#### Contexte réglementaire :

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN renforce le rôle du schéma de cohérence territoriale en matière d'application de la loi Littoral.

L'article 42 de la loi dispose qu'il peut être recouru, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites à la procédure de modification simplifiée afin de modifier le contenu du schéma de cohérence territoriale pour intégrer les dispositions relatives à la loi littoral et déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et en définir la localisation.

Ces dispositions traduisent la volonté du législateur de réintroduire un droit à la densification des espaces urbains intermédiaires. Elles confèrent à cet effet davantage de latitude au SCoT pour mettre en œuvre le projet de territoire souhaité, précisément défini et raisonné sur la base d'une analyse fine des capacités d'accueil et d'une justification du besoin tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales qui permettent d'identifier de secteurs suffisamment compacts et structurés pour être éligibles à la densification.

Conformément aux dispositions de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme, le schéma de cohérence territoriale doit préciser, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du chapitre relatif à l'aménagement et à la protection du littoral.

La commune de Sarzeau est couverte par le Schéma de Cohérence territoriale du Golfe du Morbihan Vannes Agglomération approuvé le 13 février 2020 qui a déterminé les secteurs déjà urbanisés des communes littorales de son territoire.

Conformément à l'article 42 de la loi ELAN – alinéa II, la commune a engagé le 27 décembre 2021 une modification simplifiée pour délimiter ces secteurs.

#### 1 – Contenu de la Modification simplifiée

La loi ELAN a ouvert la possibilité d'opérer des densifications dans les secteurs dits déjà urbanisés.

Le texte dispose que « *des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale des cent mètres et en dehors des espaces proches du rivage, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti* ».

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a identifié plusieurs secteurs déjà urbanisés qui sont: Bodérin, Boisdanic, Calzac Bas, Kerbiboul, Kerbigéot, Kercoquen, Kergorange, Kerguillehuic, Kerhouët-Saint-Maur, Kerhouët-Saint-Colombier, Kerséal, Belle-Croix, Le Riellec, Le Vondre, Poulhors.

## **2 – Analyse des services de l'État**

Le présent rapport a pour objet d'analyser des secteurs déjà urbanisés et notamment leur sensibilité et leurs impacts probables sur le paysage dans le cadre de la densification dans ces secteurs. La commission doit émettre un avis et proposer éventuellement des orientations pour améliorer en autres l'insertion des futures constructions dans ces secteurs déjà urbanisés.

Pour rappel, les permis de construire, seront soumis également à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Conformément à l'article L.121-8 du CU, «  *dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale des cent mètres et en dehors des espaces proches du rivage, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti [...]. L'autorisation d'urbanisation est soumise pour avis à la commission départementale de la nature des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »*

- **Actualités jurisprudentielles**

Le Schéma de cohérence territorial du Golfe du Morbihan a fait l'objet de deux jugements du tribunal administratif de Rennes daté du 27/10/2022 :

- n°2 001 716 (SCoT GMVA – association les amis de Chemin de Ronde) : secteur de Kerbiboul et Kerhouët-Saint-Maur en espaces proches du rivage et ne peuvent être considérés comme secteur déjà urbanisé
- n°2 002 518 (SCoT GMVA – association les Plumés) : secteur de Kerbiboul qualifié de village par le juge et ne peut donc être considéré comme un secteur déjà urbanisé.

Le rapport de la CDNPS n'analysera donc pas les secteurs de Kerbiboul et Kerhouët-Saint-Maur qualifiés de village et non de secteur déjà urbanisé par le juge.

- **Évaluation environnementale**

Par décision du 8 septembre 2022, la Mission régionale de l'autorité environnementale a estimé que le projet n'avait pas à faire l'objet d'une évaluation environnementale.

## • Analyse de la DDTM

La modification simplifiée du plan local d'urbanisme propose la mise en place d'un périmètre bâti au sein duquel seules les nouvelles constructions ou installations sont permises (voir page 11). En dehors de ce périmètre bâti, seules des extensions bâtementaires y seraient autorisées (CE Ile de Batz du 03/04/2020 – n°419 139). Cependant ce périmètre n'est pas déterminé graphiquement et pourra donc évoluer dans le temps en fonction de l'instruction des dossiers.

