Enquête publique

Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Inzinzac-Lochrist (56)

Enquête publique N° E19000091/35

.....

Conclusions motivées et avis du commissaire - enquêteur

.....

Joanna LECLERCQ
Commissaire – enquêteur

Août 2019

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS PERSONNEL

TABLE DES MATIERES

1. Rappel du projet, objet de l'enquête publique 2

2. Bilan de l'enquête publique 4

3. Avis du commissaire enquêteur 5

3.1. Avis du commissaire-enquêteur sur l'information du public 5

3.2. Avis du commissaire-enquêteur sur le projet de révision du plan local d'urbanisme, par rapport aux demandes individuelles 5

3.3. Avis du commissaire-enquêteur par rapport aux remarques des personnes publiques associées : 22

4. Avis global du commissaire-enquêteur 27

1. RAPPEL DU PROJET, OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Deux enquêtes se sont déroulées de manière conjointe. La première était relative au projet de périmètre délimité des abords (PDA) du monument historique du dolmen du Bunz. La seconde concernait la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'INZINZAC-LOCHRIST.

Ces enquêtes ont été prescrites par arrêté municipal en date du 23 mai 2019, par la Maire de la commune d'Inzinzac-Lochrist.

Pour commencer, un plan local d'urbanisme, ou PLU, définit un ensemble de règles urbaines et des prescriptions en termes d'aménagement à destination des communes. Il intervient dans un esprit d'équilibre entre la préservation des espaces naturels et le nécessaire développement des espaces urbains.

Extrait du site internet: www.collectivites-locales.gouv.fr

« Les plans locaux d'urbanisme (*Articles L. 123-1 et suivants du code de l'urbanisme)*

Les plans locaux d'urbanisme ont succédé, depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aux « Plans d'Occupation des Sols » (POS) décentralisés en 1983. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLU doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme et déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.

Il expose un diagnostic, établi selon les mêmes critères que pour les SCOT, et comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations générales d'aménagement et de programmation, un règlement ainsi que des annexes (servitudes d'utilité publique, etc...). Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ce document de synthèse de l'aménagement relatif notamment à des quartiers à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager intègre les dispositions des programmes locaux de l'habitat et des plans de déplacements urbains, dans le cas où le PLU est élaboré au niveau intercommunal. »

Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune se déclinent en trois orientations :

- Inzinzac, Lochrist et Penquesten, trois échelles de vie, un développement cohérent
- Des forges au Pont Neuf en passant par le Blavet, un patrimoine culturel fort
- Un environnement de qualité inscrit dans un territoire durable

Les avis des Personnes Publiques Associées, de la Commission Départementale des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), ainsi que l'Autorité Environnementale, la commune de Caudan et le Centre National de Propriété Forestière, ont été joints au dossier d'enquête publique.

Suite à la décision N° E19000091/35 en date du 15 mai 2019, M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes, a désigné Mme Joanna LECLERCQ, en qualité de commissaire-enquêteur pour Les enquêtes publiques relatives à la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune d'INZINZAC-LOCHRIST, et au projet de périmètre délimité des abords du monument historique du dolmen du Bunz, demandes présentée par la Commune de INZINZAC-LOCHRIST.

2. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Au cours de l'enquête publique, qui a débuté le **lundi 24 juin 2019 (8h30)** et s'est clôturée le **vendredi 26 juillet 2019 (17h45)**, soit 33 jours consécutifs, une soixantaine de personnes ont été reçues lors des quatre permanences organisées.

Le dossier d'enquête était consultable en Mairie d'INZINZAC-LOCHRIST, aux heures habituelles d'ouverture au public, à savoir, du **lundi au vendredi de 8h15 à 12h et de 13h45 à 17h45.**

Le commissaire enquêteur a reçu personnellement le public au sein de la Mairie d'INZINZAC-LOCHRIST, dans la salle du conseil et la salle des mariages, les:

- Lundi 24 juin 2019 de 8h15 à 12h,
- Samedi 6 juillet 2019 de 9h à 12h, prolongement jusqu'à 12h30,
- Mercredi 17 juillet 2019 de 13h45 à 17h45,
- Vendredi 26 juillet, de 13h45 à 17h45.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. A la clôture de celle-ci, le registre d'enquête concernant le PLU, comportait un total de **54 contributions se répartissant de la manière suivante : 35 annotations/ remarques, 3 mails et 16 courriers** qui ont fait l'objet d'une numérotation, selon la nomenclature suivante :

- R : remarque
- M : mail
- C : courrier

La quasi-totalité des visites concernaient la révision du PLU :

1ère permanence : environ une quinzaine de personnes, 9 annotations sur le registre, 3 courriers
2ème permanence : environ une douzaine de personnes, 10 annotations sur le registre, 1 courrier
3ème permanence : environ une quinzaine de personnes, 8 annotations sur le registre, 5 courriers
4ème permanence : environ une vingtaine de personnes, 10 annotations sur le registre, 6 courriers

3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je vais m'attacher ci-après, à donner un avis par thématique, ces dernières ayant été abordées au cours de l'enquête, ont été reprises dans le procès-verbal puis dans le mémoire en réponse. En fonction de ces différents avis, je donnerai un avis global à la fin, qui portera sur l'objet de l'enquête.

Pour précision, les réponses de la commune apparaissent en violet (réponses aux avis du public) ou vert (réponses aux PPA).

3.1. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'INFORMATION DU PUBLIC

Avis du commissaire-enquêteur :

Concernant l'annonce de l'enquête, le public avait plusieurs manières d'avoir connaissance de son déroulement: annonces à deux reprises, dans deux journaux locaux : Ouest-France et le Télégramme. Egalement par affichage en différents points de la commune, au total, 22 panneaux ont été positionnés. L'affichage a duré 1 mois et demi. Par ailleurs, l'enquête a été annoncée sur le site internet de la Ville, dans le magazine municipal tiré à 3200 exemplaires et distribué dans les boites aux lettres. L'enquête était également rappelée sur le site internet de la ville, où les documents étaient aussi téléchargeables.

Tout a été mis en œuvre pour informer les habitants d'INZINZAC-LOCHRIST.

Par conséquent, j'estime qu'il y avait suffisamment de possibilités pour la population d'être informée de cette enquête. D'ailleurs les permanences ont attirées du public en continu.

3.2. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME, PAR RAPPORT AUX DEMANDES INDIVIDUELLES

SOUHAIT D'UNE MODIFICATION DU ZONAGE PAR RAPPORT AU ZONAGE PROPOSE DANS LE PROJET

- **Maintien d'un zonage constructible**

Référence(s)	Secteur(s)	Objet (2.1)

R10 R29 R31 R32 R16/C15 R30 R25	Coet Loc'h YL 58 Pont Neuf ZP 59 Perosse YI 180 Kernanouit ZV 114/115 Locqueltas ZY 392 St Symphorien ZA 211/79 Fetan Vadec ZN 123 Parc Corch ZE 193	Demande de maintien d'un zonage constructible, **portant sur des parcelles en Nh au PLU de 2007** contre Aa ou Na dans le projet de PLU
Éléments généraux de réponse : Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 2018 du Pays de Lorient, s'inscrivant dans les diverses évolutions législatives et notamment les objectifs poursuivis par la loi ALUR, esquisse sur chaque commune les contours des espaces agglomérés et villages qui ont vocation à bénéficier dans les PLU d'un zonage Urbain (constructible). A Inzinzac-Lochrist il s'agit uniquement des bourgs d'Inzinzac, Lochrist et Penquesten, comme l'illustre la carte annexe au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT. En outre, la municipalité exprime au travers de son PADD l'ambition de lutter contre l'étalement urbain : « l'urbanisation sera centrée prioritairement au sein des trois entités agglomérées de la commune. » Il en résulte que, conformément au SCoT et aux textes en vigueur, le reste du territoire communal, hameaux et écarts compris, se voit couvert par un zonage Agricole ou Naturel où, sauf logement de fonction nécessaire à des exploitations agricoles, la construction de nouvelles habitations est désormais interdite. Il reste que l'extension mesurée des habitations existantes est permise en zones A et N, dans les limites énoncées par le règlement écrit. Éléments particuliers : Il est important de noter que l'existence d'un zonage Nh sur les parcelles faisant l'objet de remarques n'emporte aucunement obligation de maintenir une constructibilité. De surcroît, ce zonage constructible Nh couvrant un grand nombre de hameaux au PLU de 2007 n'est plus permis en vertu des évolutions législatives intervenues (et donc du SCoT 2018 du Pays de Lorient).		
R18 C9	Cléherne YH 110 Kermadec ZZ 105/121	Demande de maintien d'un zonage constructible, **portant sur des parcelles en Uab ou Ubb au PLU de 2007** contre Aa ou Na dans le projet de PLU
Les éléments généraux de réponse s'appliquent. Éléments particuliers : Il est important de noter que l'existence d'un zonage Uab/Ubb sur les parcelles faisant l'objet de remarques n'emporte aucunement obligation de maintenir une constructibilité. De plus, les secteurs de Cléherne et de Kermadec, bien que jouissant d'un zonage Uab/Ubb au PLU de 2007, sont des secteurs habités semblant trop modestes pour que le SCoT ne leur donne vocation à supporter un zonage Urbain au vu des évolutions législatives intervenues ces 10 dernières années. Ils sont donc désormais couverts par un zonage A ou N comme l'ensemble des hameaux et de la campagne d'Inzinzac-Lochrist.		

