LOCOAL-MENDON (56)

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

2023

1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE p. 4
2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS p. 8
3. MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU p. 33
4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT p. 35

1. Contexte de la procédure

5 CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LOCOAL-MENDON a été approuvé par délibération du conseil municipal le 16 janvier 2017.

La présente procédure est la première modification simplifiée du document.

Une seconde modification simplifiée est en cours, portant sur la mise en compatibilité avec le volet littoral du SCoT du Pays d'Auray.

La commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme sur les points suivants :

- Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray ;
- Ajustement des droits à construire sur la zone 1AU Poul Gumenen ;
- Ajustement des droits à construire de la zone Uc Rue de l'Océan ;
- Mise à jour de la liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination ;
- Toilettage du règlement écrit ;
- Correction d'erreurs matérielles sur les plans de zonage.

C'est donc une procédure aux objets multiples qui est mise en œuvre.

6 CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

Les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création n'a par été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.
Une procédure de modification peut donc être menée – Article L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

De plus, les évolutions apportées ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et ne les diminue pas non plus.
C'est donc une procédure de modification simplifiée qui est engagée – Article L153-41 du code de l'urbanisme.

Par arrêté municipal en date du 09 mai 2023 la commune de LOCOAL-MENDON a donc engagé la modification simplifiée n°1 de son PLU.

7 CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Compatibilité de la procédure avec le PADD du PLU

La procédure vise plusieurs objectifs :

- **Mettre en compatibilité les dispositions du PLU avec le volet commercial du SCoT.** Les nouvelles dispositions sont compatibles avec le PADD du PLU, qui prévoit de conforter l'offre commerciale du centre bourg.
- **Ajuster les droits à construire sur Poul Gumenen.** Les modifications apportées sont compatibles avec les orientations du PADD puisqu'elles participent, en permettant la réalisation de logements collectifs, à limiter la consommation foncière.
- **Ajuster les droits à construire Rue de l'Océan.** Les modifications apportées sur ce secteur participent également à optimiser l'usage de l'espace, ce qui est compatible avec les orientations du PADD.
- **Mettre à jour la liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.** Il s'agit de prendre en compte un décret datant de 2019, relatif aux aménagements autorisés en zone Nds. Le changement de destination des bâtiments n'est pas autorisé dans ces zones. Les modifications apportées sur ce point ne remettent en cause l'économie générale du projet.
- **Toiletter le règlement écrit.** La réécriture de certaines dispositions n'affecte pas le PADD, elle modifie à la marge certaines règles pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- **Correction d'une erreur matérielle.** La rectification de certaines étiquettes de zonage et l'affichage sur une planche d'informations manquantes (submersion marine et zones de présomption de sites archéologiques) ne remettent pas en cause les orientations du PADD.

2. Justification des choix retenus

1. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET COMMERCIAL DU SCOT

Projet : Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays d'Auray a été approuvé le 14 février 2014. il a fait l'objet d'une procédure de modification afin de mieux encadrer la gestion des implantations commerciales à l'échelle du Pays. Cette procédure a été approuvée le 4 octobre 2019.

La présente procédure est donc l'occasion de mettre le PLU de Locoal-Mendon en compatibilité avec le nouveau volet commercial du SCoT.

Les éléments présentés ci-après expliquent et justifient les modifications apportées au PLU pour mieux encadrer le développement commercial.

Contenu du volet commercial du SCoT du Pays d'Auray

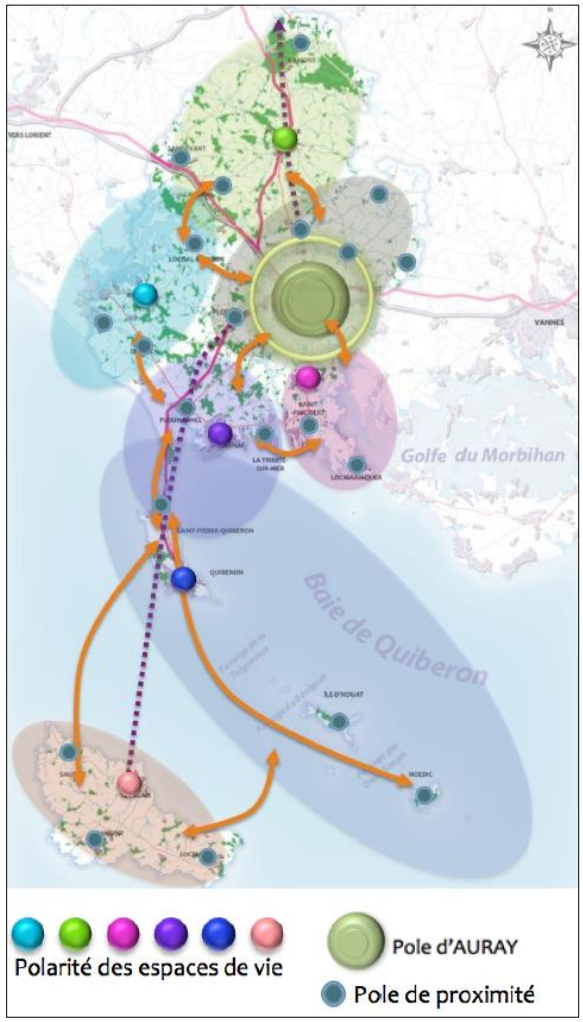
Les dispositions relatives au volet commercial du SCoT figurent aux pages 29 à 57 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT. Ci-après figurent quelques extraits qui permettent de comprendre les dispositions avec lesquelles le PLU de Locoal-Mendon doit être compatibles.

Champ d'application : certaines activités commerciales et de service ne sont pas concernées par les dispositions présentées ci-après, ainsi que l'indique le tableau ci-dessous (extrait page 29 du DOO du SCoT).

Champ d'application du volet commerce du SCoT et du DAC	Activités exclues
Les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes : **Alimentaire :** commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crémerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries. **Culture-loisirs :** fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport. **Hygiène-santé-beauté :** coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie. **Equipement de la maison :** électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes. **Equipement de la personne :** vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente. **Les services aux particuliers :** pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.	*Sont exclues du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAC les activités suivantes :* • Les café-hôtel-restaurant y compris les campings • Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels • La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production • Les stations de distribution de carburants • Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance • Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness • Les pépinières avec espace de production *L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.*

1. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET COMMERCIAL DU SCOT

Objectifs : à l'échelle du Pays d'Auray, les objectifs poursuivis par le volet commercial du SCoT sont précisés ci-contre (extrait page 30 du DOO du SCoT).



Extrait du DOO du SCoT

L'organisation du commerce doit contribuer à préserver la vitalité des centres des villes et bourgs, qui constituent les pôles commerciaux principaux du Pays.

Au sein de cette organisation,

- **le centre-ville d'Auray doit renforcer son poids spécifique par rapport aux pôles commerciaux périphériques, et jouer pleinement son rôle de « ville centre »,**
- **les activités commerciales et artisanales qui irriguent les petites villes, bourgs et quartiers nécessitent d'être maintenues et confortées, en dynamisant les centres villes et en favorisant la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés en complémentarité avec le commerce de centre-ville,**
- **le grand commerce qui ne peut s'insérer dans les enveloppes urbaines et génère des flux au-delà des besoins de proximité s'organise dans le cadre d'une armature de polarités permettant de limiter les déplacements contraints,**
- **la qualification des espaces commerciaux et l'optimisation de l'espace au sein des parcs existants et futurs constituent une priorité.**

Extrait du DOO du SCoT

1. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET COMMERCIAL DU SCOT

Dispositions : les implantations commerciales doivent respecter les dispositions synthétisées dans le tableau suivant (extrait page 56 du DOO du SCoT).

LOCOAL-MENDON est concerné par les dispositions relatives :

- aux « **centralités** » dans lesquelles tout type de commerce peut s'implanter,
- aux « **autres espaces** » dans lesquels les commerces déjà existants peuvent évoluer et les showrooms et magasins d'usine être créés, sous réserve de respecter certaines conditions.

