



PRÉFET DU MORBIHAN

Liberté
Égalité
Fraternité

Service urbanisme et habitat
Unité aménagement

Affaire suivie par : Alban Domergue
Tél. : 02 97 64 85 81
Courriel : alban.domergue@morbihan.gouv.fr

Direction départementale des territoires et de la mer

Vannes, le 13 JUIL. 2022

Le préfet

à

Monsieur le Maire
Place Louis Le Leannec
56854 Caudan

Objet : modification de droit commun n°3 du PLU de Caudan

Par courriel du 11 avril 2022, vous m'avez transmis pour notification, une nouvelle procédure de modification de droit commun n°3 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 13 janvier 2014, prescrite par arrêté municipal du 28 avril 2021, et visant à :

- 1) ajuster les documents du PLU au regard des objectifs de consommation d'espace, de logements ou de densité donnés par le programme local de l'habitat (PLH) 2016-2022 et /ou par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Lorient ;
- 2) reclasser en zone Agricole ou Naturelle non constructible les secteurs bâtis incompatibles avec le contour des agglomérations et villages esquissés dans le SCoT et non éligibles en tant que Secteurs Déjà Urbanisés au sens de la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;
- 3) ajuster si nécessaire le règlement de la zone Agricole afin de le rendre compatible avec les prescriptions du SCoT ; et ajouter éventuellement des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones Agricoles ou Naturelles ainsi corrigées ;
- 4) délimiter la centralité commerciale et la Zone d'Activités Commerciale de Caudan, et assortir ces périmètres de règles, en adéquation avec les prescriptions du SCoT ;
- 5) mettre à jour le classement sonore des infrastructures de transport terrestre ;
- 6) procéder à de légers ajustements du règlement écrit pour mieux correspondre à la réalité du territoire et adapter ce règlement aux modifications susmentionnées.

Ce projet de modification simplifiée entre bien dans le champ d'application des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme et appelle de ma part les observations suivantes :

Sur le point 1 : le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoyait en 2013 la construction de 65 logements par an. Dans les faits, la commune a construit plutôt 52 logements par an sur la période 2010-2019. Le SCoT approuvé le 16 mai 2018 indique pour Caudan, une constructibilité de 51 logements neuf par an.

En effet, même si ce nouveau rythme de production de logement est revu à la baisse en s'approchant de la réalité constatée, cette baisse de 21 % peut engendrer une fragilité du PLU, en raison de la trajectoire ZAN impulsée par la loi climat et résilience.

Sur le point 2 : cette délimitation des secteurs déjà urbanisés (SDU) validés par le SCoT est compatible avec la loi ELAN, sans compromettre le PADD.

Sur le point 3 : l'inventaire complémentaire identifiant 18 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination en campagne est compatible avec l'objectif « adapter la construction dans les hameaux sous certaines conditions » de l'axe 1 du PADD : « Maîtrise de l'urbanisation et des équilibres de la commune en accompagnant le développement du centre-ville ».

PROCES-VERBAUX

Adresse : 1 Allée du Général Le Troadec - BP 520 - 56019 Vannes Cedex
Standard : 02 97 68 12 00 - Courriel : ddtm@morbihan.gouv.fr
Site internet : www.morbihan.gouv.fr

Sur le point 4 : La suppression de la zone 2AU_i en extension de « Kerpont-Lézevorc'h » au profit d'un zonage agricole rend le document compatible avec le SCoT, ainsi qu'avec la loi Climat et résilience ayant pour objectif une réduction de la consommation foncière comparée aux dix années passées, tout en visant une trajectoire de zéro artificialisation nette pour 2050.

La suppression du zonage U_{ic} du secteur de la Montagne du Salut pour un zonage U_{ib} n'impacte pas le PADD du PLU.

Sur le point 5 : La mise à jour des annexes portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, ainsi que l'instauration d'une Servitude d'utilité publique sur l'ancien laboratoire Kodak est bien compatible avec l'article R153-18 du code de l'urbanisme.

Sur le point 6 : Les modifications mineures du règlement n'impactent pas le PADD.

Concernant l'application de la loi littoral :

De manière plus générale notamment sur les espaces qualifiés d'**urbanisation diffuse** au sens de la loi littoral, la commune modifie le zonage des lieux-dits non retenus en secteurs déjà urbanisés en zone agricole. La procédure choisie pour effectuer ce changement est fragile juridiquement. Une procédure de révision aurait été sans doute plus adaptée.

Le règlement des zones A et N a été harmonisé en matière d'extension mesurée des bâtiments d'habitations existants et autorise des annexes en continuité de l'existant. Les annexes en zone A, N mais également en zone U_{id} devront être accolées aux constructions existantes.

Le projet évoque que les modifications effectuées sont en compatibilité avec l'orientation du PADD suivante « *Adapter la construction dans les hameaux sous certaines conditions : la construction de nouvelles habitations dans les hameaux de Caudan restera possible dans les dents creuses* ». La loi ELAN a supprimé la notion de hameau dans le code de l'urbanisme et seuls les dents creuses dans les secteurs déjà urbanisés peuvent être comblés. Afin d'éviter toute ambiguïté, il conviendra de modifier cette notion.

La commune a fait le choix d'autoriser la diversification agricole sur les sites d'exploitations agricoles. La loi ELAN n'ayant pas permis une lecture cumulative des articles L.151-11 et L.121-10 du code de l'urbanisme, la diversification agricole en commune littorale ne peut être réalisée que sous des conditions strictes.

De plus, le règlement souhaite autoriser l'aménagement de gîtes, de camping à la ferme dans le prolongement de l'activité agricole professionnelle initiale sans nouvelle construction. La réalisation d'un camping constitue une extension de l'urbanisation et entraînera de fait de nouvelles installations qui doivent être localisées en continuité d'une agglomération ou d'un village existants (article L.121-8 et article L.121- du CU). Le Conseil d'État a en effet considéré que de telles installations ne peuvent être regardées comme nécessaires à l'exploitation agricole, même lorsque les ressources procurées par cette activité sont utiles voire indispensables à l'équilibre économique de cette exploitation (CE du 14/02/2007, n°282398).

Enfin, le dossier transmis pour avis aux personnes publiques associées ne fournit pas le règlement écrit modifié présentant la version antérieure et la nouvelle version. Ainsi il apparaît compliqué de juger sur la bonne prise en compte des modifications effectuées sur l'ensemble des pièces du plan local d'urbanisme.

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet, **sous réserve de prendre en compte les observations énoncées au titre de la loi littoral.**

J'attire votre attention sur l'échéance de votre PLU approuvé en 2014 prévu pour 15 ans qui n'intègre pas un certain nombre de lois votées dans cet intervalle de temps notamment la loi climat et résilience. La durée de vie moyen d'un PLU étant d'environ 10 ans, je vous invite à engager une demande de révision globale.

Pour le secrétaire général
préfet du Morbihan par intérim,


Le directeur départemental
des territoires et de la mer

Mathieu ESCAFRE