

**Note de synthèse annexée à la délibération du conseil municipal du 18 mars 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme****Rappel de la procédure**

---

- La procédure lancée par délibération du conseil municipal du 20 décembre 2007 a pour objet de transformer le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), approuvé le 19 décembre 2000, en Plan Local d'Urbanisme, poursuivant les objectifs suivants :
  - la prise en compte des évolutions législatives, réglementaires et des préconisations des documents supra communaux,
  - la prise en compte de l'évolution des contextes économiques et démographiques de la commune,
  - la protection et la valorisation des activités agricoles,
  - la protection des paysages et des milieux naturels,
  - la recherche d'un équilibre du développement urbain,
  - la réponse aux besoins nouveaux de la population.
- 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 l'élaboration du P.L.U., figurent dans le rapport de présentation du dossier de P.L.U. Ils ont permis des regards croisés qui aboutissent à des enjeux et à des orientations présentées dans le P.A.D.D.
- Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.), débattu en conseil municipal le 7 novembre 2011, s'articule autour de 3 orientations :

***1. Languidic, une commune attractive et accueillante.***

---

- Envisager une croissance raisonnable de la population
- Offrir un habitat diversifié, adapté à la demande
- Renforcer et optimiser les équipements
- Permettre un maintien et un développement des activités économiques en place et en accueillir de nouvelles
- Renforcer le bourg

***2. Languidic, une commune verte à vocation rurale***

---

- Développer une agriculture dynamique et diversifiée

- Préserver des espaces naturels et boisés pour l'agrément de tous
- Valoriser le paysage
- Initier un tourisme durable de qualité

### ***3. Languidic, une commune durable***

---

- Réduire la consommation de l'espace
  - S'inscrire dans une démarche de développement durable
  - Protéger l'eau et la biodiversité
  - Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine
  - Favoriser les modes de déplacement alternatifs à l'automobile
  - Améliorer la sécurité et limiter toutes les nuisances
- Dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, la commune a réuni un groupe de travail composé d'élus, de techniciens et de Personnes Publiques Associées.

Les représentants d'associations environnementales locales ont été régulièrement associés aux réflexions.

Enfin, plusieurs réunions publiques ont eu lieu tout du long de la procédure, des publications dans la presse locale, le journal municipal et sur le site internet de la commune ont permis aux Languidiciens de suivre et de participer à l'avancée de la réflexion.

- Le bilan de cette concertation a été dressé en conseil municipal le 21 mai 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 470 logements neufs sur les dix prochaines années.

Ce nombre de logements doit permettre d'assurer une progression de la population de l'ordre de 1,24% par an tout en répondant au phénomène de décohabitation (diminution du nombre de personne 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 du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération (30% de logements locatifs aidés dans chaque opération d'au moins 6 logements et 20% de logements à coût abordable dans les opérations de plus de 2500m<sup>2</sup> de surface de plancher ou les lotissements de 20 lots et plus).

D'une manière générale, les secteurs du Sud du bourg (1AUa), de Kercadic (2AU) et du nord du village de Kergonan (1AUk) sont appelés à devenir les principaux sites d'urbanisation dédiés à de nouveaux logements.

Dans le tissu urbain du bourg et des villages de Kergonan et Tréauray, des opérations de densification sont envisagées et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les dents creuses des hameaux pourront être construites mais il n'est pas prévu d'extension de leur enveloppe bâtie.

#### - *ACTIVITÉS*

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 à la fois sur la commune mais aussi au niveau plus global de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient.

Une extension de la zone d'activités de Lanveur (1AUi au Nord et Ui à l'Est), une ouverture à l'urbanisation de la zone du Refol (2AUi) et un confortement des zones déjà existantes (Lann Menhir, Gare de Baud et Moulin du Baudry, Kergonan, La Poterie et Kerlo Le Crom) sont ainsi prévus pour permettre l'assise des activités existantes et l'implantation de nouvelles activités économiques.

#### - *EQUIPEMENTS*

De nouveaux équipements sont envisagés afin de conforter une commune appelée à atteindre 1 000 habitants supplémentaires dans les 10 prochaines années.

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 (des emplacements réservés sont notamment prévus pour équipements publics dans le bourg et à Kergonan).

### ▪ **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 :

- 1280 hectares pour les zones Na et Nzh soit environ 12 % du territoire ;
- 8790 hectares pour les zones A, soit un peu plus de 80% 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 21 mai 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 24 septembre 2012 au 27 octobre 2012. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de recommandations et de réserves le 30 novembre 2012.