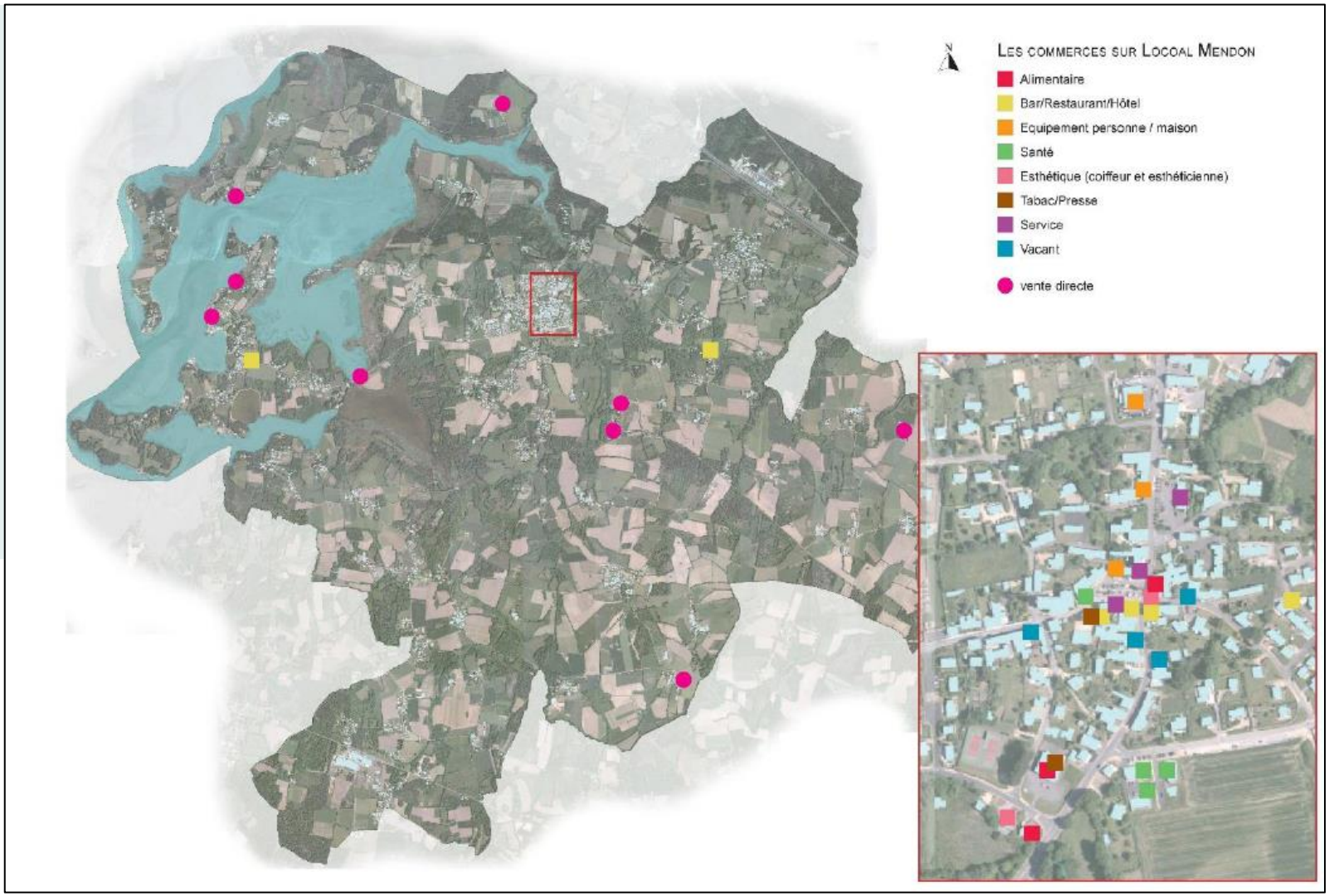
	Commerce du champs d'application	Espace de retrait d'achats dématérialisés	Points de vente de producteurs déconnectés du lieu de production	Commerce hors du champs d'application
Centralité	Autorisé – tout format			
Tissu aggloméré	**Pour les communes du continent :** seuil d'unité commerciale d'au moins **200 m² de surface de plancher** ou **150 m² de surface de vente** (respect d'au moins un des deux critères). **Pour Le Palais :** seuil d'unité commerciale d'au moins **100 m² de surface de plancher** ou **80 m² de surface de vente** (respect d'au moins un des deux critères).			
ZACom	**Pour le pôle d'Auray :** seuil d'unité commerciale d'au moins **300 m² de surface de vente** ou **400 m² de surface de plancher.** **Pour les pôles des espaces de vie (hors Le Palais) :** seuil d'unité commerciale d'au moins **250 m² de surface de vente** ou **350 m² de surface de plancher.** **Pour la polarité espace de vie de Le Palais :** seuil d'unité commerciale d'au moins **200 m² de surface de vente** ou **300 m² de surface de plancher** (respect d'au moins un des deux critères). Les **galeries commerciales** sont autorisées sous condition.			
Autres espaces	Non autorisé Agrandissement limité à **20% de la surface de plancher du bâti existant** Show-room et magasin d'usine autorisés s'ils représentent **moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production** ou **moins de 100m² de surface de vente**			Autorisé – tout format

1. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET COMMERCIAL DU SCOT

Les commerces existants entrant dans le champ d'application du SCoT se situent dans le bourg de Mendon, qui constitue la seule centralité commerciale de la commune.

En effet, le bourg de Mendon répond aux critères fixés par le SCoT pour définir une centralité : densité du bâti, présence d'équipements publics et médicaux, présence d'espaces publics, mixité des fonctions urbaines, accès piétons aux commerces au plus grand nombre possible (proximité).

Il a été décidé de ne pas identifier le bourg de Locoal comme centralité commerciale afin que d'une part, les nouvelles implantations viennent conforter l'offre principale et que d'autre part, de potentiels projets soient fragilisés par une localisation isolée. Le fonctionnement de la crêperie située à Locoal n'est pas remis en cause par ces dispositions, de même que la destination « commerce » de certains rez-de-chaussée existants mais non utilisés.

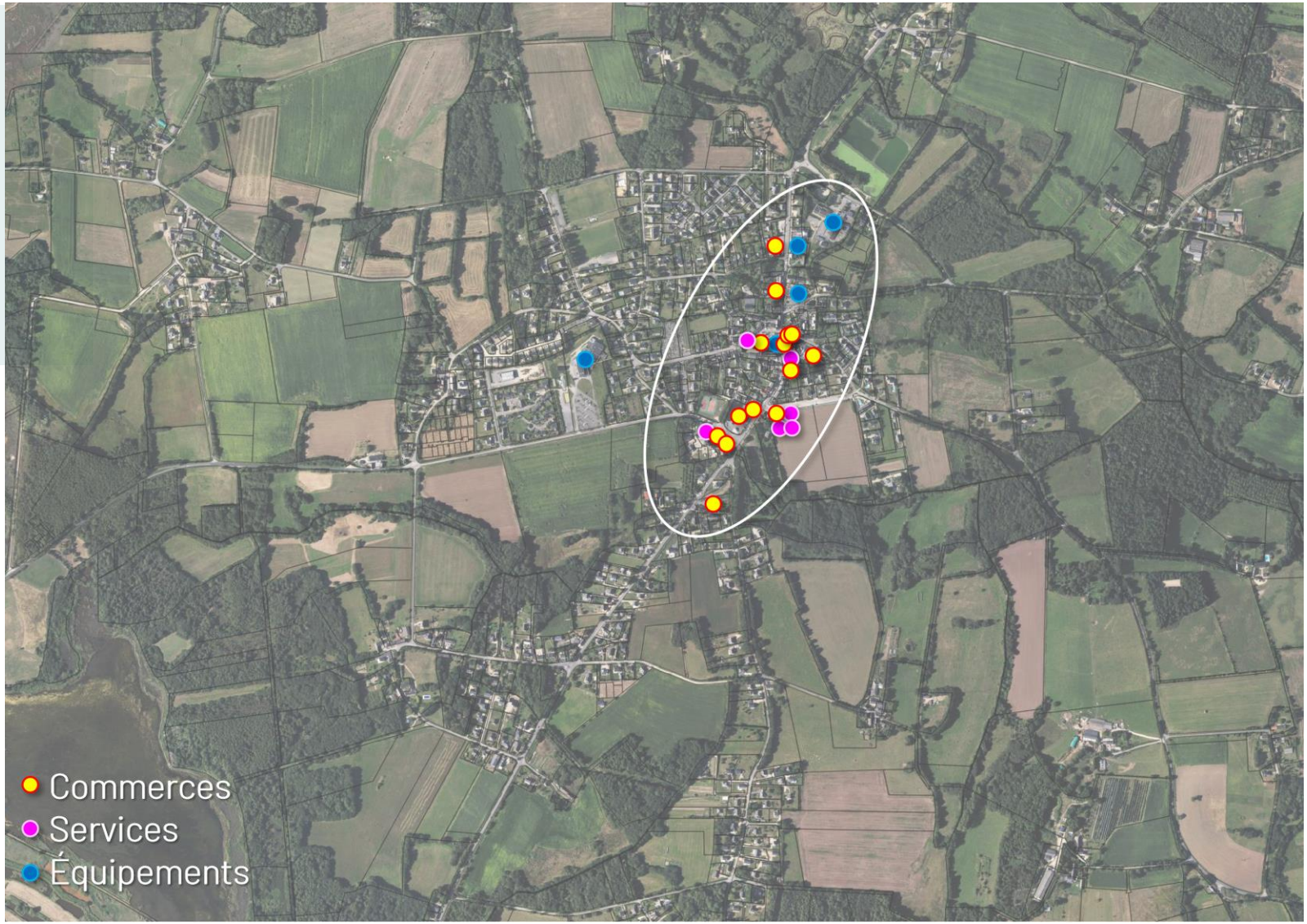


Répartition de l'offre commerciale sur la commune - extrait du rapport de présentation du PLU

1. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET COMMERCIAL DU SCOT

A l'échelle du bourg de Mendon, l'offre commerciale est très linéaire. Les locaux sont implantés le long de la rue de Kinvara et de la rue de l'Océan.