➢ **Demande de modification du zonage Aa dans le projet de PLU vers un zonage constructible**

Référence(s)	Secteur(s)	Objet (2.2)

C1 R4 C2 R8 R12 R14/C5 R15 C6 R20 R22 R24 C11 R30 C14	Kerdestan ZT 60/61 Kerpiche YB 294 Saint Sypher ZX 158 Kerguer YC 47 Le Couedic ZE 280 Kermadec ZZ 193 Kermadec ZZ 257 Saint Sypher ZX 207 Fetan Vadec AC 350 Kerbonalec YK 3 Kergueneven YH 173 Kerpiche YB 201/29/203 /204/294 Fetan Vadec ZN 125 Le Zance YN 72	Demande de modification du zonage Aa dans le projet de PLU vers un zonage constructible, **portant sur des parcelles déjà non constructibles (Aa) au PLU de 2007, en campagne d'Inzinzac Lochrist**
R9/R28 R13	Fetan Vadec ZX 187/189 Parc Er Horn ZX 259	Demande de modification du zonage Aa dans le projet de PLU vers un zonage constructible, **portant sur des parcelles déjà non constructibles (N) au PLU de 2007, en campagne d'Inzinzac Lochrist**

Les éléments généraux de réponse s'appliquent.

Éléments particuliers : concernant la remarque R20, il est important de préciser que le classement d'une parcelle en zone Aa n'emporte pas obligation pour son propriétaire de la cultiver. Le classement de la parcelle en Aa plutôt que Na révèle uniquement que celle-ci semble comprise dans un ensemble de parcelles à caractère davantage agricole.

R2 C7/C10	Inzinzac YB 10/290 Kernéhué la Villeneuve ZD 129/68	Demande de modification du zonage Aa dans le projet de PLU vers un zonage constructible, **portant sur des parcelles déjà non constructibles (Aa) au PLU de 2007, à proximité ou en limite de la tache urbaine d'Inzinzac (R2) ou de Penquesten (C7/C10)**

Éléments généraux de réponse : Aujourd'hui, le cadre règlementaire impose aux PLU de délimiter strictement la tâche urbaine (et donc les zones U) afin de ne pas dissimuler des extensions d'urbanisation manifestes sous couvert de densification. Les parcelles visées correspondent à des parcelles déjà exclues de la zone Urbaine par le PLU de 2007, de surcroît non bâties et non comprises en creux de parcelles bâties. S'apparentant à des extensions d'urbanisation non prévues dans le projet de la commune, elles ne peuvent bénéficier d'un zonage U.

Éléments particuliers :
R2 : la municipalité affiche dans le PADD l'ambition de développer le secteur structurant de Pen er Prat (I.2) en cours d'urbanisation, porteur de logements et d'équipements, ainsi que le secteur du Gorée (III.3) notamment en qualité de plaine sportive et de loisirs faisant le lien avec Lochrist. De fait, la commune souhaite que les zones d'extension urbaine définies en comblement du bourg d'Inzinzac soient localisées au plus proche de ces secteurs, excluant une urbanisation par le nord.
C7/C10 : la commune souhaite que la zone d'extension urbaine définie pour Penquesten soit localisée au plus près du noyau du bourg et en particulier de l'école afin de faciliter les déplacements quotidiens vers les services sans recourir à la voiture, d'où le secteur affiché dans le projet de PLU arrêté. Par ailleurs, outre la question de la localisation, ajouter un secteur d'extension de 2ha aux secteurs existants créerait un gisement de 50 logements supplémentaires potentiels dont la commune n'a nul besoin compte tenu du scénario

de développement (habitants/logements) retenu et affiché dans son PADD.		
R34	Le Gorée YA 339	Demande de modification du zonage Aa dans le projet de PLU vers un zonage constructible, **portant sur des parcelles déjà non constructibles (Aa) au PLU de 2007, en limite de la tache urbaine d'Inzinzac**
Éléments de réponse de la commune : La demande porte sur une parcelle de moins de 1200m² semblant constituer le jardin du pétitionnaire. La commune pourra envisager d'ajuster le zonage Urbain pour inclure cette parcelle, ainsi que la parcelle voisine qui remplit la même fonction, sans porter préjudice à l'activité agricole en place.	 proposition : suppression zonage Aa -> zonage Ubb	

Avis du Commissaire-enquêteur :

La mise en conformité du PLU avec le SCOT du Pays de Lorient, neutralise les possibilités de construire de nouvelles habitations en dehors des trois secteurs urbains identifiés : Inzinzac, Lochrist et Penquesten.

Par conséquent, il me parait logique, au vue de la règlementation et de son évolution, que les parcelles qui étaient déjà non constructibles dans le PLU de 2007 le restent dans le nouveau PLU. Il est à préciser que la règlementation allant vers un durcissement des espaces urbanisables en préconisant la densification et la préservation des espaces naturels et des terres agricoles, il ne suffit pas que les réseaux passent à proximité d'un terrain pour que celui-ci devienne constructible.

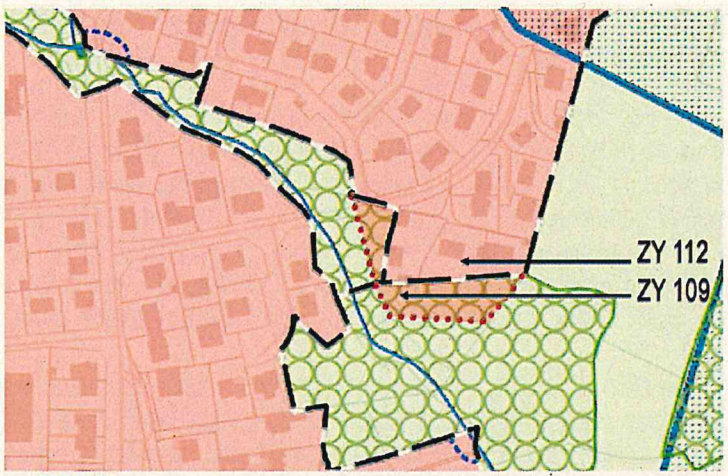
Concernant la demande R34, le commissaire-enquêteur a demandé un complément d'information à la commune, s'interrogeant sur l'accès desdites parcelles. Réponse de la commune : « Le propriétaire a été propriétaire d'une habitation contiguë à la parcelle. C'est vrai qu'il ne l'est plus aujourd'hui. Il a un droit de passage sur la parcelle située au sud lui donnant un accès depuis la voie publique ». La parcelle en question est aux dires du représentant du propriétaire, un jardin en friche. Pour rendre constructible ces deux parcelles, il se pose la question de l'accès depuis une voie publique ou une voie privée. Aujourd'hui, seule une servitude de passage, dessert ces parcelles. Par conséquent, étendre l'urbanisation à ces deux parcelles ne me parait pas judicieux, et aurait pour conséquence d'étendre encore plus l'urbanisation.

- **Demande de modification du zonage Na dans le projet de PLU vers un zonage constructible :**

Référence(s)	Secteur(s)	Objet (2.3)
R1 R5 R32	Pont Yvon ZZ 250/252 Polvern YE 70 Locqueltas ZY 391	Demande de modification du zonage Na dans le projet de PLU vers un zonage constructible, portant sur des parcelles déjà non constructibles (N) au PLU de 2007, **en campagne d'Inzinzac-Lochrist**
Les éléments généraux de réponse s'appliquent.		

C12	Kerdestan ZT 7	Demande une réduction de l'EBC ainsi qu'un changement de zonage (suggérant un STECAL) sur un dixième de la parcelle zonée Na dans le PLU arrêté et N dans le PLU de 2007, en vue d'un projet immobilier, **en campagne d'Inzinzac-Lochrist**
Les éléments généraux de réponse s'appliquent. Éléments particuliers : L'outil règlementaire du STECAL ne peut convenir pour accorder de la constructibilité à une parcelle pour satisfaire un projet immobilier particulier, car cela s'apparenterait à un « pastillage ».		
R6	Inzinzac YB 75 et AM 98	Parcelles situées en limite de l'espace aggloméré de Inzinzac, jouxtant de fait des zones U, tout en étant elles-mêmes classées en zone Na (avec une protection EBC parfois) dans le projet de PLU et N dans le PLU de 2007.
Éléments de réponse: L'espace aggloméré qui constitue la zone U est délimité de manière restrictive, sur la base des tâches urbaines esquissées dans la carte annexe au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du pays de Lorient, en excluant de la zone U les corridors écologiques (et notamment les vallons) d'importance qui peuvent s'articuler avec les espaces agglomérés comme c'est le cas à Inzinzac (vallon du Temple ciblé par la R6). Ces corridors et vallons sont repérés notamment en pages 30 et 109 du rapport de présentation du PLU arrêté. Ce travail aboutit à une délimitation de la zone Urbaine beaucoup plus fine et toujours compatible avec la carte du SCoT. Rendre constructibles les parcelles visées fragiliserait trop le corridor du Temple. D'autre part, le classement en EBC permet la préservation ou la restauration des boisements sur les parcelles visées, ce qui est un moyen supplémentaire de préserver les corridors de nature existants à proximité des bourgs, corridors qui participent de la grande qualité de vie à Inzinzac, et de la trame verte globale.		
Référence(s)	Secteur(s)	Objet (2.3)
C8	Lochrist ZY 112/113	Sollicite une modification du zonage Na+EBC du sud de la parcelle ZY 112 car il s'agit d'un jardin potager et non d'un boisement, pour un zonage Uba
R33	Lochrist ZY 108/109	Parcelles situées à proximité de l'espace aggloméré de Lochrist (R33), proche voire jouxtant des zones U, tout en étant elles-mêmes classées en zone Na (avec une protection EBC parfois) dans le projet de PLU et N dans le PLU de 2007.

Éléments généraux de réponse :
L'espace aggloméré qui constitue la zone U est délimité de manière restrictive, sur la base des taches urbaines esquissées dans la carte annexe au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du pays de Lorient (en annexe), en excluant de la zone U les corridors écologiques (et notamment les vallons) d'importance qui peuvent s'articuler avec les espaces agglomérés comme c'est le cas à Lochrist (vallon du Penher ciblé par les R33 et C8). Ces corridors et vallons sont repérés notamment en pages 30 et 109 du rapport de présentation du PLU arrêté. Ce travail aboutit à une délimitation de la zone Urbaine beaucoup plus fine et toujours compatible avec la carte du SCoT.
La commune sera donc attentive à ne pas rompre la continuité du zonage Naturel entre ce vallon et l'espace agro-naturel qui se déploie depuis le Bunz. Il sera proposé au comité de pilotage une adaptation du zonage qui laisse constructible une partie raisonnable des jardins des pétitionnaires s'étant manifestés. (voir plan ci-dessous).
Éléments particuliers :
C8 : La commune prend note du caractère non boisé afin de supprimer l'EBC sur des jardins.



proposition : suppression zonage Na + EBC -> zonage Uba

R21/C13	Le Bunz ZY 101	Sollicite un changement de zonage Na vers Uba, en vue d'un projet de salle de formation (lieu d'apprentissage et pédagogies innovantes). La parcelle concernée était zonée N au PLU de 2007.