AVIS FAVORABLE du commissaire enquêteur

**assorti de réserves :**

- prendre en compte les réserves des services de l'Etat
- revoir les limites de certains hameaux, notamment Kerhouellic, Kerhann Saint Germain, Kergohanne, Guerzelin et le Grand Resto
- confirmer les limites des servitudes de la zone sonore et de celle du cadre de la loi «Barnier» sur les règlements graphiques,

**assorti de recommandations :**

- apporter une réponse aux observations formulées par le public et par les personnes publiques associées,
- réexaminer les projets d'orientations d'aménagement contestés,
- apporter les corrections documentaires nécessaires au document.

- Le projet de P.L.U. arrêté le 21 mai 2012 a été modifié pour tenir compte :
  - de l'avis des P.P.A.
  - des conclusions du commissaire enquêteur

### **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 du commissaire enquêteur.

L'économie générale du P.L.U. arrêté le 21 mai 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. De nouveaux tableaux, plus clairs, ont été insérés au rapport de présentation.

La consommation de l'espace s'élève ainsi à 18,4 ha pour les zones d'habitat et à 51,9 ha pour les zones d'activités (dont 29,1 ha pour la zone d'intérêt communautaire du Refol), soit 70,3 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 81 ha.

En termes de logement, il indique que les extensions prévues sont bien conformes aux besoins : 500 logements pourront être construits pour un besoin de 470 logements au regard de l'évolution souhaitée de la population.

Le potentiel total (total densification et extensions) représente environ 1100 logements mais il est précisé que toutes les potentialités en densification ont été comptabilisées alors que toutes ne seront pas construites sous les 10 prochaines années (durée classiquement retenue pour les P.L.U.).

Cela traduit une vision à long terme du développement de la commune permettant de donner des perspectives fiables aux agriculteurs exploitant les terres agricoles situées à proximité des secteurs urbanisés.

- **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 2AU du Refol a été réduite passant de 40,4 ha à 29,1 ha. Chaque zone est justifiée dans le rapport de présentation.

- **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 U et AU de la commune au regard de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme. 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 Les zones U et AU de la commune correspondent principalement aux secteurs du bourg et des villages de la commune équipés des services et commerces et sont les principaux secteurs qui accueilleront de nouveaux logements. Ceci permettra, en outre, à la commune de compenser son déficit en logements sociaux.

Elle précise, en outre, les moyens qu'elle met en place pour s'assurer que ces objectifs, ainsi que ceux concernant la densité, seront atteints.

- **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, échancier de l'ouverture des zones à urbaniser 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**, le rapport de présentation est complété avec la méthodologie utilisée pour l'inventaire des zones humides et des cours d'eau.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, le rapport de présentation est complété avec des éléments sur les captages d'eau potable, sur les eaux usées et les eaux pluviales (une annexe sanitaire est ajoutée).
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, le rapport de présentation est complété avec des éléments sur les mesures tendant à faciliter la promotion des activités touristiques.
- **Conformément à la demande du syndicat mixte pour le SCOT**, un schéma de déplacements doux à l'échelle du bourg a été ajouté au rapport de présentation en lien avec les cheminements doux intégrés dans les OAP.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, une justification de chacun des emplacements réservés a été ajoutée.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, la protection du patrimoine a été simplifiée, elle est assurée par la mise en place de différents outils offerts par le code de l'urbanisme, explicité dans le rapport de présentation.
- **Selon la demande des services de l'Etat**, la liste des sites archéologiques a été mise à jour, ainsi que le tableau des servitudes avec les modifications demandées.

## 2) Le P.A.D.D.

**Conformément à la demande des services de l'Etat**, il a été complété avec une traduction graphique de chaque orientation.

## 3) Le règlement graphique

- **Conformément à la demande des services de l'Etat et de la chambre d'Agriculture**, une programmation est prévue pour les zones d'habitat. Ainsi, la zone de Kercadic a été modifiée, passant de 1AUB à 2AU. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque la zone 1AUa du sud du bourg sera complète.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, la surface du secteur du Refol a été réduite passant de 40,4 ha à 29,1 ha, la différence étant reversée au secteur agricole.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, la zone Ue sur le secteur de l'ancienne station de testage des chevaux à Lanveur, a été

diminuée. Sur les 10 ha prévus au P.L.U. arrêté, 7 ha sont reversés en zone Nl (zone naturelle acceptant l'implantation d'installations liées aux activités de loisirs de plein air). Le sud de la zone (où se trouve le bâtiment) reste en secteur Ue.