Les nouvelles implantations ont fait glisser le centre de gravité du bourg vers le Sud, laissant quelques vitrines vides dans la rue principale.



1. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET COMMERCIAL DU SCOT

L'analyse de l'offre commerciale, à l'échelle de la commune et à l'échelle du bourg de Mendon, conduit à définir **le périmètre de centralité suivant (en blanc ci-contre).**

Les nouveaux commerces, qui entrent dans le champ d'application du SCoT, doivent être implantés dans ce périmètre.

En dehors, les locaux existants peuvent être étendus dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment étendu.

1. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET COMMERCIAL DU SCOT

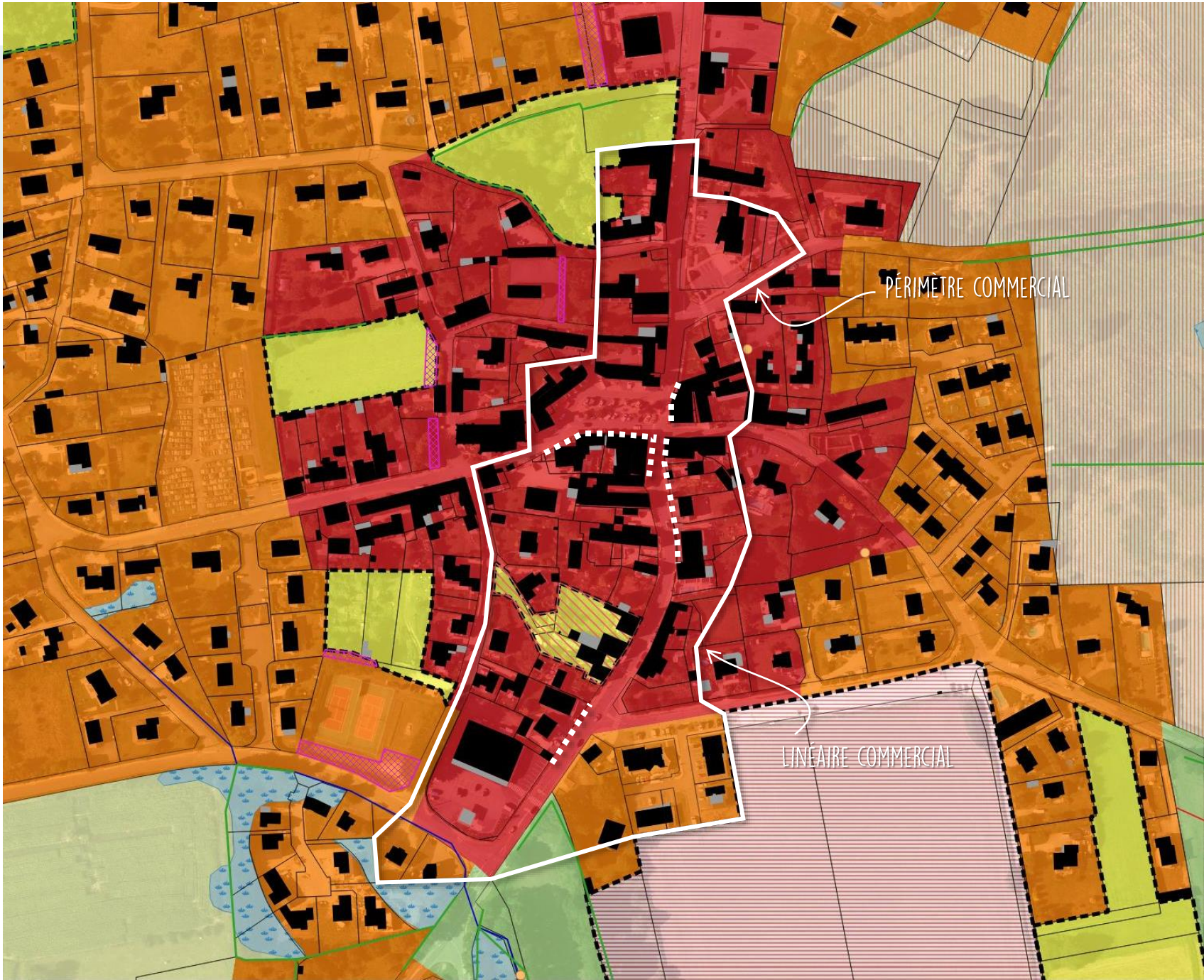
De plus, de manière complémentaire au périmètre de centralité et en compatibilité avec le SCoT du Pays d'Auray, les principaux linéaires commerciaux du bourg de Mendon font l'objet d'une protection spéciale.

Sur ces linéaires (identifiés en rouge ci-contre), le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existant est interdit. Les locaux commerciaux doivent rester des locaux commerciaux.

1. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET COMMERCIAL DU SCOT

Ci-contre, la matérialisation du périmètre de centralité commerciale et du linéaire commercial sur le règlement graphique.

Les modalités d'application des dispositions applicables en matière de gestion des implantations commerciales sont définies par le règlement écrit, telles que précisées aux pages suivantes.



DISPOSITIONS GENERALES AJOUTÉES:

TITRE 20 - GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

En application des dispositions du code de l'urbanisme, relatif à la préservation et au développement des commerces et en compatibilité avec les dispositions du schéma de cohérence territoriales du Pays d'Auray à ce sujet, les planches du règlement graphique identifient :

- **Périmètre de centralité commerciale :**

Les commerces et activités de services* doivent être implantés dans le périmètre figurant sur les plans de zonage du PLU.

Cette règle s'applique à tout nouveau commerce, y compris les points de retrait et de stockage e-commerce, qu'il soit issu d'une nouvelle construction, d'une réhabilitation/rénovation d'un bâtiment existant, d'un changement de destination ou de la division de locaux commerciaux et d'activité préexistants.

En dehors de ce périmètre, les commerces existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment étendu à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU (jj/mm/aaaa).

En dehors de ces périmètres, les showrooms (lieu d'exposition et de vente) et magasins d'usine (points de vente de détail positionnés sur le lieu de production) ne peuvent être autorisés que si la surface de plancher de la partie commerciale représente moins de 15% de la surface de plancher de l'unité de production et représente moins de 100m^2 de surface de plancher, et sous réserve que les produits commercialisés dans ces espaces soient issus de l'activité qui y est rattachée.

- **Des linéaires commerciaux :**

Sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être affecté au commerce de détail et à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Y sont interdits :

- Le changement de destination des commerces et activités de services. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux.
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

*Conformément au SCoT du Pays d'Auray, sont exclues du champ d'application des règles relatives à la gestion des implantations commerciales les activités suivantes :

- Les café-hôtel-restaurant y compris les campings
- Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels
- La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production
- Les stations de distribution de carburants
- Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance
- Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness
- Les pépinières avec espace de production

Afin d'assurer une complète compatibilité entre le SCoT et le PLU sur le volet commercial, il convient également de reprendre quelques dispositions du règlement écrit en vigueur.

Les dispositions ci-contre sont ajoutées au règlement écrit du PLU.

CHAPEAU DE TOUTES LES ZONES – dispositions ajoutées :

GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

Certains terrains peuvent être concernés par les périmètres de diversité commerciale (centralités ou ZACOM) et/ou le linéaire de préservation des rez-de-chaussée commerciaux, en application des dispositions du code de l'urbanisme. Se reporter au titre 20 des dispositions générales du présent règlement pour connaître les modalités d'application.

Zone Ui et 1AUi – Chapeau de zone

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS :

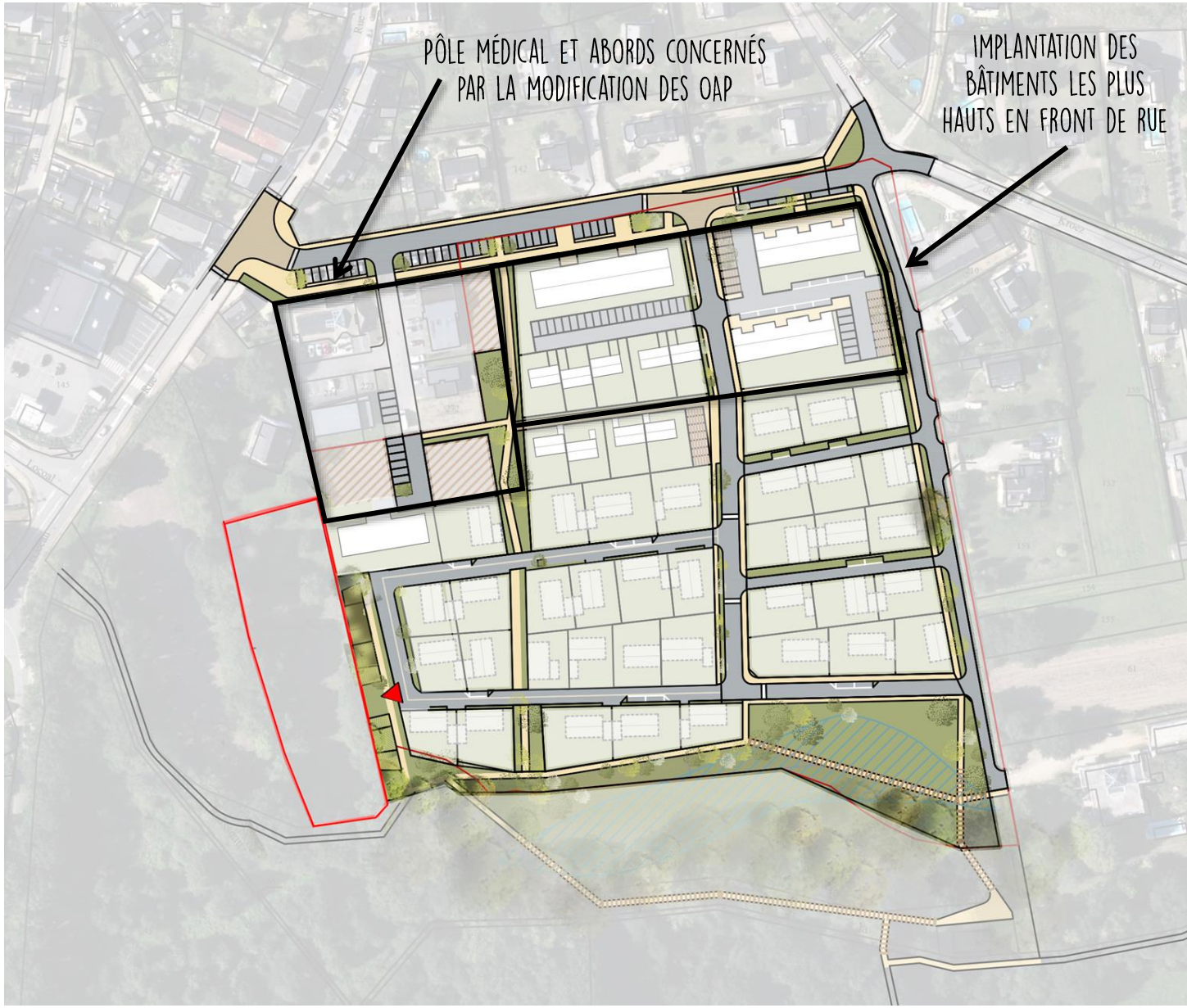
Les showrooms (lieu d'exposition et de vente) et magasins d'usine (points de vente de détail positionnés sur le lieu de production) sont autorisés, sous réserve que la surface de plancher de la partie commerciale représente moins de 15% de la surface de plancher de l'unité de production et représente moins de 100m^2 de surface de plancher, et sous réserve que les produits commercialisés dans ces espaces soient issus de l'activité qui y est rattachée

2. AJUSTEMENT DES DROITS A CONSTRUIRE SUR POUL GUMENEN

La commune porte un projet d'aménagement sur le secteur de Poul Gumenen, couvert par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et classé 1AUa au PLU.

Dans le cadre des études préalables menées par la collectivité, deux points à faire évoluer ont été identifiés :

- Les abords du pôle médical existant sont amenés à évoluer dans un laps de temps plus courts que celui de l'opération d'aménagement globale du secteur ;
- Le projet d'aménagement prévoit la réalisation de bâtiments d'habitation collectifs en R+1+C, ce que ne permettent pas les règles actuelles du PLU.

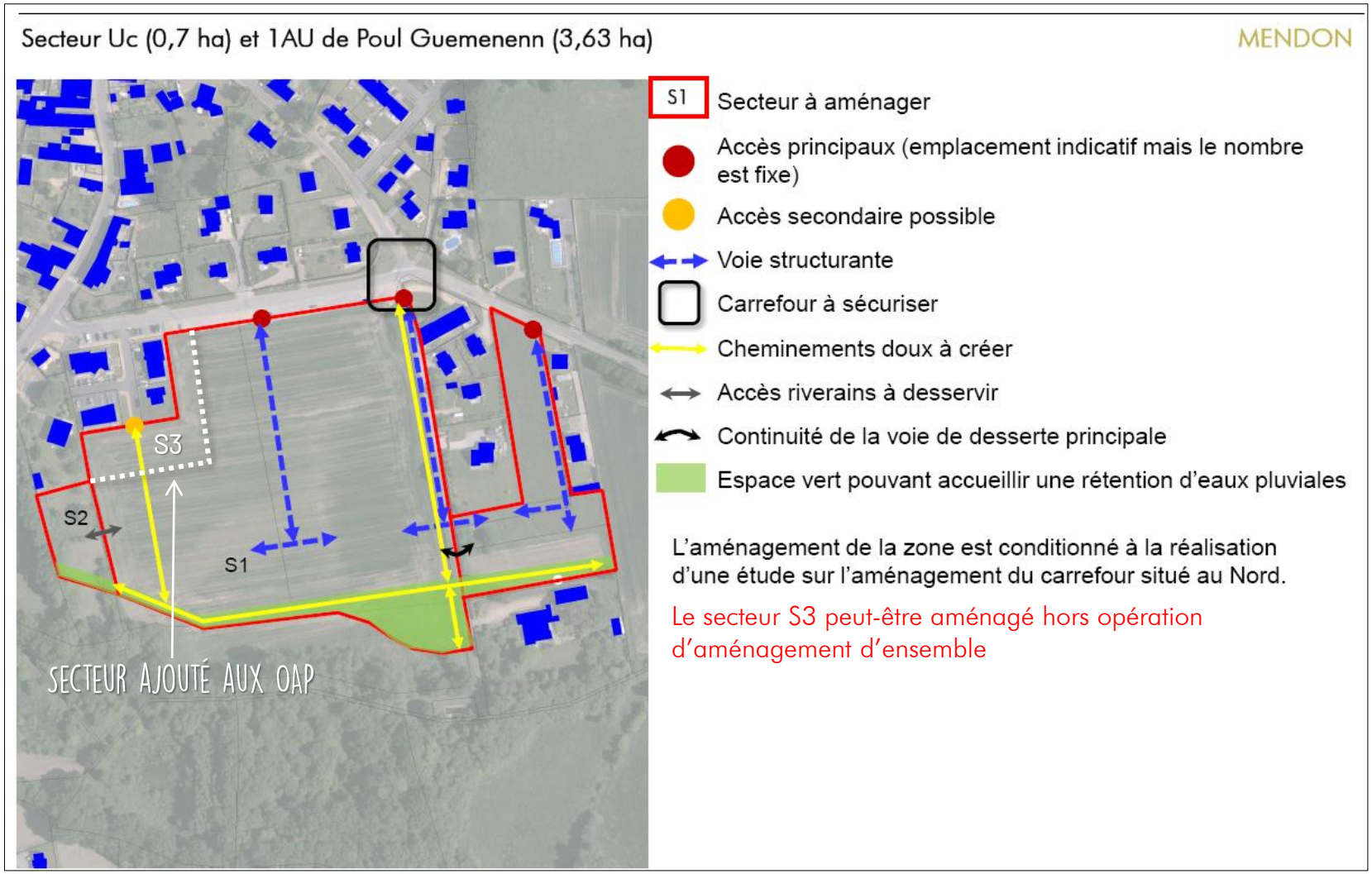


Extrait réunion publique – 08072022 – Crédit : ArTer

2. AJUSTEMENT DES DROITS A CONSTRUIRE SUR POUL GUMENEN

Il a donc été décidé :

