

Séance Publique du 14 mars 2013

19 MARS 2013
Sous-Préfecture
de Lorient

Objet de la délibération
APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Etaient présents :

Loïc LE MEUR, Joseph FORES, Evelyne METAYER, Myriam ROBIC, Marie-Bernadette LE NEVE, Marcel RODRIGUEZ, Patrick GARGAM, Sylvain BRITEL, Vincent HUBY, Marie LORIDAN, Jean-Yves LE GOFF, Murielle BRIONNE, Josette LE MESTRALLAN, Estelle LE MOING, Yolande ALLANIC, Eric POIRIER, Brigitte LE LIBOUX, Sofi LE HUNSEC, Marie-Claire RIVOAL, Sophie LIVORY, Christian JAN, Georges CORNEC, Loïc TONNERRE, Yvonne ROSSARD.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Danielle BIGOIN à Jean-Yves LE GOFF, Josick ALLOT à Marcel RODRIGUEZ, Mireille LE GARREC à Myriam ROBIC, Daniel LE GALLUDEC à Loïc LE MEUR, Patrick HECQUARD à Yolande ALLANIC, Antoine GOYER à Georges CORNEC.

Absents excusés :

Ronan LATIMIER, Serge LECUYER.

Absent(s) :

Eric CAMUSARD.

Secrétaire de séance : Myriam ROBIC.

Vu pour être annexé au dossier
à l'original
à la Sous-Préfecture de LORIENT

Attaché en date du : 19/03/13
as : 19/05/13

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur : Joseph FORES

19 MARS 2012
Sous-Prefecture
de Lorient

La procédure lancée par délibération du Conseil municipal du 19 novembre 2008 avait pour objet de réviser le Plan local d'urbanisme approuvé le 17 mai 2006, poursuivant les objectifs suivants :

- La prise en compte des évolutions législatives, réglementaires et des préconisations des documents supra communaux ;
- L'actualisation du projet de développement du territoire en tenant compte de l'évolution des contextes économiques, démographiques et environnementaux de la commune dans une démarche de développement durable ;
- La protection et la valorisation de l'activité agricole ;
- La réponse aux besoins nouveaux de la population ;
- Le renforcement de la production de logements sociaux.

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.), débattu en Conseil municipal le 7 avril 2011, s'articule autour de 3 axes :

1. Conforter la dynamique économique et l'attractivité du territoire ;
2. Favoriser un développement solidaire et intergénérationnel ;
3. Poursuivre la mise en valeur et la conservation du paysage et du patrimoine pour améliorer le cadre de vie.

Le bilan de cette concertation a été dressé en Conseil municipal le 15 mars 2012.

Le projet de PLU a été arrêté le 15 mars 2012 et soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont eu trois mois pour formuler leur avis. L'ensemble de ces avis a été joint au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 6 août 2012 au 14 septembre 2012. La commission d'enquête a émis un avis favorable assorti de recommandations et de réserves le 8 novembre 2012.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-1 à L 123-20 et R 123-1 à R 123-25;

VU le Code du Patrimoine et notamment l'article L 621-30 ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 19 novembre 2008 prescrivant l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme ;

VU le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil municipal le 7 avril 2011 ;

VU la délibération en date du 15 mars 2012 tirant le bilan de la concertation qui s'est déroulée pendant toute la durée de l'élaboration du projet, conformément à l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 15 mars 2012 arrêtant le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme ;

VU les avis émis par les personnes publiques associées consultées après la transmission du dossier de PLU arrêté ;

VU les avis émis par les Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et Commission Départementale de la Consommation d'Espace Agricole (CDCEA) ;

VU l'arrêté municipal en date du 25 juin 2012 mettant le projet de Plan local d'urbanisme à enquête publique ;

VU l'avis favorable de la commission "développement durable, urbanisme, environnement, déplacements, patrimoine et solidarités" du 28 février 2013 ;

VU la délibération du Conseil municipal du 14 mars 2013 approuvant le zonage des eaux pluviales ;

VU la note de synthèse annexée à la présente délibération présentant les modifications à apporter au projet arrêté le 15 mars 2012 ;

ENTENDU le rapport et les conclusions favorables assortis de recommandations et réserves de la commission d'enquête sur le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

ENTENDU le rapport et les conclusions favorables de la commission d'enquête sur la caducité des règles des lotissements de plus de dix ans ;

ENTENDU le rapport et les conclusions favorables de la commission d'enquête sur le projet de zonage des eaux pluviales ;

ENTENDU le rapport et les conclusions favorables sur le projet de modification des périmètres de protection des monuments historiques ;

CONSIDERANT que les résultats de ladite enquête publique et que les avis rendus par les personnes publiques associées justifient quelques modifications mineures au projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme, exposées dans la note annexée à la présente délibération ;

CONSIDERANT que les modifications du projet de PLU arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

CONSIDERANT que le dossier d'élaboration du Plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L 123-10 du Code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré,

19 MARS 2013
Sous-Préfecture
de Lorient

- **DECIDE de modifier** le projet de PLU qui a été soumis à l'enquête publique pour tenir compte des différents avis ;
- **DECIDE d'approuver** le dossier du Plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente.

La présente délibération d'approbation emporte modification des périmètres de protection des monuments historiques concernés par l'enquête publique ayant eu lieu du 6 août au 14 septembre 2012 ;

- **DECIDE d'approuver** la caducité des règlements de lotissements de plus de dix ans maintenus à la demande des collotis, à l'exception du lotissement de kerbiscart.

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme :

- d'un affichage en Mairie durant un mois,
- d'une mention de son affichage, dans un journal diffusé dans le département,
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

La présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité précitées.