- **Conformément à la demande du syndicat mixte pour le SCOT (en lien avec les conclusions du commissaire enquêteur)**, le périmètre de certains hameaux a été revu pour circonscrire les possibilités de construction au sein des enveloppes déjà bâties.
- **Conformément à la demande de la Chambre d'Agriculture**, le secteur comportant le siège de l'exploitation agricole de la Vieille Forest a été classé en zone agricole.
- **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 des services de l'Etat**, quelques zones humides manquantes sur le bassin versant du Blavet ont été ajoutées (en concertation avec le SAGE Blavet), certaines autres sur le bassin versant de la Ria d'Étel ont été corrigées (en lien avec le syndicat de bassin versant).
- **Conformément à la demande du syndicat mixte pour le SCOT et de Lorient Agglomération**, des emplacements réservés ont été utilisés pour compléter les itinéraires de randonnée piétonne à l'échelle de la commune.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, le secteur Ah à l'ouest de la zone de Lanveur (Kerlavarec) a été modifié en Ar.
- **Conformément à la demande de Lorient Agglomération**, le zonage du secteur de Kergonan a été mis en concordance avec les contours des O.A.P.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, le cadastre a été actualisé, mettant à jour des secteurs sur lesquels des constructions existantes permettent de justifier les zonages proposés (qui ne sont pas des extensions de hameaux, à Poul Fetan par exemple).
- **Suite à la demande des services de l'Etat**, les parcelles concernées par des sites archéologiques ont été repérées dans leur totalité et de nouveaux sites ont été ajoutés.

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 Nv (au lieu de Nlv) est retenue pour le secteur accueillant l'aire d'accueil des gens du voyage.



▪ **Les modifications émanant des conclusions du commissaire enquêteur :**

AVIS FAVORABLE du commissaire enquêteur

**assorti de réserves :**

- prendre en compte les réserves des services de l'Etat
- revoir les limites de certains hameaux, notamment Kerhouellic, Kerhann Saint Germain, Kergohanne, Guerzelin et le Grand Resto
- confirmer les limites des servitudes de la zone sonore et de celle du cadre de la loi «Barnier» sur les règlements graphiques,

**assorti de recommandations :**

- apporter une réponse aux observations formulées par le public et par les personnes publiques associées,
- réexaminer les projets d'orientations d'aménagement contestés,
- apporter les corrections documentaires nécessaires au document.

☞ Les ajustements suivants sont apportés au règlement graphique afin de prendre en compte des demandes individuelles ayant reçu un avis favorable du commissaire enquêteur et ne portant pas atteinte à l'économie générale du P.L.U., aux contraintes règlementaires et à l'intérêt général.

- ~ Le contour du secteur Ah de Kerhouellic a été modifié dans sa partie sud-ouest.
- ~ Le contour du secteur Ah de Kerhann Saint Germain a été modifié dans sa partie sud-est.
- ~ Le contour du secteur Ah du Grand Resto a été modifié dans ses parties sud-est et sud-ouest.
- ~ Le contour de certains secteurs Ar a été modifié (Kernun et Kerroch).
- ~ Le contour du secteur Ub à l'ouest du bourg (Pont Er Pach) et celui du secteur Ah de Penhouet (nord-ouest) ont été modifiés pour mieux tenir compte du périmètre sanitaire de l'exploitation agricole.
- ~ Les constructions situées à Botquelen sont intégrées au zone Ub, mitoyens de la future zone classée 2AU.
- ~ Le contour du secteur Ub à l'ouest du bourg a été revu pour se situer en continuité des secteurs proches le long de la RN 24.
- ~ Le contour du secteur Ah de Saint Germain a été modifié dans sa partie nord.
- ~ Le contour du secteur Ah de Penhouet a été modifié dans sa partie sud.
- ~ Le contour du secteur Ah de Kermargant a été modifié dans sa partie sud.
- ~ Des bâtiments agricoles d'intérêt architectural pouvant changer de destination supplémentaires ont été classés à la demande de leurs propriétaires lorsque cela se justifiait.
- ~ Une parcelle présentant des problèmes de gestion des eaux pluviales à Kergonan a été déclassée en partie suite à une étude menée par la



