

PARTIE 5 : MODIFICATIONS ENTRE ARRET ET APPROBATION DU PLU

CHAPITRE 1: PRISE EN COMPTE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La commune de LOCOAL MENDON a arrêté son PLU par délibération du conseil municipal le 21 mars 2016. S'en sont suivis 3 mois de consultation des services des Personnes Publiques Associées (PPA) à la révision du PLU.

A l'issue de ces 3 mois, les PPA ont rendu des avis sur le projet de PLU, avec un certain nombre de remarques ou de réserves dont ils souhaitaient la prise en compte dans le document final : Services de l'Etat, CDPENAF, Chambre d'Agriculture, Comité Régional de la Conchyliculture, Syndicat Mixte de la Ria d'Etel, Chambre de commerce et d'industrie, Conseil départemental du Morbihan. Les autres PPA n'ont pas formulé d'avis.

L'enquête publique s'est tenue du 18 juillet au 5 septembre (enquête prolongée par arrêté municipal du 11 août 2016, au vu de la forte mobilisation de la population pour consulter le dossier) soit 50 jours consécutifs. Outre les documents constitutifs du PLU, étaient présentés à cette enquête les avis des PPA. Le commissaire enquêteur a tenu 6 permanences à la mairie de LOCOAL MENDON. Un dossier et un registre étaient également à disposition du public. Environ 250 personnes sont venues en mairie pour consulter le dossier de PLU soumis à enquête publique. Le commissaire enquêteur a enregistré plus de 80 remarques (transmises par mail ou par courrier ou consignées sur le registre)

Ces remarques ont fait l'objet d'un examen par le commissaire enquêteur qui s'est positionné soit favorablement soit défavorablement selon les cas. L'avis du commissaire enquêteur est consigné dans son rapport, remis début octobre à la mairie de LOCOAL MENDON.

Le 18 novembre 2016 s'est tenue une réunion avec le comité de pilotage et les PPA, afin de présenter à ces dernières les ajustements réalisés pour procéder à l'intégration des remarques issus de la consultation des services et de l'enquête publique. Le compte rendu de cette réunion est annexé au présent dossier de PLU.

Ces ajustements ont des conséquences sur les différentes pièces du PLU, qu'il a été nécessaire d'adapter. Ces évolutions sont détaillées ci-après.

1. PRISE EN COMPTE DU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le PLU, assorti de 2 réserves et 10 recommandations :

Réserve n°1 : « Modifier le règlement écrit de la zone Nds, qui correspond aux espaces remarquables, afin d'interdire toute extension des constructions existantes. »

Prise en compte : Le règlement écrit de la zone Nds a été repris dans ce sens.

Réserve n°2 : « Revoir les conditions de desserte de l'OAP de Poul Guemenenn. »

Prise en compte : la commune décide de ne pas donner suite à la demande du Conseil Départemental. Cependant, la phrase suivante est ajoutée aux OAP du secteur, elle conditionne les aménagements : « L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une étude sur l'aménagement du carrefour situé au Nord ».

Recommandation n°1 : « Classer en N les secteurs de Penhoët et la zone d'habitation située à Les Ménègues »

Prise en compte : La commune décide de maintenir le caractère constructible du secteur de Ménègues, qui avec le site de l'entreprise Kerlys, forme un secteur aggloméré. Des corrections sont apportées au rapport de présentation pour étayer les justifications quant au caractère urbain de ce secteur.

La commune décide de supprimer le caractère urbanisable du secteur de Penhoët qui présente une grande fragilité juridique et pourrait remettre en question l'existence du document d'urbanisme. Les zones identifiées Ubb, Uc3 et NLa dans ce secteur sont donc zonées Na au PLU approuvé. Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, seules les constructions existantes peuvent évoluer.

