

Ville de Caudan



***Enquête publique relative
à la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme
de Caudan
Dossier n° E22000085 / 35***

Enquête publique du
16 septembre 2022 au 20 octobre 2022

PARTIE 1 : Le Rapport d'Enquête

TABLE DES MATIÈRES

1	GENERALITES	4
1.1	Objet de l'enquête	4
1.2	Cadre réglementaire	4
1.2.1	Urbanisme	4
1.2.2	Mission Régionale d'Autorité Environnementale	5
2	OBJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU	5
3	DECLINAISON DES MODIFICATIONS	5
3.1	Mise en compatibilité avec le SCoT 2018 du Pays de Lorient	5
3.1.1	Au regard des objectifs de production de logement, d'intensification urbaine et de densité.	5
3.1.2	Au regard des objectifs de développement urbain en centralités .	6
3.1.3	Au regard des objectifs en matière de zones d'activités énoncés par le SCoT	8
3.1.4	Au regard des objectifs de consommation d'espace énoncés par le SCoT	8
3.1.5	Au regard des objectifs en matière d'activité commerciale énoncés par le Document d'Aménagement Commercial et Artisanal (DAAC) du SCoT	8
3.1.6	Au regard des objectifs de sécurisation du foncier agricole énoncés par le SCoT	10
3.1.7	Au regard des objectifs en matière de Transition énergétique et de numérique énoncés par le SCoT	11
3.2	Modifications mineures	12
3.3	Compatibilité avec les lois d'aménagement et les documents supra-communaux	12
4	AVIS	13
4.1	Conseil départemental du Morbihan . Direction des routes et de l'aménagement	13
4.2	Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan	13
4.3	Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient	13
4.4	Région Bretagne Direction Générale des Services	13
4.5	Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan. Service urbanisme et habitat. Unité aménagement	14
4.6	Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers	14
5	L'ENQUETE PUBLIQUE	15
5.1	Désignation du commissaire enquêteur	15

5.2	L'organisation de l'enquête	15
5.2.1	Réunions préparatoires	15
5.2.2	Visite des lieux.	15
5.2.3	Dispositions réglementaires	15
5.2.4	Composition du Dossier	16
5.3	Les permanences	16
6	LE BILAN DE L'ENQUETE	17
6.1	Bilan quantitatif de l'enquête	17
6.2	Les observations du public	17
6.3	Observations et questions du Commissaire Enquêteur	37
6.4	Procès-verbal de synthèse	41
6.5	Mémoire en réponse de M. Le Maire de Caudan	41
7	CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE	42
8	ANNEXES	42

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

L'enquête publique est relative à la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la Ville de Caudan

1.2 Cadre réglementaire

1.2.1 Urbanisme

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du même code.

En l'espèce, la modification envisagée ne rentre pas dans le champ de la révision puisque la commune n'envisage pas :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L153-41 du Code de l'urbanisme dispose que la procédure de modification de droit commun est en outre mise en œuvre lorsque le projet a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant les objectifs précédemment énoncés, la procédure aura bien pour effet, en particulier, de réduire la surface de zones urbaines ou à urbaniser afin de rendre le PLU compatible avec le SCoT.

On notera que l'article 42 de la loi ELAN permet l'identification des Secteurs Déjà Urbanisés en commune littorale par le biais d'une procédure de modification simplifiée du PLU.

Cette démarche peut donc également s'inscrire dans une procédure de modification de droit commun, sous réserve de respecter le champ d'application de ladite procédure.

En l'espèce, la délimitation des trois SDU identifiés par le SCoT du Pays de Lorient ne conduira pas à réduire une zone Agricole ou Naturelle au profit d'une zone Urbaine, ces secteurs étant déjà couverts dans le PLU opposable par un zonage U.

Le choix de la procédure de modification de droit commun du PLU est donc justifié au regard des dispositions du Code de l'urbanisme.

1.2.2 Mission Régionale d'Autorité Environnementale

La MRAe , par décision n° 2021DKB104 du 19 novembre 2021, après examen au cas par cas en application de l'article R 104- 28 du code de l'urbanisme, décide dans son article 1° que la modification n° 3 du Plan local d'Urbanisme de Caudan **n'est pas soumise à évaluation environnementale**.

2 Objet de la modification n°3 du PLU

L'objectif de cette procédure de modification de droit commun est de rendre le PLU compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient.

La modification porte aussi sur quelques modifications mineures.

Les modifications consistent donc à :

- « Ajuster les documents du PLU au regard des objectifs de consommation d'espace, de logements ou de densité donnés par le PLH 2016-2022 et /ou par le SCoT ;
- 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 ELAN ;
- 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 ;
- 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 ;
- Mettre à jour le classement sonore des infrastructures de transport terrestre ;
- Procéder à de légers ajustements du règlement écrit pour mieux correspondre à la réalité du territoire et adapter ce règlement aux modifications susmentionnées ».

3 Déclinaison des modifications

3.1 Mise en compatibilité avec le SCoT 2018 du Pays de Lorient

Le porteur du plan a réalisé une analyse transversale du PLU en vigueur. Pour en assurer la compatibilité avec le SCoT 2018 du Pays de Lorient il prévoit d'en modifier certains aspects.

3.1.1 Au regard des objectifs de production de logement, d'intensification urbaine et de densité.

En matière de production de logements locatifs sociaux et en accession aidée, le paragraphe TITRE 1.9 Diversité de l'habitat du Règlement écrit du PLU **est réécrit** comme suit :

« Le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 7 février 2017, s'articule autour de trois orientations, à l'intérieur desquelles figurent les objectifs suivants :

Objectif 13 : poursuivre un développement équilibré de l'offre locative sociale, en ajustant les règles aux réalités communales et opérationnelles.

La commune de Caudan se voit attribuer un objectif de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) sur le total de sa production de logements neufs estimée, soit 98 LLS à réaliser sur la durée du PLH (6 ans).

Le pourcentage de logements sociaux sur la production neuve s'applique à partir de :

- 10 logements collectifs ou individuels groupés et/ou équivalent de 650 m² de surface de plancher. En collectif, il est préconisé de favoriser l'implantation des logements sociaux en cage d'escalier complète ou par groupement de 6 logements sociaux.
- 10 lots. L'implantation et la taille des lots mis à la disposition du bailleur doivent garantir la bonne intégration des logements sociaux dans le quartier.

Ces règles s'appliquent pour les opérateurs privés (aménageurs, promoteurs). Le calcul s'effectue à l'opération, avec la possibilité de moduler la répartition spatiale des objectifs de production de LLS dans les cas suivants :

- en ZAC et dans le cadre d'opérations d'aménagement, c'est le schéma global d'aménagement ou le règlement qui prévalent (après validation par Lorient Agglomération) ;
- lors de la réalisation de plusieurs opérations concomitantes et liées dont le foncier est maîtrisé et/ou les permis déposés en même temps (après validation par Lorient Agglomération) ;
- si le PLU de la commune prévoit la localisation des LLS pour mieux équilibrer leur répartition au sein de la commune et des quartiers ou pour favoriser leur implantation à proximité des services, commerces, axes structurants de transports collectifs, équipements.

Objectif 5 : poursuivre la production de logements abordables en adéquation avec le budget des ménages modestes.

La commune se voit attribuer un objectif de 10% de logements en accession à prix encadré sur le total de sa production de logements neufs, soit 33 logements abordables à réaliser sur la durée du PLH (6 ans).

Cette offre de logements en accession abordable intervient, en complément de l'offre de logements locatifs sociaux, dans le cadre d'opérations de plus de **30 logements et/ou 2 500 m² de surface de plancher ou de plus de 20 lots libres**. Le tout, LLS plus logements en accession abordable, doit représenter **40% de l'ensemble des logements de l'opération**.

Le prix de l'accession encadrée est défini par délibération communautaire et peut être revu, si besoin.

Le calcul s'effectue à l'opération ; toutefois, il est possible de moduler la répartition spatiale des objectifs de production de logements à prix encadré dans les cas suivants :

- en ZAC et dans le cadre d'opérations d'aménagement, c'est le règlement ou le schéma global d'aménagement qui prévalent (après validation par Lorient Agglomération) ;
- hors de plusieurs opérations concomitantes et liées dont le foncier est maîtrisé et les permis déposés et obtenus en même temps (après validation par Lorient Agglomération) ;
- dans les quartiers « Politiques de la Ville » ;
- dans les communes qui inscrivent dans leur PLU des servitudes de mixité sociale. »

Le règlement écrit du PLU est **complété** par des objectifs de densité dans le TITRE 1.9 Diversité de l'Habitat :

« **Objectif 7 du PLH 2016-2022** : favoriser les formes urbaines économes en foncier en adaptant les objectifs de densité aux spécificités locales ».

Les opérations doivent donc respecter les objectifs de densité suivants :

- en zone Ua : **50** logements/ha minimum
- en extension urbaine (voir OAP correspondante à Lenn Sec'h) : **35** logements/ha.
- en zones Ub et Uc, la densité imposée est égale à celle constatée sur le secteur augmentée de 30%. »

3.1.2 Au regard des objectifs de développement urbain en centralités .

En dehors des centralités urbaines identifiées par le SCoT, et des possibilités exceptionnelles de STECAL, le PLU doit adopter un zonage Agricole ou Naturel conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, le SCoT modifié par la loi ELAN identifie 3 Secteurs Déjà Urbanisés (ou SDU) potentiels pour la commune de Caudan : Kervoter, Kerfléau, et Saint-Séverin. Ces trois secteurs peuvent prétendre, dans les limites définies par l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, à un zonage Urbain permettant de densifier l'enveloppe bâtie.

Pour rendre le PLU compatible avec le SCoT, la présente modification prévoit de :

- délimiter pour les SDU de Kervoter, Kefléau et Saint-Séverin un nouveau zonage (Ucb), se cantonnant à l'enveloppe bâtie existante afin de ne permettre aucune nouvelle construction en dehors de cette enveloppe

- Dans le règlement écrit, l'article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières autorisera en secteur Ucb, conformément à l'article L121-8 du Code de l'urbanisme :
 - « les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet de modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant. »
 - les changements de destination vers de l'habitat, de l'hébergement et des services publics. »
- Les autres articles de la zone Ucb reprendront essentiellement les dispositions qui régissaient les zones Nh et Ah. En particulier, la hauteur des constructions sera limitée à 9m au faîtage ou 6 m au sommet.
- Basculer en zone Agricole ou Naturelle « ordinaire » (Aa ou Na par essentiellement) tous les autres secteurs ou hameaux non compatibles avec les centralités identifiées par le SCoT. A savoir :
 - Sénébret (précédemment Uh), Ty Nehué Saint-Séverin (précédemment Ah), Le Moustoiric (précédemment Ub et Uh), Nelhouët (précédemment Ub et Ar), Kerdréan (précédemment Nh), Cosquer-Keradélys (précédemment Nh), Keradélys (précédemment Nh), Kerfléau (précédemment Nh), Kerbéban (précédemment Ub et Uh), Le Rest-Scouhel (précédemment Nh), Le Zance –Kerandouaré (précédemment Ub et Uh), Kerfléau partie Est (précédemment Ub), Kerviec (précédemment Ub), Pendreff (précédemment Nr), Kerven (précédemment Ah), Kermaménic (précédemment Ah), Lamohic (précédemment Ah), Kergloire (précédemment Ah), Le Grand Moustoir (précédemment Uh), Le Gorlès (précédemment Ar), Trescouëdic (précédemment Ah), Kerguen (précédemment Ah), Kerorguen (précédemment Ah), Penhouët (précédemment Ub et Uh), Saint-Coner (précédemment Ah), Kergohal (précédemment Ah), Mané Bras (précédemment Ah), Kercroc (précédemment Ah), Kerdronquis (précédemment Ah), Coëtfor Braz (précédemment Ah), Kerantro (précédemment Ah), Kerhet (précédemment Ah), Locmaria (précédemment Ub et Uh), et Le Poux (précédemment Ar).
- Dans le règlement écrit, les dispositions qui s'appliquent en zones A et N seront harmonisées en matière d'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants, et rendues pleinement compatibles avec la loi littoral en interdisant toute construction (dont les dépendances) détachée du bâti existant.
- Supprimer du règlement graphique la trame « fonds de jardins » rendue obsolète par les changements de zonage effectués
- Accompagner les changements de zonage indiqués en d'un inventaire complémentaire de **bâtiments d'intérêt architectural pouvant changer de destination dans les zones Aa et Na** ainsi agrandies. Le PLU avant modification intègre 85 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en campagne, qui comptent pour 30 logements potentiels estimés.
- Distinguer le nouveau zonage Ucb, réservé à des secteurs uniquement densifiables, du zonage Uc (dont Ucl) existant, correspondant à « un type d'habitat plutôt collectif et aux équipements d'intérêt collectif selon une urbanisation en ordre continu ou discontinu, sans caractère central marqué.