Le dossier du PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie et à la Sous-préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture.

Délibération adoptée par 28 voix pour et 2 voix contre, abstention(s) : 0.

Le registre dûment signé.
Pour extrait certifié conforme.



Loïc LE MEUR

Maire,
Conseiller général du Morbihan

19 MARS 2013
Sous-Préfecture
de Lorient

Note de synthèse à annexer à la délibération du conseil municipal du 14 mars 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Rappel de la procédure

- 19 MARS 2013
Sous-Préfecture de Lorient
- La procédure lancée par délibération du conseil municipal du 19 novembre 2008 a pour objet de réviser le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 mai 2006, poursuivant les objectifs suivants :
 - la prise en compte des évolutions législatives, réglementaires et des préconisations des documents supra communaux
 - l'actualisation du projet de développement du territoire en tenant compte de l'évolution des contextes économiques, démographiques et environnementaux de la commune dans une démarche de développement durable
 - la protection et la valorisation de l'activité agricole
 - la réponse aux besoins nouveaux de la population
 - le renforcement de la production de logements sociaux
 - Le P.L.U. se veut être l'expression globale d'un projet de ville en transformant son statut initial de document régissant l'occupation des sols.
 Le nouveau document définit à la fois une vision prospective du développement urbain et un affichage d'un projet de ville.
 Cela est explicité dans le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.).
 Celui-ci permet une meilleure lisibilité de la politique urbaine municipale qui prend, par ailleurs, en compte l'expression des habitants et des usagers.
 - Les diagnostics transversaux, élaborés à l'occasion de la révision du P.L.U., ont permis des regards croisés qui aboutissent au constat qu'un des enjeux essentiel est l'équilibre du territoire conçu autour de trois éléments : équilibre économique, équilibre social et équilibre environnemental.
 Ainsi, l'objectif de ce P.L.U., qui a été traduit dans le projet d'aménagement et de développement durables, est de permettre le développement d'un territoire support et créateur d'emploi en proposant aux habitants une ville solidaire, accessible à tous et disposant d'un cadre de vie agréable.
 - Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.), débattu en conseil municipal le 7 avril 2011, s'articule autour de 3 axes :
 1. Conforter la dynamique économique et l'attractivité du territoire
L'agriculture ploemeuroise est une activité littorale et péri urbaine dynamique qu'il convient de mettre en valeur et de protéger par des actions spécifiques.
Par ailleurs, le territoire ploemeurois a créé de nombreux emplois entre 1999 et 2007, cette dynamique doit se poursuivre par le soutien aux activités existantes et l'accueil de nouvelles activités.
 - Maintenir et développer l'activité agricole comme élément fédérateur du territoire

- Renforcer l'emploi en favorisant des implantations nouvelles, en maîtrisant les mutations en cours
- Préserver le dynamisme commercial
- Renforcer l'offre en équipements pour tous
- Développer durablement l'accueil touristique
- Améliorer la desserte par les transports collectifs et créer des liaisons structurantes piétons/vélos entre les principaux pôles de la commune

2. Favoriser un développement solidaire et intergénérationnel

Construire une ville solidaire implique de pouvoir proposer une offre de logements diversifiés. En outre, l'étalement urbain sera maîtrisé et le développement de l'urbanisation se fera aussi par densification des espaces déjà urbanisés et équipés à proximité des commerces et services.

- Produire des logements diversifiés, dans le respect d'objectifs de mixité sociale
- Favoriser le renouvellement urbain et la densification
- Assurer une maîtrise publique des opérations
- Implanter les constructions à proximité des services urbains et notamment des transports en commun

3. Poursuivre la mise en valeur et la conservation du paysage et du patrimoine pour améliorer le cadre de vie

L'attractivité de Ploemeur réside aussi bien dans la qualité des espaces naturels que dans la gamme d'équipements présents ou à venir sur le territoire. La ville va devoir faire face au défi de l'équilibre entre développement raisonné et protection des espaces.

- Requalifier les entrées de ville
- Conforter les atouts du littoral en préservant les paysages, y compris urbains, et les modes de vie et d'activités liés à la mer
- Protéger et conforter les trames verte, bleue et bleue marine comme éléments essentiels du paysage et des équilibres biologiques

L'ambition de ce P.L.U. 2013 est ainsi d'accompagner le dynamisme de la ville en créant les conditions d'un équilibre favorable au développement économique et agricole, à la création d'un habitat diversifié dans le respect de l'environnement en valorisant les espaces publics et le patrimoine notamment littoral pour le bien-être de tous.

- Une large concertation a été menée tout au long de la procédure. Elle s'est traduite par :
 - Plusieurs réunions publiques
 - L'association aux réflexions :
 - ☞ d'un comité agricole composé d'élus et des agriculteurs de la commune
 - ☞ d'un comité environnemental composé d'élus et des membres des associations environnementales représentées sur la commune
 - Des réunions spécifiques sur la problématique des commerces menées en collaboration avec l'Association des Commerçants de Ploemeur
 - Des publications dans la presse locale, le journal municipal et sur le site internet de la commune
 - Une exposition dans les locaux de la mairie au moment de l'arrêt du P.L.U.

- Le bilan de cette concertation a été dressé en conseil municipal le 15 mars 2012.
- **Des besoins spécifiques en termes de logements neufs, d'activités et d'équipements liés à l'attractivité de la ville.**

- LOGEMENT

Les projections des évolutions démographiques sur la commune font apparaître la nécessité de réaliser 1800 logements neufs (résidences principales) sur les dix prochaines années.