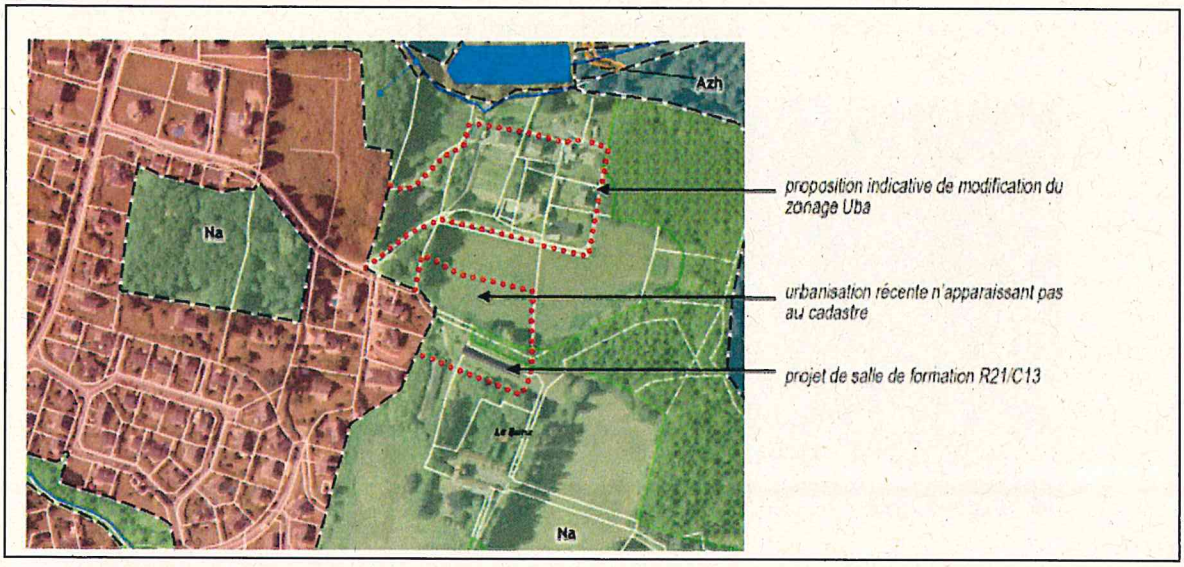
Éléments de réponse de la commune :

Aujourd'hui, le cadre règlementaire impose aux PLU de délimiter strictement la tache urbaine (et donc les zones U) afin de ne pas dissimuler des extensions d'urbanisation manifestes sous couvert de densification. La parcelle visée correspond à une parcelle non bâtie déjà exclue de la zone U par le PLU de 2007.

Cependant, compte tenu de la superficie concernée par le projet décrit (moins de 1500 m²), de l'intérêt général du projet porté, et de l'urbanisation récente du secteur très proche de la rue des vielles pierres ces dernières années, urbanisation qui n'est pas totalement prise en compte par le projet de PLU arrêté, la commune pourra envisager d'étendre le zonage Uba en adéquation avec la demande formulée, en rattachant notamment la zone Uba au secteur urbanisé précédemment mentionné.

Complément de réponse du 20/08/2019 :

La partie Nord est en fait constructible au PLU actuel, un lotissement de 19 lots a été accordé en début d'année sur la parcelle à l'ouest de cette partie qui va faire la jonction. Cette partie nord en restant en zonage Uba permettra de densifier ce secteur. La partie Sud, elle permet d'englober les 3 nouvelles maisons en cours de construction et le centre de formation. La zone non-constructible entre les 2 parties permet d'avoir une coulée verte et une jolie perspective.

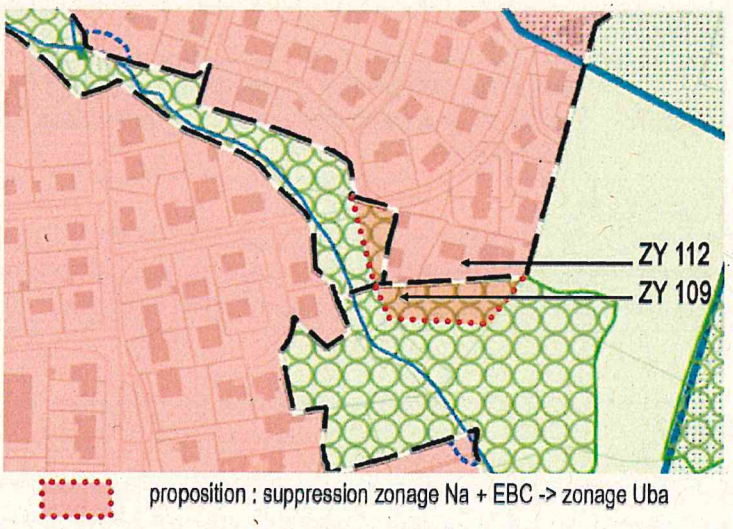


Avis du commissaire-enquêteur :

Comme expliqué plus haut, il convient de conserver les parcelles déjà identifiées dans un zonage naturel dans le même zonage pour des raisons environnementales évidentes : prise en compte de la trame verte et bleue, des corridors écologiques…

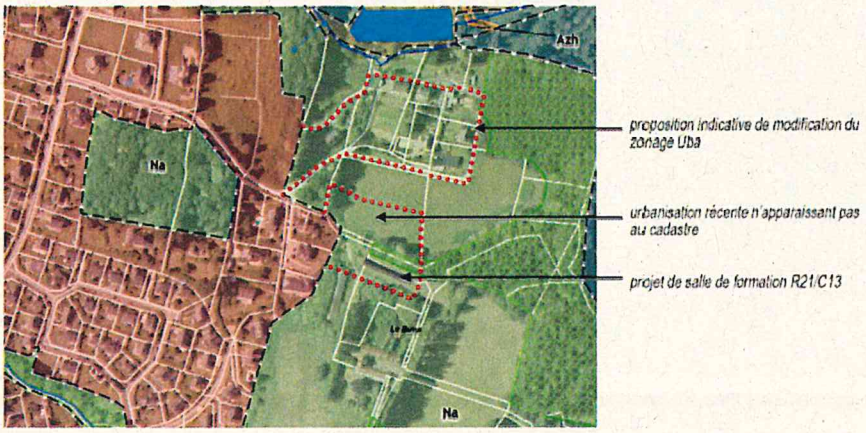
Je me suis interrogée sur la demande R6, pour laquelle il a été demandé un changement de zonage, de N vers U. Le zonage U recouvrant les parcelles de part et d'autre. Sauf qu'en me rendant sur place, j'ai pu aussi constater un lavoir et une « coulée verte ». Je pense donc qu'il faut conserver le caractère naturel des parcelles liées à cette demande.

La demande C8 me parait justifiée, la parcelle concernée, ZY 112, après vérification, n'est pas un bois, et donc le sud de la parcelle, classé en espace boisé classé dans le projet ne semble pas correspondre à la réalité du terrain. La parcelle voisine, ZY 109, connait la même situation. Par conséquent, je suis favorable à ces modifications de zonage, de la manière suivante :



Concernant la demande, C13, secteur du Bunz, l'urbanisation se ferait en continuité de l'existant, d'ailleurs, des constructions récentes n'ont pas été prises en compte sur les plans. La commune propose d'étendre la zone Uba pour y inclure un petit hameau plus au nord, ainsi que des nouvelles habitations proches et récemment construites. Le

commissaire-enquêteur n'a pas de remarque à cet ajustement de zonage en Uba.



➢ **Autres demandes de modification de zonage ou protection EBC**

Référence(s)	Secteur(s)	Objet (2.4)
R23	Kermadec ZZ 242 à 245	Fait remarquer l'existence d'un bois non référencé comme EBC.
Éléments de réponse de la commune : Il convient de rappeler que la protection d'un boisement par un classement EBC n'est pas systématique. En l'espèce, le boisement désigné correspond à un boisement récent (moins de 30 ans) de feuillus/mixte. Il pourrait en effet participer d'un corridor vert majeur au regard de l'Etat Initial de l'Environnement (cf p.109 du rapport de présentation), ce qui pourra conduire la commune à envisager un classement EBC.		
C3	Inzinzac YB 298	Sollicite un zonage Ubb sur sa partie zonée 1AUb au PLU de 2007.
Éléments de réponse de la commune : le zonage du projet de PLU soumis à enquête publique est déjà favorable à la requête présentée.		
R17	Lochrist ZY 337	Sollicite un changement de classification U vers N de la parcelle visée: se trouve en zone humide, proximité d'un ruisseau, nature du sol, périmètre MH
Éléments de réponse de la commune : La parcelle visée est exclue de l'inventaire des zones humides approuvé le 13/05/2019, qui a fait suite à un travail de terrain. Un zonage Nzh ne semble donc pas adapté. Par ailleurs, les caractéristiques naturelles du terrain ont déjà fait l'objet de vérification. La commune souhaite le maintenir en zone U.		

Avis du commissaire-enquêteur :

Concernant la présence d'un boisement sur plusieurs parcelles : ZZ 242 à 245, dans le secteur de Kermadec. Je pense que les boisements sont à conserver et par conséquent, un changement de classification peut être envisagé pour un zonage N, à l'appréciation de la commune.

