

Compte-rendu 1/2 (23/03/2022)



Présents : Fabrice VELY (maire de Caudan), Patrick COLLET (DGS), Jérôme ROUILLON (adjoint à l'urbanisme, arrivé un peu plus tard), Alban DOMERGUE et Stéphane VAZEILLES (SUA DDTM 56), Arnaud LE MONTAGNER (Audélor), Lydia PFEIFFER et Elisabeth MONNEREAU (en visio, DDTM 56), Pierre TOULLEC (Chambre d'Agriculture), Sébastien QUERE (chargé de PLU Lorient Agglomération)

Début 16h05. Présentation des participants, introduction rapide du Maire, exposé des sujets traités par la modification du PLU. Durant ou après la présentation, les participants demandent ou apportent divers compléments d'information :

AD : la PADD du PLU de 2014 évoque 30% de logements aidés, le PLU mis en compatibilité imposera 30% de LLS + 10% d'accession aidée. Que recouvre la notion de « logements aidés » dans le PADD ?

ALM : elle recouvre à la fois les LLS et l'accession aidée.

L'adaptation du PLU au nouveau PLH reste compatible avec l'ambition du PADD.

ALM : sur la question des activités médicales et paramédicales interdites en zones d'activités (leur implantation générant un trafic souvent favorable à des commerces de proximité lorsqu'elles sont en centralité), il s'agit d'une prescription du SCoT qui ne permet pas une interprétation souple dans le PLU.

LP : le principe de délimitation des SDU (tampons de 5m) est conforme à la loi ELAN. Quelques fragilités sur certaines parcelles, qui pourraient être assimilées par le juge à de l'extension d'urbanisation au regard de la jurisprudence actuelle (pointés en pages 7 et 8). L'Etat émet donc des réserves sur ces secteurs. Par ailleurs, fragilité juridique potentielle lorsque la distance entre deux bâtiments excède 50m.

ALM rappelle que, dans le SCoT, la méthodologie de délimitation des SDU permet d'intégrer des bâtiment distants jusqu'à 50m l'un de l'autre (tampons de 25 m autour des bâtiments, qui doivent se superposer pour qu'il y ait continuité entre 2 bâtiments).

LP : la localisation de l'extension de la ZA de Kerpont au Lézévorc'h 1 (page 11) est-elle en continuité d'une agglomération ?

SQ + ALM : Oui, cette extension prévue par le SCoT est en continuité d'une agglomération globale (aussi identifiée dans le SCoT) qui englobe notamment la zone de Kerpont et le grand secteur d'habitat de la Montagne du Salut (auquel s'adosse justement la future zone d'extension).

M. Le Maire : au sujet de la zone 2AU_i supprimée au profit d'une zone Uid offrant une constructibilité très réduite (page 12) ; un projet de création d'entreprises nécessitant une extension (a priori mesurée) du bâtiment Triskalia existant (au sud de la zone Uid envisagée) est-il possible ? L'activité Triskalia n'étant plus présente, en l'absence de nouveau projet dans cette enveloppe elle deviendrait une friche puis un site abandonné, non loin du secteur de Kerpont qui, lui, est en constante évolution...

LP : le juge a toujours accepté l'extension mesurée de bâtiments existants, donc sans nouvelle construction détachée possible, en zone d'urbanisation diffuse. Réglementer l'extension mesurée à 50% de l'existant, sans plafonner le nombre de m², semble légal en l'état de la jurisprudence existante. La position du juge est identique quelle que soit la vocation /destination du projet en communes littorales (Conseil d'Etat, Ile de Batz, 3/04/2020)

Compte-rendu 2/2



PC : au sujet de l'inventaire complémentaire des changements de destination en campagne, quelles sont les possibilités de « repêchage » de bâtiments éventuellement suggérés lors de l'enquête publique par des particuliers ? Il pourrait aussi y avoir des suggestions de BIA en dehors des secteurs de hameaux explorés par la modification du PLU.

AD + LP : ajouter quelques bâtiments à l'inventaire est possible, tant que les critères ayant présidé à leur identification restent respectés. Il n'y a pas de nouvelle saisine de la CDPENAF à prévoir le cas échéant. Il est néanmoins rappelé qu'au stade de la demande de permis, l'avis conforme de la CDPENAF (ou CDNPS en zone Naturelle) est requis.

ALM : au regard de la centralité commerciale, qui intègre 3 polarités (le centre bourg, le nouveau noyau commercial en Lenn Sec'h, le centre commercial de Kerio), y a-t-il une volonté de la commune de recentrer / développer l'activité commerciale ?

ALM rappelle que le DAAC du SCoT, qui sera repris dans le PLU, n'empêche pas le maintien ni l'agrandissement (sous conditions) des commerces existants hors de la centralité commerciale. Le signal donné en intégrant le centre commercial de Kerio est que la commune souhaite y permettre la création de nouvelles surfaces commerciales. La dynamique commerciale peut-elle fonctionner sur 3 pieds ?

M. Le Maire + JR : il est trop tôt pour fermer les possibilités à Kerio pour l'instant, une étude est justement en cours pour déterminer quelle est la stratégie à adopter à terme. En attendant ces résultats, il est souhaitable que la centralité commerciale intègre les 3 polarités.

La réunion s'achève vers 17h20.

Par un mail ultérieur, la DDTM rappelle que les mesures ERC indiquées dans le dossier de modification du SCoT pour chacun des SDU doivent être mises en œuvre afin de garantir la qualité paysagère de ces secteurs.