Ce nombre de logements doit permettre d'assurer une progression de la population de l'ordre de 1% par an tout en répondant au phénomène de décohabitation (diminution du nombre de personnes par logement).

La commune doit de ce fait s'assurer que les potentialités foncières existent afin de répondre aux besoins annoncés.

En ce qui concerne la part de logements publics aidés dans les nouvelles opérations, elle doit être conforme aux objectifs de la délibération prise par le conseil municipal du 19 novembre 2008 et du programme local de l'habitat de Lorient Agglomération (30% de logements locatifs aidés dans chaque opération d'au moins 4 logements et 20% de logements à coût abordable dans les opérations de plus de 2 500m² de surface de plancher ou dans les lotissements de 20 lots et plus).

D'une manière générale, les secteurs de Keradehuen-Grand Pré (1AU, future ZAC multisite), Kerdiret (1AU), Kerbernès (1AU), Kerbrient (2AU), Kériel (2AUa), Caudric (2AU), Kerroch (2AU) et Kergantic (2AUb) sont appelés à devenir les principaux sites d'urbanisation dédiés à de nouveaux logements.

Dans le tissu urbain des opérations de renouvellement urbain sont envisagées : sur le secteur de la gendarmerie, Ty Néhué, îlot Saint-Joseph, Kerléderne et friche industrielle à Kervinio.

- ACTIVITES

La diversification de l'activité économique, l'installation de nouvelles entreprises et de nouveaux services nécessitent de créer un environnement favorable au développement de l'emploi.

Les potentialités foncières doivent permettre de répondre, pour les prochaines années, aux besoins d'installations d'activités variées.

Une extension du parc d'activités de Soye (2AU_i), du secteur du Gaillec (2AU_i), une ouverture à l'urbanisation de la zone de l'aéroport (1AU_i) sont ainsi prévues pour permettre l'implantation de nouvelles activités économiques.

- EQUIPEMENTS

De nouveaux équipements sont envisagés afin de conforter une commune appelée à atteindre 20 000 habitants.

Cela nécessite de prendre en compte les nouveaux besoins d'équipements et de services pour la population et de prévoir les emprises foncières en conséquence.

▪ **Les zones naturelles et agricoles (en N et A au P.L.U.)**

Le zonage du P.L.U. et l'importance de leur surface :

- 770 hectares pour les zones Na, Nds et Nzh soit environ 20 % du territoire ;
- 1 700 hectares pour les zones A, soit un peu plus de 40% de territoire ;

Indiquent l'effort communal effectué en matière de protection des espaces naturels et agricoles.

- Le projet de P.L.U. a été arrêté le 15 mars 2012 et soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.) qui ont eu trois mois pour formuler leur avis. L'ensemble de ces avis a été joint au dossier d'enquête publique.
- L'enquête publique s'est déroulée du 6 août 2012 au 14 septembre 2012. La commission d'enquête a émis un avis favorable assorti de recommandations et de réserves le 8 novembre 2012.

**AVIS FAVORABLE de la commission d'enquête
assorti de réserves :**

- Au sujet du tracé des limites constructibles en frange de hameaux (et de village) : la commission propose de revenir au P.L.U. de 2006 dans la limite de 1200m² par lot bâti
- Au sujet des zones d'activité (2AUi): la commission propose à la commune d'analyser de nouveau et de justifier ses besoins réels en la matière, en particulier pour la zone de l'aéroport

assorti de recommandations :

- Au sujet des emplacements réservés pour chemins : nouvel examen à mener, notamment en concertation avec la profession agricole
- Rectification des erreurs cartographiques signalées
- Prise en compte des souhaits formulés par la commission lors de l'analyse des observations du public

- Le projet de P.L.U. arrêté le 15 mars 2012 a été modifié pour tenir compte :
 - de l'avis des P.P.A.
 - des conclusions de la commission d'enquête

Descriptif des modifications apportées au projet arrêté

Les modifications proposées au projet de P.L.U. arrêté ont pour but de tenir compte des avis émis par les P.P.A. et des résultats de l'enquête publique retranscrits dans le rapport des conclusions de la commission d'enquête.

L'économie générale du P.L.U. arrêté le 15 mars 2012 n'est pas bouleversée par ces modifications.

Les modifications portent sur l'ensemble des documents :