3.1.3 Au regard des objectifs en matière de zones d'activités énoncés par le SCoT

La superposition du contour des zones d'activités existantes (Ui) ou à créer (1AUi ou 2AUi) du PLU, avec la carte annexée au DOO du SCoT, révèle que :

- les zones d'activités Ui du PLU sont compatibles avec les zones d'activités communautaires identifiées au SCoT ;
- l'extension Kerpont-Locmaria (1AUi) du PLU, **non prévue par le SCoT, constitue donc une zone d'extension à destination d'activités qui est considérée communale** ;
- les extensions Kerpont sud-est (2AUi) et Kerpont-Lézevorc'h 1 (2AUi) du PLU sont compatibles avec les zones d'extension d'activités communautaires identifiées au SCoT ;
- l'extension Kerpont-Lézevorc'h 2 (2AUi ; 2,7ha) du PLU **n'est pas compatible avec les zones d'extension d'activités communautaires identifiées au SCoT**

Pour rendre le PLU compatible avec le SCoT, la présente modification **supprime la zone 2AUi de Lézevorc'h 2** au profit d'un zonage Agricole pour la partie non urbanisée du site, et de la création d'un zonage Uid exclusivement pour la partie du site déjà urbanisée et dont les dispositions permettent uniquement l'évolution des activités existantes.

En secteur Uid seront exclusivement autorisées :

- l'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve d'être réalisée en continuité du bâti existant ;
- l'évolution des bâtiments existants sans création d'emprise au sol

3.1.4 Au regard des objectifs de consommation d'espace énoncés par le SCoT

Le SCoT donne, pour la commune de Caudan, une enveloppe foncière maximum en extension urbaine de **30 ha d'ici 2037**, soit un rythme de consommation d'espace maximum de 1,5 ha en moyenne, ce qui correspond à une réduction de plus de 30% du rythme de consommation par rapport à la période 2006-2013. (1.2.2 du DOO). Pour mémoire les extensions de zones d'activités communautaires prévues par le SCoT ne sont pas comptabilisées dans cette enveloppe.

En 2021, une partie des extensions d'urbanisation prévues par le PLU approuvé en 2013 a déjà été réalisée.

En matière d'habitat : les phases D et E de Lenn Sec'h n'ont pas encore été réalisées. Elles représentent une surface à urbaniser estimée à 10,7 ha.

En matière d'activités et équipements compatibles : seule une extension d'urbanisation figure dans le PLU ; il s'agit du secteur 1AUi de Kerpont-Locmaria, qui représente une consommation d'espace de 1,1 ha. (carte ci-dessous)

Le PLU de Caudan ainsi modifié engendre une consommation d'espace potentielle de 11,8 ha retranchée à l'enveloppe donnée par le SCoT à l'horizon 2037, compatible avec les objectifs supra-communaux.

3.1.5 Au regard des objectifs en matière d'activité commerciale énoncés par le Document d'Aménagement Commercial et Artisanal (DAAC) du SCoT

Pour rendre le PLU compatible avec le SCoT, la présente modification prévoit de :

- Délimiter par une trame graphique la centralité commerciale de type 3 du bourg de Caudan dans le Règlement Graphique, et assortir ce périmètre de dispositions écrites transposant les prescriptions du SCoT.

Le TITRE 1.20 Urbanisme commercial est enrichi des prescriptions suivantes relatives à la trame de centralité commerciale :

« **Hors de la centralité commerciale et des zones d'activités commerciales identifiées par le présent PLU**, les nouvelles implantations d'activités relevant des destinations suivantes ne sont pas autorisées : commerce de détail seul ou avec artisanat commercial, cinéma, drives et points de retrait de marchandises commandées via internet, commerce de gros si activité significative de commerce de détail, points de vente liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production. (Ne sont pas concernés notamment le commerce automobile et motocycle, et commerce ou concession de bateaux de plaisance).

Les commerces existants (vacants ou non) à la date d'approbation du SCoT en dehors des centralités commerciales et zones d'activités commerciales peuvent se développer, dans la limite maximale de 20% de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

La centralité commerciale du bourg identifiée par une trame graphique peut accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les commerces qui satisfont à la demande locale au-delà de la commune. Tous les équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés, leurs surfaces de vente ne pouvant excéder 2000 m². Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT peuvent se développer de la manière suivante :

- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 1667 m², une croissance dans la limite de 20% maximum de cette surface initiale est autorisée ;
 - si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 1667 m², un agrandissement jusqu'à 2000 m² est possible. »
- Ajuster si nécessaire le zonage Uic correspondant à la ZACOM de Kerpont, au regard du périmètre esquissé sur la carte annexée au DOO du SCoT.

Dans le cas présent, le zonage Uic du secteur de la Montagne du Salut ne peut être maintenu.

En effet le zonage Uic permet l'implantation sous conditions de nouveaux commerces, or la zone Uic de la Montagne du Salut est incompatible avec les ZACOM esquissées par le SCoT et ne peut donc prétendre à ce zonage.

Cette zone Uic est donc convertie en zone Uib permettant uniquement, en compatibilité avec le SCoT, l'extension (sous conditions) des commerces existants.

Par ailleurs, le TITRE 1.20 Urbanisme commercial est enrichi des prescriptions suivantes relatives à la ZACOM de Kerpont :

« Les zones Uic sont exclusivement les lieux d'implantation des équipements commerciaux majeurs dont le format et la logistique ne sont pas compatibles avec un fonctionnement en centralité. Elles accueillent les commerces selon les règles suivantes :

- les implantations de nouveaux commerces de moins de 500 m² de surface de vente ne sont pas autorisées ;
- la transformation ou la division d'un bâtiment commercial existant visant la création de cellules de moins de 500m² de surface de vente n'est pas autorisée ;
- la réoccupation d'un local commercial vacant, quelle que soit sa surface de vente, est à privilégier par rapport à la création d'un nouvel équipement commercial. S'il s'agit d'un local vacant non commercial, changeant de destination au profit d'une destination commerciale, sa réoccupation constitue une implantation d'un nouveau commerce ; à ce titre, le projet prévoit le cas échéant les travaux nécessaires pour présenter à l'ouverture une surface de vente d'au moins 500 m² ;
- les commerces présents à la date d'approbation du SCoT et dont la surface de vente est inférieure à 500 m² peuvent se développer dans la limite maximale de 20% de leur surface de vente existante à la date d'approbation de ce même SCoT ;
- la création de nouvelles galeries commerciales et l'extension des galeries commerciales existantes ne sont pas autorisées ;

- les implantations de commerces destinés aux achats courants et quotidiens ne sont pas autorisées ; seules les implantations de commerces destinés aux achats occasionnels ou exceptionnels sont permises ;
- la création de nouveaux équipements cinématographiques n'est pas autorisée.

Cette zone d'activités commerciales est par ailleurs soumise à des droits à construire, réglementés par le SCOT

- de manière générale, les dispositions écrites de l'ensemble des zones du PLU sont ajustées afin que :
- l'implantation de nouveaux commerces ne soit bien permise qu'au sein de la centralité commerciale du bourg et de la ZACOM de Kerpont,
- les activités médicales et paramédicales ne soient pas autorisées en zones Ui, comme le prescrit le SCOT.

3.1.6 Au regard des objectifs de sécurisation du foncier agricole énoncés par le SCOT

Les possibilités d'extension mesurée des habitations existantes sont harmonisées pour les zones Aa, Ab, Na et NI :

- « dans la limite de 50% de l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir dépasser 50m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété, et sans création de logement nouveau. [...] »
- La commune étant une commune dite « littorale », les dispositions autorisant des dépendances ou annexes qui ne seraient pas en continuité d'une construction existante sont supprimées
- Par ailleurs, les activités de vente directe sur les sites d'exploitations agricoles professionnelles (circuits courts), ou de diversification dans le prolongement de l'activité agricole, permises à la fois par le SCOT et par l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, sont désormais explicitement autorisées en article A2 du Règlement écrit :

Sont autorisées en secteur Aa :

- 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; [...]

Sont autorisés en secteurs Aa e Ab :

- le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- la diversification de l'activité agricole telle que l'aménagement de gîtes, de camping à la ferme, etc., dans le prolongement, sans s'y substituer, de l'activité agricole professionnelle initiale, sans nouvelle construction, et dans le respect des règles de réciprocité du Code rural. Les constructions existantes doivent être suffisantes pour le fonctionnement de ces activités. Un changement de destination est également possible. [...] »
- Ces dispositions remplacent les dispositions semblables figurant précédemment dans le Règlement écrit.

3.1.7 Au regard des objectifs en matière de Transition énergétique et de numérique énoncés par le SCoT

En matière de transition énergétique la disposition suivante est introduite dans un TITRE 1.22 Energie :

« Les projets, en fonction de leur destination, nature et emprise au sol, doivent respecter des exigences en matière d'installation de procédés de production d'énergies renouvelables, d'ombrières, de systèmes de végétalisation, ou d'autres dispositifs, telles que prévues par la loi (voir notamment l'article L111-18-1 du Code de l'urbanisme, et à partir du 1er juillet 2023 les articles L111-19-1 du même code et L171-4 du Code de la construction).

De plus, les aires de stationnement associées doivent être aménagées de façon à favoriser la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation en préservant les fonctions écologiques des sols. »

D'autres règles sont implémentées dans le but d'afficher une volonté de performance environnementale accrue, et d'être cohérent sur la zone d'activités de Kerpont avec les dispositions du PLU de Lanester :

« - L'installation d'un dispositif de production d'énergie solaire sur le bâti existant et le bâti en projet neuf est encouragée. Ce dispositif peut se substituer aux matériaux constructifs en toiture le cas échéant. La pose de panneaux solaires, photovoltaïques ou thermiques plein nord est interdite.

Une installation solaire photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh/m²/an.

Le solaire thermique en toiture est autorisé si sa mise en œuvre répond aux mêmes conditions d'optimum de production : à ce titre, une vigilance est portée sur l'exposition des panneaux, leur inclinaison, les ombres portées potentielles.

Pour les besoins particuliers de l'autoconsommation individuelle, une orientation est-ouest peut être privilégiée afin de lisser la production journalière.

- Toutes les constructions (agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales) neuves de plus de 500m² d'emprise au sol doivent permettre la pose ultérieure de panneaux photovoltaïques, avec possibilité éventuelle de substitution aux matériaux constructifs.

À cette fin, il appartient au pétitionnaire de démontrer que la conception du bâti permet de supporter la surcharge engendrée par la masse des installations standards, et permet l'entretien régulier des dispositifs installés /installables.

- En zone Ui, l'entreprise doit produire en énergie renouvelable une part de sa consommation énergétique (électricité et/ou chaleur). L'ensemble industriel, artisanal ou commercial doit justifier d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (chaleur et/ou électricité) dès lors qu'il s'agit d'une nouvelle implantation, d'une construction nouvelle (dans le cas par exemple d'une extension dont l'emprise au sol dépasse le volume principal existant) ou lorsqu'une extension dépasse 500 m² d'emprise au sol.

Dans le cas d'une nouvelle implantation ou d'une construction nouvelle, le taux de couverture de la consommation énergétique par ce dispositif doit être au minimum de 27%, conformément aux objectifs de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 18/08/2015.

Si le dispositif produit de l'électricité, ce taux s'applique à une consommation électrique spécifique (éclairage, informatique, électro-ménager, froid) et ne tient pas compte de process industriels particuliers.

Alternativement, le pétitionnaire devra justifier que ce taux ne peut être atteint malgré les options envisagées. »

Quant au numérique, la disposition suivante est introduite dans les articles 16 du Règlement écrit :

« Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit. »

3.2 Modifications mineures

Création d'un emplacement Réservé (n°4) au sud de la zone 2AUi dite « Lézevorc'h 1 », afin de permettre, le cas échéant et le moment venu, l'aménagement et la desserte du futur secteur d'activité.