Le zonage Ubh\* et Ubhr\* n'a pas été réalisé au plus près du périmètre bâti (exemple du secteur de Kercoquen). Ainsi la délimitation de ces nouveaux secteurs déjà urbanisés permet une extension du périmètre bâti non conforme aux dispositions de l'article 42 de la loi ELAN.

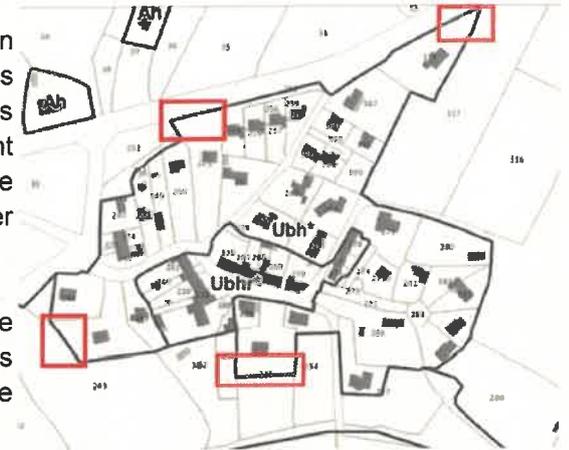


Figure 1: Exemple de délimitation de la zone urbaine non réalisée au plus près du bâti

De plus, le périmètre englobe pour certains lieu-dits, des ruines métalliques (exemple de Kerguillehuic – partie ouest) entraînant également une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-8 du CU.



Figure 2: Intégration dans le périmètre d'une ruine



Figure 3: Ruine localisée au sein du périmètre - Kerguillehuic (@DDTM)

La commune a pris le parti d'identifier les vieux centres de ces lieu-dits en Ubhr\* afin d'y appliquer des règles différenciées. Cependant, les règlements écrit et graphique n'ont pas introduit de règle ou de protection afin d'assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

## • Solutions proposées

La DDTM propose un débat concernant notamment la prise en compte des solutions suivantes :

- Délimiter les nouveaux secteurs déjà urbanisés au plus près du bâti conformément à l'article 42 de la loi ELAN (actuel L.121-8 du CU), qui soumet les autorisations d'urbanisme à un examen CDNPS. Celles-ci ne doivent pas entraîner une extension du périmètre bâti existant. Ces secteurs ne répondent pas aux exigences de la loi ELAN.
- Établir deux zonages distincts dont un réalisé au plus près du périmètre bâti qui permettrait en densification les nouvelles constructions ou installations et un autre n'autorisant que des extensions bâtementaires ;
- Préserver et maintenir les haies bocagères et bosquets implantés à l'intérieur comme à la frange des secteurs déjà urbanisés, afin de contribuer à l'insertion paysagère et à l'entretien du corridor écologique du territoire .



Figure 1: Le secteur du Bois d'Anic (©Géoportail)



Figure 2: Le secteur de Kerséal (©Géoportail)

**La DDTM propose un débat en séance sur le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Sarzeau, au regard de l'article 42 de la loi ELAN et dans le cadre de la compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale du Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, un débat en séance, en lien avec la prise en compte des solutions formulées dans les règlements écrit et graphique, pour veiller ainsi à une meilleure délimitation de ces secteurs et une meilleure insertion des constructions dans ces secteurs, en prenant en compte les éléments de paysage et d'architecture existants dans l'environnement proche.**

La responsable de la Mission animation expertise loi littoral

Lydia PFEIFFER .

Signé

Conseil municipal du 25 septembre 2023

# Extrait du registre des délibérations

**DATE DE  
CONVOCACTION :**

18 septembre 2023

**DATE  
D’AFFICHAGE :**

18 septembre 2023

**NOMBRE DE  
CONSEILLERS :**

En exercice : 29

Présents : 26

Votants : 29

L’an deux mille vingt-trois, le lundi 25 septembre, à vingt heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s’est réuni en salle Armorique sous la présidence de M. Jean-Marc DUPEYRAT, Maire.