1. Le rapport de présentation
2. Le projet d'aménagement et de développement durables

3. Le règlement graphique
4. Le règlement écrit
5. Les orientations d'aménagement et de programmation
6. Les annexes

1) Le rapport de présentation

- **Les services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture** demandent à ce que l'artificialisation de l'espace réellement consommé par l'urbanisation soit explicitée et justifiée. Le rapport de présentation a été complété en ce sens. Un nouveau tableau, plus clair, a été inséré au rapport de présentation.
La consommation de l'espace s'élève ainsi à 46 ha pour les zones d'habitat et à 49,8 ha pour les zones d'activités, soit 95,8 ha au total.
Il y a donc bien une réduction de la consommation de l'espace par rapport aux dix dernières années qui s'élevait à 121,5ha.
En termes de logement, il indique que les extensions prévues sont bien conformes aux besoins : 2146 logements pourront être construits pour un besoin de 2124 logements au regard de l'évolution souhaitée de la population.
- **Les services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture** demandent à ce que soient démontrés les besoins de consommation pris sur les espaces naturels et agricoles, notamment à destination des zones d'activité.
Le rapport de présentation justifie les besoins dans ce secteur du fait du manque de foncier économique immédiatement disponible sur l'ensemble de l'agglomération, à la fois pour des zones d'activité à vocation communale mais aussi à vocation intercommunale, toutefois la zone 2AUi de l'aéroport est supprimée (5,8ha). Chaque zone est justifiée dans le rapport de présentation.
- **Conformément à la demande de la Chambre d'Agriculture**, les impacts du projet sur l'agriculture ont été explicités : une description des impacts sur chaque exploitation concernée par les zones d'extension de l'urbanisation a été insérée dans le rapport de présentation (notamment en termes de pourcentage par rapport à la surface agricole utile de l'exploitation).
- **Les services de l'Etat et le syndicat mixte pour le SCOT** souhaitent que la commune argumente la décision de promouvoir le logement en accession à coût abordable et le logement locatif social dans tous les secteurs de la commune au regard de l'article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme (et pas seulement en zones U et AU ou en fonction de la desserte en transports en commun des secteurs). Le rapport de présentation est complété en ce sens indiquant qu'il s'agit d'une stratégie globale poursuivie sur l'ensemble du territoire en lien avec le Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération et la situation démographique inquiétante de la commune (vieillesse de la population et perte d'habitants), afin d'enrayer le comportement de spéculation foncière observé sur la commune et d'attirer une population plus jeune.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, le rapport de présentation est complété avec les indicateurs en vue de réaliser les différentes évaluations du P.L.U. prévues dans les articles L.123-12-1 et L. 123-12-2 du code de l'urbanisme : satisfaction du besoin en logement et échéancier de l'ouverture des zones à urbaniser, environnement et maîtrise de la consommation d'espace. Ces indicateurs prévoient un point initial de référence permettant d'assurer le suivi et la mise en œuvre de l'évaluation.

- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, en application de la loi Littoral :
 - ☞ La liaison « mer-campagne » identifiée par le SCOT au niveau de Kerpape a été affirmée dans le rapport de présentation. Cependant le zonage du P.L.U. arrêté dans ce secteur n'a pas été revu dans la mesure où il permettait d'affirmer cette liaison
 - ☞ Des espaces proches du rivage ont été définis sur la partie maritime de l'étang du Ter. De la même façon, le zonage n'a pas été revu dans ce secteur étant donné que les espaces proches du rivage ne concernent que des zones naturelles
 - ☞ La justification des règles dans les zones d'espaces proches du rivage a été retranscrite dans le rapport
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, le rapport de présentation est complété avec la méthodologie utilisée pour l'inventaire des zones humides et des cours d'eau.
- **A la suite de la remarque de Lorient Agglomération**, une mise à jour a été effectuée dans le rapport de présentation concernant le plan climat-énergie territorial (approuvé le 9 mars 2012).
- Les tableaux rappelant les principales règles du règlement écrit ont été repris conformément aux modifications exposées ci-dessous dans le chapitre concernant le règlement écrit.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, la définition de la trame verte et bleue communale a été complétée avec le repérage des ensembles naturels et des corridors écologiques.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, un tableau des emplacements réservés et une justification de ceux-ci ont été ajoutés.
- **Selon la demande des services de l'Etat**, la liste des sites archéologiques a été ajoutée, ainsi que le tableau des servitudes avec les modifications demandées.
- **Questions de forme**
 - ☞ Toutes les références à Cap l'Orient (y compris les logos) ont été remplacées par la mention de Lorient Agglomération.
 - ☞ Le nouveau logo de la ville de Ploemeur a été, lui aussi, intégré.

2) Le P.A.D.D.

Conformément à la demande des services de l'Etat, il a été complété avec l'objectif de diminution de la consommation de l'espace par rapport à la consommation de ces dix dernières années, et de lutte contre l'étalement urbain.

Une traduction graphique de chaque orientation du P.A.D.D. a été ajoutée.

Enfin, l'ordre de présentation des axes a été modifié pour mettre ce document en cohérence avec le rapport de présentation.

3) Le règlement graphique

- **Conformément à la demande de la Chambre d'Agriculture**, le secteur 2AU sud de l'aéroport a été supprimé.
- **Le syndicat mixte pour le SCOT, ainsi que Lorient Agglomération** s'interrogeaient sur l'intérêt du maintien du secteur 1AUh de Kervinio en raison de sa situation excentrée. Ce secteur sera conservé afin de permettre la requalification d'une friche industrielle potentiellement polluante à proximité de l'étang de Lannénec.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, en application de la loi Littoral :
 - ☞ le secteur NI1 du Courégant a été supprimé et reversé au zonage Na
 - ☞ les zones 2AU de l'ouest du centre-ville ont été priorisées (2AUa pour la zone jouxtant l'espace urbanisé, 2AUb pour la zone de Kergantic)
 - ☞ le secteur Uia de Kermorvézen a été réduit dans sa partie Nord et reversé au zonage Na
- **A la demande des services de l'Etat**, la délimitation des zones Nds a été revue conformément à la notification de ces espaces effectuée à la commune le 15 février 1991 et complétée le 19 mars 1999. En outre, les zones humides situées au sein de ces secteurs ne sont plus zonées « Nzh » mais reversées au zonage Nds.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, une marge de protection des cours d'eau de 35 mètres a été appliquée sur le règlement graphique en zone agricole en dehors des secteurs urbains. Ainsi, un zonage Ab, non constructible, a été appliqué dans ces marges.
- **Conformément à la demande de la Chambre d'Agriculture**, deux bâtiments ont été supprimés du recensement des bâtiments agricoles d'intérêt architectural susceptibles de changer de destination (au Petit Hanvot et à Penhoat). Ils ne présentaient pas d'intérêt architectural.
- Les emplacements réservés (ER) ont été modifiés comme suit :
 - ☞ **Conformément à la demande de la Chambre d'Agriculture**, les emplacements réservés pour réalisation de cheminements (ER 12) ont été revus en concertation avec la profession agricole afin de permettre l'ouverture au public des espaces naturels et agricoles sans compromettre le bon fonctionnement des exploitations agricoles.
 - ☞ **Conformément à la demande de Lorient Agglomération**, l'emplacement réservé pour la réalisation de la RD 163 bis a été revu pour tenir compte du tracé ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.
 - ☞ **Conformément à la demande des services de l'Etat**, l'ER 25 (communs de village) a été modifié en « espace public », les ER 23, 28 et 30 ont été supprimés, les ER 16 (zone de loisirs de Kerloudan) et 18 (Courégant les dunes) ont été transformés en « équipements publics ».
- **Conformément à la demande de la Chambre d'Agriculture et du syndicat mixte pour le SCOT**, les zones 2AU de l'ouest du centre-ville ont été priorisées (2AUa pour la zone jouxtant l'espace urbanisé, 2AUb pour la