Les dispositions de l'article Ui6 (implantations par rapport aux voies et emprises publiques) du Règlement écrit sont modifiées pour lever toute ambiguïté dans le statut (primaire, desserte) des voies. La disposition « les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 15m de la limite de propriété lorsqu'elles s'implantent le long de voies primaires et à au moins 5m de la limite de propriété pour les voies de desserte du secteur. » devient « les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 15m de la limite de propriété lorsqu'elles s'implantent le long de la D769 et à au moins 5m de la limite de propriété pour les autres voies. »

La règle de hauteur maximale en zone Uc dédiée à l'habitat collectif et aux équipements, est ajustée afin de permettre une densification raisonnée de ces secteurs.

La hauteur maximale en Uc passe ainsi de 11m à 13m au sommet et de 12 à 14m au faîtage, soit des gabarits R+3 au maximum.

Mise à jour l'annexe 7 du PLU portant sur le Classement sonore des infrastructures de transport terrestre, au regard de l'arrêté préfectoral du 5 septembre 2017 concernant le transport routier, et de l'arrêté préfectoral du 9 juin 2020 concernant le transport ferroviaire.

Instauration d'une Servitude d'utilité publique sur l'ancien laboratoire Kodak.

3.3 Compatibilité avec les lois d'aménagement et les documents supra-communaux

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 2018 du Pays de Lorient

L'objet principal de la présente modification est justement de mettre le PLU de Caudan en compatibilité avec le SCoT, par les modifications développés précédemment.

Le SCoT intégrant les orientations du PLH de Lorient Agglomération, la modification assure également la compatibilité avec ce document.

- La loi Littoral

La commune de Caudan est une commune littorale ; ainsi les dispositions de la loi Littoral s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, et les dispositions du Règlement écrit tiennent compte des précédentes. Le projet est donc compatible avec la loi Littoral.

- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Lorient Agglomération

Le troisième PDU de Lorient Agglomération, approuvé le 22 février 2013 s'articule autour de quatre défis qui se déclinent en plus d'une centaine d'actions :

- Défi territorial : organisons notre territoire pour que chacun puisse se déplacer de manière durable
- Défi social : assurons le droit à la mobilité pour tous et selon ses besoins
- Défi environnemental : améliorons la qualité de notre environnement grâce à des déplacements plus propres
- Défi comportemental : changeons nos habitudes

Le projet présenté est compatible, à son échelle, avec le PDU, lequel est désormais intégré dans le SCoT 2018.

- Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Lann Bihoué

Les modifications opérées n'affectent pas la compatibilité à ce document.

4 Avis

Les avis des personnes publiques associées exprimées portent sur le dossier MAJ du 04/2022.

Le porteur de projet a choisi de ne pas intégrer dans un premier temps leurs réserves éventuelles dans le dossier mis à disposition du public.

4.1 Conseil départemental du Morbihan . Direction des routes et de l'aménagement

Par courrier en date du 7 juin 2022 Monsieur Le Président du Conseil départemental David Lappartient indique « *que ce projet n'appelle aucune observation de la part du Conseil départemental* ».

4.2 Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan

Par courrier du 14/06/2022 Monsieur le Président de la Délégation de Lorient Cédric Ragani prend note des modifications prévues, et souhaite un ajustement de l'article 20 des dispositions générales du règlement écrit pour prendre en compte la remarque suivante :

« Concernant l'article 20 des dispositions générales du règlement écrit, la sous destination activité de service où s'effectue l'accueil de clientèle au sens de l'article R 151- 28 du code de l'urbanisme n'est pas mentionnée parmi les activités soumises aux dispositions de la trame de la centralité commerciale. Or le Scott en vigueur prévoit à travers le DOO et le DAAC que les activités de service avec clientèle soient concernées par ces dispositions. il conviendrait donc d'inclure cette sous-destination parmi les activités soumises à ces nouvelles dispositions ».

4.3 Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient

Par courrier du 21 juin 2022 M. Le Président du SCoT Jean-Michel Bonhomme émet un avis favorable avec les 2 réserves suivantes :

*« Je vous invite à préciser à la **page 16** que l'extension de Kerpont-locmaria (1Aui) du PLU, non prévue par le Scott constitue donc une zone d'extension à destination d'activités qui est considérée **d'intérêt communale**, et à ce titre, son emprise entre dans la consommation foncière prévue au chapitre 122 du DO du Scott.*

*« je vous invite à préciser, **page 18**, en plus des commerces automobiles et motocycles et commerces ou concession de bateaux de plaisance, que les activités du service ou s'effectuent l'accueil clientèle ne sont pas concernés par les dispositions du **titre 1. 20** dès lors que ces constructions sont destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de vente de services ou la prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Par exemple, les magasins de téléphonie mobile entre dans cette catégorie : il est considéré que la vente de forfaits téléphoniques constitue l'activité principale des opérateurs tandis que la vente de terminaux est accessoire. Il en est de même s'agissant des salles de sport privées, les spas, etc. »*

4.4 Région Bretagne Direction Générale des Services

Par courrier du 29 juin 2022, par délégation du Président du conseil général, la Cheffe du Pôle planifications territoriales, « *invite à anticiper et intégrer dès aujourd'hui les objectifs et les règles générales du STADDET dans l'élaboration ou la révision de votre plan local d'urbanisme communal où intercommunal. Cette prise en compte, bien que non obligatoire, est tout à fait possible et peut intervenir avant même l'élaboration ou la révision du SCoT de votre territoire, en avance de phase sur la déclaration réglementaire des objectifs de la Breizh COP.* »

4.5 Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan. Service urbanisme et habitat. Unité aménagement

Par courrier en date du 13 juillet Monsieur Le directeur départemental des territoires et de la mer Mathieu ESCAFRE émet un avis favorable au projet sous réserve de prendre en compte les observations énoncées au titre de la loi littoral, à savoir :

De manière plus générale notamment sur les espaces qualifiés d'urbanisation diffuse au sens de la loi littorale, la commune modifie le zonage des lieux-dits non retenus en secteur déjà urbanisés (ZDU) en zone agricole. La procédure choisie pour effectuer ce soir 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'habitation existants et autorise des annexes en continuité de l'existant. Les annexes zone A et N mais également en zone Uid 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 élan 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'exploitation agricole. La loi élan 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 gîte, 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 compte en continuité d'une agglomération ou d'un village existant. (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)

4.6 Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

En date du 10 mars 2020, M. Le Secrétaire Général de la préfecture Guillaume Quinet, par délégation du préfet du Morbihan, émet un avis favorable à la modification n° 3 du PLU de Caudan assorti des suivantes

- ✓ que les dispositions précisent les conditions de hauteur des extensions et annexes
- ✓ que la date de référence pour pouvoir étendre les bâtiments d'habitation distant soit celle de la révision du PLU approuvé en 2014 et non celle de la présente modification
- ✓ que l'emprise au sol de 50% précise que cela inclut les extensions et les annexes

5 L'Enquête Publique

5.1 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande de la commune de Caudan de désigner un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative à la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de Caudan, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes, par décision n° E22000085/35, du 4 juillet 2022 m'a désigné, M. Bernard BOULIC, en tant que commissaire enquêteur pour cette enquête.

5.2 L'organisation de l'enquête

5.2.1 Réunions préparatoires

Le 21 juillet 2022 je me suis rendu à la Mairie de Caudan, où M. Quéré Chargé d'étude PLU à Lorient Agglomération, en présence de M. Collet Directeur Général des Services de la ville de Caudan, et M. VELY Maire de Caudan, m'a présenté le projet de modification n° 3 du PLU de Caudan.

Nous avons évoqué la préparation de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique et l'affichage de l'avis. Nous avons arrêté les moyens d'accueil du public, la mise à disposition du dossier papier et la mise en place d'un registre dématérialisé, accueillant l'intégralité des dépositions du public quelle qu'en soit la forme, et avons déterminé conjointement les nombres, dates, horaires et lieux des permanences, à savoir :

Dates	horaires	lieux
Vendredi 16 septembre Mercredi 28 septembre Lundi 3 Octobre Jeudi 20 octobre	de 14 à 17 heures de 9 à 12 heures de 9 à 12 heures de 14 à 17heures	Mairie de Caudan Place Louis Le Léannec 56854 Caudan
Soit 4 dates	Et 12 heures	

5.2.2 Visite des lieux.

Le 30 août en présence de MM. Quéré, Collet et de M. Le Maire nous avons fait une visite de la commune de Caudan. Il m'a été particulièrement présenté les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU Kervoter, Kerfléau, Saint-Séverin), la centralité commerciale, les zones d'activité commerciales, quelques « Bâtiments Susceptibles de Changer de Destination », ainsi que deux demandes spécifiques exprimées directement à M. Le Maire par l'entreprise « Côté Jardin » et « Arts et jardins » sur deux terrains en zone A.

5.2.3 Dispositions réglementaires

L'arrêté de M. Le Maire prescrivant l'enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU de Caudan a été pris le 26 juillet 2022, et l'affichage réglementaire conforme à l'Arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique a été exécuté le 31 août. Il en a été dressé un certificat d'affichage, signé de l'agent de police municipale M. Le Hin, pour la période du 31 Aout au 21 octobre 2022.

Les deux avis réglementaires ont été publiés dans les annonces légales de la presse, Ouest -France et Télégramme, le 27 août et le 20 septembre 2022.

Par ailleurs le site internet de la Ville de Caudan a relayé cette information

5.2.4 Composition du Dossier

Le dossier que j'ai reçu et qui est porté à la connaissance du public est constitué des pièces ci-dessous :

N°	Intitulés	Nbre de plans	Nbre de Pages
1	Sous dossier Procédure		
	○ 1.1 Arrêté municipal de lancement de la procédure, en date du 28/04/2021		2
	○ 1.2 Décision de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale en date du 19/11/2021		6
	○ 1.3 Compte-rendu de la réunion PPA du 23/03/2022		2
	○ 1.4 Arrêté municipal du 26/07/2022 prescrivant l'enquête publique		4
	○ 1.5 Attestation de parution du 1er et 2 ^{ème} avis enquête publique dans la presse		2
	○ 1.6 Certificat d'affichage des avis d'enquête publique dans la commune, en date du 21/10/2022		1
2	Sous dossier Avis des PPA		
	○ 2.1 Avis du Département du Morbihan, en date du 7/06/2022		1
	○ 2.2 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan, en date du 14/06/2022		2
	○ 2.3 Avis du Syndicat Mixte du SCoT du pays de Lorient, en date du 21/06/2022		2
	○ 2.4 Avis de la Région Bretagne, en date du 29/06/2022		1
	○ 2.5 Avis des Services de l'Etat du Morbihan, en date du 13/07/2022		2
	○ 2.6 Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)		1
3	Sous Dossier PLU Modifié		
	○ 3.1 Additif au Rapport de présentation MAJ 04/2022		27
	○ 3.2 Règlement modifié		
	✓ 3.2.1 Règlement écrit		149
	✓ 3.2.1 Règlement graphique principal	2	
	○ 3.3 Annexes modifiées		
	✓ Annexes n° 1 Servitudes d'Utilité Publiques (Plan et liste)	2	
	✓ Annexe n° 7 Classement sonore des infrastructures de transport terrestre	1	4
TOTAL		5	206

5.3 Les permanences

Les permanences se sont tenues au RDC de la mairie de Caudan, dans la salle des mariages, accessible aux personnes à mobilité réduite. Les permanences se sont donc tenues dans un cadre agréable et dans de très bonnes conditions d'accueil.

J'ai tenu mes permanences conformément à l'article 4 de l'arrêté du 26 juillet 2022 de M. Vely maire de Caudan.

Le public a eu ainsi accès au dossier et a pu faire ses observations et remarques, pendant 35 jours consécutifs du 16 septembre 14 h 00 au 20 octobre 17 h 00.

A ma première permanence je me suis assuré que le dossier papier mis à la disposition du public était bien complet et que le dossier numérique était accessible sur le site de la ville de Caudan.

J'ai ensuite testé l'adresse l'accès au registre dématérialisé, destinée à recevoir électroniquement les observations du public et ai constaté son bon fonctionnement.