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

M. Jean-Marc DUPEYRAT, M. Vincent CHARLIN, Mme Maryse BURBAN, M. Gérard LE DROGO, M. Roland NICOL, Mme Corinne JOUIN DARRAS, M. Jean-Jacques LECREUX, Mme Cécile LE SOMMER, M. Jean-Paul GAUDAIRE, Mme Gwenola de GOUELLO, Mme Evelyne JUGAN, Mme Christine HASCOËT, M. Christian PLOTTON, Mme Christine HERY, M. Jean-Jacques LE PRIOL, M. Jean-Yves COUEDEL, Mme Mireille PROUTEN-RIO, Mme Anne BOUZID, Mme Camille PETERS, M. Renaud BAUDART, M. Pierre SANTACRUZ, M. Arnaud JARLEGAN, Mme Marie-Cécile RIÉDI, Mme Isabelle CHABRAN, M. Didier GOUPIL, M. Nicolas MARGERIN.

**ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS :**

Mme Dominique VANARD qui a donné procuration à Mme BURBAN,  
M. Marie-Hélène PORCHERON qui a donné procuration à M. CHARLIN,  
M. David LAPPARTIENT qui a donné procuration à Mme de GOUELLO.

**NE PARTICIPANT PAS AU VOTE**

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

Mme Maryse BURBAN, Adjointe au Maire.

**2023-142 - APPROBATION MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU**

Vu le code de l’urbanisme et notamment les articles L 153-45, L153-46, L153-47 et L153-48,  
Vu le Plan Local d’Urbanisme approuvé le 30/09/2013 modifié les 02/02/2015, 29/06/2015, 26/09/2016, 25/09/2017 et 10/02/2020,  
Vu l’arrêté du maire du 7 décembre 2021 prescrivant la modification simplifiée du PLU ;  
Vu la notification du projet de modification simplifiée du PLU au préfet et aux personnes mentionnées aux articles L 132-7 et L132-9 du code de l’urbanisme en date du 30 janvier 2023,  
Vu l’avis de la mission régionale d’autorité environnementale n° 2022-009784-1 en date du 8 septembre 2022 confirmant l’absence de nécessité de soumettre la modification simplifiée n°2 à évaluation environnementale,  
Vu l’avis de la CCI en date du 28 février 2023,  
Vu l’avis de GMVA en date du 10 mars 2023,  
Vu l’avis de la Région Bretagne en date du 08 juin 2023,  
Vu l’avis de la Préfecture du Morbihan, Service urbanisme, habitat, construction de la DDTM en date du 02 mai 2023,  
Vu l’avis du Préfet en date du 06 juin 2023 ;  
Vu la délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2022 précisant les modalités de mise à disposition du dossier au public, laquelle s’est déroulée du 26 juin au 28 juillet 2023,  
Considérant le bilan de la mise à disposition du public présenté par M. le Maire,  
Considérant les avis des personnes publiques associées,  
Considérant la dispense d’évaluation environnementale,

Considérant enfin que le dossier de modification du plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

Vu l'avis de la Commission Urbanisme, Logement et Affaires foncières en date du 28 août 2023,

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la MAJORITE de ses membres présents ou représentés, par 26 voix POUR, 3 voix CONTRE (Mmes Marie-Cécile RIÉDI, Isabelle CHABRAN, M. Nicolas MARGERIN), décide de :**

- Article 1 : - **APPROUVER** le bilan de la mise à disposition du public de dossier de modification simplifiée n°2 du PLU ;
- Article 2 : - **APPROUVER** le dossier de modification simplifiée du PLU tel qu'annexé à la présente ;
- Article 3 : - **AUTORISER M. Le Maire à exécuter les modalités de publicité et de transmission en Préfecture ;**
- Article 4 - **DIRE** que M. le Maire est chargé de l'exécution de l'affichage de la présente en mairie de Sarzeau ;
- Article 5 - **DIRE** que le dossier de PLU tel qu'approuvé par le Conseil Municipal sera tenu à la disposition du public et rendu exécutoire à l'issue des mesures de publicité et d'affichage précitées.

La secrétaire de séance,  
**Maryse BURBAN**

Fait et délibéré, le 25 septembre 2023,

<b>Certifié exécutoire,</b>
Publié ou notifié le :
Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de son affichage ou de sa notification



Le Maire,  
**Jean-Marc DUPEYRAT**



Envoyé en préfecture le 29/09/2023

Reçu en préfecture le 29/09/2023

Publié le **26 SEP. 2023**

ID : 056-215602400-20230925-6037DL23142H1-DE

Mairie de Sarzeau

Place Richemont - BP 14  
56370 Sarzeau  
Tel. 02 97 41 85 15

[www.sarzeau.fr](http://www.sarzeau.fr)  

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

DÉPARTEMENT  
DU MORBIHAN

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

# 01

## LES PRINCIPES DE LA MISE À DISPOSITION

### 01.1.

#### LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La commune de Sarzeau est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé depuis le 30/09/2013 et modifié les 02/02/2015, 29/06/2015, 26/09/2016, 25/09/2017 et 10/02/2020.