zone de Kergantic) afin de donner une meilleure visibilité aux agriculteurs exploitant ces espaces.

- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, les limites du zonage Uip ont été corrigées.
- **Une déclaration d'utilité publique** emportant modification du P.L.U. a été approuvée par arrêté préfectoral du 31 juillet 2012 sur le centre pénitentiaire. Elle a été intégrée au règlement (écrit et graphique) du P.L.U. approuvé.
- **Suite à la demande du Conseil Général**, les marges de recul sont revues conformément au règlement de voirie départementale et les distances à respecter sont mentionnées (**demande des services de l'Etat**).
- **Suite à la demande des services de l'Etat**, les parcelles concernées par des sites archéologiques ont été repérées dans leur totalité.
Le symbole repérant les bâtiments agricoles de caractère avec changement de destination possible a été modifié (il sera le même sur tous les P.L.U. de l'agglomération).
L'appellation Ng (au lieu de Nl₃) est retenue pour le secteur du golf conformément à la pratique du département. Par conséquent, le secteur Nl₄ devient Nl₃.
- **Les services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture** demandent à ce que le règlement graphique soit plus lisible. Ainsi les limites cadastrales apparaissent avec plus de netteté, la limite des deux planches est reportée sur le cartouche, et un plan du règlement graphique des agglomérations au 1/2000^e est ajouté au dossier de P.L.U.
- Les courbes isopsophiques ont été ajoutées sur le règlement graphique.
- **Les modifications émanant des conclusions de la commission d'enquête :**

RAPPEL : AVIS FAVORABLE de la commission d'enquête
assorti de réserves :

- Au sujet du tracé des limites constructibles en frange de hameaux (et de village) : la commission propose de revenir au P.L.U. de 2006 dans la limite de 1200m² par lot bâti (**pris en compte, voir ci-après**)
- Au sujet des zones d'activité (2AU_i): la commission propose à la commune d'analyser de nouveau et de justifier ses besoins réels en la matière, en particulier pour la zone de l'aéroport (**pris en compte, voir plus haut**)

assorti de recommandations :

- Au sujet des emplacements réservés pour chemins : nouvel examen à mener, notamment en concertation avec la profession agricole (**pris en compte, voir plus haut**)
- Rectification des erreurs cartographiques signalées (**pris en compte, voir ci-après**)
- Prise en compte des souhaits formulés par la commission lors de l'analyse des observations du public (**pris en compte, voir ci-après**)

- ☞ Concernant les franges, la réserve de la commission d'enquête a été prise en compte dans la mesure où le groupe de travail du plan local d'urbanisme propose de revenir aux limites constructibles du P.L.U. approuvé le 17 mai 2006 dans les parties actuellement urbanisées et au nord du centre-ville.

Il convient cependant de prendre en compte les jurisprudences récentes en matière de loi Littoral, ce qui a amené les services de l'Etat à définir les parties actuellement urbanisées (PAU) qui, seules, pourront recevoir des logements nouveaux (étude notifiée par le Préfet à la commune). Ainsi, les franges repérées restent au sein du zonage constructible afin que les propriétaires conservent leurs droits à construire, liés au coefficient d'emprise au sol appliqué sur l'ensemble de la parcelle compris dans le zonage constructible. Par contre, dans ces secteurs de franges, représentés par une trame hachurée au règlement graphique, seules les annexes (piscine, abris de jardin, garages...) et les extensions de l'habitation seront autorisées ainsi que les accès et les dispositifs d'assainissement individuel. Ils représenteront au maximum 50% de l'emprise au sol de la construction principale dans une limite de 50m² d'emprises au sol cumulées entre les différentes annexes et extensions à la date d'approbation du présent P.L.U.

- ☞ Les ajustements suivants sont apportés au règlement graphique afin de prendre en compte des demandes individuelles ayant reçu un avis favorable de la commission d'enquête et ne portant pas atteint à l'économie générale du P.L.U., aux contraintes réglementaires et à l'intérêt général.

- ~ Une parcelle située en Ucl dans le secteur de Soye passe en secteur Aa.
- ~ L'ensemble de la butte de Beg Er Lann passe en secteur Nds.
- ~ Le secteur Uib est agrandi pour intégrer des parcelles situées au nord du giratoire.
- ~ L'espace boisé classé (EBC) situé dans l'enceinte de la maison de santé du Divit est supprimé.
- ~ Une erreur cartographique est rectifiée au Divit : le morceau de secteur Uia situé au sud du secteur Uc est intégré à ce dernier.
- ~ La zone humide contestée à Kermorvézen est supprimée (mais elle reste au sein du secteur Nds) suite à une expertise terrain menée par la commune et validée par le syndicat du bassin du Scorff. Le reste de l'inventaire réalisé par le syndicat du bassin du Scorff et validé par délibération du conseil municipal n'est pas remis en cause.
- ~ Des bâtiments supplémentaires sont classés « bâtiments d'intérêt architectural » : bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination à Kerlivio et à Kerguen en raison de leur intérêt architectural avéré.
- ~ Une protection de commerce isolé à Lomener a été supprimée, celle-ci étant, par erreur, pointée sur une habitation.