- commune afin de ne pas aggraver les problèmes liés à l'imperméabilisation du secteur.
- ~ Une parcelle classée en EBC a été déclassée afin de permettre à son propriétaire d'y implanter un verger.
- **Exposé des autres demandes de particuliers ayant reçu un avis favorable du commissaire enquêteur mais que la commission communale propose de ne pas retenir, pour plusieurs raisons :**
- ☞ *Demandes de révision de classification de terrain :*
    - ~ *Les demandes ne sont pas du ressort du PLU (cadastre), ou sont déjà possibles dans le projet de PLU (logement pour un agriculteur en zone agricole).*
    - ~ *Les bâtiments concernés ne sauraient constituer un hameau justifiant un classement en Ar ; en outre, la réhabilitation d'un bâtiment d'intérêt architectural est possible en Aa.*
    - ~ *La demande d'extension de la zone constructible au sud du bourg est refusée car la parcelle appartient à un espace naturel constitué sur lequel il n'est pas souhaité que de nouvelles constructions s'implantent.*
  - ☞ *Demandes concernant les dispositions réglementaires :*
    - ~ *La mise en constructibilité des parcelles concernées offrirait une extension de l'urbanisation trop importante au regard du projet de PLU présenté.*
  - ☞ *Demandes de modification de limite de zone constructible :*
    - ~ *La demande de réduction des limites constructibles à Guerzelin et Kergohanne est refusée par le groupe de travail, dans la mesure où des autorisations accordées (permis) ont donné des droits aux propriétaires. En outre, le groupe de travail ne souhaite pas revenir sur des limites décidées lors de visites terrains. Cela engendrerait des incompréhensions de la part de propriétaires venus lors de l'enquête publique et qui ont constaté la constructibilité de leur terrain.*
  - ☞ *Demande de révision des zones humides :*
    - ~ *La commission municipale propose de ne pas modifier le classement des zones humides suite aux inventaires effectués sous la maîtrise d'ouvrage du SAGE Blavet et du syndicat de la Ria d'Étel. Seules quelques zones humides, manifestement repérées par erreur sur des bâtiments ont été modifiées, en accord avec les syndicats de bassin versant.*

#### 4) Le règlement écrit

- **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**, les articles 15 et 16 issus des lois Grenelle ont été ajoutés. Ils sont cependant renseignés « sans objet ».
- Conformément au nouvel article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, la définition de l'emprise au sol a été revue.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, la vocation de la zone Ue a été précisée (elle accueillera de l'habitat plutôt collectif et des équipements collectifs).
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, une marge de protection des cours d'eau de 35 m 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 Nv (au lieu de Nlv) est retenue pour l'aire d'accueil des gens du voyage conformément à la pratique du département.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, les préconisations de la notice sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales ont été intégrées dans les dispositions générales du règlement.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, la largeur minimum demandée pour une voirie en zone d'activités, est passée de 3 m à 5 m. De plus, la restriction de hauteur des extensions de bâtiments dans ce secteur où la hauteur n'est pas limitée, a été supprimée.

Dans les articles 7 de certains secteurs le terme « peuvent » a été remplacé par « doivent », prescriptif, cet article devant obligatoirement renseigné.

- 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 (**demande de la Chambre d'Agriculture**).
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, la protection du patrimoine a été simplifiée, elle est assurée par la mise en place de différents outils offerts par le code de l'urbanisme.
  - ▶ Les hameaux de caractère recensés par le groupe communal chargé de l'élaboration du P.L.U. disposent d'une protection architecturale déclinée comme suit :
    - En secteur agricole ou naturel, où aucune nouvelle habitation n'est acceptée (hors liée à l'agriculture), ils disposent d'une trame hachurée sur le règlement graphique
    - Certains hameaux remarquables disposent d'un zonage Ar ou Nr dans lequel aucune nouvelle habitation n'est acceptée mais où les possibilités d'extensions sont supérieures à la zone agricole et où les possibilités de restauration de bâtiment sont laissées