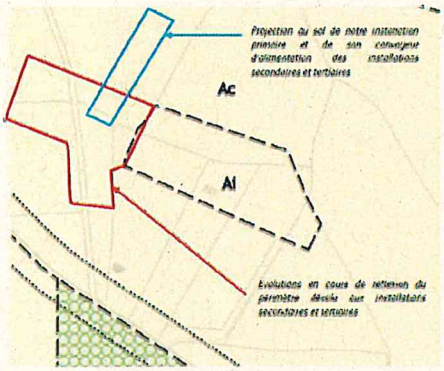
Pour ce qui est de la parcelle ZY 337, située 3 rue Louise Michel, il s'agit ici d'une parcelle correspondant à un lot de lotissement, sur laquelle un projet de construction d'un logement social est envisagé. La demande de changement de classification, pour un zonage Nh, donc non constructible, émane d'un riverain du projet. Je pense qu'il faut maintenir cette parcelle dans un zonage U, car justement, elle prévoit la réalisation d'un logement social, ce qui favorisera la mixité sociale et contribuera aux objectifs du PLH en terme de création de logements sociaux sur la commune.

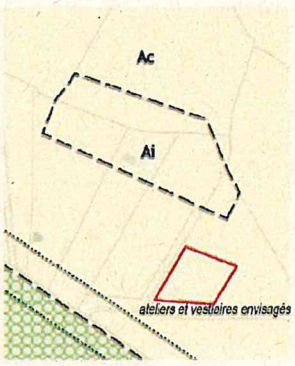
REMARQUES PORTANT SUR LES ZONES AC ET AI (STECAL) CORRESPONDANT A LA CARRIERE DE COËT LOC'H

Référence(s)	Secteur(s)	Objet
C16/M3	Coët Loc'h	1. saluent le soutien de la commune concernant l'activité de la carrière 2. le STECAL de 2,7 ha ; limites géographiques trop contraignantes 3. besoin de construire en secteur Ac à l'horizon 2034 (vestiaires, ateliers) ; proposent un unique zonage Ac tenant lieu de STECAL où l'emprise au sol cumulée maximale des constructions serait < 3 ha 4. demandent un changement de zonage (Aa vers Ac) pour la parcelle ZC 15 qui doit supporter une déviation du CR22 dans le cadre du projet global d'extension de la carrière, cette parcelle est en outre située en ZPP Archéologique 5. demande de supprimer l'obligation d'un pourcentage de pleine terre pour les projets en zones Ac et Ai 6. proposent de supprimer des éléments de bocage repérés en zone Ac pour les remplacer à l'extérieur du site d'exploitation de la carrière

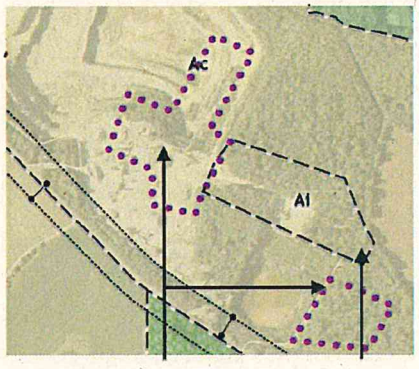
Éléments de réponse de la commune :

2/3. Le STECAL Ai a été délimité sur la base des documents de projets les plus récents mis à disposition par les Carrières Bretonnes. Autoriser des constructions sur la totalité de la zone Ac (environ 95 ha), même avec une limite maximale d'emprise au sol cumulée, ne semble pas du tout envisageable, un STECAL devant par définition être de Taille Limitée. La commune peut cependant réadapter les limites voire la localisation du secteur Ai de sorte qu'il permette les constructions primaires, secondaires et tertiaires mentionnées dans la remarque.





extraits graphiques de la demande des Carrières Bretonnes



nouvelle emprise du STECAL Ai supprimer

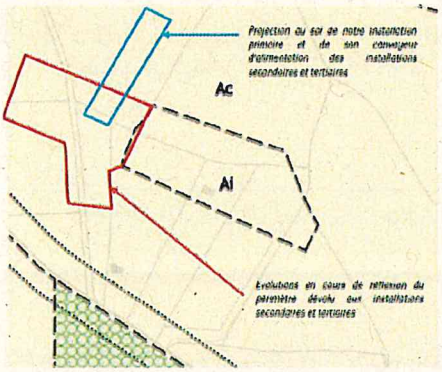
4. La parcelle ZC 15 ne semble pas être la seule concernée par le projet de déviation prévu à long terme par la société. La commune se rapprochera des Carrières Bretonnes pour examiner cet aspect de la demande.
5. L'obligation de maintenir un pourcentage de pleine terre en zone Ac et Ai relève d'une erreur. Celle-ci sera supprimée.
6. La commune se réserve la possibilité de prévoir une visite sur site afin de juger de la pertinence des éléments de bocage proposés en remplacement de ceux qui seraient supprimés.

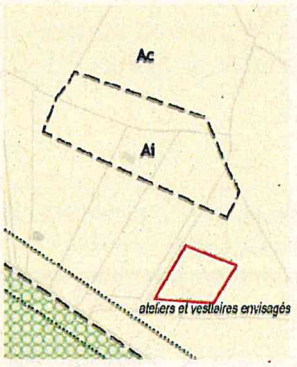
Avis du commissaire-enquêteur :

Concernant les demandes portées par les Carrières Bretonnes, l'ajustement de l'emprise du STECAL est nécessaire car l'entreprise a besoin de se développer, cependant le tracé doit rester raisonnable. Il convient de préciser qu'un PLU est un document de planification de l'urbanisation sur une échelle temporelle de 10 ans. Les projections d'activités et les investissements envisagés par l'entreprise, vont apparemment au-delà de cette échelle de temps. Toutefois, la projection au sol figurant sur les plans/ ortho photos, doivent servir de base pour définir le périmètre de STECAL. Ils doivent aussi, selon moi, être un peu élargis par rapport aux limites des façades, pour faciliter l'implantation future

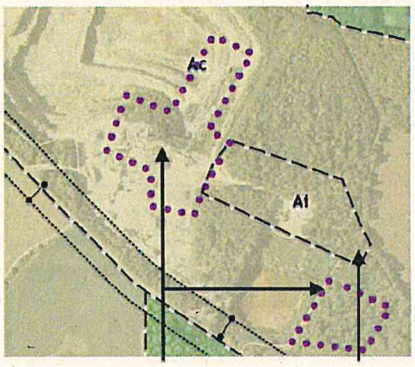
des bâtiments. Quant à la suppression de l'obligation de maintenir un pourcentage de pleine terre en secteur Ac et Ai, cette demande peut être supprimée.

Je suis donc favorable à l'ajustement du secteur Ai, comme présenté ci-dessous :





extraits graphiques de la demande des Carrières Bretonnes



nouvelle emprise du STECAL Ai supprimer

REMARQUES PORTANT SUR L'IDENTIFICATION DE BATIMENTS PRESENTANT UN CARACTERE PATRIMONIAL EN CAMPAGNE, EN VUE D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Référence(s)	Secteur(s)	Objet
R26	Saint Sypher ZX 121/231	Souhait de permettre à la maison de la parcelle ZX 121 de faire l'objet d'une rénovation, et au bâtiment en pierres de la parcelle ZX 231 d'être réhabilité.
Éléments de réponse de la commune : En zones A et N, la rénovation d'une habitation existante est possible. Le bâtiment en ZX 121 étant bien une maison, sa rénovation est donc permise. En revanche, seul le recensement au PLU peut permettre à un bâtiment anciennement agricole de devenir une habitation. La commune est favorable au recensement du bâtiment en ZX 231, bâtiment en pierres dont l'un des deux volumes présente une emprise au sol suffisante (> 60m²) pour y réaliser une habitation.		
C14	Le Zance YN 72	Sollicite qu'un bâtiment (identifié dans le courrier) soit inventorié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Pose la question de la réalisation de garage /hangar /piscine en zone Aa.

Éléments de réponse de la commune : Le bâtiment identifié, d'une emprise au sol d'environ 60m², présente un appareillage en pierres et une toiture en tôle. La commune pourra envisager de l'ajouter à la liste des bâtiments pouvant changer de destination en campagne. Par allleurs, la construction d'annexes (garage,...) est possible dans les limites énoncées par le règlement écrit : - cas des extensions (hors piscines) : 50% de l'emprise au sol totale des constructions existantes à destination d'habitation sur l'unité foncière à la date d'approbation du premier PLU (11/09/2007) et 50m² d'emprise au sol ; - cas des annexes : 40m² ; - cas des piscines : pas de restriction.		
C15/R16	St Symphorien ZA 79	Sollicite un référencement du bâtiment sur la parcelle ZA 79 pour permettre une rénovation.
Éléments de réponse de la commune : Le bâtiment identifié par le pétitionnaire en ZA 79 semble afficher un appareillage en pierres et une emprise au sol importante (> 100m²), et se trouve dans la continuité d'une longère ayant déjà été réhabilitée La commune pourra envisager de l'ajouter à la liste des bâtiments pouvant changer de destination en campagne.		
C7/C10	Kernéhué, ZD 129, 68	Sollicite un référencement des bâtiments pour permettre une rénovation.
Éléments de réponse de la commune : Le bâtiment identifié par le pétitionnaire à usage de gîte est déjà identifié comme habitation. Le hangar est de petite taille, environ 25 m² et n'a pas d'intérêt architectural, nous ne l'étoilons pas en BIA.		

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur est d'accord avec les changements de destination des bâtiments situés à Saint-Sypher (parcelles cadastrées ZX 121 et 231), Le Zance (parcelle cadastrée YN 72), et Saint Symphorien (parcelle cadastrée ZA 79). En effet, cela permettra à d'anciens bâtiments en pierres, présentant un intérêt patrimonial, à vocation souvent agricole mais abandonné, d'être rénovés et transformés en habitation.

Quant à la demande à Kernéhué « La Villeneuve », le bâtiment ne remplit pas les critères pour être transformé en habitation. Sa surface est inférieure aux 40m² d'emprise au sol minimum suffisante pour y implanter une habitation.