- **Exposé des autres demandes de particuliers ayant reçu un avis favorable de la commission d'enquête mais que la commission communale propose de ne pas retenir, pour plusieurs raisons :**

- ☞ *Demandes de constructibilité :*

- ~ Les parcelles concernées constituent des coupures vertes au sein de l'agglomération Lomenier/Kerroch qu'il convient de préserver.
- ~ Les parcelles concernées constituent des espaces agricoles exploités ou exploitables qu'il convient de préserver.
- ~ Les parcelles concernées constituent des espaces arrière littoraux pouvant servir de réserve de stationnement ou autres afin de préserver le littoral tout en permettant son ouverture à la population.
- ~ Les parcelles concernées constituent des extensions de hameaux non compatibles avec la loi Littoral.
- ~ Les parcelles concernées sont situées en zone humide ou en espace boisé classé.

- ☞ *Demandes de modification de zonage :*

- ~ La modification de zonage des parcelles concernées irait à l'encontre de l'objectif fixé dans le P.L.U. de résoudre les problématiques d'accès au chemin des viviers (préservation du littoral).
- ~ La demande d'extension des secteurs Ac n'est pas accordée tant que de nouveaux périmètres d'exploitation ne sont pas déterminés par arrêté préfectoral.
- ~ Les parcelles concernées ne disposent pas d'un accès à un réseau d'évacuation des eaux pluviales. Le réseau existant est composé de fossés, d'antennes de réseaux d'eaux pluviales en domaine public non raccordées aux exutoires naturels, d'antennes de réseau en domaine privé dont l'exutoire n'est pas connu. Le raccordement de ces parcelles nécessiterait des travaux importants en domaine public et passage en terrains privés actuellement construits pour atteindre les exutoires naturels. L'urbanisation de ces parcelles aurait donc posé des problèmes en termes de gestion des eaux pluviales nécessitant des travaux importants sur le réseau communal.

- ☞ *Demande de révision des espaces boisés classés :*

- ~ La commission municipale propose de ne pas modifier le classement en espace boisé des secteurs kaoliniques. Tant que les boisements concernés seront situés dans le périmètre d'exploitation autorisant les défrichements, il n'est pas possible d'imposer un classement en espace boisé.

4) Le règlement écrit

- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, en application de la loi Littoral ;
- ☞ Il a été précisé dans toutes les zones concernées du règlement que le changement de destination est interdit hors espace urbanisé dans la bande des 100 m.

- ☞ Le règlement de la zone 1AU_i de l'aéroport (qui passe en zonage 1AU_{ia}) spécifie que seules les activités en lien avec les activités aéroportuaires sont acceptées dans la zone.
- **Conformément à la demande du syndicat mixte pour le SCOT**, il est bien précisé dans le règlement des zones 2AU que leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. qui intégrera obligatoirement des orientations d'aménagement et de programmation.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, il est seulement fait référence à la circulaire du 7 avril 2010 concernant les risques de submersion marine dans les dispositions générales et en annexe du règlement. Le principe de précaution (article R111-2 du code de l'urbanisme) est rappelé dans l'introduction des principes réglementaires spécifiques à chaque zone concernée.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, les articles 15 et 16 issus des lois Grenelle ont été ajoutés. Ils sont cependant renseignés « sans objet ».
- **A la suite de la demande des services de l'Etat**, des secteurs ont été créés pour les deux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) existant sur la commune (Ubm1 pour la ZAC du Bois d'Amour et 1AU_{ik} pour la ZAC de Kerdroual 3) et les principales règles spécifiques des cahiers des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères de ces ZAC ont été intégrées dans les règlements de ces secteurs.
- Conformément au nouvel article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, la définition de l'emprise au sol a été revue.
- **A la suite de l'enquête publique et de l'avis favorable de la commission d'enquête**, les règlements des lotissements de plus de 10 ans (sauf le lotissement de Kerbiscart) ont été supprimés.
- Erreurs matérielles (**soulevées par la commission d'enquête**) modifiées :
 - ☞ Règlement du secteur 1AU, article 6, les schémas se trouvent sur le texte, ne permettant pas de comprendre qu'il y a des règles d'implantation spécifiques au secteur 1AU_i.
- **Une déclaration d'utilité publique** emportant modification du P.L.U. a été approuvée par arrêté préfectoral du 31 juillet 2012 sur le centre pénitentiaire. Elle est intégrée au règlement (écrit et graphique) du P.L.U. approuvé.
- **Conformément à la demande du Conseil Général**, la référence au règlement départemental de voirie a été faite dans les dispositions générales.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, une marge de protection des cours d'eau de 35m a été appliquée sur le règlement en dehors des secteurs urbains. Les dispositions générales sont corrigées en ce sens et un secteur Ab (inconstructible) a été ajouté au règlement.

L'appellation Ng (au lieu de Nl₃) est retenue pour le secteur du golf conformément à la pratique du département. Par conséquent, le secteur Nl₄ devient Nl₃.