Recommandation n°2 : « Prendre en considération les avis formulés dans le chapitre 3 (du rapport du commissaire enquêteur) sur les observations particulières et par les personnes publiques associées »

Prise en compte : Chaque observation présentée a été analysée. Lorsqu'une suite favorable a été donnée, elle est présentée dans les tableaux ci-après, qui présente pièce par pièce les modifications apportées.

Recommandation n°3 : « Refuser la demande du SRC pour le classement en Ac de la parcelle n°152, située en zone de submersion marine et destinée à recevoir un hangar de stockage de matériels ostréicoles dont l'exigence avec la proximité immédiate de la mer n'est pas démontrée. »

Prise en compte : La commune ne donne pas suite à la demande du SRC.

Recommandation n°4 : « Modifier les parties du dossier de PLU qui traitent de l'assainissement du secteur de LAPAUL qui passe désormais en assainissement collectif des eaux usées selon les instructions d'AQTA ».

Prise en compte : le dossier de PLU est modifié en ce sens

Recommandation n°5 : « Réduire à 6000m² l'emplacement réservé n°10 pour la STEP et s'assurer de la compatibilité du projet à cet endroit avec la loi Littoral ».

Prise en compte : La commune décide de donner suite à cette recommandation.

Recommandation n°6 : « Compléter la liste des éléments de patrimoine à protéger en intégrant les vestiges du moulin à vent de Kériavec ».

Prise en compte : La commune décide de donner suite à cette recommandation.

Recommandation n°7 : « Modifier la règle des extensions des constructions en zone A et N en prévoyant une extension limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions plafonnées à 30 voire 50m² ».

Prise en compte : La commune décide de revoir les possibilités d'extension des constructions existantes en campagne données par le PLU arrêté et d'inscrire les dispositions suivantes :

Les habitations dont la surface est comprise en 40 et 70m² peuvent s'étendre jusqu'à 20m² supplémentaires (extension+annexes). Les habitations dont la surface est supérieure à 70m² peuvent s'étendre de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30m².

Recommandation n°8 : « Prévoir dans le règlement écrit des dispositions veillant au maintien des fonds de commerce situés en rez-de-chaussée ».

Prise en compte : La commune ne donne pas suite à cette recommandation. Elle ne souhaite pas mettre en place de mesures pour protéger les rez-de-chaussé commerciaux (linéaire commercial interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux, périmètre commercial interdisant l'implantation de nouvelles structure en dehors d'un secteur défini) afin d'éviter de figer l'usage des bâtiments concernés et de voir se développer des vitrines fermées et non reprises.

Recommandation n°9 : « envisager la création d'un espace public en cœur de bourg ».

Prise en compte : la commune décide de ne pas intégrer de dispositions spécifiques dans le PLU quant à cette recommandation.

Recommandation n°10 : « Préciser ce que signifie « le secteur Uc route de Belz Ouest est concerné par une servitude d'attente de projet » qui figure à la page 29 du règlement écrit et qui ne figure pas sur le règlement graphique ».

Prise en compte : Le périmètre de la servitude d'attente de projet est reportée sur le règlement graphique.

2. PRISE EN COMPTE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le compte rendu de la réunion qui s'est déroulée le 7 mars 2016 est annexé au présent dossier de PLU.

3. COMPLEMENT D'INFORMATIONS : DECISIONS PRISES PAR LA COMMUNE ET RELATIVES AUX POINTS EVOQUES LORS DE LA REUNION PPA.

- Extension d'urbanisation

La commune maintient le caractère de secteur aggloméré de la zone d'activité du Poulvern, ZA indispensable au développement économique du territoire communal et intercommunal. Les zones à urbaniser (AUi) sont donc maintenues dans le PLU. Des éléments de justifications quant au caractère urbain du secteur sont réintégrés dans le rapport de présentation.

- Erreur matérielle : zone NLb / STECAL à vocation de loisir

La commune décide de corriger l'erreur qui s'est glissé dans le PLU au sujet d'une zone NLb à vocation de loisirs (figurant au règlement écrit mais pas au zonage). Cette zone est supprimée de tous les documents du PLU.