REMARQUES PORTANT SUR L'AMENAGEMENT DE SECTEURS

Référence(s)	Secteur(s)	Objet
M1	Site des Forges West Wake Park	1. Le SCoT n'a pas identifié la zone des Forges comme zone d'activités. Elle n'est pas non plus sur la liste de celles susceptibles d'être crées ou étendues. 2. site pollué peu compatible avec de l'habitat selon l'Evaluation Environnementale. Aucune intention de dépollution. 3. incidence environnementale du projet au regard de l'OAP n°2 4. West Wake Park : demande si l'implantation de futurs équipements sur ce site fera l'objet d'une étude d'impact ? 5. « les aménagements ont détruit la zone de reproduction du crapaud commun. » conclusions absentes au PLU 6. le PADD offre une garantie de « création et d'extension de bâtiments en lien avec le développement des exploitations agricoles... » sur quelles bases règlementaires ?

Éléments de réponse de la commune :

SITE DES FORGES

1. La carte annexe au DOO du SCoT 2018 identifie bien la zone des Forges comme zone d'activités existante. Dans la mesure où elle existe et où la commune ne souhaite pas l'étendre sur des terres agronaturelles, il est normal qu'elle ne figure pas sur la liste de celles susceptibles d'être crées ou étendues. La zone reste d'intérêt majeur pour le projet municipal qui veut œuvrer au dynamisme économique en proposant notamment des secteurs d'emplois sur la commune ; celle-ci peut donc tout à fait flécher ce secteur vers de l'activité en majorité grâce à un zonage adapté dans le PLU.
2. Le règlement écrit du secteur Uis ainsi que l'OAP2 ne prévoient pas d'habitat sauf lié aux activités (logement de gardiennage), ce qui correspond à une programmation très accessoire à la programmation principale du site.
Au-delà des dispositions du PLU, des obligations de dépollution s'appliquent sur les sites pollués en vertu de la loi.
3. L'Evaluation environnementale du PLU relève en page 36 que le principe de préservation de la flore est intégré à l'OAP. Quant au risque technologique lié à la pollution, le même document en page 39 relève au titre des incidences positives que « le PLU abandonne le projet antérieur de développer de l'habitat dans le secteur ».
Les risques pour la faune (chiroptères, zone Natura 2000 à proximité) pourront être encore affaiblis par l'intégration dans l'OAP2 de dispositions issues de l'arrêté de biotope « anciennes forges de Lochrist » notamment concernant l'éclairage, les plantations ainsi que les restrictions d'accès au site protégé. Cela est suggéré par l'avis de la DDTM en qualité de PPA (voir seconde partie de ce mémoire).

WEST WAKE PARK

4. Les futurs équipements sont fortement susceptibles, en fonction de critères et de seuils prévus par la loi et en particulier l'article R122-2 du code de l'Environnement (emprise au sol, public accueilli,...), de faire l'objet d'une étude au cas par cas *a minima*, voire d'une évaluation environnementale.
5. Les aménagements en question sont, comme le rappelle l'Evaluation Environnementale, antérieurs et donc pas imputables à la révision du PLU.
Désormais, en délimitant de manière stricte le périmètre du STECAL Ni dans lequel peuvent se développer les projets de constructions du West Wake Park, la commune veut limiter l'impact de l'activité en place sur son environnement.

PADD

6. Le règlement écrit, en particulier de la zone Aa, sera ajusté au vu des remarques formulées par la Chambre d'Agriculture, afin d'être conforme aux dispositions des articles L151-11 (« Dans les zones agricoles ou forestières,

le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ») et R151-23 (« Peuvent être autorisées, en zone A : 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ») du code de l'Urbanisme. Actualisées, ses dispositions resteront bien compatibles avec ce qu'énonce le PADD.

C4	Parc de Kerprat	Sollicite que le PLU prévoit : préservation de l'espace public, limiter l'impact visuel des constructions. Prévoir une OAP limitant la hauteur de construction à 3,50m, et contenant des exigences architecturales.
Éléments de réponse de la commune : Compte-tenu de la sensibilité du site visé, zoné Uba en bordure de la zone Naturelle du vallon de Kerprat, une OAP sera envisagée afin de maîtriser l'impact paysager des projets qui y prendront place. Cette OAP pourra s'appuyer sur le travail mené par le bureau d'études ERSILIE en 2019 sur le secteur de Kerprat.		

Avis du commissaire-enquêteur :

SITE DES FORGES

Le site des Forges est propice au développement économique. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain sur un ancien site industriel, « des forges », avec plusieurs bâtiments spécifiques à l'activité, donc un lieu déjà urbanisé et empreint d'histoire humaine et industrielle.

Ce site mériterait d'être requalifié, réinvesti, car sa localisation, en bordure de Blavet est à mon sens, un réel atout, propice à y développer de l'activité diverses : loisirs, restaurations, activités tertiaires... En raison de pollutions, la reconquête de ce site nécessitera de lourds investissements financiers qui pourront très probablement être dissuasifs.

Par ailleurs, la présence d'espèces protégées (chiroptères) a amené la commune à intégrer dans son orientation d'aménagement (OAP n°2) des dispositions pour préserver les espèces : adaptation de l'éclairage, plantations, restrictions d'accès.

WEST WAKE PARK

Le site du West Wake Park (ski nnautique implanté dans une ancienne carrière) est compris dans un périmètre de STECAL Ni, ce qui a pour effet de permettre le développement de l'activité de l'entreprise. En limitant le périmètre, la commune veut limiter l'impact de l'activité en place sur son environnement, tout en aidant de manière raisonnée son développement.

SECTEUR DE KERPRAT

Le commissaire-enquêteur ne voit pas de contrainte à ce qu'une OAP dans le secteur de Kerprat soit mise en place, il est vrai que le site longe une coulée verte/ parc urbain qu'il parait nécessaire de conserver.

REMARQUE PORTANT SUR LE REGLEMENT ECRIT DU PLU

Référence(s)	Secteur(s)	Objet
R7	-	Le règlement écrit du PLU impose 2 places de stationnements pour les nouvelles habitations, sauf pour les logements sociaux où seule une place par logement est imposée alors qu'en fonction de la taille du logement plusieurs places peuvent aussi être nécessaire en logement social

Éléments de réponse de la commune :
L'article G8 du PLU arrêté impose un minimum d'une place par logement, quel que soit le type de logement. Il n'y a pas de différence entre logement social ou non. L'article L151-35 du code de l'urbanisme indique que le PLU ne peut pas prévoir plus d'une place de stationnement par logement social.
Cependant, la remarque attire l'attention de la commune qui pourra envisager, pour les autres types de logement individuel, d'imposer la réalisation de 2 places par logement afin de ne pas saturer l'espace public. En effet dans le projet arrêté, la réalisation de 2 places privatives de stationnement par logement était possible mais constituait un plafond (article U8) et non une obligation.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je partage la remarque par laquelle le nombre de places de stationnement dans les lotissements est limité, ce qui engendre du stationnement anarchique : sur voirie ou trottoirs... et contraint les déplacements doux.

Imposer la réalisation de 2 places de stationnement pour chaque construction de logement individuel, est un début. A cela devrait s'ajouter un nombre de places « libres » suffisantes, sur l'espace public.

Cependant, la commune souhaitant densifier son centre urbain, les parcelles pouvant être très petites, il conviendra de prévoir une dérogation dans le cas où il n'est pas possible de prévoir foncièrement, l'emplacement nécessaire pour ces deux places.

REMARQUES PORTANT SUR LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX, RESEAUX EU/EP

Référence(s)	Secteur(s)	Objet
M2	-	Souligne la volonté de la commune de mener une révision du PLU pertinente, prise en compte de l'évaluation environnementale, protection site natura 2000… 1. Déplore la transformation de la carrière en lieu touristique 2. Observation sur la pression foncière des terres agricoles (urbanisation), gestion des eaux pluviales; site des forges: problèmes d'assainissement, la dépollution et l'assainissement collectif: bonne idée 3. Problèmes entre les réseaux EP et EU, mélange quand fortes précipitations Secteur du Temple-Cléherne (62 habitations): maintien d'un ANC, il aurait fallu privilégier un assainissement autonome, mauvaise aptitude des sols, secteur du Rudet : idem Pourquoi les rives du Blavet sont-elles dans le périmètre de protection mais pas les affluents qui s'y jettent? 4. Barrage du Ty-mat: envasement, empêche continuité écologique. Pourquoi n'y a t-il pas d'orientations, dans le sens des dispositions du SCOT?

Éléments de réponse de la commune :

1. La transformation de la carrière en lieu touristique est antérieure au projet de PLU faisant l'objet de l'enquête.

2. L'assainissement collectif est en cours de réalisation sur la ZAC des Forges depuis début juillet 2019 conformément au zonage d'assainissement des eaux usées de la commune. Les habitations et les entreprises auront l'obligation de se raccorder sous deux ans à ce nouveau réseau. Il faut préciser qu'une partie de la ZAC est déjà desservie. Ce ne sont pas 200 personnes qui n'ont aucun assainissement. Les entreprises non desservies (8 au total) disposent d'un assainissement non collectif.

3. L'assainissement non collectif est une technique de traitement des eaux usées à part entière. Si les ouvrages sont adaptés à la nature du sol et réalisés dans les règles de l'art la bonne épuration des eaux est assurée.
Pour le village du Temple, Il convient de mettre en place des filières adaptées aux contraintes du terrain. Pour cela les solutions techniques existent.
Par ailleurs, il restait en 2016, 5 installations à réhabiliter. Les réhabilitations sont obligatoires en cas de vente et sous 4 ans suivant le diagnostic effectué lors de pollution ou problème de salubrité.
Par ailleurs, Lorient Agglomération a supervisé un programme de réhabilitation groupée avec des tarifs attractifs pour les propriétaires en incluant une aide de l'agence de l'eau à hauteur de 60% sur un plafond de 8500 € TTC par installation. Les propriétaires volontaires pouvaient rentrer dans ce dispositif et bénéficier des aides. On peut déplorer la fin des aides de l'Agence de l'Eau à compter de 2020. En revanche il existe toujours un éco-prêt à taux 0% pour les installations n'utilisant pas d'énergie et fonctionnant gravitairement.