Par Arrêté, la commune a prescrit la modification simplifiée n°2 du PLU en date du 7 décembre 2021.

#### 01.1.1.

##### LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE

Cette modification simplifiée a été engagée en application des dispositions du II de l'article 42 de la loi 2018\_1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN dont l'objet est la délimitation des secteurs déjà urbanisés à l'échelle du Plan Local d'Urbanisme

#### 01.1.2.

##### L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les objectifs poursuivis par la modification simplifiée n°2 est la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés de la commune : Bodérin, Bois d'Anic, Calzac Bas, Kerbigot, Kercoquen, Kerguillehuic, Kerouet Saint Colombier, Kerséal, Belle Croix, Le Riellec, Le Vondre, Le Poulhors.

## 01.2.

### LES MODALITÉS DE LA MISE À DISPOSITION

Le dossier mis à disposition du public contient les pièces suivantes :

- Arrêtés de prescription et la délibération de la mise à disposition au public,
- La notice explicative des modifications apportées au PLU,
- Le procès-verbal de la MRAe dispensant la procédure d'évaluation environnementale,
- Les réponses des Personnes Publiques Associées.

Cette mise à disposition s'est déroulée de la façon suivante pendant un mois

- Apposition de la délibération sur le panneau d'affichage extérieur de la Mairie, insertion dans la presse régionale et dans l'hebdo de Sarzeau ;
- Affichage en mairies annexes de Penvins et Brillac ainsi que sur les 12 sites Secteurs Déjà Urbanisés
- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée en mairie pendant un mois, du lundi 26 juin 2023 au vendredi 28 juillet 2023, accessible aux heures d'ouverture au public ;
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en mairie ;
- Mise en ligne du dossier de modification sur le site internet sur la période concernée ;
- Durant cette période susmentionnée, les observations pouvaient être transmises par courrier postal adressé à l'intention de M. Le Maire, 1 place Richemont, ou par courriel à l'adresse suivante [modificationsimpliffee2@sarzeau.fr](mailto:modificationsimpliffee2@sarzeau.fr)
- Observations reçus en mairie : 13.

# 02

## LES OUTILS DE LA MISE À DISPOSITION

### 02.1.

#### LES FORMALITÉS DE PUBLICITÉ DE LA MISE À DISPOSITION

##### 02.1.1.

###### LES PUBLICATIONS DANS LA PRESSE DÉPARTEMENTALE

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, l'avis de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée a été publié dans un journal local le mercredi 14 juin 2023, soit 8 jours au moins avant la tenue de la mise à disposition du public.

##### 02.1.2.

###### LES PUBLICATIONS SUR LE SITE INTERNET DE LA VILLE

L'annonce de la mise à disposition a également été mise en ligne sur le site internet de la ville de Sarzeau et le dossier était consultable en ligne dès le 26 juin 2023, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition.

### 02.1.2.

#### AFFICHAGE DE L'AVIS RÉGLEMENTAIRE SUR LES PANNEAUX ADMINISTRATIFS DE LA VILLE

Préalablement à la procédure de mise à disposition du public, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition, un avis de mise à disposition a été affiché sur les panneaux administratif communaux et dans chaque Secteurs Déjà Urbanisés.

### 02.2.

#### LA NOTIFICATION DU PROJET AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la ville de Sarzeau a notifié, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU, le projet de modification aux PPA ou organismes suivants :

- Monsieur le Sous-Préfet de Vannes
- Monsieur le Préfet pour la Direction Départemental des Territoires et de la Mer
- Madame la Présidente du Conseil Régional de Bretagne
- Monsieur le Président du Conseil Départemental du Morbihan
- Monsieur le Président de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'industrie
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
- Monsieur le Président de Morbihan Energie
- Monsieur le Président du Parc Naturel Régional
- Monsieur le Président de la Propriété Forestière
- Monsieur le Président de Morbihan Habitat
- Monsieur le Président de la Chambre de la Conchyliculture