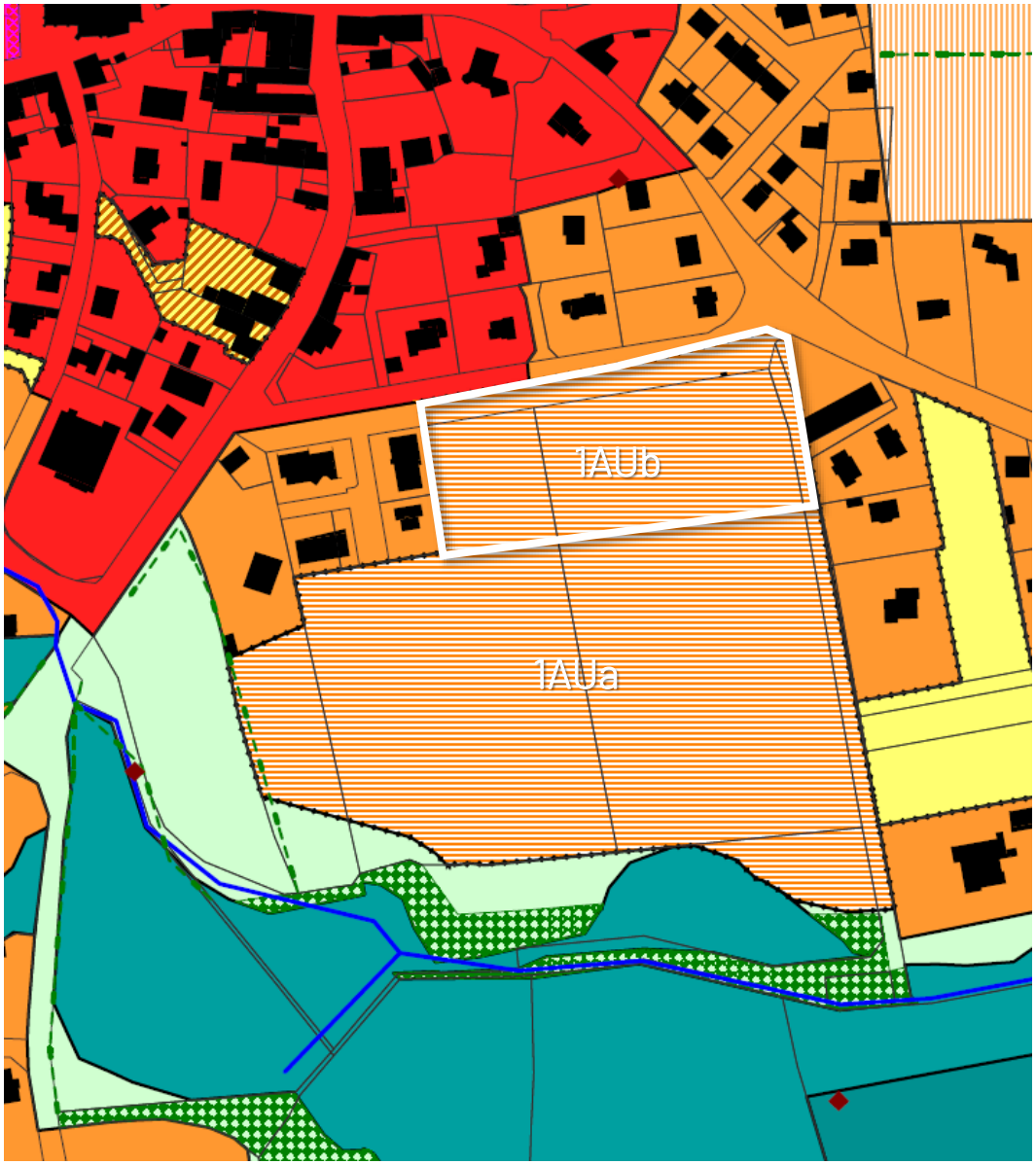
- d'une part de **créer aux OAP un secteur opérationnel supplémentaire**, autour du pôle médical et pouvant être aménagé individuellement ;
- D'autre part, de **créer une zone 1AUb** dont le périmètre correspond au foncier destiné à accueillir les logements collectifs (front de rue) et dans laquelle les hauteurs maximum autorisées sont de 7m au sommet de façade et acrotère et 11m au point le plus haut. Voir page suivante.



Modifications apportées aux OAP de Poul Gumenen – extrait du document des OAP

2. AJUSTEMENT DES DROITS A CONSTRUIRE SUR POUL GUMENEN

Modifications apportées au règlement graphique de la zone 1AU de Poul Gumenen – extrait du règlement graphique



Modifications apportées au règlement écrit de la zone 1AU (en rouge) – extrait du règlement écrit

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts

à l'urbanisation à court terme sous réserve des respecter les OAP. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à la mise en route de la nouvelle infrastructure de traitement des eaux usées.

Elles comprennent les secteurs :

- 1AUa et 1AUb, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat

- 1AUi, destiné aux activités industrielles et artisanales et installations susceptibles de

comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat

[…]

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM AUTORISEE

La hauteur maximale autorisée des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de façade	Acrotère	Point le plus haut
1AUa	6m	7m	10m
1AUb	7m	7m	12m
1AUi	Sans objet		

3. AJUSTEMENT DES DROITS A CONSTRUIRE RUE DE L'OCEAN

Au PLU, un ensemble foncier situé Rue de l'Océan est classé Uc et concerné par une servitude d'attente de projet, au titre du L151-41 5° du code de l'urbanisme.

Cette servitude, instituée lors de l'approbation du PLU en 2017, n'est plus active depuis le 17 janvier 2022. Elle était valable 5 ans.

Mention de cette servitude est faite dans les orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'au règlement écrit et graphique. Il convient donc de modifier ces pièces pour tenir compte de l'évolution des droits à construire sur les terrains concernés.

La mention relative à cette servitude d'attente de projet figurant aux dispositions générales du règlement écrit (titre 19) est également supprimée, il n'y a pas d'autre servitude de ce type sur la commune.

Secteur Uc – Route de l'Océan : 0,2 ha

MENDON

Secteur à aménager

Accès motorisé

Continuité bâtie à préserver

Principes d'aménagement :
Accès motorisé unique par la rue des Tennis
Les aménagements devront permettre un aménagement qualitatif du front de rue route de Belz.
Les constructions devront être implantées de façon à optimiser les apports solaires.

Programme de construction :
Une servitude d'attente de projet a été mise en place sur ce secteur.
Les constructions ou installations supérieures à 30m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sont interdites.
Sont autorisés sur les constructions existantes :
- Les travaux d'adaptation
- Le changement de destination
- La réfection
- Les extensions, ne pouvant dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante, dans la limite de 30m².

Modifications apportées aux OAP Route de l'Océan – extrait du document des OAP

Il convient de préciser le programme de construction attendu, maintenant que la servitude d'attente de projet est tombée. Le caractère central et donc stratégique de ce secteur pour le développement du bourg, permet d'envisager la réalisation d'une opération mixte (logements individuels et intermédiaire et/ou collectifs). Une densité relativement élevée est donc imposée par le biais des OAP :

Programme de construction :
40 lgt/ha minimum, dont 20% de logements aidés.

3. AJUSTEMENT DES DROITS A CONSTRUIRE RUE DE L'OCEAN

De plus, le CAUE* du Morbihan a réalisé une analyse du site et des possibilités envisageables sur ce secteur.

Il apparait que l'obligation d'implantation des constructions en limite séparative est bloquante telle qu'elle est rédigée. Elle n'a d'intérêt que pour les constructions donnant sur la rue, pas pour les constructions de second rang.

Il convient donc de revoir les dispositions relatives à la servitude d'attente de projet et à l'implantation des constructions.

Cette dernière s'applique à toutes les zones Uc1.

Vue depuis la rue sur le secteur Uc Rue de l'Océan

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A

CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.

~~Le secteur Uc « Route de Belz Ouest » est concerné par une servitude d'attente de projet. Dans ce secteur, les constructions ou installations supérieures à 30m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sont autorisées. Sur les constructions existantes, sont autorisées :~~

- ~~Les travaux d'adaptation~~
- ~~Le changement de destination des bâtiments dont l'emprise au sol est supérieure à 30m² d'emprise au sol~~
- ~~La réfection~~
- ~~Les extensions, ne pouvant dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante, dans la limite de 30m~~

En zone Uc1, les constructions doivent être implantées en ordre continu, en jouxtant au moins une des limites séparatives. Cette disposition est bloquante pour le projet envisagé par le CAUE.

Cette disposition n'a d'intérêt que pour les constructions donnant sur la rue. Elle permet de venir constituer la silhouette de la rue par un continuum bâti.

Il est donc décidé de ne pas imposer l'implantation sur au moins une limite séparative aux constructions de second rang.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX

LIMITES SEPARATIVES

En secteurs Uc1 :
Les constructions doivent être implantées en ordre continu, en jouxtant au moins une des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de second rang.

En secteurs Uc2 :
Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et les annexes doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,90 mètres.

4. BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Il a été remarqué que **certains bâtiments agricoles identifiés comme susceptibles de changer de destination sont situés dans les espaces remarquables du littoral** (classés Nds). Or, le changement de destination des bâtiments situés en Nds n'est pas autorisé par le code de l'urbanisme.

Il convient donc de corriger les plans de zonage et informations relatives à ces bâtiments, notamment les fiches annexées au rapport de présentation du PLU.

Il s'agit d'un bâtiment situé à Pen Pont (n°1 ci-contre) et de quatre bâtiments situés à Kerdoret.