4. L'état écologique des eaux de surface présenté par le SDAGE Loire Bretagne en 2013 indiquait une qualité moyenne pour le ruisseau de Kerollin. Une étude menée par Lorient Agglomération est en cours pour la suppression du barrage de Ty Mat afin de rétablir la continuité écologique. Le planning prévisionnel n'est pas connu pour le moment.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Il en ressort de cette analyse divers points, très positifs mais aussi négatifs :

Parmi les points positifs : la maîtrise de l'étalement urbain, car la totalité des futurs logements sera envisagé dans l'enveloppe urbaine des trois bourgs, des opérations de renouvellement urbain : Les Forges, l'ancien Ehpad, les déplacements doux, protection des grands ensembles naturels…

Parmi les points négatifs : une densification intraurbaine et une pression foncière sur les espaces verts et naturels, impact du projet touristique dans la vallée du Blavet, contraintes de sols pollués dans le secteur des forges…

Le projet de PLU de la commune d'INZINZAC-LOCHRIST, même s'il doit se conformer aux directives du SCOT du Pays de Lorient qui impose les grandes lignes de développement du territoire, est ambitieux d'un point de vue environnemental. La non possibilité de mitage de nouvelles constructions, en dehors des trois zones urbaines définies, met un point d'arrêt à la construction dans les hameaux, figeant ainsi le paysage rural. La plupart des demandes du public allaient dans le sens d'une demande ou d'un maintien de la constructibilité dans des secteurs qui ne le seront plus avec la mise en œuvre de ce projet.

Concernant le réseau d'eaux usées, celui-ci, est intégré en annexe au PLU, les secteurs urbanisables, ceux en périphérie, ainsi que ceux qui sont ouverts à l'urbanisation (1AU et 2AU) sont intégrés dans le zonage collectif des eaux usées. D'autres secteurs sont supprimés pour de l'assainissement non collectif : Le Temple, Bodestin et Rudel, et ceci car la faisabilité technique (nécessité de 3 pompes de relevage pour Le Temple par exemple) a pour incidence un coût élevé. Même cas de figure pour les deux autres secteurs.

REMARQUE PORTANT SUR L'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES

Référence(s)	Secteur(s)	Objet
C4	-	Dossier de 126 pages d'inventaire des arbres remarquables, dans le but de l'intégrer au PLU (règlements), en compatibilité avec une prescription du SCoT.
Éléments de réponse de la commune : Le dossier présenté par le pétitionnaire sera examiné en vue d'intégrer les arbres remarquables identifiés. La commune salue l'investissement du pétitionnaire dans l'objectif de protection du paysage et du patrimoine qu'elle poursuit notamment à travers ce PLU.		

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur a apprécié la qualité du travail d'inventaire des arbres remarquables, qu'a réalisé M. DEVERNAY.

Les arbres remarquables font partie intégrante du paysage et contribuent à un patrimoine naturel qu'il est nécessaire de préserver pour les générations futures.

Il convient donc d'intégrer les éléments d'inventaire de ces arbres en annexe du PLU et de veiller à une réglementation propice à leur conservation, voir à la réalisation d'une planche graphique les localisant et qui accompagnera les « fiches d'identité ».

3.3. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR PAR RAPPORT AUX REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) DU 18 JUIN 2019

>> Avis tacite favorable

AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS, DU 13 JUIN 2019

>> Avis favorable au titre de l'extension mesurée des habitations existantes en zones A et N (L151- 12 du code de l'Urbanisme)

>> Avis défavorable au titre des Secteurs de taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (L151-13 du code de l'Urbanisme), en l'absence de précisions sur les conditions de densité des constructions, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier des sites

Réponse de la commune : le règlement des secteurs tenant lieu de STECAL sera revu afin de prévoir des conditions de densité (emprise au sol notamment) pour les futurs projets au sein des STECALs prévus. La commune rappelle que l'article G6 portant notamment sur l'intégration des constructions dans leur environnement doit permettre en outre de garantir l'insertion des futures constructions dans le paysage, quel que soit le secteur concerné.

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI) DU 17 MAI 2019

>> Avis favorable, pas de remarques particulières

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU 23 MAI 2019

>> Avis favorable assorti de remarques :

Faire figurer dans le PLU la valorisation des espaces boisés, en particulier en zone Nf, par la filière bois

Réponse de la commune : le PADD affirme cette ambition dans l'orientation III-4, indiquant qu'il s'agit de : « réfléchir sur les possibilités de mise en place d'un réseau de chaleur avec une filière bois (chaufferie bois) valorisant les boisements comme espaces également productifs grâce à la sylviculture ». Ce souhait est précisément traduit au travers du zonage Nf dont la vocation est de permettre l'entretien, la gestion et l'exploitation des boisements à vocation économique.

Faire évoluer quelques formulations du règlement littéral de la zone A afin de respecter l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme

Réponse de la commune : ces corrections seront intégrées.

Préciser le projet en secteur Ae de façon à éviter du photovoltaïque au sol en dehors des sites pollués neutralisés. Préciser aussi comment l'organisation des différentes activités respecte bien l'objectif de gestion économe du foncier

Réponse de la commune : le secteur Ae correspond, par définition, à l'emprise du site de stockage des

déchets de Kermat. Le photovoltaïque au sol prévu en secteur Ae ne peut donc pas être implanté ailleurs que sur ce même site. La commune pourra envisager de préciser les installations et aménagements en place sur ce secteur dans le rapport de présentation.

Classer la zone 2AU de Pen er Prat en secteur Ab en affichant dans le rapport de présentation une réserve d'urbanisation future, l'affichage en 2AU semblant prématuré
Réponse de la commune : A travers un zonage 2AU, la municipalité souhaite être entièrement transparente sur la possibilité d'urbaniser à moyen-long terme le secteur sud de Pen er Prat. Le choix d'un zonage 2AU et non 1AU prouve déjà la volonté de prioriser toutes les autres opérations d'urbanisation, notamment en densification, par rapport à ce site. En effet, pour être urbanisé, un secteur zoné 2AU nécessite un passage en 1AU, ce qui passe a minima *par une modification de PLU.*
La commune souhaiterait maintenir le zonage 2AU.

AVIS DE LORIENT AGGLOMERATION DU 24 MAI 2019

>> Avis favorable sur la compatibilité avec les orientations du Plan de Déplacements Urbains

>> **Avis favorable** sur la compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Concernant la prise en compte du Plan Climat : Il est regretté que l'ensemble des dispositions de l'article G3 soit des recommandations et qu'aucune ne fasse l'objet de prescription. Une correction est proposée sur l'une des dispositions afin de ne pas pénaliser les extensions ou annexes des constructions principales en matière de production d'énergie.
Réponse de la commune : Pour l'heure, la commune s'inscrit dans une démarche pédagogique, en complément des obligations prévues notamment par la RT2012. Il s'agit également de ne pas pénaliser les ménages les plus modestes par des investissements parfois coûteux qui peuvent dissuader d'accéder à la propriété. Enfin, il est rappelé que la RT 2020 viendra certainement, quoi qu'il arrive, compléter voire rehausser les ambitions de l'article G3 du PLU. Par ailleurs la correction proposée sera intégrée.

Autres remarques mineures relatives à l'écriture du règlement écrit.
Réponse de la commune : ces remarques seront prises en compte pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

AVIS DE LA REGION BRETAGNE DU 27 MAI 2019

>> Pas de remarques

AVIS DU DEPARTEMENT DU MORBIHAN, DU 11 JUIN 2019

>> Quelques observations :

Marges de recul : intégrer les dispositions du règlement départemental de voirie concernant les marges de recul à respecter le long des routes départementales, notamment sur le secteur du Gorée en zone Na.
Réponse de la commune : les dispositions du règlement départemental de voirie ont été intégrées. S'il subsiste une erreur au niveau du Gorée elle sera corrigée. A priori, c'est uniquement la superposition des routes et des limites de zones sur ce secteur qui rend la perception de la marge confuse, mais cette marge

est bien tracée à 35m de la départementale en zone Na.

Espaces Naturels Sensibles : corriger les articles cités dans le rapport de présentation, faire figurer les zones de préemption des ENS dans le règlement graphique et/ou les annexes du PLU.
Réponse de la commune : les articles seront corrigés. Les zones de préemption des ENS figurent déjà bien sur la planche graphique n°9 des annexes du PLU.

Espaces Boisés Classés : privilégier un classement au titre du L151-23 du code de l'Urbanisme plutôt que de l'EBC pour les parties de boisements situées dans le périmètre de certaines marges de recul.
Réponse de la commune : ces observations seront intégrées.

Espaces Bocagers : il importe que la commune s'assure de la compatibilité du document avec les dispositions bocage du SAGE concerné.
Réponse de la commune : le SAGE Blavet a été associé à la procédure de révision générale et a eu l'occasion à l'arrêt du PLU d'exprimer son avis. La compatibilité semble assurée.

Inventaire cours d'eau et zones humides : il importe que la commune s'assure de la compatibilité du document avec l'inventaire du SAGE concerné, et de la cohérence avec l'inventaire des cours d'eau et zones humides validé par le conseil municipal
Réponse de la commune : l'inventaire des cours d'eau et zones humides a été établi grâce au concours actif du SAGE Blavet, et approuvé par le conseil municipal du 13 mai 2019. Le PLU arrêté est déjà compatible avec les zones humides de l'inventaire validé. Les cours d'eau inscrits au PLU (et leurs marges de recul) seront revus d'ici à l'approbation afin d'assurer la compatibilité avec l'inventaire sur ce dernier point.

AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DU MORBIHAN, DU 14 JUIN 2019

>> Avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'observation concernant la légalité et la sécurité juridique du document :

La disposition du règlement écrit rendant potentiellement possible l'installation de champs photovoltaïques sur la totalité des zones A et N doit être revue et précisée pour ne pas faire obstacle à l'article L151-11 du code de l'Urbanisme qui autorise ces installations si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Réponse de la commune : cette disposition sera revue en conséquence.

Observations concernant la cohérence du document :

Protection des milieux naturels : l'OAP2 devra intégrer les prescriptions de l'arrêté de biotope « anciennes forges de Lochrist » notamment concernant l'éclairage, les plantations ainsi que les restrictions d'accès au site protégé.
Il convient de renforcer les préconisations de l'OAP5 afin de garantir un renforcement effectif de la trame verte.
La présentation du projet d'extension de la carrière de Coët Loc'h pourrait être développée dès lors qu'il impacte potentiellement des espaces naturels sensibles ou protégés (ZNIEFF type II, ENS).
Réponse de la commune : Les remarques portant sur les OAP seront prises en compte. Concernant la carrière, la commune se rapprochera du porteur de projet afin de développer davantage la présentation du pro- jet au sein du rapport de présentation.

Logement social : le volume de production LLS dans les OAP reste inférieur aux obligations du PLH sans aucune garantie de compensation hors OAP.

Réponse de la commune : Lorient Agglomération, au titre du PLH, relève que sur l'ensemble des OAP, une quarantaine de logements locatifs sociaux est déjà prévue par le PLU et pourra ainsi être réalisée. Par ailleurs, hors OAP, le règlement écrit rappelle dans sa section Généralités *que pour toute opération de 10 logements/lots ou plus, une part de 20% de LLS doit être réalisée. Cette disposition issue du PLH permet de compléter l'objectif de LLS prévu pour la commune (10 par an, soit 60 sur les 6 ans du PLH). De fait, Lorient Agglomération a jugé le PLU compatible avec le PLH en la matière (voir supra).*

Prise en compte des risques : les sites abandonnés devront être mentionnés au document graphique.
Réponse de la commune : les sites répertoriés en BASIAS sont mentionnés dans le rapport de présentation. L'ajout d'une carte les localisant à la date d'approbation du PLU pourra être envisagé.

Prise en compte de la santé publique : l'OAP thématique « Nature en Ville » ne recommande pas la plantation d'espèces non allergènes.

Réponse de la commune : l'OAP thématique sera complétée pour intégrer cette disposition.

Annexe ; document Rte : ce document formule quelques demandes d'adaptation pour rendre compatibles l'existence des ouvrages publics de transport électrique et le PLU.
Réponse de la commune : ces demandes seront prises en compte.

AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU PAYS DE LORIENT, DU 11 JUIN 2019 (REÇU LE 19 JUIN 2019)

>> Avis favorable assorti de remarques :

Proposition d'ajustements, notamment graphiques, sur les OAP n°2, 3 et 5.

Proposition d'une OAP thématique « énergie et climat »
Réponse de la commune : Si il pourra être envisagé, durant la vie du futur PLU, de produire et diffuser un document pédagogique sur le thème « énergie et climat » dans les projets d'urbanisme, il est jugé que le contenu de l'article G3 du règlement, déjà composé essentiellement de préconisations, se suffit à lui-même à ce jour.

Proposition d'ajustement de l'écriture du paragraphe relatif aux champs photovoltaïques
Réponse de la commune : cette proposition sera prise en compte.

Proposition de quelques corrections de l'écriture du règlement littéral et de son lexique
Réponse de la commune : ces corrections seront intégrées.

AVIS DE LA COMMUNE DE CAUDAN DU 18 MARS 2019

>> Avis favorable

AVIS DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE DU 13 MAI 2019

>> Avis favorable

Avis du commissaire-enquêteur :

Les personnes publiques associées ont formulées des avis favorables au projet de révision du PLU, toutefois certains avis ont été assortis de plusieurs remarques que la commune devra prendre en compte.

Certaines concernent des précisions et ajustements notamment à reporter sur la cartographie : mentionner les sites abandonnés et localiser les ouvrages publics de transport électrique.

Plusieurs remarques concernent des aspects règlementaires. Il est demandé l'intégration des dispositions du règlement départemental de voirie, de faire figurer les marges de recul, les zones de préemption des Espaces Naturels Sensibles, de privilégier un classement au titre du L151-23 du code de l'Urbanisme plutôt que des EBC pour les parties de boisements situées dans le périmètre de certaines marges de recul. Ces remarques relevant de la législation, il est nécessaire d'adapter le projet en conséquence.

La CDPENAF a donné un avis défavorable au titre des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (L151-13 du code de l'Urbanisme), en l'absence de précisions sur les conditions de densité des constructions, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier des sites. Les conditions de densité (emprise au sol notamment) pour les futurs projets au sein des STECALs devront donc être prévues.

D'autres remarques portent sur des OAP, comme l'OAP2, secteur des Forges, qui devra intégrer les prescriptions de l'arrêté de biotope « anciennes forges de Lochrist » notamment concernant l'éclairage, les plantations ainsi que les restrictions d'accès au site protégé, ou encore le renfort des préconisations de la trame verte dans l'OAP5 : La plaine du Gorée. Même si le règlement écrit prévoyait déjà des ajustements, notamment l'éclairage. La préservation des espèces protégées a été appuyée dans les avis de PPA.

La Direction départementale des territoires et de la mer du Morbihan, a quant à elle mise en avant le fait que le volume de production de logements sociaux dans les OAP restait inférieur aux obligations du PLH. Le commissaire-enquêteur fait remarquer que dans le rapport de présentation du PLU, il est indiqué que « les objectifs de production de logements (283 logements en 6 ans pour Inzinzac-Lochrist, soit 47 logements/an (...) le nombre de logements sociaux à produire (60 logements sur la durée du PLH soit 10/an), sur la période 2017-2022. Le PLU d'Inzinzac-Lochrist, de son côté prévoit une croissance démographique de 1%/an, soit 1000 habitants supplémentaires sur 10 ans soit 440 logements. La répartition des nouveaux logements sociaux est prévue dans les OAP, donc intégrés aux trois secteurs urbains identifiés.

Des précisions sont également demandées sur le règlement. C'est le cas pour la zone Nf, afin de favoriser et valoriser la filière bois, ce qui semble logique au regard du contexte communal et de la présence de massifs boisés conséquents dont la forêt de Trémelin.

Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture et la DDTM ont fait des remarques sur les secteurs A et N, qui rendent possible l'installation de champs photovoltaïques. Il est demandé de préciser dans le règlement que ces installations ne doivent pas faire obstacle à l'article L151-11 du code de l'Urbanisme qui autorise ces installations si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Enfin, des remarques ont portées sur la compatibilité du PLU avec les dispositions du SAGE Blavet : inventaire des éléments de bocage, inventaire des cours d'eau et zones humides...

4. AVIS GLOBAL DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

AVIS GLOBAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'INZINZAC-LOCHRIST est un document de planification, qui s'attache à prendre en compte l'évolution passée de la commune sur divers plans : démographique, économique, environnemental, historique... et à établir une projection sur 10 ans, avec une évolution du territoire permettant de répondre aux besoins et attentes de la population actuelle et future en terme d'habitat, de commerces et services, de mobilités, d'équipements publics... Le projet s'attache aussi à conforter les trois pôles urbains existants: Inzinzac, Lochrist et Penquesten.

Cet effort de projection se base sur une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de l'ordre de 1%/an. Cette hypothèse évalue à 1000 habitants supplémentaires, soit un besoin de 440 logements supplémentaires sur une période de 10 ans.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) identifiait trois enjeux de développement: 1. Inzinzac, Lochrist et Penquesten, trois échelles de vie, un développement cohérent, 2. Des Forges au Pont neuf en passant par le Blavet, un patrimoine culturel fort, 3. Un environnement de qualité inscrit dans un territoire durable.

Le projet de PLU, dans son ensemble, retranscrit bien les enjeux souhaités par la municipalité. D'ailleurs, le dossier d'orientations d'aménagement et programmation, identifie cinq secteurs de développement qui y répondent très bien, avec des secteurs urbains déjà existants voués à connaître une densification : L'ancien Ehpad et le sous-bois, Ambroise Croizat. Des secteurs identifiés pour des opérations de renouvellement urbain : Les forges. Penquesten, où trois secteurs sont identifiés dans la continuité de l'urbanisation existante ou par densification. Et enfin Le Gorée, nouveau secteur urbain entre Inzinzac et lochrist voué à accueillir de l'habitat et des équipements publics.

Même s'il doit se conformer aux directives du SCOT du Pays de Lorient qui impose les grandes lignes de développement du territoire, le projet de PLU de la commune d'INZINZAC-LOCHRIST, est un projet ambitieux d'un point de vue environnemental. La fin du mitage par l'interdiction de construire de nouvelles habitations, en dehors des trois zones urbaines définies, met un point d'arrêt à la construction dans les hameaux, figeant ainsi ou presque le paysage rural, et à l'inverse peut ne pas satisfaire une population en quête d'une vie au plus proche du rural, limitant la possibilité de s'y installer. La plupart des demandes du public reçu en permanence, allaient dans le sens d'une demande ou d'un maintien de la constructibilité dans des secteurs Aa ou Na dans le projet, ce que n'autorise pas le SCOT. La commune s'est appliquée, dans son mémoire en réponse, à formuler des réponses en fonction des thématiques et des cas de figures.

Le choix d'une plus grande densité en milieu urbain, imposé par le SCOT, conduit le PLU à imposer des formes urbaines plus compactes et peu consommatrices d'espace. L'urbanisation choisie, plus dense, dans les trois secteurs définis que sont Inzinzac, Lochrist et Penquesten, permettra de limiter les déplacements automobiles. Les déplacements seront même facilités par des cheminements doux pour piétons et cycles (nombreux emplacements réservés) permettant des mobilités interquartiers.