▪ Rectification d'erreurs matérielles :

- ☞ Il est fait référence à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme sur le logement social dans l'annexe stationnement (au lieu de l'article L. 123-1-3).
- ☞ Il est fait référence aux activités artisanales, commerciales ou de bureau en zone A, cette référence est supprimée (article A2) puisqu'elle est incluse dans le paragraphe précédent mentionnant les constructions en général.

▪ **Quelques points de règlement soulevés par la chambre d'agriculture ont été revus :**

- ☞ La référence à « la loge de gardien » a été remplacée par « le local de permanence » dans l'article A2.
- ☞ La distance entre une dépendance et l'habitation en zone agricole est réduite à 10 mètres afin de limiter l'effet de dispersion des constructions en zone agricole et de permettre le maintien d'une activité agricole forte sur le territoire (article A2).

▪ **Les modifications émanant des conclusions de la commission d'enquête :**

- ☞ Sur les franges de hameaux, voir la partie concernant le règlement graphique.
- ☞ Concernant le secteur Nl₃ (anciennement Nl₄), l'article 7 est modifié, permettant un recul minimum de 2 mètres au lieu de 3 mètres, l'article 10 est modifié permettant une hauteur au sommet de 4 mètres au lieu de 3,50 mètres, enfin l'article 9 est modifié permettant une emprise au sol maximum de 80m² au lieu de 60m².

5) Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Conformément à la demande des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture, les orientations d'aménagement et de programmation reprennent les engagements sur la densité en logements, le potentiel estimé en production de logements et le pourcentage de logements sociaux.

En outre, elles ont été complétées et traitées de manière homogène.

Une OAP a été ajoutée pour le secteur Uib de la rue Jean Moulin (Kerdroual).

6) Les annexes

Plan « autres informations »

- **Conformément à la demande de la Chambre d'Agriculture**, le plan « autres informations » a été revu. Il a été transformé en plan « emprises publiques, chemins existants et projets » afin d'explicitier au mieux les raisons de mise en place de certains emplacements réservés pour

cheminements. Les erreurs graphiques (**demandes des services de l'Etat et de Lorient Agglomération**) ont été rectifiées.

- De ce fait, un plan « classement sonore des infrastructures » a été ajouté, reprenant les informations figurant au plan « autres informations » supprimé.

Plan des servitudes

- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, les servitudes JS1 et INT1 ont été supprimées, les nouvelles servitudes PT2 ont été ajoutées et l'erreur matérielle dans la représentation de la servitude AS1 à Kermadehoye a été corrigée.
- **A la suite de l'enquête publique et de l'avis favorable de la commission d'enquête**, les périmètres de protection des monuments historiques concernés ont été modifiés.

Règlement des lotissements de plus de 10 ans

- **A la suite de l'enquête publique et de l'avis favorable de la commission d'enquête**, les règlements des lotissements de plus de 10 ans (sauf le lotissement de Kerbiscart) ont été supprimés.

Zonage d'assainissement des eaux usées

- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, les erreurs de texte de référence et le titre du plan de zonage ont été revus. Ce dernier a été actualisé en fonction du règlement graphique modifié comme indiqué ci-avant. Le zonage d'assainissement des eaux usées a été approuvé par le Conseil Communautaire de Lorient Agglomération le 22 février 2013.

Plan paysage et petit patrimoine

- De nouveaux arbres remarquables sont mentionnés suite à l'enquête publique.
- Erreurs matérielles : les superpositions de pictogrammes seront supprimées, les mentions des sites mégalithiques correspondront aux sites archéologiques spécifiés et les éléments de patrimoine supprimés par rapport au P.L.U. approuvé en 2006 seront réintégrés.

Economie générale du projet

Il est nécessaire, pour que la procédure soit régulière, de s'assurer que l'économie générale du projet de P.L.U. arrêté ne soit pas remise en cause par les modifications présentées ci-avant.

1) Le P.A.D.D.

Il a simplement été complété pour souligner la volonté de réduction de la consommation de l'espace, qui était déjà un objectif affiché dans le projet de P.L.U. arrêté.

Les orientations et objectifs du projet arrêté ne sont pas remis en cause.

2) Le règlement graphique

Comparatif des zonages

Zonage P.L.U.	2013		P.L.U. arrêté le 15 mars 2012		Différentiel
	Secteur	Surface (ha)	Secteur	Surface (ha)	
Ua	Uaa	10,2	Uaa	10,2	+3,1ha (+4,8%)
	Uah	38,8	Uah	36,6	
	Uam	12,3	Uam	12,3	
	Uamr	3,4	Uamr	3,4	
	Uaf	3	Uaf	2,1	
Ub	Ub	291,4	Ub	289,8	+ 8 ha (+1,6%)
	Ubm	169,3	Ubm	162,9	
	Ubr	10,5	Ubr	10,5	
	Ubrr	7,2	Ubrr	7,2	
	Ubf	34,8	Ubf	34,8	
Uc	Uc	84,8	Uc	84,8	+0 ha (0%)
	Ucl	33,3	Ucl	33,4	
	Ucl1	2,8	Ucl1	2,8	
	Ucj	1,2	Ucj	1,3	
	Uch	15,5	Uch	15,5	
Ui	Uia	41,7	Uia	44,5	-1 ha (-1,2%)
	Uib	6	Uib	4,3	
	Uip	37,4	Uip	37,3	
1AU	1AUb	12,6	1AUb	12,6	+0 ha (0%)
	1AUh	0,8	1AUh	0,8	
	1AUz	15,7	1AUz	15,7	
	1AUi	49,1	1AUi	49,1	+0 ha (0%)
2AU	2AU	27,6	2AU	29,3	-1,7ha (-5,8%)
	2AUi	29,6	2AUi	35,6	-6ha (-16,8%)