Jeudi 20 octobre à 17 h 00 j'ai clos le registre d'enquête publique et ai récupéré l'ensemble du dossier

Il a été convenu avec M. Collet Directeur Général des Services de la ville de de Caudan de se retrouver vendredi 28 octobre à 13 h 45, à l'hôtel de Ville de Vannes, en présence de M. Le Maire et de M. Queré, pour la remise et la présentation de mon PV de synthèse de l'enquête publique.

6 Le bilan de l'enquête

6.1 Bilan quantitatif de l'enquête

Les permanences ont été très fréquentées et il y a eu constamment du public à m'interroger sur leurs cas personnels.

J'ai reçu lors de mes permanences 26 personnes, ou couples de personnes, qui ont déposé 26 observations consignées sur le registre papier.

2 personnes sont venues hors permanence déposer 2 observations.

19 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé.

Au total j'ai donc reçu 47 observations.

Il est à noter que certaines personnes sont venues plusieurs fois et ont déposé plusieurs contributions pour compléter ou justifier leurs demandes.

Je n'ai reçu ni courrier ni courriel.

Par ailleurs 310 personnes ont visité le registre dématérialisé .

J'ai reçu le 28/10/2022, lors de la remise de mon PV de synthèse, une observation écrite déposée hors délais à la mairie de Caudan, de M. LE FRAPPER NOËL, pour les parcelles 44 et 45 au n° 2 KERGUEN avec 2 photos.

6.2 Les observations du public

Pour une meilleure approche des problématiques exprimées j'ai choisi de classer les observations du public selon les thèmes suivants :

1. Bâtiments susceptibles de changer de destination
2. Constructions en zonage A et N
3. Energies
4. Espaces boisés classés
5. Délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés
6. Stecal
7. Information du Public
8. Règlementation zones Uib-Uic-Uid
9. Modification ou révision de PLU
10. Hors champ de la modification n° 3 du PLU de Caudan

Les observations sont ensuite classées par ordre alphabétique du nom du déposant, puis par date. Les observations portées au registre papier ont été reportées par la Mairie de Caudan sur le registre dématérialisé, à l'exception de celles du 20 octobre, date de clôture de l'enquête publique et de fermeture à 17 h 00 du registre dématérialisé.

La colonne 1 précise le n° de l'observation telle qu'elle apparaît au registre dématérialisé, la colonne 2 le n° de l'observation telle qu'elle apparaît sur le registre papier, la colonne 3 est un indice permettant de séquencer les observations relevant de plusieurs thèmes, puis la colonne 4 indique la forme de l'observation :

- RD pour observations sur registre dématérialisé,
- RP pour observations sur registre papier lors des permanences
- RPhp pour observations sur registre papier hors des permanences.

S'en suit la date de l'observation , les noms et prénoms du déposant s'il n'a pas choisi l'anonymat, l'observation, la liste des pièces jointes, et mon avis.

Pour éviter les doublons j'ai intégré à ces observations la réponse de M. Le Maire, issue de son mémoire en réponse en date du 10 novembre.

Les réponses de M. Le Maire sont reportées en caractère bleus et en italique.

M. Le Maire précise « La commune estime que seules les remarques / observations du public apparaissant en bleu appellent une réponse.

Pour les autres, soit la commune peut en prendre note, soit il s'agit de remarques qui n'entrent pas dans le champ d'application du PLU ou de sa modification, soit le commissaire-enquêteur a déjà apporté des éléments de réponses suffisants qu'il n'est pas nécessaire de corriger ou de compléter ».

THEME 1 : Bâtiments susceptibles de changer de destination								
N° sur registre dématérialisé	N° sur registre papier	indice	Forme	Date	Nom	Prénom	observation	Avis du C.E.
27	18		RP	03/10/2022	BENOIST	Agnès	Propriétaire au n° 8 Le Reste Scouhel Caudan Est venu s'assurer que le bâtiment sur la parcelle ZY n°47 était bien identifié comme bâtiment susceptible de changer de destination. <u>Réponse donnée</u> : Ce bâtiment est bien à la liste complémentaire des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Ce bâtiment est bien sur la liste complémentaires de bâtiments susceptibles de changer de destination
	26		RP	20/10/2022	CORDROCH	Killian	Possède une parcelle ZC179 classée en Ah, pour laquelle il a demandé un P.C. pour transformer le bâtiment existant en longère d'habitation le 30/12/2021. Ce permis a été refusé. Il demande que son bâtiment soit intégré à la liste des bâtiments susceptible de changer de destinations. Il fournit à l'appui un extrait du PC déposé et des photos de l'existant.	A la vue des photos de la surface du terrain, je pense que ce bâtiment réunit les critères nécessaires à son intégration à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination et cela devra être étudié par la commission ad hoc.
2	1		RP	16/09/2022	GAUTIER	Delphine et Philippe	Nous sommes venus le 16 septembre 2022 rencontrer M. BOULIC pour discuter de notre projet à Saint Coner CAUDAN. Suite à notre échange, nous allons déposer notre dossier sur l'espace dématérialisé.	En attente de réception de la demande
2		a	RD	29/09/2022	GAUTIER	Delphine et Philippe	Comme convenu lors de notre passage en mairie de Caudan le 16/09/2022, vous trouverez en PJ nos demandes.	Projet pour évaluation de Mr et Madame Gautier suite au RV avec Mr Boulic du 16 septembre 2022 V2.pdf Les critères édictés par la commission compétente pour retenir ou non une construction en zone A comme étant un bâtiment susceptible de changer de destination sont : 1. Ce n'est pas déjà une habitation 2. Ce n'est pas une ruine ou un bâtiment dans un état de dégradation avancé. 3. Il présente un intérêt architectural minimal 4. Le volume est suffisant pour en faire par exemple une habitation et l'emprise au sol > 50m² 5. Le bâtiment n'est pas situé dans le périmètre sanitaire autour des bâtiments d'élevage 6. L'unité foncière permet a priori de réaliser un assainissement non collectif . Après avoir entendu M. Gautier, pris connaissance des pièces transmises, je me propose d'évaluer pour l'écurie 1, pour le bâtiment non référencé au cadastre, pour l'écurie 2 et le garage , leur adéquation avec les critères précédemment décrits. Ecurie 1 • Critère 1 : Ce n'est pas une habitation. Le bâtiment en question est une ancienne étable . Ce critère est donc validé. • Critère 2 : Ce n'est pas une ruine ou un bâtiment dans un état de dégradation avancé. Les murs sont stables, ni la charpente ni la toiture ne sont trop abimés, le bâtiment est clos et fermé. Ce critère est donc validé. • Critère 3 : Il présente un intérêt architectural minimal. L'intérêt est certain tant pour sa forme que pour les matériaux utilisés, encadrement de pierre pour la porte d'entrée, jolie lucarne coté arrière. Ce critère est donc validé.

								• Critère 4 : Le volume est suffisant pour en faire une habitation et l’emprise au sol est > 50m². Les plans présentés semblent confirmer cette possibilité. • Critère 5 : Le bâtiment n’est pas situé dans le périmètre sanitaire autour des bâtiments d’élevage. Il n’existe pas de bâtiment d’élevage à proximité. Ce critère est donc validé. • Critère 6 : L’unité foncière permet a priori de réaliser un assainissement non collectif. La surface du terrain me paraît satisfaisante. Ce critère est donc validé. En conséquence j’invite M. Le Maire à présenter l’écurie 1 à la commission ad hoc pour l’intégrer dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.
12		B	RD	29/09/2022	GAUTIER	Delphine et Philippe	Comme convenu lors de notre passage en mairie de Caudan le 16/09/2022, vous trouverez en PJ nos demandes	Bâtiment non porté au cadastre • Critère 1 : Ce n’est pas une habitation . Le bâtiment en question est une remise non close. Ce critère est donc validé. • Critère 2 : Ce n’est pas une ruine ou un bâtiment dans un état de dégradation avancé. Le bâtiment est composé de murs en très mauvais état, d’une couverture en tôle rouillée, il n’a ni fenêtre ni porte, le sol est en terre battue, il est simplement adossé à la construction attenante. A mon sens c’est une ruine. Un des critères n’étant pas respecté, j’émet un avis défavorable à son intégration dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination
12		C	RD	29/09/2022	GAUTIER	Delphine et Philippe	Comme convenu lors de notre passage en mairie de Caudan le 16/09/2022, vous trouverez en PJ nos demandes.	Ecurie 2 • Critère 1 : Ce n’est pas une habitation. Le bâtiment en question est une ancienne étable . Ce critère est donc validé. • Critère 2 : Ce n’est pas une ruine ou un bâtiment dans un état de dégradation avancé. Les murs sont stables, parties basses en pierres non assisées surmontées de mur en agglos, le toit en fibre ciment amianté n’est pas cassé mais recouvert de mousses et potentiellement dangereux vu son âge (risque de casse et dissémination de l’amiante par usure), le bâtiment est clos et fermé. Ce critère est donc validé. • Critère 3 : Il présente un intérêt architectural minimal ; La qualité du bâti ne représente pas d’intérêt. Cependant la forme du bâtiment est intéressante et représentative du monde paysan du siècle dernier et constitue un intérêt architectural qui sans être fort est néanmoins minimal. Son volume peut s’intégrer agréablement dans ce petit village. • Critère 4 : Le volume est suffisant pour en faire par exemple une habitation et l’emprise au sol > 50m² ; Les plans présentés semblent confirmer cette possibilité, un plan coté pourra le confirmer ; • Critère 5 : Le bâtiment n’est pas situé dans le périmètre sanitaire autour des bâtiments d’élevage. Il n’existe pas de bâtiment d’élevage à proximité. Ce critère est donc validé. • Critère 6 : L’unité foncière permet a priori de réaliser un assainissement non collectif. La surface du terrain à l’arrière permet la réalisation d’un assainissement non collectif. Ce critère est validé ; En conséquence j’estime que les critères prévus pour la prise en compte d’un bâtiment dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination sont réunis. J’invite donc M. Le Maire à étudier avec la commission ad hoc la possibilité d’intégrer l’écurie n° 2 dans les bâtiments susceptibles de changer de destination. Par ailleurs ce changement de destination permettrait de traiter le problème des couvertures anciennes amiantées qui constituent une véritable menace sanitaire surtout à proximité immédiate de bâtiment d’habitation . Pour le garage à l’arrière , aucun des critères permettant un changement de destination n’est rempli. Cependant rien n’interdit de l’entretenir et de le remettre en état.
	21		RP	20/10/2022	LE CREN	Alcine	M. Le Cren, à la suite du classement de son bâtiment de la parcelle YN 89 dans la liste des « bâtiments susceptibles de changer de destination », demande s’il est possible en même temps d’avoir la possibilité de réaliser une extension dans la limite des 50% de l'emprise au sol prévu à l'article N 2 du règlement écrit.	Dans la mesure où le bâtiment deviendrait un bâtiment d'habitation, l'extension mesurée, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol, sans dépasser 50 M², prévue à l'article N2 en secteur Na me semble autorisée. Il conviendra de se rapprocher du service instructeur des permis de construire pour vérifier que l'extension et la rénovation peuvent se faire simultanément dans un seul P.C.