D'un point de vue économique, la commune dispose de trois parcs d'activités : zone de Kerglaw, secteur de Pen er Prat et la zone principale des Forges (regroupant une friche industrielle : d'anciennes forges). D'ailleurs le PADD indique vouloir « réaffirmer les Forges comme pôle dynamique de la commune, faciliter l'activité et l'emploi » et « permettre les activités touristiques », ce qui est, à mon sens, une excellente ambition.

La commune dispose aussi de divers équipements, services et commerces en centre-ville. Ainsi, afin de préserver et maintenir ce dynamisme, la commune a fait le choix d'imposer une servitude de préservation du commerce interdisant tout changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée d'immeuble, ce linéaire est retranscrit sur les documents règlementaires et graphiques (croix noires). La particularité de la commune, et, c'est ce qui m'a agréablement surprise lors de ma première visite, tient dans la mise en valeur originale des façades, par la coloration de celles-ci, ce qui donne au centre-ville et notamment à Locastel, une impression de dynamisme local. Le règlement écrit et graphique préconise d'ailleurs de faire perdurer et développer cette pratique.

Tout l'enjeu d'un PLU réside dans l'équilibre à trouver entre le développement raisonné de la commune, la préservation de l'activité agricole et forestière, la protection des espaces naturels et des paysages.

D'un point de vue agricole, l'agriculture occupe 38% de l'espace communal, 31 exploitations sont recensées, avec une production relativement diversifiée. Les choix opérés par le PLU, à savoir, la maîtrise de l'étalement urbain, par un cantonnement des espaces urbanisables aux trois secteurs urbains identifiés, la densification au sein de ces mêmes secteurs, concourent à la préservation des espaces naturels et des terres agricoles, et à la pérennité des activités agricoles.

Sur le plan environnemental, je constate que l'élaboration des classifications des différents secteurs et l'identification de secteurs urbanisables, ont été constituées grâce à une méthode de superposition des différentes couches. Ainsi, les zones à urbanisation future ont été identifiées parce qu'elles n'étaient concernées ni par les zones humides, ni par la trame verte (regroupant les bois, le bocage et les milieux ouverts) ni par la trame bleue (composée du Blavet et des affluents), qui représente et modélise un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

De plus, le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Il en ressort de cette analyse des points très positifs et des points négatifs :

Parmi les points positifs : la maîtrise de l'étalement urbain, car la totalité des futurs logements sera envisagé dans l'enveloppe urbaine définie, des opérations de renouvellement urbain : Les Forges, l'ancien Ehpad, les déplacements doux par la mise en place de servitudes de continuité piétonne, la protection des grands ensembles naturels et forestiers…

Parmi les points négatifs : une densification intra urbaine et une pression foncière sur les espaces verts et naturels, les impacts du projet touristique dans la vallée du Blavet, les contraintes de sols pollués dans le secteur des forges…

Je considère que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, que le public avait à disposition différents moyens pour être informé du déroulement de cette enquête : affichage sur la commune, presse, site internet… Le public avait aussi différents moyens pour consulter le dossier, sur place (dossier papier et sur ordinateur), mais également en ligne. Avec la possibilité de s'exprimer sur le registre qui était à disposition, par voie postale ou via une adresse électronique.

J'ai toutefois des remarques sur le règlement graphique, l'échelle choisie (1/5000ème) ne permettant pas de faire apparaître les numéros de parcelles et/ ou les noms de rues. Je me suis donc servie d'un plan de la commune, sollicité auprès de la mairie et d'une connexion internet pour accéder à cadastre.gouv.fr.

Le dossier présenté est certes volumineux parfois technique mais les différents documents dont les documents graphiques ont été utiles. Même s'il n'est pas possible d'accéder favorablement à l'ensemble des demandes formulées par le public, celui-ci a été informé des grandes lignes du dossier et chaque demande a été étudiée et prise en compte que ce soit dans le procès-verbal, comme dans le mémoire en réponse de la commune.

Par ailleurs, les personnes publiques associées ayant formulées plusieurs demandes, notamment d'ajustement et de précisions, il conviendra que la commune les intégre au projet de PLU.

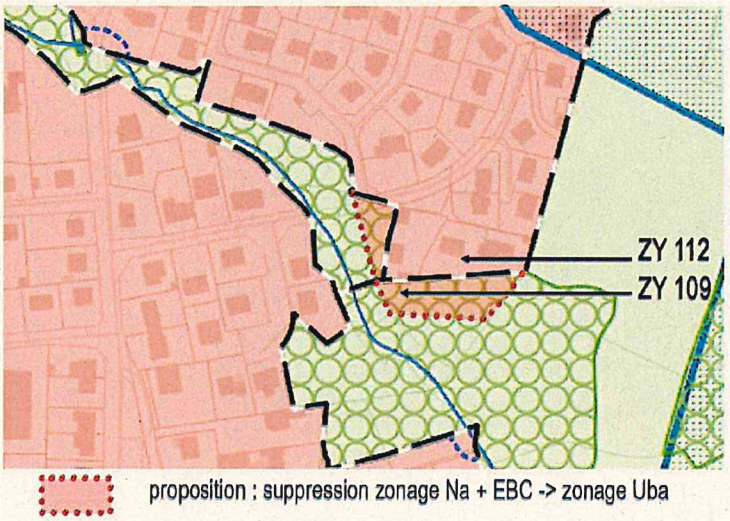
Par conséquent, au vu des éléments sus visés et considérant avoir mené mon enquête en toute impartialité,

Je décide d'émettre <u>UN AVIS FAVORABLE</u>, au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'INZINZAC-LOCHRIST

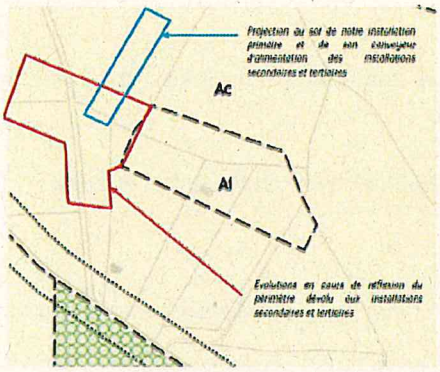
<u>AVEC DES RESERVES</u> :

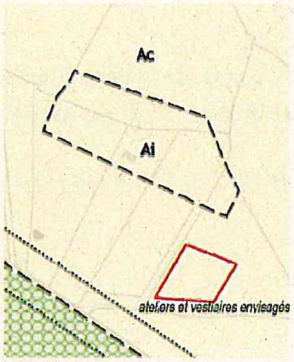
- **Prévoir dans le règlement graphique et écrit, les changements de destination des bâtiments situés à Saint-Sypher (parcelles cadastrées ZX 121 et 231), Le Zance (parcelle cadastrée YN 72), et Saint Symphorien (parcelle cadastrée ZA 79). En effet, ces bâtiments en pierres, présentent un intérêt patrimonial, ils peuvent donc être rénovés et transformés en habitation.**

- **Modifier les zonages des parcelles cadastrées section ZY n° 109 et 112, classé en espace boisé classé dans le projet, et qu'il convient de modifier en Uba.**

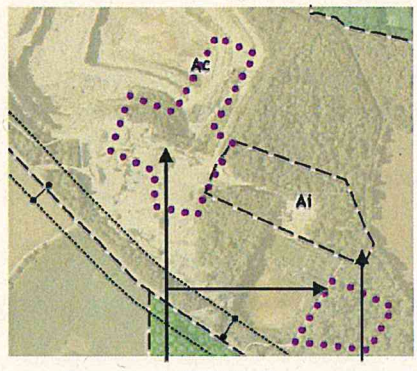


- **Concernant les demandes portées par les Carrières Bretonnes, l'ajustement de l'emprise du STECAL est nécessaire pour le développement de l'entreprise, cependant le tracé doit rester raisonnable. Je suis donc favorable à l'ajustement du secteur Ai, comme présenté par la commune, ci-dessous :**





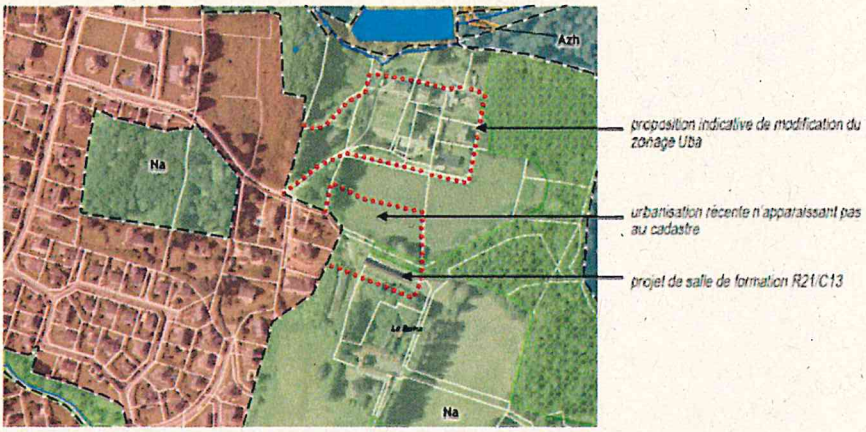
extraits graphiques de la demande des Carrières Bretonnes



nouvelle emprise du STECAL Ai supprimer

Et DES PRECONISATIONS :

- **Modification du zonage règlementaire dans le secteur du Bunz, de Na vers Uba, car des constructions récentes, dans la continuité du secteur Uba n'ont pas été prises en compte, reliant un petit hameau plus au nord au centre urbain. Par ailleurs, un projet de salle de formation alliant les approches pédagogiques innovantes est envisagé sur la parcelle cadastrée YB n°101.**



- **Insertion du dossier d'inventaire des arbres remarquables au sein du dossier PLU. Les arbres remarquables qui font partie intégrante du paysage et qui contribuent à un patrimoine naturel qu'il est nécessaire de préserver. Il convient donc d'intégrer les éléments d'inventaire de ces arbres en annexe du PLU et de veiller à une réglementation propice à leur conservation, voir à la réalisation d'une planche graphique les localisant.**

*****

Le 20 août 2019

Mme le Commissaire Enquêteur

Joanna LECLERCQ