CHANGEMENT DE DESTINATION

COMMUNE DE LOCOAL-MENDON
PLAN LOCAL D'URBANISME

Lieu-dit : Kerdoret

	Description du bâti	Périmètre sanitaire et distance	Nature des terres alentours	Réduction du périmètre d'épandage
1	Bâti en pierres de pays et toiture ardoise	Non	Agricole	NR
2	Bâti en pierres de pays et toiture ardoise	Non	Agricole	NR
3	Bâti en pierres de pays et toiture tôle	Non	Agricole	NR
4	Bâti en pierres de pays et toiture tôle	Non	Agricole	NR

Document approuvé le 16 janvier 2017

12

CHANGEMENT DE DESTINATION

COMMUNE DE LOCOAL-MENDON
PLAN LOCAL D'URBANISME

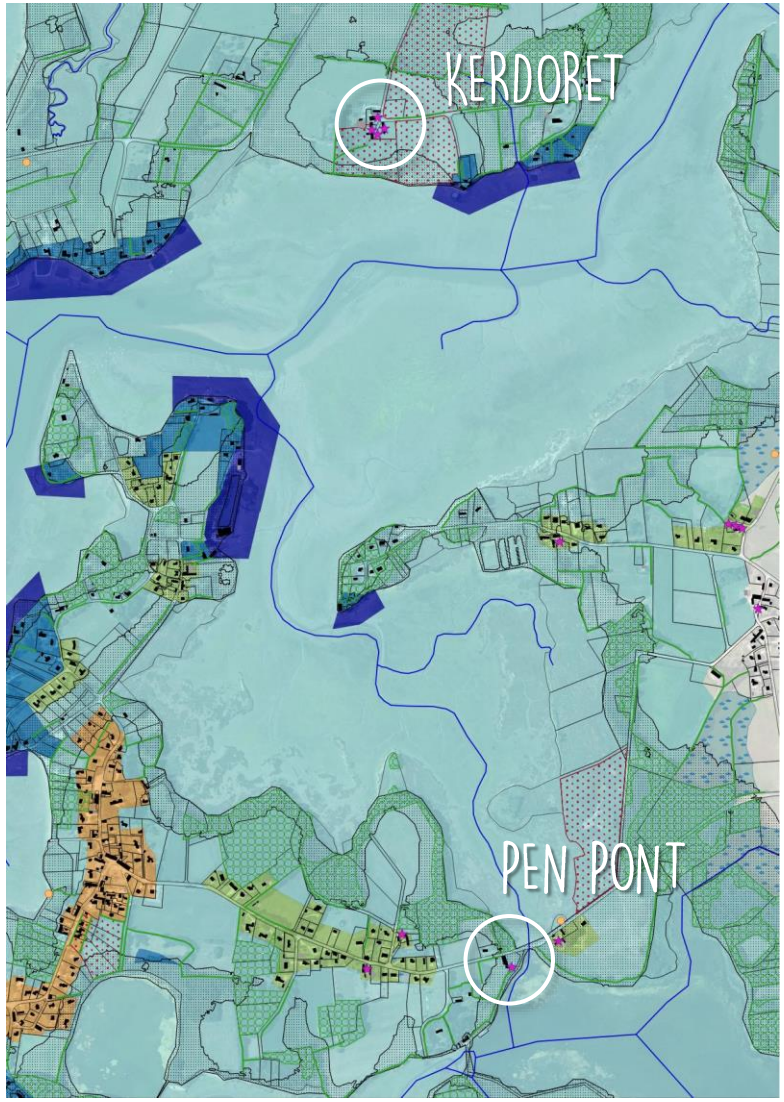
Lieu-dit : Pen Pont

	Description du bâti	Périmètre sanitaire et distance	Nature des terres alentours	Réduction du périmètre d'épandage
1	Bâti en pierres de pays et toiture ardoise	Non	Naturelle	NR
2	Bâti en pierres de pays en ruine	Non	Agricole	NR

Document approuvé le 16 janvier 2017

47

Extrait des fiches annexées au rapport de présentation du PLU



Extrait du règlement graphique du PLU

5. TOILETTAGE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Un certain nombre de dispositions du règlement écrit sont à faire évoluer, pour s'adapter au contexte réglementaire actuel et/ou faciliter l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme. Les modifications apportées sont présentées ci-dessous, elles figurent en rouge :

1. Donner une définition de ce qu'est une ruine, dans les dispositions générales du règlement écrit, pour limiter les risques d'interprétation.

Ruine : la ruine se distingue d'une construction existante. Elle ne peut faire l'objet de travaux de réhabilitation.

Construction existante : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations et des éléments hors fondation déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonction. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

2. Mettre à jour l'introduction de la zone 1AU, puisqu'elle fait référence à la mise en service de la station d'épuration, qui a été réalisée depuis.

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme sous réserve des respecter les OAP. ~~L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à la mise en route de la nouvelle infrastructure de traitement des eaux usées.~~

3. A l'article 12 de toutes les zones, imposer la réalisation d'une place de stationnement en cas de modification de l'usage d'un garage existant, imposer la plantation d'arbres et recommander l'utilisation de matériaux drainants. La référence à l'article L123-1-12 est obsolète.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas de modification de l'usage d'un garage (place de stationnement couverte), une place de stationnement devra être réalisée, sur le terrain d'assiette du projet, sauf impossibilité technique justifiée par le porteur de projet (continuité bâtie, surface de terrain insuffisante, etc.).

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement. La commune recommande l'utilisation de matériaux drainants pour la réalisation des places de stationnement.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

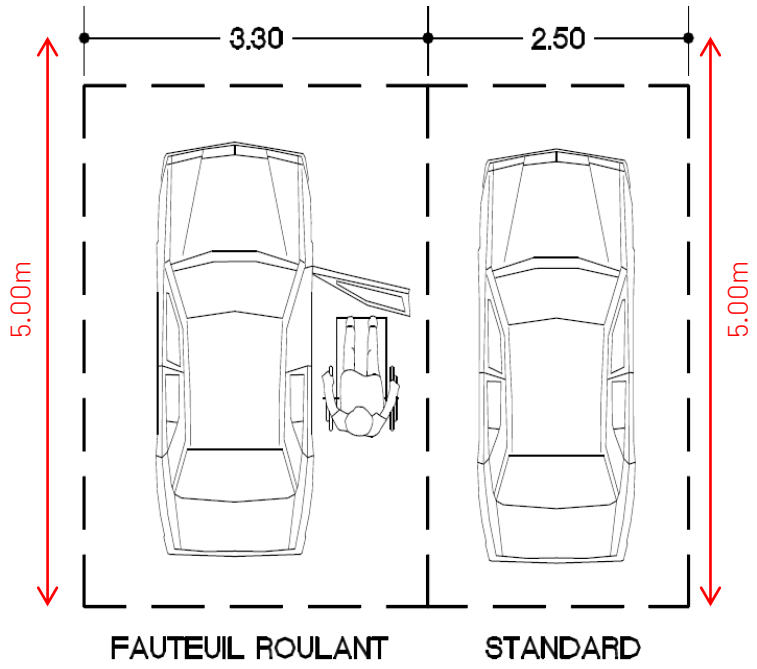
- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application ~~des dispositions de l'article L123-1-12~~ du code de l'urbanisme.

5. TOILETTAGE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

4. Préciser les dimensions d'une place standard, dans les annexes du règlement écrit

Les dimensions sont précisées sur l'illustration contre :



5. Imposer la réalisation de places de stationnement pour les deux roues en cas de construction pour des activités économiques ou des équipements

Les ajustements apportés au tableau figurant dans les annexes du règlement écrit sont précisées sur l'illustration ci-dessous :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
Bâtiment neuf à usage principal de bureaux, d'activités économiques ou d'équipement	1,5 % de la surface de plancher

6. Prendre en compte des principes de la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan en ce qui concerne l'évolution des habitations existantes dans les zones A et N. Permette également aux habitations créées par changement de destination de pouvoir être étendues.

REDACTION AVANT MODIFICATION

Les bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, peuvent faire l'objet d'extensions, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de respecter les limites d'emprise au sol fixées ci-dessous :

- Pour les constructions inférieures à 40m² : pas de possibilité d'évolution
- Pour les constructions comprises entre 40 et 70m² : Extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété
- Pour les constructions supérieures à 70m² : Extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les annexes peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (construction principale + extension + annexes) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

REDACTION APRES MODIFICATION

Les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU ou issus d'un changement de destination peuvent faire l'objet d'une extension, à condition :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que l'extension ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du PLU (soit le 16 janvier 2017), dans la limite de 50m² ;
- que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine et sans création de logement nouveau ;
- que cette extension se fasse dans le respect des règles de réciprocité définies à l'article L111-1-3 du code rural et de la pêche maritime.

Une seule annexe par unité foncière peut être autorisée (hors piscine), sous réserve d'être accolée à la construction existante. Son emprise au sol est limitée à 40m² et sa hauteur est limitée à 3,5m au point le plus haut.

7. Améliorer la préservation du bâti ancien en pierres apparente, en cas de travaux de rénovation et/ou d'extension. Les dispositions figurant ci-dessous sont intégrées à l'article 11 de chaque zone :

En cas de rénovation d'un bâti ancien en pierres apparentes :

D'une manière générale, l'aspect des matériaux employés devra être identique à l'aspect de la construction d'origine afin de garantir la pérennité de la construction.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées, ainsi que l'aspect de la couverture. Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble de la construction.

De nouvelles ouvertures sont possibles à condition que la composition générale de la façade sur rue soit respectée. Les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont proscrits.

Les encadrements de baies (portes et fenêtres) en pierres devront être :

- Soit laissés apparents
- Soit être enduits de la même couleur que la façade.
- Les modénatures en pierre doivent être laissées apparentes.