	28		RP	20/12/2022	LE FRAPPER	Anthony	Est propriétaire à KERGUEN de la parcelle 166 sur laquelle existe un étable. Demande que ce bâtiment soit porté à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. Parcelle de 646 m², possibilité de faire un assainissement individuel, caractère architectural.		Je ne dispose pas de tous les éléments permettant de valider les critères prévus pour que ce bâtiment soit porté à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. Cependant en première approche il me semble que ce bâtiment mérite d'être étudié par la commission ad hoc.
21	12		RP	03/10/2022	LE GARREC	RONAN	Propriétaire des parcelles section ZD parcelle 78 et 44 classée en Aa dans le PLU, Village Le Gorlès Demande à ce que son bâtiment existant puisse être pris en compte dans la liste des "Bâtiments susceptibles de changer de destination"		Ce bâtiment est sur la liste complémentaire des bâtiments susceptibles de changer de destination. Le règlement graphique devrait en tenir compte.
28			RD	04/10/2022	LE GARREC	RONAN	Je suis passé voir Monsieur BOULIC ce lundi 03/10 (numéro 12). Veuillez trouver les justificatifs concernant la possibilité d'implantation d'un système d'assainissement individuel (étude 08/11/2018 + réponse mairie Caudan 16/11/2018 + réponse agglo Lorient 28/11/2018).	REP MAIRIE CAUDAN. pdf REP LORIENT AGGLO.p df ETUDE DE SOL.pdf	Document pris en compte . voir contribution n° 21
	23	b	RP	20/10/2022	LE PALLEC	Jean Yves	Sur la parcelle YB292 à Kerdayo existe un bâtiment de stockage de 120 m² au sol pour lequel M. Le Pallec demande le classement à la liste des « bâtiments susceptibles de changer de destinations »		Lors de notre discussion M. Le Pallec m'indique que bâtiment est en ruine. Dans ce cas il ne peut figurer à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.
1			RD	17/09/2022	NICOLAS	JEAN YVES	J'ai l'honneur de m'adresser à vous afin de solliciter la possibilité de pouvoir rénover, réaménager, ou reconstruire le bâtiment qui a servi d'étable dans la ferme de Kergoal exploitée jusqu'au milieu du siècle dernier. J'ai en 1983 acheté les ruines effondrée de l'écurie, j'ai fait reconstruire (avec les pierres de ce bâtiment) et créé ainsi mon habitation principale. En 1994 j'ai fait de même avec la ruine du pressoir et agrandi ma maison. J'ai aussi agi de la même manière pour des dépendances de cette ferme. Je serai heureux de vous présenter le résultat obtenu, à votre convenance, pour un rendez-vous que je vous laisse le soin de fixer. Je vous montrerai en même temps le bâtiment dont je vous prie d'autoriser la même réhabilitation (par moi-même ou par un acquéreur éventuel), des pierres sont aussi la base de cette ancienne étable. Conscient de la petitesse du terrain, je m'engage à céder, (au prix du terrain agricole), une parcelle qui se trouve au pignon du bâtiment, rendant ainsi le projet plus que séduisant. Je joins à ma demande une copie du mail adressé à Monsieur le Maire de Caudan, sa réponse par mail également, ainsi que la photo qui j'espère vous explicitera ma demande. Sans contact ou réponse de votre part, je me propose de me rendre à votre prochaine permanence à la mairie de Caudan mercredi 28/09 de 9h à midi.	COURRIE R A MONSIE UR LE MAIRE DE CAUDAN. docx VILLAGE KERGOH AL.jpg	Réponse faite pour un RDV lors de la permanence du 28/09/2022.
6			RD	21/09/2022	NICOLAS	JEAN YVES	J'ai bien entendu votre message sur mon répondeur, et vous en remercie. Je serai présent mercredi 28 prochain à 9 heures à la mairie afin de vous rencontrer au sujet de ma demande déposée sous le N°1 le 17/09/2022		Vu
11			RD	28/09/2022	NICOLAS	JEAN YVES	J'ai fait une demande de réhabilitation d'un ancien bâtiment de ferme déposée sous le N°1 le 17/09/2022, sur le présent registre (dématérialisé). Pour faire suite à nos entretiens et à votre visite sur place, j'apporte les précisions qui sont effectivement indispensables à la bonne compréhension du dossier. Il est évident qu'il existe un indéniable potentiel avec cette ancienne étable érigée sur la parcelle N°155. Vous avez pu vous en rendre compte en voyant les reconstructions déjà réalisées avec l'ancienne écurie, le pressoir et d'autres dépendances de cette ancienne ferme de Kergoal. La mise en valeur de ces anciennes constructions restent pour moi une grande satisfaction. Le bâtiment lui-	TERRAIN DE LA FUTURE PROPRIE TE REHABILI TEE.jpeg	Les critères édictés par la commission compétente pour retenir ou non une construction en zone A comme étant un bâtiment susceptible de changer de destination sont : 1. Ce n'est pas déjà une habitation . 2. Ce n'est pas une ruine ou un bâtiment dans un état de dégradation avancé. 3. il présente un intérêt architectural minimal. 4. Le volume est suffisant pour en faire par exemple une habitation et l'emprise au sol > 50m². 5. Le bâtiment n'est pas situé dans le périmètre sanitaire autour des bâtiments d'élevage . 6. L'unité foncière permet a priori de réaliser un assainissement non collectif.

						même n’est pas très « attirant », mais sa disposition, les nombreuses pierres présentes aux pignons, sur le mur nord et en partie sur le mur sud n’attendent qu’à être réhabilitées. Il n’est d’ailleurs pas impossible que je m’y atèle moi-même afin d’y réaliser une habitation belle et confortable, permettant à mon village un embellissement indéniable. Bien sur la surface du terrain est petite, 266 m², c’est la raison pour laquelle je m’engage, (et je n’ai d’ailleurs pas d’autres choix), à céder, (dans le cadre d’une vente, si je ne réalisais pas moi-même l’opération de réhabilitation), les parcelles N°177 (289 m²), N°179 (300 m²), et N° 181 (178 m²). L’ensemble ainsi constitué représenterait une surface totale de 1 033 m². Il faut noter que ces trois parcelles ne sont pas au même niveau que la N°155, et leur accès se ferait par l’étage du pignon ouest. Les problèmes d’épandage, (en l’attente, sous quelques années, de la mise du tout à l’égout), devront être résolus par un système adéquat pour les eaux usées sur les terres les plus élevées Je suis bien évidemment ouvert à toutes suggestions qui pourraient faire aboutir ma demande. Je reste à votre entière disposition, et c’est avec l’espoir de pouvoir mener à bien un tel projet que je vous adresse mes plus cordiales salutations. P.S. Entouré de rouge, je joins le plan qui permet de mieux se rendre compte.		Après avoir entendu M. Nicolas, pris connaissance des pièces transmises et fait un visite sur place du bien en question, aussi bien intérieurement qu’extérieurement, mon analyse est la suivante Critère 1 : Ce n’est pas une habitation . Le bâtiment en question est une ancienne étable avec une partie pour recevoir les bêtes et une autre plus petite avec une cheminée servant de remise. Ce critère est donc validé Critère 2 : Ce n’est pas une ruine ou un bâtiment dans un état de dégradation avancé. Les murs sont stables, la charpente n’est pas trop dégradée, le toit en fibre ciment amianté n’est pas cassé mais recouvert de mousses et potentiellement dangereux vu son âge (risque de casse et dissémination de l’amiante par usure), le bâtiment est clos et fermé. Ce critère est donc validé. Critère 3 : Il présente un intérêt architectural minimal Les murs de pignon et la façade arrière sont en pierres non assisées ni taillées, la façade rue est au 2/3 en aggro non enduit et le 1/3 restant en pierres non assisées ni taillées plus ou moins crépie. La qualité des matériaux ne présente pas un intérêt marqué. La forme du bâtiment est par contre intéressante et représentative du monde paysan du siècle dernier et constitue un intérêt architectural qui sans être fort est néanmoins minimal Critère 4 : Le volume est suffisant pour en faire par exemple une habitation et l’emprise au sol > 50m² Les plans présentés semblent confirmer cette possibilité, un plan coté pourra le confirmer Critère 5 : Le bâtiment n’est pas situé dans le périmètre sanitaire autour des bâtiments d’élevage. Il n’existe pas de bâtiment d’élevage à proximité. Ce critère est donc validé Critère 6 : L’unité foncière permet a priori de réaliser un assainissement non collectif. La surface du terrain ne permet pas la réalisation d’un assainissement non collectif, cependant M. Nicolas est aussi propriétaire de la parcelle attenante permettant de réaliser un assainissement non collectif avec pompe de relevage. La notion d’unité foncière mérite une lecture plus large. Ce critère est donc à étudier par la commission. Voir les plans En conséquence j’estime que les critères prévus pour la prise en compte d’un bâtiment dans la liste des bâtiments susceptible de changer de destination sont réunis sous réserve que la notion d’unité foncière intègre bien le terrain avoisinant propriété de M. Nicolas. J’invite donc M. Le Maire à étudier avec la commission ad hoc la possibilité d’intégrer cette construction dans les bâtiments susceptibles de changer de destination. Par ailleurs ce changement de destination permettrait de traiter le problème des couvertures en amiantées en mauvais état qui constituent une véritable menace sanitaire.	
15	6		RP	28/09/2022	NICOLAS	JEAN YVES	M. NICOLAS est venu présenter son projet de rénovation de son étable. Je lui ai présenté les obligations pour qu'il soit reconnu comme un habitat pouvant changer de destination. Visite sur place prévue ce jour 12h15. M. Nicolas remettra un dossier pour présenter son projet d'épandage.		Voir observation précédente
35			RD	13/10/2022	NICOLAS	JEAN YVES	Monsieur le Commissaire Enquêteur, Je lis dans la rubrique 15 du 30/09 : ... M. Nicolas remettra un dossier pour présenter son projet d'épandage. Dans la rubrique 11 du 28/09 j'indique mettre à disposition le terrain nécessaire. La surface totale dépasse alors les 1 000 m².		Bien pris en compte dans notification n° 15

Réponse de M. Le Maire :

Pour mémoire les principaux critères d'identification (indicatif) :

- Ce n'est pas déjà une habitation
- Ce n'est pas une ruine ou un bâtiment dans un état de dégradation avancé

- Il présente un intérêt architectural minimal
- Le volume est suffisant pour en faire par exemple une habitation et l'emprise au sol > 50m²
- Le bâtiment n'est pas situé dans le périmètre sanitaire autour des bâtiments d'élevage
- L'unité foncière permet a priori de réaliser un assainissement non collectif

RP 26 CORDROCH, Kermaménic : les critères d'identification des bâtiments pouvant changer de destination en campagne semblent remplis, ce dernier pourra être ajouté à l'inventaire, sous réserve le nombre total de bâtiments inventoriés reste raisonnable.



RD 12 (et assimilées) GAUTIER, Saint Coner : voir ci-dessous

RP 28 LE FRAPPER, Kerguen : les critères d'identification des bâtiments pouvant changer de destination en campagne semblent remplis, ce dernier pourra être ajouté à l'inventaire, sous réserve le nombre total de bâtiments inventoriés reste raisonnable.

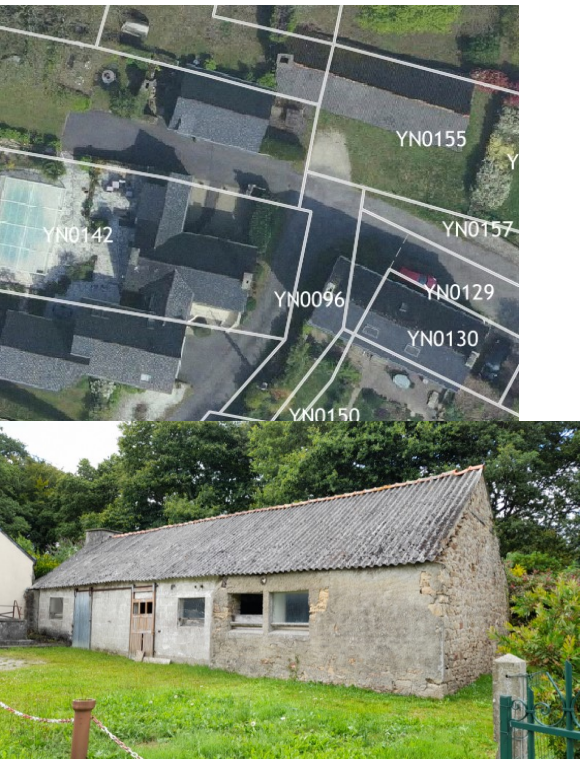


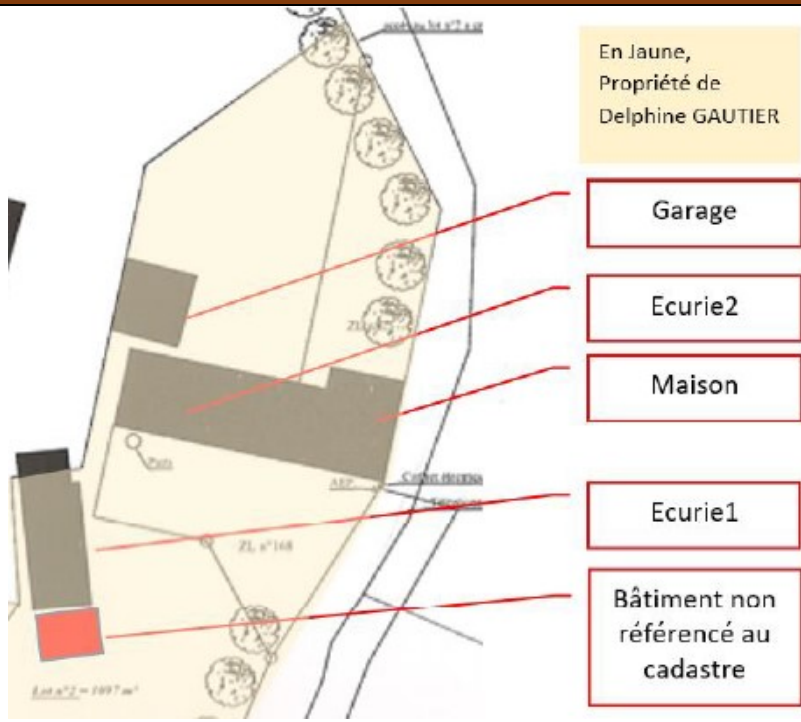
RP 12 LE GARREC, Le Gorlès : le bâtiment situé sur les parcelles ZD 78/44 fait bien partie des 18 bâtiments identifiés initialement, son absence sur le règlement graphique présenté à l'enquête publique est une erreur matérielle qui sera rectifiée.