### 02.3.

#### LE REGISTRE DE LA MISE À DISPOSITION

Conformément à la délibération n°15.11.2021-19 du 15 novembre 2021, la commune a fixé les modalités de mise à disposition du public dans sa délibération. Un registre était tenu à la disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

### 02.4.

#### LA CRÉATION D'UNE ADRESSE MAIL SPÉCIFIQUE

Une boîte mail spécifique dédiée à cette consultation a été créée pour recueillir les commentaires et questions du public. Le public a pu adresser ses observations ou questions par voie électronique à l'adresse mail suivant : [modificationsimplifiee2@sarzeau.fr](mailto:modificationsimplifiee2@sarzeau.fr)

### 02.5.

#### FIN DE LA MISE À DISPOSITION

Conduite en application de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, la mise à disposition du public s'est tenue du lundi 26 juin 2023 au vendredi 28 juillet 2023 inclus, conformément aux modalités fixées par arrêté du Conseil Municipal en date du 27 décembre 2021.

# LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS ÉMISES AU COURS DE LA MISE À DISPOSITION

## 03.1.

### LES OBSERVATIONS ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Suite à la notification du dossier de modification simplifiée aux personnes publiques associées, 6 avis ont été émis :

- **Morbihan Energies**

Dans son courrier en date du 28 février 2023, Morbihan Energies précise que la modification envisagée n'appelle pas de remarque particulière et attire notre attention sur les enjeux énergétiques à prendre en compte dans le développement de la commune.

- **Golfe du Morbihan Vannes Agglomération**

Dans l'avis du Bureau communautaire du 10 mars 2023, les services de GMVA ont Informé la ville qu'ils n'émettaient un avis favorable sur le projet de modification simplifiée.

- **Chambre de Commerce et de l'Industrie du Morbihan**

Les services de la CCI n'ont pas émis de remarques particulières dans leur courrier du 28 février 2023.

- **Le préfet du Morbihan**

Dans son avis du 6 juin 2023, M. Le Préfet émet un avis favorable sur le projet de modification simplifiée.

- **La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et Des sites**

Dans son avis du 2 mai 2023, la CDNPS a émis un avis défavorable aux motifs que la méthode de délimitation proposée pour les Secteurs Déjà Urbanisés :

- Ne répond pas exigences de la loi ELAN car ils ne sont pas délimités au plus près des constructions existantes, ce qui peut entraîner une extension du périmètre bâti.
- Doit présenter 2 zonages distincts, un permettant la densification au cœur du périmètre, l'autre permettant uniquement les extensions bâtementaires.
- Doit permettre la préservation des éléments végétaux et paysagers en frange des secteurs.

**Réponse de la commune :**

*La commune a choisi de ne pas traduire la délimitation dans son règlement graphique mais l'a fait dans son règlement écrit afin de répondre aux règles de l'article 42 de la loi ELAN. Ainsi, seules les extensions bâtementaires seront autorisées en extension du périmètre bâti en prenant en compte les qualités paysagères des sites comme demandé. Le périmètre bâti sera étudié lors du dépôt des demandes.*

- **La Région Bretagne**

Dans son courrier en date du 8 juin 2023, La Région Bretagne n'émet pas d'avis sur la procédure de modification et rappelle les objectifs du SRADET et les enjeux futurs en terme d'artificialisation.

## 03.2.

### LES REMARQUES PORTÉES SUR LE REGISTRE OU ADRESSÉES PAR MAIL

Envoyé en préfecture le 29/09/2023

Reçu en préfecture le 29/09/2023

Publié le **26 SEP. 2023**

ID : 056-215602400-20230925-6037DL23142H1-DE

Dans le cadre de la mise à disposition, ce sont **13 remarques qui ont été formulées** par le biais du registre de mise à disposition ou de l'adresse courriel.

Les remarques émises émanent pour 9 d'entre elles de particuliers, 4 d'associations.

L'analyse exhaustive des avis émis et des réponses apportées est annexé à la présente note.

# 04

## CONCLUSION

Envoyé en préfecture le 29/09/2023  
Reçu en préfecture le 29/09/2023  
Publié le **26 SEP. 2023**  
ID : 056-215602400-20230925-6037DL23142H1-DE

Ainsi, les observations et avis recueillis lors de cette mise à disposition du projet de modification du PLU de la commune de Sarzeau n'appellent pas de rectification à la modification simplifiée proposée.