Les placages imitant d'autres matériaux, ainsi que les bardages PVC sont interdits.

Sous réserve de ne pas contredire les autres prescriptions les matériaux suivants sont autorisés dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique de la construction d'origine et/ou pour une meilleure intégration d'une extension :

- Le bardage bois ou ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint ;
- Les enduits lisses. Les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des bâtiments environnants.

En cas d'extension d'un bâti ancien en pierres apparentes :

Elles devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit en bardage métallique, soit vitrées (véranda).

Le point le plus haut des lucarnes ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les extensions pourront être d'aspect similaire, en bardage bois ou en bardage métallique de teinte sombre.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

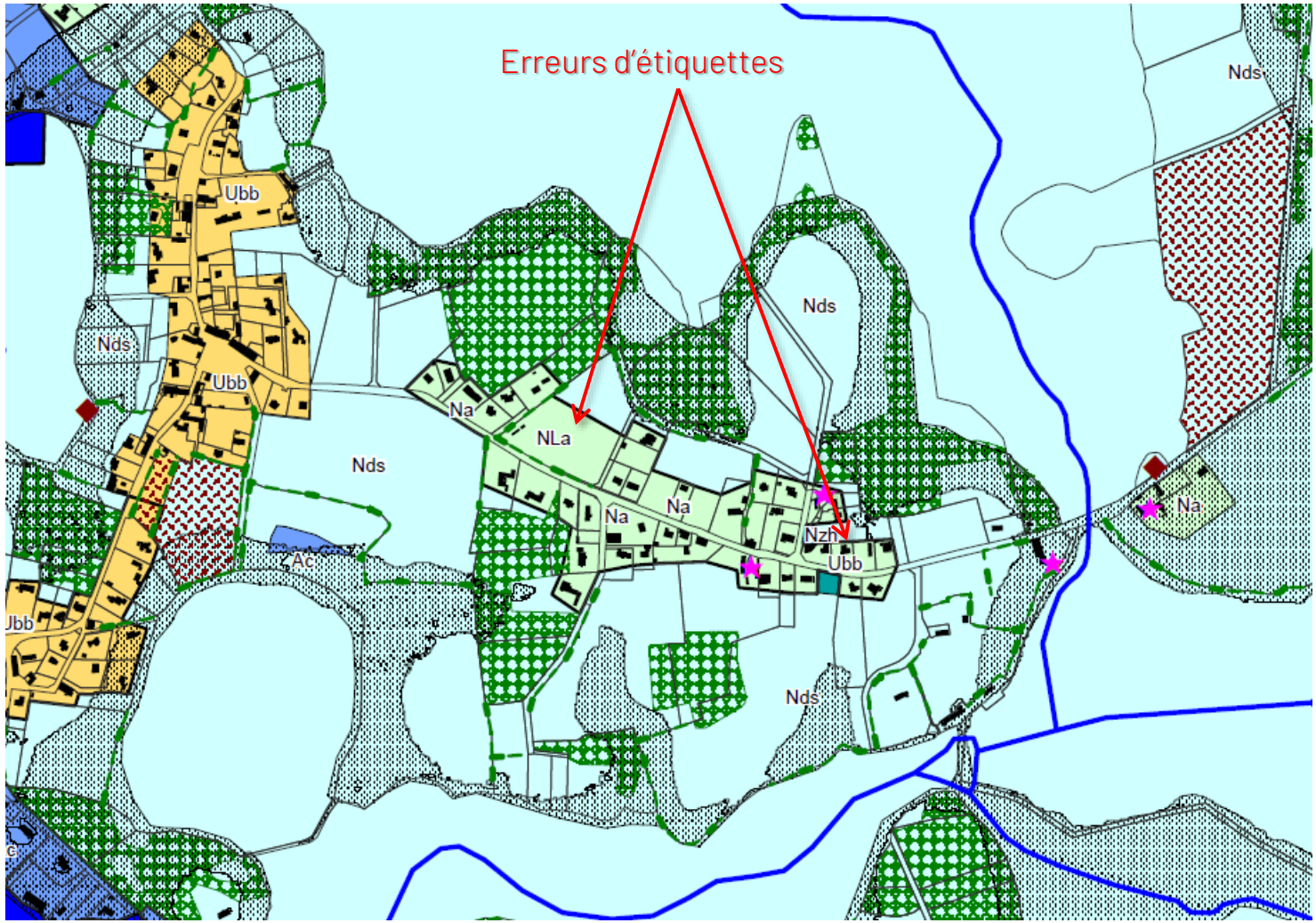
6. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

Quelques erreurs matérielles ont été repérées sur les planches graphiques du règlement. La présente procédure est l'occasion de les corriger

A Penhoët, deux étiquettes de zonages sont fausses. Elles indiquent une zone NLa et une zone Ubb, or, la totalité du secteur est classé Na.

Ces étiquettes n'ont pas été modifiées entre l'arrêt et l'approbation du PLU. La décision de classer la totalité du secteur en zone Na fait suite à la prise en compte d'une des recommandation faites par le commissaire enquêteur.

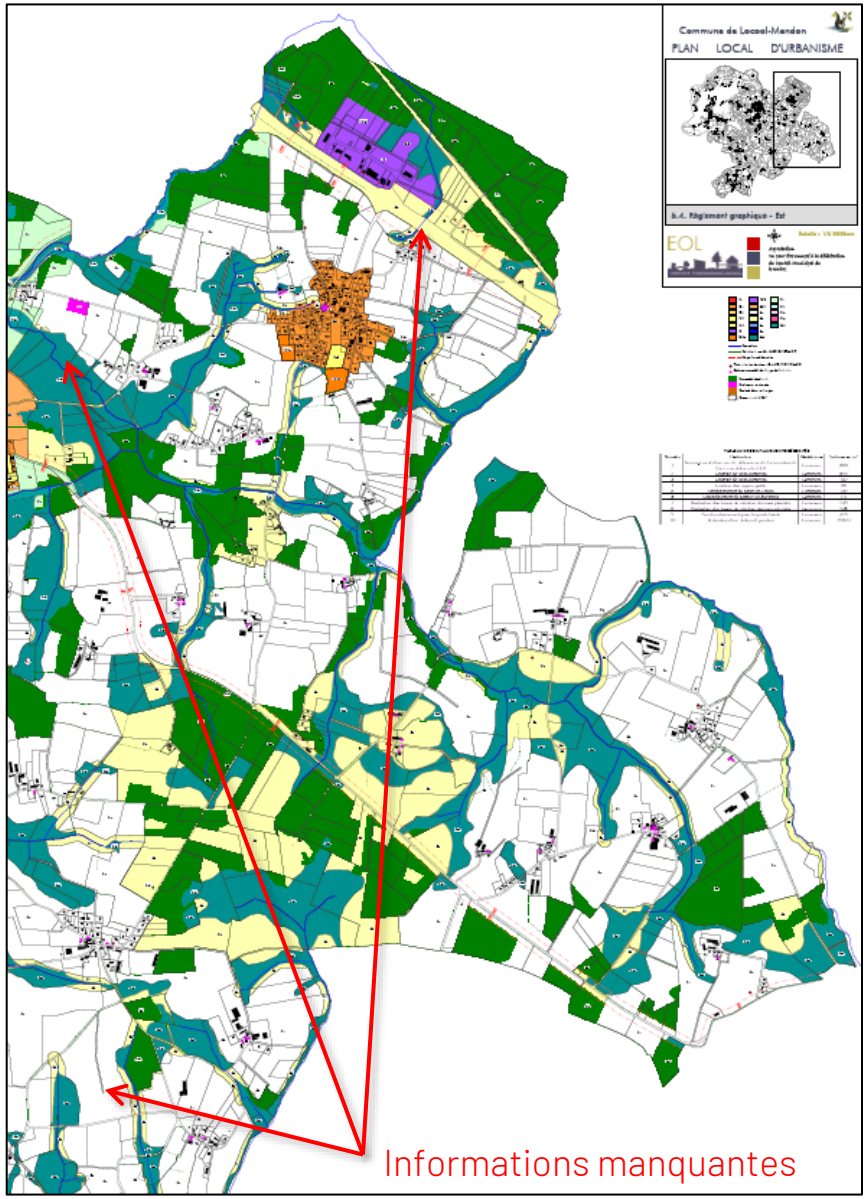
Cette modification concerne les planches 1 et 2,