Lieu-dit : Le Gorlès



RD 11 (et assimilées) NICOLAS, Kergohal : les critères d'identification des bâtiments pouvant changer de destination en campagne semblent remplis, ce dernier pourra être ajouté à l'inventaire, sous réserve le nombre total de bâtiments inventoriés reste raisonnable.





En Jaune,
Propriété de
Delphine GAUTIER

Garage

Ecurie2

Maison

Ecurie1

Bâtiment non
référéncé au
cadastre

Garage : la demande ne porte pas sur un changement de destination ; les possibilités qui s'offrent au pétitionnaire pour gérer son accès sont à voir avec la commune et/ou le service instructeur en direct.

Ecurie 1 : les critères d'identification des bâtiments pouvant changer de destination en campagne semblant remplis, ce dernier pourra être ajouté à l'inventaire, sous réserve le nombre total de bâtiments inventoriés reste raisonnable.



Annexe à l'écurie 1 (non cadastrée) : cette partie de construction semble être dans un état de dégradation pouvant justifier qu'elle ne soit plus cadastrée et ne puisse être support d'un projet.



Ecurie 2 : l'intérêt architectural faible de la construction ne la rend pas prioritaire à une inscription sur l'inventaire complémentaire des bâtiments pouvant changer de destination, cet inventaire devant rester raisonnable en nombre d'éléments identifiés. Les possibilités d'extension de la maison attenante à l'écurie 2 sont à évaluer avec la commune et/ou le service instructeur en direct.



THEME 2 :
Constructions en zonage A et N

22	13		RP	03/10/2022	DI GUGLIELMO		Propriétaire de la parcelle YEB 124, Kerfléau. Sont venus se renseigner sur les possibilités de construire sur cette parcelle. Réponse donnée : Cette parcelle est classée Na déjà dans le PLU existant. Il n'y a pas de droit à construire.		Cette parcelle est classée Na déjà dans le PLU existant. Il n'y a pas de droit à construire.
	27		RP	20/10/2022	DRIAN	Mikaël	Est propriétaire de parcelles à KERVOTER classées en Ab. Demande s'il peut construire une habitation pour son fils sur ces parcelles.		Le classement Ab ne permet pas la construction non nécessaire à l'exploitation agricole. Sauf cas expressément prévus à l'article A2.
17	8		RP	28/09/2022	Glott	Philippe	Propriétaire de la Parcelle YK69, 4 Tynué Kergrenne. Cette parcelle est déjà en zone Aa dans le PLU en vigueur. Je lui ai répondu qu'il n'y avait pas de droit à construire de l'habitat sur ce type de zonage.		Ces parcelles sont déjà en zonage Aa, il ne donne pas droit à construire de l'habitation.
24	15		RP	03/10/2022	LE CREN	Alcime	Propriétaire à Kergohal de la parcelle YL 89 classée en Ah dans le PLU actuel qui sera classée A, sans droit à construire d'habitation hors agricole.		Parcelle YL 89 classée en Ah dans le PLU actuel qui sera classée A, sans droit à construire d'habitation hors agricole.

THEME 2 : Constructions en zonage A et N									
18	9		RP	28/09/2022	Le Foch	Christian e	Est venue se renseigner sur le droit à construire sur les parcelles section ZV n°287 et 286. Ces parcelles sont déjà en zonage Aa, il ne donne pas droit à construire de l'habitation.		Ces parcelles sont déjà en zonage Aa, il ne donne pas droit à construire de l'habitation.
5	4		RP	16/09/2022	LE PALLEC	Liliane	Mme LE PALLEC Liliane et Mme LE BOULAIRE Régine sont venues demander des droits à construire sur les parcelles 263 à Kerandouaré en zone Aa, 258 proche de Kerdayo en zonage Na et 259 à Kerdayo en zonage Nds.		La modification de PLU n° 3 ne porte pas sur le classement de ces secteurs. Pas de possibilité de construction en zonage Aa et Na Nds confirmée aux requérantes Confère article A1 et N1 du règlement écrit.
	23	a	RP	20/10/2022	LE PALLEC	Jean Yves	M. Le Pallec propriétaire de la parcelle YB 217 à Kerdayo et ancien exploitant agricole de cette terre maintenant louée à un autre exploitant agricole, demande de passer cette parcelle de zonage de Aa en Na au motif qu'il n'y a plus de siège d'exploitation.		Cette parcelle est classée en Aa et est exploitée par un agriculteur. Je ne vois pas de raison de modifier ce zonage.
16	7		RP	28/09/2022	M. et Mme LE PARC	Joseph- Jean	Habitent 8 Le Grand Moustoir à Caudan. Il leur a été confirmé que le zonage prévu sur leur parcelle est Aa. L'opposition à la déclaration préalable en date du 30/08/2022 me semble justifiée suivant les dispositions du Scot du Pays de Lorient.		Le Scot du pays de Lorient définissant les SDU (secteurs déjà urbanisés) fait passer le reste les autres terrains hors agglomération et secteurs d'activité en zonage A ou N, ne donnant pas de droit à construire d'habitation hors activité agricole. voir décision conseil d'état : Conseil d'État, 6ème - 5ème chambres réunies, 09/07/2021, 445118 : "Il appartient à l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de la conformité du projet avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral, notamment celles de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme qui prévoient que l'extension de l'urbanisation ne peut se réaliser qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants. A ce titre, l'autorité administrative s'assure de la conformité d'une autorisation d'urbanisme avec l'article L. 121-8 de ce code compte tenu des dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable déterminant les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et définissant leur localisation, dès lors qu'elles sont suffisamment précises et compatibles avec les dispositions législatives particulières au littoral."
34	20		RP hp	13/10/2022	LUCAS	Elisabeth Mireille	Demande de passer la parcelle 144 en terrain constructible aux motifs « que Le secteur de Kerfléau est classé en secteur déjà urbanisé. La construction sur cette parcelle n'aura pas pour effet d'étendre le périmètre déjà bâti puisqu'il y a déjà des constructions tout autour. La parcelle est située en continuité du bâti existant et elle est structurée par une voie d'accès et desservie par les réseaux donc elle pourrait être assimilée à une dent creuse et en tenant compte de l'article 42 de la loi Elan et le L-121-8 du code de l'urbanisme. »		La parcelle 144 est sur MANEHILEC et non sur KERFLEAU identifié au SCoT comme Secteur déjà Urbanisé et à ce titre passant en Ucb dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU de Caudan . Au PLU actuelle cette parcelle 144 est déjà classée Aa et non en Ub. Elle reste en A et donc sans droit à construire.
	25		RP	20/10/2022	LUCAS	Elisabeth Mireille	Mme Lucas reformatisent leur demande déposée sous le n° 20 au registre papier de voir leur parcelle 144 considérée en SDU et classée constructible.		Réponse idem précédemment
26	17		RP	03/10/2022	MICHELET	Dominique et Henri	Propriétaire n° 36 Kervoter à Caudan, des parcelles 59 et 456 YA classées actuellement en Ab, ne donnant pas de droit à construire.		Parcelle 59 et 456 YA classées actuellement en Ab, ne donnant pas de droit à construire
	24		RP	20/10/2022	Mme SIMON et M. LE DEAUT	Anne-Marie	Demandent que les parcelles YT 191, 192, 196 à Penhouët, soient déclarées constructibles.		Ces parcelles sont déjà en zonage Aa au PLU actuel, qui ne donne pas droit à construire de l'habitation.
30	19		RP hp	06/10/2022	QUERO	Didier	Habite au 6 impasse de Mené Bras 56850 Caudan . "Je souhaite réaliser un carport de 20m² sur ma parcelle. Compte tenu de la configuration et l'implantation de la maison je ne suis pas en mesure de l'accoler à la maison. Je dispose d'une aire aménagée sur laquelle je pourrais construire ce carport. Ce terrain à l'origine a été acheté en constructible et non en agricole. Le prix d'achat n'a pas été		Au PLU actuel Mané Bra en en zonage Ah. La modification de PLU n° 3 le passe en Aa. Le règlement écrit précise pour ce zonage : " Par ailleurs, toute forme d'extension mesurée doit en outre être réalisée en continuité de l'habitation existante ; les annexes (dont les abris de jardins) ne sont donc autorisées qu'en continuité de l'existant" .

THEME 2 : Constructions en zonage A et N									
							le même. Un carport c'est 4 poteaux et un toit rien à voir avec une structure garage ou autre. Je ne comprends pas cette impossibilité."		Il serait souhaitable que M. Le Maire explicite cette restriction, qui à mon sens peut se comprendre pour éviter de disséminer des constructions sur un même terrain, dans un souci de cohérence architecturale."
4	3		RP	16/09/2022	RIO	Marie-Paule et René	Mme et M. RIO Marie-Paule et René sont venus demander des droits à construire sur la parcelle YA 0022 au lieu-dit Kerfléau, en zonage NA.		La modification de PLU n° 3 ne porte pas modification de classement de ce secteur. Pas de possibilité de construction en zonage Na confirmée à Mme Rio, Confère N1 du règlement écrit."

Réponse de M. Le Maire :

Il convient de rappeler en premier lieu que les parcelles déjà classées en zone A ou N au PLU approuvé en 2014 ne peuvent légalement pas faire l'objet d'un changement vers un zonage constructible à la faveur d'une procédure de modification de PLU comme c'est le cas en l'espèce.

La modification du PLU en cours se contente soit :

- de maintenir des zonages déjà constructibles au PLU de 2014 dans les Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCoT du Pays de Lorient, seuls secteurs en campagne où peut règlementairement être maintenue la possibilité de réaliser de nouvelles habitations ;
- de supprimer les possibilités de construction dans les autres secteurs ou hameaux qui pouvaient en offrir mais où les règles doivent être corrigées car elles ne sont plus légales au regard de la loi Littoral et de ses évolutions. Dans ces hameaux cependant, des possibilités d'extension mesurées des habitations existantes demeurent, comme le développe le dossier de modification.

Observation RP 19 : Caudan est une commune littorale. De fait, en zones A et N, conformément à la loi, les nouveaux projets ne doivent pas avoir pour effet d'étendre l'urbanisation. Autrement dit, aucune nouvelle construction liée à l'habitation ne peut être créée (sauf exception spécifique type logement de fonction nécessaire à l'exploitation agricole). Corollaire : les nouvelles annexes aux habitations (dont carports par exemple) doivent obligatoirement être accolées aux constructions existantes ; c'est ce que rappelle le dossier de modification présenté à l'enquête publique.