## TABLEAU DES AVIS EMIS LORS DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

DEMANDEUR	OBJET DE LA REMARQUE	COMMENTAIRES MAIRIE
SOS SAINT JACQUES	L'associatoin SOS Saint Jacques non concernée directement estime que la modification va entrainer une urbanisation non maitrisée induisant une artificialisation des sols, préjudiciable pour la biodiversité. Il est ensuite listé les manquements de la municipalité aux dispositons du PLU entrainant surpopulation, nuisances, pression foncière, difficultés de circulation, destruction de la nature. L'association regrette que les règles du PLU ne soient pas respectées et appliquées.	La commune rappelle que la loi ELAN demande l'identification des secteurs déjà urbanisés pour permettre la densification de ces secteurs à des fins d'offre de logement. Ces nouveaux logements seront uniquement autorisés à l'intérieur des périmètres bâtis et dans le respect des trames paysagères comme le stipule le règlement écrit proposé. Les autres problématiques évoquées ne relèvent pas de la modification en cours.
Annie et Jean Paul GAUDAIRE	Passage de la parcelle cadastrée ZK 105 en zone constructible Ubhr	La demande ne peut être étudiée dans le cadre de cette modification, elle le sera dans la révision du PLU à venir.
Association de sauvegarde des sites de Sarzeau Golfe	L'association reprend les remarques de la CDNPS et y adhère, elle liste les problèmes rencontrés sur le territoire de la commune : consommation des espaces agricoles et naturels, part des résidences secondaires, difficultés pour les jeunes à se loger, prix qui flambent, difficulté de recrutement, manque de transport et saturation estivale, capacité limitée des réseaux d'eaux usées. Elle remets en cause la qualification par le SCOT de 2 SDU : Le Vondre et Kerbigéot.	La commune rappelle que la loi ELAN demande l'identification des secteurs déjà urbanisés pour permettre la densification de ces secteurs à des fins d'offre de logement. Ces nouveaux logements seront uniquement autorisés à l'intérieur des périmètres bâtis et dans le respect des trames paysagères comme le stipule le règlement écrit proposé. Les autres problématiques évoquées ne relèvent pas de la modification en cours. Les SDU ont été identifiées par le Schéma de Cohérence Territorial de GMVA et l'objet de la modification n'est pas de remettre en cause cette liste.

*Saint-Jean*

<p>UMIVEM- Patrimoine et Paysage</p>	<p>L'association liste les problèmes rencontrés par la commune : évolution des constructions, consommation forte des ENAF pour de l'habitat dont une grande part de résidences secondaires. Elle remet en cause la qualification par le SCOT de 4 SDU ( Belle Croix, Le Vondre, Poulhours et Kerbigeot) pour densité trop faible et absence de tout à l'égout. De plus, elle donne des exemples de périmètre de zonage des SDU permettant un étalement urbain en contradiction avec la loi ELAN. Elle souligne le manque de prise en compte des haies bocagères et des boisements. Enfin elle rappelle la loi Climat et Résilience et les objectifs de non artificialisation.</p>	<p>La commune rappelle que la loi ELAN demande l'identification des secteurs déjà urbanisés pour permettre la densification de ces secteurs à des fins d'offre de logement. Ces nouveaux logements seront uniquement autorisés à l'intérieur des périmètres bâtis et dans le respect des trames paysagères comme le stipule le règlement écrit proposé. Les SDU ont été identifiées par le Schéma de Cohérence Territoriale de GMVA et l'objet de la modification n'est pas de remettre en cause cette liste. Le zonage des secteurs est déjà resserré autour des constructions conformément à la loi littoral et ne permet pas un étalement urbain, uniquement l'extension batimentaire autorisé par la loi ELAN.</p>
<p>Les Amis des Chemins de Ronde</p>	<p>Association de défense des sentiers côtiers et de l'environnement intervenant sur le territoire des communes du Morbihan relevant de la loi Littoral. Celle-ci s'associe intégralement à la déposition par l'UMIVEM et à l'avis de la CDNPS contre le projet de délimitation de douze prétendus secteurs déjà urbanisés. Elle estime que favoriser l'implantation d'habitants dans des secteurs éloignés des centralités induit pollution et surcoûts.</p>	<p>La commune rappelle que la loi ELAN demande l'identification des secteurs déjà urbanisés pour permettre la densification de ces secteurs à des fins d'offre de logement. Ces nouveaux logements seront uniquement autorisés à l'intérieur des périmètres bâtis et dans le respect des trames paysagères comme le stipule le règlement écrit proposé. Les autres problématiques évoquées ne relèvent pas de la modification en cours, de plus concentrer les densification en centre bourg n'est pas souhaitable pour des raisons évidentes de bien vivre ensemble.</p>
<p>GUY TOUREAUX</p>	<p>Absence échelle dans les cartes (zones tampons)                  Non application dans les 12 secteurs en SDU, du zonage des périmètres bâtis                  Les périmètres des zones tampons sont assez approximatifs                  Absence de tampons dans la cartographie de Kerseal et de Kerhouët Saint Colombier</p>	<p>ces plans sont repris du SCOT                  le parimète bâti sera déterminé à l'instruction des demandes conformaent au règlement écrit.                  ces plans sont repris du SCOT                  ces plans sont repris du SCOT</p>