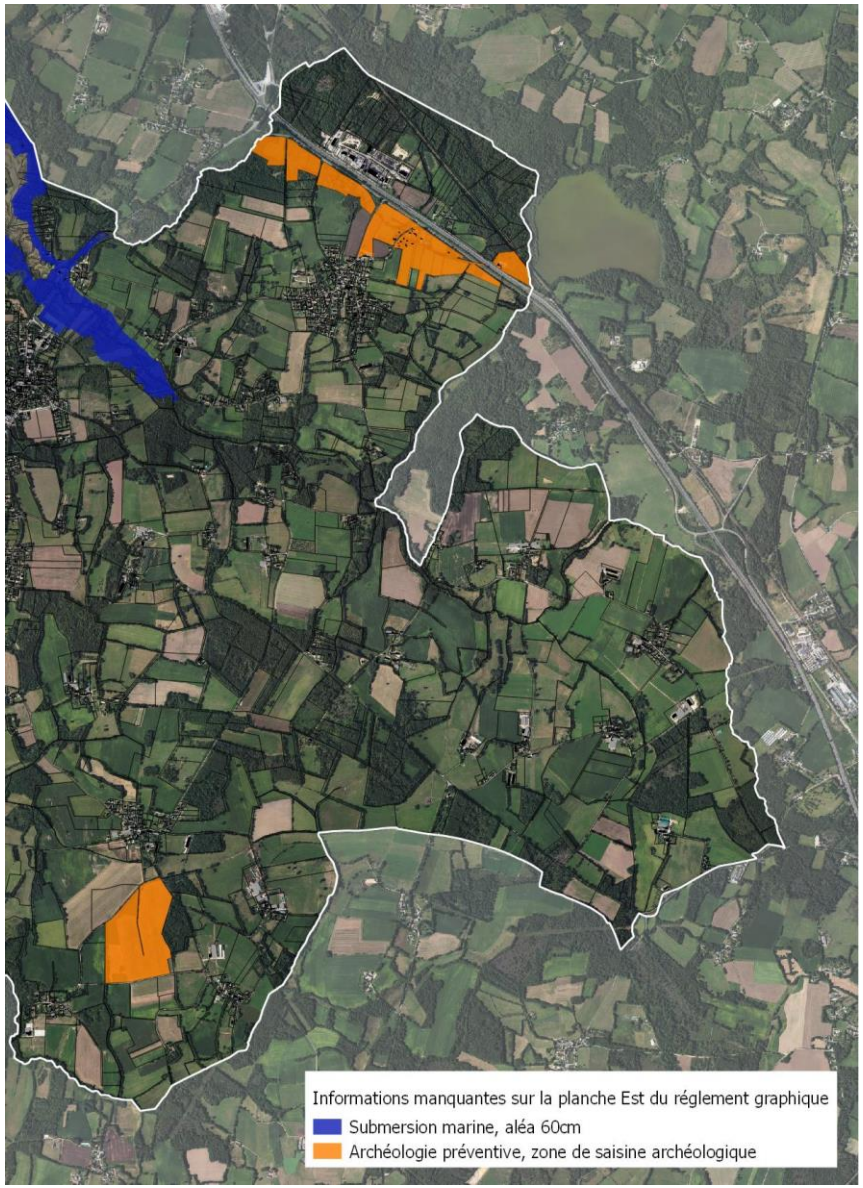


6. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

Sur la planche Est, numérotée 5.4, les espaces soumis au risque de submersion marine ainsi que les zones de présomption de sites archéologiques n'apparaissent pas, alors qu'elles sont bien dans la base de donnée cartographique.

Il convient de les faire apparaitre sur toutes les planches du règlement graphique, afin que les pétitionnaires aient la bonne informations quant aux contraintes d'aménagement qui peuvent exister sur leurs terrains.





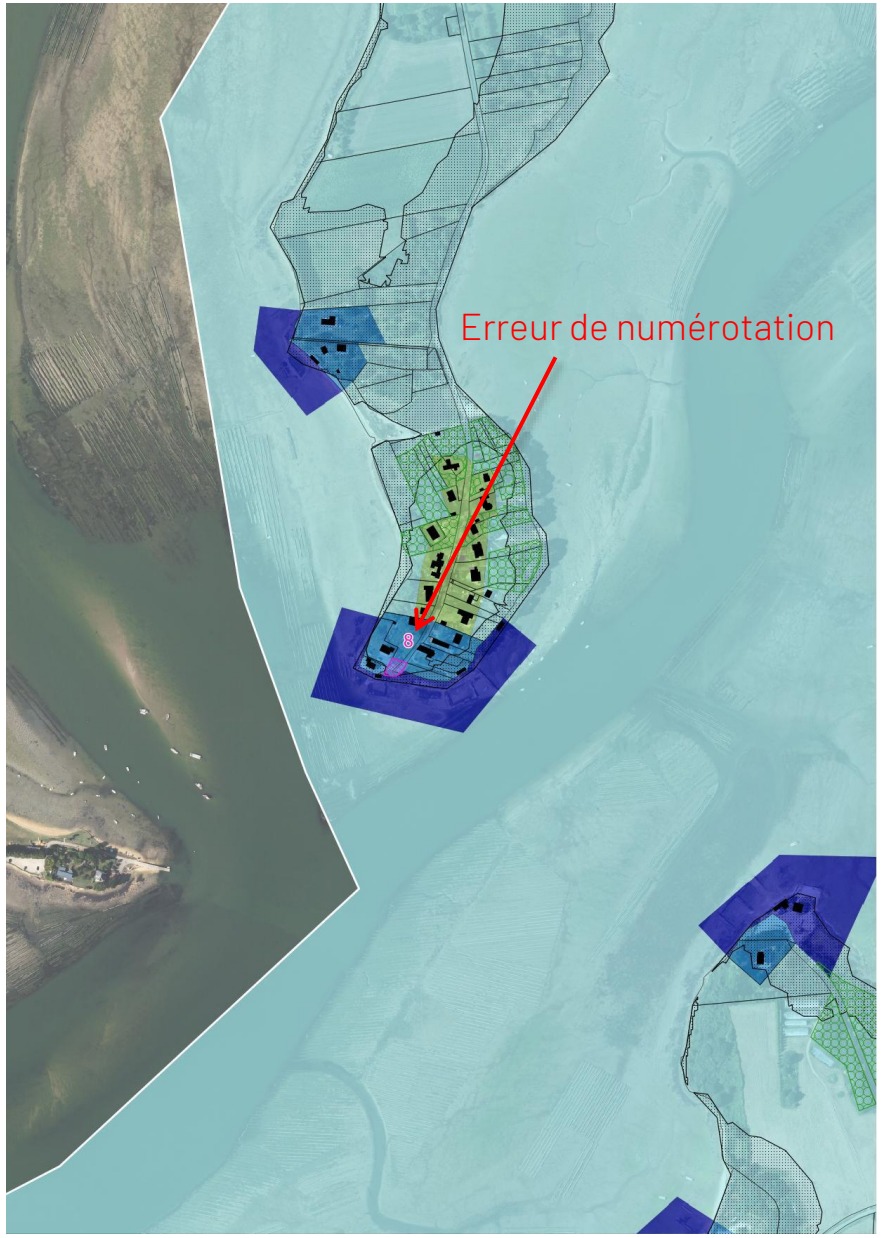
6. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

Deux emplacements réservés sont numérotés 8 sur le règlement graphique.

L'un à Lapaul, pour la réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales, le second à la point de la presqu'île du Verdon.

L'emplacement réservé situé sur la presqu'île du verdon est bien le n°9, destiné à la réalisation d'une aire de retournement des poids lourds, en zone Ac (dédiée à l'aquacullture).

Cette correction concerne les planches 1 et 2.



3. Modification des pièces du PLU

Les modifications apportées aux pièces du PLU ont été présentées aux pages précédentes.

4. Incidences prévisibles sur l'environnement

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU

Modifications apportées	Incidences prévisibles sur l'environnement
Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCoT	Les modifications apportées permettent de mieux gérer les implantations commerciales. Elles favorisent une concentration des enseignes dans le centre bourg, avec pour objectif de limiter les déplacements motorisés. Elles ont une incidence positive sur l'environnement.
Ajustements des droits à construire sur Poul Gumenen	Les modifications apportées permettent d'une part de répondre aux besoins à court terme du pôle médical et d'autre part de réaliser les logements intermédiaires et/ou collectifs sur l'opération, moins consommateurs de foncier que l'habitat individuel. Elles n'ont pas d'incidence sur l'environnement, voire participent à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.
Ajustements des droits à construire Rue de l'Océan	Les modifications apportées permettent d'une part de pallier au fait que la servitude d'attente de projet ne soit plus opposable, en fixant, par le biais des OAP un programme de construction à respecter et d'autre part à optimiser l'utilisation de l'espace dans ce secteur. Elles n'ont pas d'incidence sur l'environnement.
Bâtiments susceptibles de changer de destination	Les modifications apportées visent à prendre en compte l'évolution de la réglementation vis-à-vis des possibilités de changer la destination des bâtiments agricoles en zone Nds. Elles n'ont pas d'incidence sur l'environnement, elles permettent seulement d'apporter la bonne information aux pétitionnaires quant aux droits à construire des bâtiments concernés.
Toilettage du règlement écrit	Les modifications apportées sont mineures. Elles n'ont pas d'incidence sur l'environnement.
Correction d'erreurs matérielle	Les corrections concernent l'affichage d'informations sur les plans de zonage : étiquettes de zonage et d'emplacement réservé, zones exposées au risque de submersion marin, zone de présomption de sites archéologiques. Elles n'ont pas d'incidences sur l'environnement.