THEME 3 : Energie									
38		d	RD	19/10/2022	ADEC		L'Association de défense de l'environnement de Caudan approuve les dispositions concernant les zones d'activités contenues sous le titre « 7. compatibilité au regard des objectifs en matière de transition énergétique... » (page 22)	avis ADEC.pdf	Bien pris note
	22		RP	20/10/2022	BOUIN	Dominique	M. BOUIN Dominique a déposé en mars 2022 une demande préalable d'autorisation d'installer un tracker solaire sur sa parcelle 14 allée de LEZEVORC'H, qui a été refusée au motif que les trackers ne figurent pas à la liste des équipements solaires acceptés dans le PLU de Caudan. Aussi M. BOUIN demande que la modification du PLU n° 3 intègre les trackers à la liste des équipements solaires acceptés, favorisant ainsi le développement des énergies renouvelables. Pour information son tracker fait une surface de l'ordre de 2.5 m²		Il me semble intéressant, dans le cadre des modifications mineures prévues à la modification N°3 du PLU de Caudan, d'intégrer des dispositions favorisant le déploiement d'énergies renouvelables dont les trackers solaires.
39			RD	19/10/2022	JETAIN	Fabrice	En tant qu'habitant de Caudan, mais aussi en tant que professionnel agissant dans les transitions écologiques et énergétiques, je tiens à apporter mon avis et observation sur l'importance majeure de faire évoluer la règle contraignante concernant l'installation de panneaux photovoltaïques sur châssis intégrés aux toitures, en ouvrant la possibilité d'installations non intégrées aux toitures comme des installations déportées tout en imposant un impératif d'intégration au paysage. Cette possibilité ouvrirait de réelles opportunités de développement d'installations jusqu'à présent freinées par des situations de châssis incompatibles ou créant des inquiétudes quant au devenir des toitures suite à l'installation d'équipements.		Le projet de modification du chapitre 2.2 Energie du règlement du PLU n'apporte pas de restrictions particulières et au contraire encourage la production de production d'énergie solaire, dans le respect du Code de l'Urbanisme (L111-18-1 puis L111-19-11) et du Code de la Construction(L 171-4) Il me semble intéressant, dans le cadre des modifications mineures prévues à la modification N°3 du PLU de Caudan, d'intégrer des dispositions favorisant le déploiement d'énergies renouvelables dont les installation déportées ou non encastrées de panneaux photovoltaïques, dans le mesure où leur impact visuel est acceptable.

Réponse de M. Le Maire :

La commune prend note des observations et souhaite en effet ne pas décourager par le PLU les projets allant dans la direction de la transition énergétique.

A titre de piste, la commune envisage de supprimer l'obligation d'intégrer les panneaux photovoltaïques dans les pans de toiture (règle présente dans une grande majorité de zones) et d'opter pour une rédaction plus souple favorisant l'intégration des dispositifs énergétiques dans le paysage de manière générale, inspirée de l'article 1AUc 15 :

« La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie. »

« Les dispositifs de production d'énergies renouvelables ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, [...] sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels. »

Rappelons cependant que des dispositifs ou installations au sol ne pourront potentiellement pas être autorisables en zones A et N dans la mesure où ils constitueraient des extensions d'urbanisation interdites en commune littorale.

THEME 4 : Espaces boisés classés									
	23	c	RP	20/10/2022	LE PALLEC	Jean Yves	M. Le Pallec demande que les secteurs boisés classés fassent l'objet d'une véritable protection. il me montre les photos de la zone boisée massacrée sur la parcelle YB proche de kerdayo en décembre 2020 et 2021. Photos jointes.		Il me semble intéressant, dans le cadre des modifications mineures prévues à la modification N°3 du PLU de Caudan, d'intégrer des mesures de protections de ces espaces boisés classés, visant à redonner de la valeur aux arbres suivant des indices tenant compte de l'espèces et de la variété, de la valeur esthétique et l'état sanitaire, de la situation, de la dimension, et à réprimer sévèrement les abus. La dernière modification du PLU de la Ville de Vannes a mis en place de mesures intéressantes dont la commune de Caudan pourrait s'inspirer.

Réponse de M. Le Maire :

En l'état actuel, la commune prend note des abus constatés et se montera plus vigilante sur cette question.

Cependant, la mise en place de mesures complémentaires de protection des boisements en fonction de leur état, de leur situation, etc., nécessiterait un travail relativement poussé qui s'inscrirait davantage dans une révision générale ultérieure du PLU.

THEME 5 : Délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés									
20	11		RP	28/09/2022	Couriaut		Mme COURIAUT Parcelle 499-663 et 661 Section YA Kerfléau Rue des mésanges. Ce secteur est prévu dans le SDU Kerfléau. La limite constructible au Nord, est à environ 7 m de la façade alors que précédemment il allait jusqu'au fond de terrain. Mme Couriaut demande de revoir cette délimitation qui lui fait perdre beaucoup de terrain constructible, environ 1 000m², d'où une perte de patrimoine importante. - Succession faite en 2013 sur la base d'un terrain constructible avec droit important. - Mme Couriaut voulait faire un garage à l'arrière elle ne peut plus le faire		Le tracé des limites entre zone Ucb et A été fait en définissant des zones-tampons de 5m autour des constructions qui vont faire partie du SDU. "Il s'agit ensuite, pour déterminer le contour du zonage Ucb, de suivre ces tampons de 5m et de les relier entre eux, avec bon sens. Exemple : si le bord du tampon se trouve à 1m de la limite parcellaire, le zonage ira potentiellement chercher cette limite pour éviter l'incompréhension d'un propriétaire dont la parcelle serait constructible sauf le dernier mètre. Ces adaptations ne semble pas de nature à compromettre l'esprit de la méthode. En outre, la notion de tampon de 5m correspond à une doctrine imposée par l'Etat. La commune ne pouvait opter pour des tampons plus généreux. Il a été estimé que globalement, 5m depuis le nu de la construction permet de réaliser une extension de l'habitation tout à fait raisonnable ». Pour le cas particulier de Mme Couriaut cette zone de non-constructibilité est sur une partie boisée."

THEME 5 :
Délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés



En conséquence il ne me parait pas opportun de modifier les limites prévues.

Réponse de M. Le Maire :

La situation a été correctement analysée par le commissaire-enquêteur dans sa réponse préalable.
Dans un souci de transparence, les grandes lignes de la méthode de délimitation des SDU seront reversées dans l'additif au Rapport de présentation du PLU.
Il convient de rappeler que la marge maximale de 5m à partir des bâtiments existants correspond à une demande des services de l'Etat, que la commune ne peut outrepasser.

THEME 6 :
Stecal

25	16		RP	03/10/2022	FERRAND	Hervé	Gérant de Côté Jardin spécialiste de l'Aménagement de jardin, 7 Village de St Coner. La société Art et Jardin, en entreprenariat individuel, immatriculée sous le SIREN 493312961, est en activité depuis 15 ans et installé depuis 11 ans sur ce site. Elle est spécialisée dans le secteur d'activité des services d'aménagement paysager. Son effectif est compris entre 3 et 5 salariés. Sur place elle fait un peu de plantation assimilable à de la pépinière.		M. Penhouët est venu me présenter son projet de construction d'un bâtiment contre celui existant, avec 2 variantes, et justifier les raisons de cette extension : Sécuriser à l'abris des intempéries et des vols le matériel roulant, le matériel nécessaire à l'exécution de ses travaux d'aménagement paysager et de « pépinière, le stockage de certains matériaux, et la nécessité d'offrir à son personnel de conditions d'accueil et de travail. Le secteur où elle est installée est en zone Aa pour la partie construction et Ab pour sa partie parking au sud. Le bâtiment projeté est en zone Aa. Il convient de vérifier si l'activité exercée est une activité agricole. L'activité principale « services d'aménagement paysager » n'est pas une activité agricole, cependant l'activité de « pépinière » exercée sur place peut l'être. Le code rural précise :
----	----	--	----	------------	---------	-------	---	--	--

THEME 6 : Stecal									
							La parcelle est classée Aa, et donc pas de droit à construire sauf exploitation agricole. Demande d'envisager un STECAL à vocation économique.		Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. .../.... Pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20 1° Les travaux qui entrent dans le cycle de la production animale ou végétale, les travaux d'amélioration foncière agricole ainsi que les travaux accessoires nécessaires à l'exécution des travaux précédents ; 2° Les travaux de création, restauration et entretien des parcs et jardins comprenant les travaux de maçonnerie paysagère nécessaires à l'exécution des travaux précédents. J'invite donc M. Penhouët à se rapprocher du service instructeur des permis de construire pour confirmer ou non si cette activité est agricole, donnant alors des droits à construire limité suivant l'article A2 du règlement. Cependant vu la faible surface en « pépinière » je doute qu'il puisse en être ainsi. Une solution pourrait être trouvée en mettant en place un stecal à vocation économique. Voir la fiche Stecal édité par https://www.drome.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_stecal_valide_cdpenaf06-10-2020.pdf précisant : « L'utilisation du STECAL dans les PLU(i) est acceptée pour permettre, en zone A et N, l'évolution d'une activité déjà existante exercée dans un bâtiment déjà présent sur le secteur. Il n'est donc pas autorisé de STECAL pour la création d'une nouvelle activité, l'implantation de celles-ci devant être privilégiée au sein des zones d'activités existantes. Il est donc convenu que le STECAL n'est pas une obligation pour toutes les activités présentes en zone A et N si celles-ci n'ont pas de projet d'évolution ou si la collectivité ne souhaite pas que celle-ci se développe. Le STECAL pourra ainsi autoriser l'extension des bâtiments existants, voire la construction d'un nouveau bâtiment nécessaire à l'activité existante, mais à condition de rester sur l'emprise artificialisée et de ne pas créer une ZNT (Zone Non Traitée) sur les parcelles agricoles voisines Le périmètre du STECAL ne doit empiéter sur aucune surface agricole ou naturelle..../... Le choix d'implantation de cette zone ne pourra en aucun cas se faire sur des espaces identifiés à forts enjeux agricoles , naturels ou forestiers.» J'invite M. Le Maire à la mettre en œuvre.
19	10		RP	28/09/2022	PENHOUET		M. PENHOUET Société Art et Jardin (E.I) actuellement en zonage Aa, modification du PLU n°3 zonage Aa et Ab. Reçu projet avec extension.	DOC025. pdf DOC024. pdf	M. Penhouët est dans le même cas que M. Ferrand, sauf que son activité agricole est inexistante. La réalisation d'un Stecal à vocation économique afin de permettre à cette société d'assurer son développement économique et d'offrir à ses salariés des conditions d'accueil normales sans impacter les surfaces agricoles me semble intéressante. J'invite M. Le Maire à la mettre en œuvre. Le plan devra être reprécisé en fonction du Stecal

Réponse de M. Le Maire :

<i>Dans les deux cas, la commune est favorable à la mise en place d'un STECAL, qui ne pourra cependant pas être plus permissif que la loi Littoral ou que la loi de manière générale.</i> <i>En particulier, les bâtiments d'activités existants pourront faire l'objet d'extension, mais de nouvelles constructions détachées ne pourront pas être créées.</i> <i>Par ailleurs, une extension ne peut pas être supérieure en emprise au sol au bâtiment existant qu'elle étend.</i>	
<i>RP 16 FERRAND : le scénario 1 envisagé par le porteur de projet peut être rendu compatible avec un STECAL en inscrivant le volume projeté dans la continuité de l'entrepôt existant en s'accrochant par l'angle sud-est. Le scénario 2 est plus difficilement</i>	<i>RP 10 PENHOUET : le projet présenté s'inscrit déjà en extension de l'existant. Cependant la possibilité d'extension dans le périmètre du STECAL ne devra potentiellement pas dépasser l'emprise au sol de l'existant, soit environ +140m² maximum.</i>

compatible car créer un volume sur l'ancienne fosse nécessiterait de connecter ce volume à l'existant au travers d'une voie carrossable et donc peut-être de revoir le schéma de circulation du site.
Les règles assortissant le STECAL préciseraient en outre que l'emprise au sol créée dans le périmètre du STECAL ne doit pas dépasser 450m², une surface qui semble compatible avec la notion de « Capacité d'Accueil Limitée ».
Délimitation du STECAL qui pourrait être étudiée :



Délimitation du STECAL qui pourrait être étudiée :



**THEME 7 :
Information du Public**

38		a	RD	19/10/2022	ADEC		L' Association de défense de l'environnement de Caudan Après avoir étudié la modification du PLU soumis à l'enquête publique 1) regrette le manque d'information apportée au public sur cette enquête. Certes, l'avis d'enquête est affiché, tous les documents sont accessibles en mairie ou via internet et le commissaire enquêteur répond aux interrogations, mais aucun résumé non technique, aucune réunion publique, aucun	avis ADEC.pdf	Le nombre de personne s'étant déplacées pour me rencontrer lors des permanences ainsi que le nombre d'observations déposées sur le registre dématérialisé me laisse à penser que l'information de la tenue d'une enquête publique relative à la modification du PLU de Caudan est bien passée auprès de la population. Le dossier mis à la disposition du public comportait un document de 25 pages « Modification de droit commun dont mise en compatibilité avec le SCoT 2018 – additif au rapport de présentation » présentant succinctement la modification, et pouvant s'assimiler au « résumé non technique » d'un dossier d'évaluation environnementale. La tenue d'une réunion publique n'est pas obligatoire.
----	--	---	----	------------	------	--	---	------------------	--

THEME 7 :
Information du Public

							article de presse ne sont venus éclairer les Caudanais sur les principales mesures et les grands enjeux. Pour l'ADEC, le président, Philippe LAPRESLE		Il appartient à la presse de définir sa ligne éditoriale et de choisir son information..
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Réponse de M. Le Maire :

La procédure de modification du PLU a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale par une décision de l'Autorité environnementale en date du 19 novembre 2021 (décision faisant partie du dossier soumis à enquête publique). De fait la présente modification ne fait pas partie de procédures soumises à concertation du public en vertu de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, l'enquête publique obligatoire tenant lieu à elle seule de concertation suffisante. Ajoutons que l'arrêté de mise en modification du PLU en date du 28 avril 2021 a été affiché en mairie, doublé d'une annonce dans la presse locale le 26 mai 2021, et que le magazine municipal s'est fait l'écho de cette procédure à deux reprises (avril et juillet 2021). Enfin, l'enquête publique a fait l'objet des mesures de publicité (Ouest France et Télégramme du 27 août 2022) et d'affichages légaux, dont des affiches à toutes les entrées d'agglomération, dans les 3 SDU et dans le bourg de Caudan. Cette publicité a été vraisemblablement adéquate, en témoigne une bonne participation à l'enquête publique.