- Changements de destination

La commune décide de supprimer la possibilité de changer la destination des bâtiments recensés dont la surface est inférieure à 40m² et/ou enchâssés dans des bâtiments agricoles en activité.

3 bâtiments sont ajoutés suite à des demandes lors de l'enquête publique.

4. CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLU

Les changements apportés sont issus directement ou indirectement soit des remarques des personnes publiques associées (PPA) soit du rapport de l'enquête publique (EP).

EVOLUTION DU PADD

La carte du PADD a été modifiée suite à la suppression du caractère constructible du secteur de Penhoët.

EVOLUTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Ajustements apportés	Origine remarque
Suppression des changements de destination dont la surface est inférieure à 40m ² et/ou localisés de façon enchâssés à des bâtiments agricoles en activité	PPA
Ajout de changements de destination suite à l'enquête publique	EP
Suppression du zonage Ubb, Uc3 et NLa à Penhoët. Secteur reversé en zone Na	PPA+EP
Identification des installations présentes sur le site de l'entreprise Kerlys (station d'épuration, aire de stationnement, etc.)	PPA
Ajout d'un emplacement réservé à Hent Gwen (devient n°1)	EP
Suppression de l'emplacement réservé n°1 destiné à la réalisation d'une voie désenclavement (déjà réalisée)	PPA+EP
Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°10 destiné à la réalisation de la nouvelle station d'épuration	PPA+EP
Réduction du périmètre de la zone Ubb à LOCOAL pour tenir compte de la bande des 100m du littoral	PPA
Ajout d'une parcelle au secteur Uba de Lapaul	EP
Agrandissement du périmètre Uba au niveau du stade à Mendon	EP
Amélioration de la lisibilité du zonage en mer	PPA
Correction du report de l'inventaire des zones humides dans le zonage	PPA
Ajout d'un périmètre identifiant la servitude d'attente de projet au bourg de Mendon	PPA+EP
Identification des vestiges du moulin à vent de Keriavec en tant qu'élément du paysage à préserver	EP

EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

Page	Ajustements apportés	Origine remarque
Articles 4 – toutes zones	Correction des informations relatives à la réalisation des réseaux d'électricité et de téléphone	PPA
Articles 4 – toutes zones	Ajout d'informations relatives aux installations individuelles d'assainissement autonome	PPA
Articles 4 – toutes zones	correction des informations relatives à la gestion des eaux pluviales	PPA
6	Correction de la définition relative aux annexes	PPA
8	Correction du point de référence pour les toitures	PPA
11	Correction des références au code de l'urbanisme relatives aux axes de circulation	PPA
21	Article 1 : Ajout d'informations relatives à la bande des 100m du littoral	PPA
43	Ajout d'informations relatives à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU (assainissement)	PPA
43	Ajout d'informations relatives à la nature de la zone 1AUi	PPA
56	Correction d'informations relatives à la nature de la zone Aa	PPA
60 et 70	Correction des informations relatives aux possibilités d'extension des habitations existantes en zone A et N	PPA+EP
60	Ajout d'informations relatives aux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination	PPA

64	Article 7 : Ajout de dispositions pour les constructions en zones Ac et Ao	PPA
66	Article 13 : Ajout d'informations relatives à l'obligation de réaliser des plantations, pour les exploitations agricoles	PPA
69	Article 1 : Ajout d'informations relatives à la bande des 100m du littoral	PPA
78	Correction d'une erreur matérielle : pas de zone NLb prévu au PLU	PPA
80	Correction d'une erreur matérielle : pas de zone NLb prévu au PLU	PPA
88	Ajout d'informations relatives au stationnement des vélos	PPA

EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Page	Ajustements apportés	Origine remarque
9	Correction d'une erreur matérielle relative à la limite Nord de la zone	PPA
15 + 16	Ajout d'informations sur les conditions pour aménager la zone : réaliser des études pour l'aménagement d'un carrefour sécurisé au Nord	PPA + EP
17	Correction d'une erreur matérielle : dénomination des zones attenantes	PPA
18	Modification des informations relatives à la création d'une liaison entre les deux secteurs	PPA
18	Ajout d'informations relatives à l'ordre dans lequel aménager les secteurs	PPA
	Suppression des orientations d'aménagement et de programmation du secteur Uc3 de Penhoët	PPA + EP

EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Page	Ajustements apportés	Origine remarque
21	Correction des informations relative à la qualité de l'eau	PPA
23	Correction des informations relatives aux habitats et espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 de la Ria d'Etel	PPA
33	Ajout d'information sur les dispositions législatives portant sur l'énergie	PPA
64	Ajout d'informations relatives aux espaces proches du rivage	PPA
69	Correction des informations relatives à la typologie des noyaux bâtis suite à la suppression du zonage U à Penhoët	PPA + EP
71	Développement des informations relatives aux différents secteurs agglomérés du territoire	PPA
72	Correction des informations relatives à la typologie des noyaux bâtis suite à la suppression du zonage U à Penhoët	PPA
73	Correction des informations relatives à la ressource foncière mobilisable suite à la suppression du zonage U à Penhoët	PPA
78	Correction des informations relatives à la typologie des noyaux bâtis suite à la suppression du zonage U à Penhoët	PPA
	Développement des informations relatives à la méthodologie employée pour définir les nombre de logements réalisable dans le tissu urbain	PPA
81	Suppression des informations relatives aux zones Ubb et Uc3 à Penhoët	PPA
82	Suppression des informations relatives à la zone NLa à Penhoët	PPA

		Affiché le ID : 056-215601196-20170116-2017-PPA-DE
83	Correction des informations relatives aux possibilités d'extension existantes en zone A et N	PPA
83	Mise à jour du tableau des surfaces + mise à jour des surfaces dans tout le document	PPA
96	Mise à jour du tableau des emplacements réservés	PPA
97	Mise à jour des informations relatives à la protection des sites archéologiques	PPA
98	Mise à jour des informations relatives aux bâtiments changement de destination	PPA
100	Mise à jour de la carte suite à la suppression du zonage U à Penhoët	PPA
101	Ajout d'informations relatives aux zones d'activités économiques	PPA
102	Ajout d'informations relatives à la réalisation de la station d'épuration	PPA
103	Ajout d'informations relatives à l'absence de dispositifs spécifiques pour la protection des commerces de centre bourg	PPA
104	Ajout d'informations relatives à la réalisation de la station d'épuration	PPA
111	Ajout d'informations relatives à la compatibilité du PLU avec le PLH	PPA
116	Ajout d'informations relatives aux coupures d'urbanisation	PPA
117	Correction des informations relatives à la typologie des noyaux bâtis suite à la suppression du zonage U à Penhoët	PPA
118	Correction des informations relatives aux secteurs constructibles en espace proche du rivage suite à la suppression du zonage U à Penhoët	PPA
119	Mise à jour de la carte suite à la suppression du zonage U à Penhoët	PPA
119	Développement des informations relatives à l'évolution du tracé des zones Nds entre le POS et le PLU	PPA
122	Mise à jour de la carte suite à la suppression du zonage U à Penhoët	PPA
124	Correction des informations relatives aux secteurs constructibles sur la commune, suite à la suppression du zonage U à Penhoët	PPA
126	Mise à jour des extraits cartographiques suite à la suppression du zonage U à Penhoët	PPA
129	Mise à jour de la carte suite à la suppression du zonage U à Penhoët	PPA
136	Correction des informations relatives à la zone Ab, suite à la suppression du zonage U à Penhoët	PPA
128	Ajout d'informations relatives à la réalisation de la station d'épuration	PPA
	Correction des informations relatives aux secteurs constructibles sur la commune, suite à la suppression du zonage U à Penhoët	PPA
139	Correction des informations relatives aux secteurs constructibles sur la commune, suite à la suppression du zonage U à Penhoët	PPA
140	Ajout d'informations relatives à la réalisation de la station d'épuration	PPA
140	Correction d'une coquille : surface « imperméables » et non pas « perméables »	PPA
141	Ajout d'informations relatives à la réalisation de la station d'épuration	PPA
	Correction des informations relatives aux secteurs constructibles sur la commune, suite à la suppression du zonage U à Penhoët	PPA
	Ajout d'informations relatives à la gestion des eaux pluviales	PPA
145 et suivantes	Suppression des informations relatives à la zone Uc3 de Penhoët	PPA
	Correction des informations relatives à l'assainissement des eaux usées à LAPAUL : secteur prochainement raccordé au réseau collectif	PPA
159	Mise à jour de la carte suite à la suppression du zonage U à Penhoët	PPA
164	Ajout d'un indicateur : la qualité sanitaire des coquillages	PPA
170	Ajout d'informations relatives à la réalisation de la station d'épuration	PPA
	Correction des informations relatives aux secteurs constructibles sur la commune, suite à la suppression du zonage U à Penhoët	PPA
	Ajout d'informations relatives à la gestion des eaux pluviales	PPA