*Sarzeau*

Isabelle CHABRAN	Mme Chabran regrette que le dossier présenté reprenne les contours des zones SDU tels fixés par le PLU de 2012 sans autre ajout. Or la loi Elan dans son article 42 demande qu'à l'intérieur de ces zones soit délimité le bâti au plus près des constructions. C'est lui qui fixera la possibilité de nouvelles constructions à l'intérieur de la zone SDU. La ville de Sarzeau a choisi de déterminer une méthode de calcul de ce périmètre bâti mais de ne pas effectuer cette délimitation concrètement dans chaque SDU. Choix qui est de nature à créer des conflits et des risques contentieux	La commune rappelle que la loi ELAN demande l'identification des secteurs déjà urbanisés pour permettre la densification de ces secteurs à des fins d'offre de logement. Ces nouveaux logements seront uniquement autorisés à l'intérieur des périmètres bâtis et dans le respect des trames paysagères comme le stipule le règlement écrit proposé. Les risques seront évalués autant que faire se peut. Fixer un périmètre bâti peut également être l'objet de conflits, de mécontentements et de contentieux qui risqueraient de geler l'octroi des autorisation sur l'ensemble des SDU.
Michèle FARDEL	Tous les SDU présentés à la modification simplifiée n°2 ne répondent pas aux exigences de la loi Elan et de ce fait comportent une fragilité juridique pour les pétitionnaires dans ces zones.	La commune rappelle que la loi ELAN demande l'identification des secteurs déjà urbanisés pour permettre la densification de ces secteurs à des fins d'offre de logement. Ces nouveaux logements seront uniquement autorisés à l'intérieur des périmètres bâtis et dans le respect des trames paysagères comme le stipule le règlement écrit proposé.
	Calzac Bas : urbanisation diffuse qui est accolée au noyau ancien est difficilement justifiable	SDU identifié par le SCOT
	Kercoquen : la construction située dans la pointe Est devrait être classée en Ah Le Vondre : la route de desserte devrait être la limite Est du SDU afin d'éviter une trop grande consommation foncière	Zonage modifiable uniquement en révision remarque sans objet, il va être difficile de modifier l'emplacement de la voie.
GUILLEMENOT Yoan	Demande d'élargir la parcelle ZV 250 en zone constructible	La demande ne peut être étudiée dans le cadre de cette modification, elle le sera dans la révision du PLU à venir.
LE LOUETTE FREDERIC	Demande que la parcelle ZP 373 passe en zone constructible et que la parcelle 376 soit classée en Ubb ou Ubhr pour une construction de 50%. Monsieur regrette qu'aucun panneau d'information n'ai été posé à Kerbiboul.	La demande ne peut être étudiée dans le cadre de cette modification, elle le sera dans la révision du PLU à venir. Kerbiboul ayant été classé en village lors du jugement du 27/10/2022 par le TA de Rennes, ce n'est plus un SDU.
Didier CAULLET	remarque sur le bon accueil reçu au service urbanisme	
M. PIQUET	remarque sur le bon accueil reçu au service urbanisme	
Anonyme	question sur l'intérêt du classement de Kerbiboul en village	réponse faite à l'oral lors d'un passage dans le service