Zonage P.L.U.	2013		P.L.U. arrêté le 15 mars 2012		Différentiel
	Secteur	Surface (ha)	Secteur	Surface (ha)	
N	Na	291,6	Na	278,7	+18,9 ha (+2,5%)
	Nds	363,9	Nds	290,9	
	Nzh	117,1	Nzh	184,1	
NI	NI1	53,5	NI1	60,9	-7,4 ha (-4,4%)
	NI2	24,2	NI2	24,2	
	NI3	19,3	NI3	61,4	
	Ng	61,4	Ng	19,3	
	Nv	0,7	Nv	0,7	
Ne	Ne	12,4	Ne	12,4	0 ha
Nm	Nm	360,0	Nm	360	0 ha
Nh / Nr	Nh	2,2	Nh	1,8	+0,4 ha (+7,3%)
	Nr	3,7	Nr	3,7	
A	Aa	1196,6	Aa	1290,7	-16,9 ha (-1%)
	Ab	77,2	Ab		
	Abo	0,1	Abo	0,1	
	Ab1	61,7	Ab1	61,7	
	Azh	121,7	Azh	121,7	
	Ao	0,9	Ao	0,9	
	Ac	261,0	Ac	261	
Ah / Ar	Ah1	16,6	Ah1	14,9	+2,7 ha (+6,9%)
	Ah2	20,2	Ah2	19,2	
	Ar	5,1	Ar	5,1	

Nous observons que les modifications apportées au projet de P.L.U. arrêté sont relativement modestes au regard des grands équilibres du territoire :

- Le zonage 2AU_i est le plus impacté, mais l'ambition de développement économique de la commune n'est pas remise en question, dans la mesure où cette réduction ne représente que 3,6% de la surface totale à vocation économique (U_i, 1AU_i et 2AU_i).
- De même, l'élargissement de la zone U_{ib} (ajout de 1,7 ha) ne remet pas en cause l'ambition de développement économique de la commune dans la mesure où cette zone, amenée à accueillir de l'habitat, reste une zone à dominante activités. De plus, la mise en place de ce zonage permettra la requalification de cette zone d'activités et la densification des espaces à proximité du centre-ville et permettra de mieux qualifier l'entrée de ville, conformément aux objectifs du P.A.D.D.
- Le renforcement de la protection de la butte de Beg Er Lann par un classement Nds de l'ensemble de cet espace conforte l'ambition de ce P.L.U. traduite dans l'axe 3 du P.A.D.D., à savoir la préservation des paysages, notamment liés au littoral.

Les modifications apportées au règlement graphique et aux répartitions dans les différents zonages ne remettent donc pas en cause l'économie du projet de P.L.U.

3) Le rapport de présentation

Il n'a été modifié que pour apporter des compléments, des précisions ou des justifications au projet, notamment concernant les besoins en zones d'activités.

4) Le règlement écrit

Il a été complété pour préciser des éléments liés à l'application de la loi Littoral à laquelle l'ensemble du territoire ploemeurois est soumis, pour intégrer des éléments liés aux risques de submersion, à la protection des espaces naturels ou des éléments de procédures ou réglementaires apparus depuis l'arrêt du P.L.U.

Ces points ne remettent pas en cause l'économie générale du projet puisqu'il s'agit surtout de préciser des éléments supra-communaux, et ils ne sont pas en contradiction avec le P.A.D.D.

En outre, des erreurs matérielles ont été rectifiées et des noms de zonage ont été modifiés pour tenir compte d'une homogénéisation des documents au niveau départemental.

A la demande de la commission d'enquête, seul le règlement de la zone NI3 (ex-NI4) a été modifié, accordant des droits à construire plus importants sur les parcelles concernées par ce zonage. Il s'agit de secteurs de loisirs accueillant le camping-caravaning et notamment les parcs résidentiels de loisirs. Si le coefficient d'emprise au sol reste le même (30%), l'emprise au sol maximum est élevée de 60m² à 80m². Cela n'aura pas pour incidence d'augmenter la densité de la zone, mais permettra aux propriétaires de plus grandes parcelles d'y implanter des terrasses (constitutives d'emprise au sol) ou des abris de jardin. La hauteur maximale autorisée est augmentée de 0,50m permettant au règlement d'accepter l'implantation des résidences mobiles de loisirs que l'on trouve aujourd'hui sur le marché. Enfin, le recul par rapport aux limites séparatives est réduit.

Ces éléments ne sont pas de nature à remettre pas en cause le caractère naturel de la zone et permettent de conforter ce secteur touristique de la commune, conformément aux objectifs du P.A.D.D. De plus, il s'agit de secteurs de superficie limitée au regard de la superficie globale de la commune, cela ne remet donc pas en cause l'économie générale du projet.

5) Les orientations d'aménagement et de programmation

Leurs principes n'ont pas été revus, certaines ont simplement été précisées afin de reprendre les éléments présents dans le règlement écrit associé et leur forme a été revue.

Seule une orientation d'aménagement et de programmation a été ajoutée sur une zone en densification et en mutation. Elle permet de travailler sur du renouvellement urbain et une qualification d'une zone d'activité existante, ce qui correspond bien aux ambitions du P.A.D.D.

En conclusion, les adaptations apportées au P.L.U. arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et particulièrement l'ambition de créer un équilibre favorable au développement économique et agricole, à la création d'un habitat diversifié dans le respect de l'environnement en valorisant les espaces publics et le patrimoine notamment littoral pour le bien-être de tous, développé dans le P.A.D.D.