5. CONCLUSION : LE RESPECT DE L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET

Evolution du nombre de logements :

Les changements apportés aux zones constructibles n'impactent pas la production de logements. La suppression de la zone constructible de Penhoët ne change que très légèrement les possibilités de mobilisation du foncier, puisque seulement quelques logements auraient pu y être réalisés.

La majeure partie des modifications apportées au zonage et au règlement écrit sont d'ordre mineur et permettent de maintenir les objectifs fixés au PADD.

Les orientations du PADD et les objectifs que la commune s'est fixé sont respectés.

Evolution des surfaces entre l'arrêt et l'approbation du PLU :

Les surfaces selon les zonages évoluent peu entre l'arrêt et l'approbation du PLU.

Les principales évolutions relèvent de la suppression du secteur constructible de Penhoët qui était proposé dans le document arrêté. Les zonages Ubb, Uc3 et NLa sont reversés en zone Na. Cette suppression est un choix de la commune, qui assure ainsi une meilleure sécurité juridique de son document d'urbanisme, notamment vis-à-vis de la jurisprudence relative à l'application de la loi Littoral.

Les zones à urbaniser et les zones agricoles restent les mêmes entre les deux phases.

Les tableaux page suivante détaillent les surfaces de chaque zone à l'arrêt et à l'approbation du PLU.

Zone urbaine Habitat		
Nom Zone	Arrêt	Appro
Ua	9,83	9,83
Uba	74,74	74,74
Ubb	26,2	19,74
Uc1	1,46	1,46
Uc2	5,72	5,72
TOTAL	118,2	111,49
Zone urbaine activités économiques		
Nom Zone	Arrêt	Appro
Ui	24,66	24,66
TOTAL	24,66	24,66
Zone à urbaniser		
Nom Zone	Arrêt	Appro
1AUa habitat	5,8	5,8
1AUi économique	5,6	5,6
2AU	6,3	6,3
TOTAL	17,7	17,7
Zone de loisirs existantes		
Nom Zone	Arrêt	Appro
NLa	3,81	2,87
NLg	4,06	4,06
TOTAL	7,87	6,93
Zone Agricole et aquacole		
Nom Zone	Arrêt	Appro
Aa	1463,97	1463,97
Ab	417,16	417,16
Azh	461,21	461,21
Ac	25,72	25,72
Ao	32,94	32,94
TOTAL	2401,24	2401,24
Zone Agricole et aquacole		
Nom Zone	Arrêt	Appro
Aa	1463,97	1463,97
Ab	417,16	417,16
Azh	461,21	461,21
Ac	25,72	25,72
Ao	32,94	32,94
TOTAL	2401,24	2401,24