- En secteur constructible (U, Nh, Ah), ils disposent d'un nom de zonage indicé p (Uap, Ubp, Nhp, Ahp) afin que les dispositions de l'annexe 2 du règlement, relatives, notamment à la prise en compte de l'environnement bâti, soient respectées, même en secteur agricole, zoné A.
  - ▶ En zone agricole, les bâtiments agricoles d'intérêt architectural susceptibles de changer de destination ont été recensés et sont mentionnés sur le règlement graphique. Eux seuls peuvent, ainsi changer de destination et être transformés en logement, par exemple, avec une possibilité d'extension dans la limite des possibilités offertes aux bâtiments présents en zone agricole (A).
  - ▶ Les outils de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme ont été utilisés afin de protéger les éléments de paysage remarquable et les éléments de petit patrimoine de cette commune qui en est très riche (puits, lavoirs, fontaines...)
- **Un point de règlement soulevé par la chambre d'agriculture** a été revu :
    - ☞ La référence à « la loge de gardien » a été remplacée par « le local de permanence » dans l'article A2.

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

- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, les orientations d'aménagement et de programmation reprennent les engagements sur la densité en logements.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, l'OAP « Kerfaven » a été renommée « Kerpache ».
- **Les modifications émanant des conclusions du commissaire enquêteur :**
  - ☞ Deux secteurs de Kergonan ont été modifiés quant à leurs accès.

## 6) Les annexes

### ***Plan des servitudes***

- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, les erreurs matérielles sur les servitudes liées aux captages d'eau potable ont été corrigées

### ***Zonage d'assainissement des eaux usées***

- Le zonage d'assainissement des eaux usées a été approuvé par le Conseil Communautaire de Lorient Agglomération le 22 février 2013.

### ***Délibérations approuvant le recensement des zones humides et des cours d'eau***

- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, elles ont été ajoutées au dossier.

### ***Une annexe sanitaire est ajoutée.***

## 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 sans aucune modification du texte.

### 2) Le règlement graphique

#### Comparatif des zonages

Zonage	APPROBATION DU PLU (2013)		PLU ARRETE LE 21 MAI 2012		Différentiel (ha)
	Secteur	Surface (ha)	Secteur	Surface (ha)	
<b>U</b>	Ua	20	Ua	20	+1,8 -7
	Ub	189	Ub	187,2	
	Ue	12,5	Ue	19,5	
	Uel	4,1	Uel	4,1	
<b>Nh / Nr</b>	Nh	4,6	Nh	4,6	0
<b>Ah / Ar</b>	Ah	93,9	Ah	94,4	-0,5
	Ar	10,9	Ar	10,4	+0,5
<b>Ui</b>	Ui	80,7	Ui	80,7	0
<b>1AU</b>	1AUa	8,4	1AUa	7,7	+0,7
	1AUk	1,0	1AUk	1,0	
	1Aue	2,1	1Aue	2,1	
	1AUb	0	1AUb	8,3	-8,3
	1AUi	3,5	1AUi	3,5	0
<b>2AU 2AUi</b>	2AU	8,3	2AU	0	+8,3
	2AUi	39,3	2AUi	51	-11,7
<b>NI</b>	NI	18,7	NI	11,7	+ 7
	Nv	0,8	Nv	0,8	0
<b>N</b>	Na	1082,3	Na	1085,9	-3,6
	Nzh	193,6	Nzh	192,5	+1,1
<b>A</b>	Aa	7329,3	Aa	7708,6	-379,3
	Ab	466	Ab	84,2	+381,8
	Azh	1000,5	Azh	991,0	+9,5

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 2AUi 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 8,6% de la surface totale à vocation économique (Ui, 1AUi et 2AUi).

- De même, le passage du secteur de Kercadic d'un zonage 1AUB à un zonage 2AU ne remet pas en cause l'ambition de développement de la commune, il permet d'afficher un échancier dans l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'habitat de la commune.
- Enfin, la protection de 35 m autour des cours d'eau par un zonage Ab se traduit par une augmentation sensible de la surface de ce zonage. Pour autant, les grands équilibres restent inchangés.

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'habitat et le secteur d'activités d'intérêt intercommunal du Refol.

### 4) Le règlement écrit

Il a été complété pour préciser des éléments liés à la protection des espaces naturels ou des éléments de procédures ou réglementaires.

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 noms de zonage ont été modifiés pour tenir compte d'une homogénéisation des documents au niveau départemental.

### 5) Les orientations d'aménagement et de programmation

Leurs principes n'ont été revus que de façon très subsidiaire pour deux d'entre elles (déplacement de voies).

**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 et de l'identité de la commune, développé dans le P.A.D.D.**