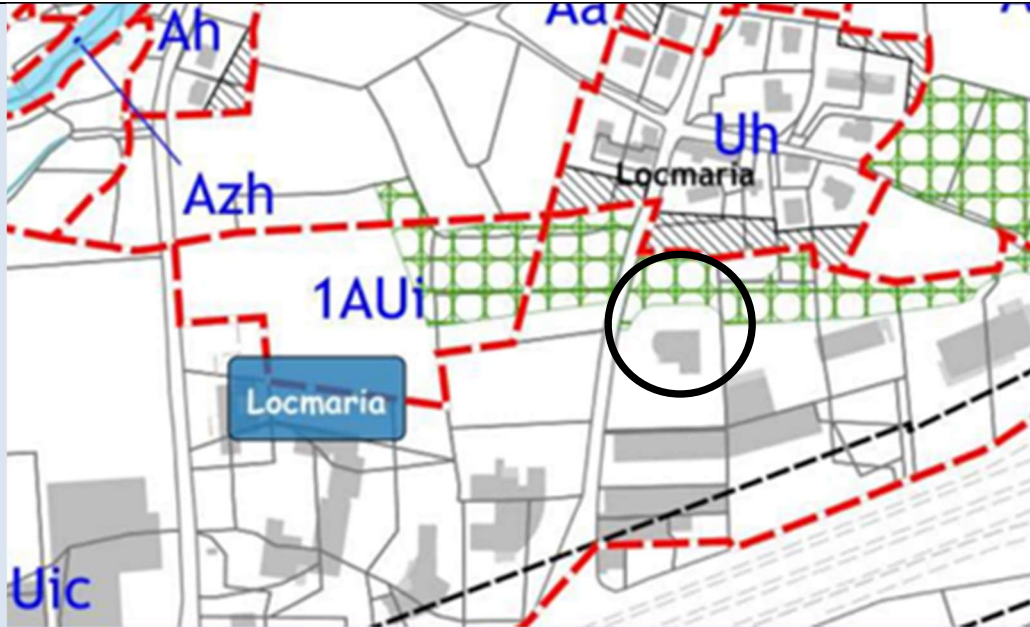
THEME 8 :
Règlementation zones Uib-Uic-Uid

38		c	RD	19/10/2022	ADEC		Association de défense de l'environnement de Caudan s'inquiète des projets d'extension de la zone d'activités de Kerpont (page 16). Cette extension est cohérente avec le PLU de Caudan (2013) et le SCoT (2017), mais ignore les enjeux auxquels nous sommes maintenant confrontés : effondrement de la biodiversité, maintien (voire reconquête) de la souveraineté alimentaire, dérèglement climatique. Le SCoT affiche la nécessité de « renforcer la sobriété foncière, de préserver durablement les terres agricoles, d'assurer la biodiversité ». La modification proposée au PLU applique ces principes en réduisant les possibilités de construction de nouvelles habitations. Il est contradictoire de maintenir en même temps à Kerpont un projet visant à terme à artificialiser 90 ha. Il devient urgent de préserver les espaces agricoles et naturels qui sont précieux pour l'autonomie alimentaire au vu de la situation mondiale tant climatique que géopolitique (guerre en Ukraine), pour le stockage de l'eau de pluie (alors que nous sommes confrontés à des risques croissants de pénurie), pour la biodiversité dont l'effondrement est dû en partie à l'artificialisation d'une part toujours croissante du territoire. Nous constatons par ailleurs que, malgré les efforts de Lorient Agglomération pour les résorber, des friches industrielles, des dents creuses, des terrains sous-utilisés demeurent au sein des zones actuelles d'activité. L'essor du télétravail réduit par ailleurs les besoins des entreprises en locaux. L'extension programmée de la zone d'activités de Kerpont vers l'est pose enfin le problème de la cohabitation des activités et de l'habitat.	avis ADEC.pdf	Comme vous l'indiquez cette extension est cohérente avec le SCoT du pays de Lorient et je rajouterai compatible avec le SCoT 2018 du pays de Lorient. Effectivement la résorption des dents creuses est une voie de sobriété foncière. La modification du PLU prévoit la suppression de la zone 2AU1 en extension de « Kerpont-Lézevoch'h 2 » au profit d'un zonage agricole, mais ne prévoit pas pour la partie Ouest séparée du lotissement de la montagne du salut par une zone boisée de 50 à 80 m de profondeur, de modification du zonage actuel 2AUi destiné à moyen ou long terme aux activités et installations participant à la vie économique. Il convient de rappeler que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU qui intégrera obligatoirement des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles les opérations devront être compatibles. Dans le même temps les entreprises et les union professionnelles soulignent le manque d'espace pour installer ou développer leurs activités. (voir les contributions suivantes) En conséquence il n'est pas possible dans le cadre d'une modification de PLU de prendre en considération votre demande visant à ce que « les projets d'extension de la zone de Kerpont soient complètement reconsidérés ».
----	--	---	----	------------	------	--	---	------------------	---

THEME 8 :
Règlementation zones Uib-Uic-Uid

						A cet égard, la proximité de l’important lotissement de la Montagne du Salut avec la zone d’activité prévue à Lézevorc’h peut être source de problèmes de voisinage comme le montrent d’autres lieux de la commune (Kerourio, Kergoussel, Kerhet). La zone 2AU de Lézevorc’h ne peut convenir qu’à des activités ne générant aucune nuisance (bruits, odeurs, pollutions) pour les riverains, la zone tampon boisée qui a été plantée n’étant en aucun cas une protection suffisante. Pour toutes ces raisons, l’ADEC demande que les projets d’extension de la zone de Kerpont soient complètement reconsidérés. Pour l’ADEC, le président, Philippe LAPRESLE A.D.E.C.			
13			RD	30/09/2022	Bachy	thomas	En tant que professionnel de l'immobilier tertiaire, nous avons de plus en plus de demandes de bureaux sur le secteur, une densification verticale dans ce domaine permettrait à plus d'entreprises de s'installer ou se développer.		Dans ces secteurs l'article Ui10 prévoit une hauteur de 12 m en faitage et sommet . Porter cette hauteur à 15 m me semble justifié. La densification verticale est effectivement une solution pour permettre l'implantation de davantage d'entreprises tout en respectant une certaine sobriété foncière . J'invite M. Le Maire à amender l'article Ui 10 dans ce sens.
31			RD	06/10/2022	BICHERAY	CHRISTELLE	<i>"je reviens sur l'article UI10, pour les hauteurs maximales pour les secteurs Uib-Uic et Uid, il serait judicieux de remonter cette hauteur de 12 à 15m afin de permettre de construire un étage de plus sur les fonciers qui sont en dehors de la façade de l'A82. Le foncier est tellement rare sur cette zone que se priver d'un étage serait un non-sens écologique et économique pour les entreprises qui cherchent à s'y implanter."</i>		Dans ces secteurs l'article Ui10 prévoit une hauteur de 12 m en faitage et sommet . Porter cette hauteur à 15 m me semble justifié. La densification verticale est effectivement une solution pour permettre l'implantation de davantage d'entreprises tout en respectant une certaine sobriété foncière . J'invite M. Le Maire à amender l'article Ui 10 dans ce sens.
33			RD	12/10/2022	BICHERAY	CHRISTELLE	Propriétaire de la parcelle cadastrée ZS334, située 6591 ZI de Kerpont, chemin de Locmaria Prantarff, cette parcelle est divisée en 2 zonages. Sur une partie, nous avons un bâtiment dans laquelle un locataire est à l'étroit et nous aurions besoin d'agrandir ce bâtiment. L'autre partie est aujourd'hui classée en zone NA, pourtant ce n'est qu'un terrain, viabilisé avec réseaux en attente et desservie par le chemin de Locmaria Prantarff. Nous aurions besoin d'élargir juste un peu la zone constructible comme sur le plan joint, tout en conservant une zone NA afin de garder cette barrière végétale pour les habitations se trouvant derrière. Cela est-il possible? 	IMG_579 3.jpeg, PARCELLE ZS 331-ZONE CONSTRUCTIBLE SOUHAITEE.png, PARCELLE ZS 331-ZONE CONSTRUCTIBLE SOUHAITEE.png, PLAN PARCELLE AVEC SOUHAIT D'EXTENSION.pdf, IMG_579 1.jpeg	Cette parcelle est classée en Uic au PLU existant avec un espace boisé classé. Il n'est pas prévu de changement de zonage dans la modification n°3 du PLU. Les constructions peuvent se faire en respectant la réglementation de la zone Uic mais SANS interférer sur l'espace boisé classé. A ce sujet il est extrêmement surprenant de constater que l'espace boisé classé, porté au PLU actuel ait pratiquement disparu. Voir photos

THEME 8 :
Règlementation zones Uib-Uic-Uid

									
									
36		RD	13/10/2022	KERPONT Entreprises		La ZA de Kerpont qui totalise plus de 9 000 emplois pour environ 600 entreprises présente en matière de foncier une situation de pénurie aggravée. Pour preuve les disponibilités foncières pour l'ensemble de l'agglomération ne représentent que 1,6% des surfaces totales de la ZA alors que l'état de pénurie est avéré en dessous de 5% . Ainsi l'agglomération ne dispose que de 17 hectares disponibles immédiatement pour une demande recensée immédiate de 100 .	doc2022 1013150 902.pdf	Cette demande me semble fondée et est effectivement une réponse vertueuse au besoin de foncier. Elle devra cependant être examinée secteur par secteur, tous les secteurs Ui n'ayant pas forcément les mêmes environnements. Pour le nouveau secteur Uid destiné à l'évolution des activités existantes on peut s'interroger sur le bien-fondé de l'article Ui 1 (§ 3) interdisant toute construction nouvelle, et de l'article Ui 2 (§ 3) limitant l'extension des bâtiments d'activité à 50 % de la surface au sol du bâtiment existant et dans sa continuité.	

THEME 8 :
Règlementation zones Uib-Uic-Uid

						L'objectif du Scott 2018 est de produire 200 hectares supplémentaires en 20 ans soit 10 nouveaux hectares par an tout en optimisant les ZA actuels et densifiant les zones futures. La densification du zone est donc indispensable, en conséquence la densification verticale est une bonne solution pour permettre l'implantation rapide de davantage d'entreprises alors que la sobriété foncière est de mise actuellement. C'est pourquoi en ce qui concerne l'article UI10, pour les hauteurs maximales pour les secteurs Uib-Uic et Uid il est important d'autoriser de remonter cette hauteur de 12 à 15 m afin de permettre de construire un étage de plus sur les fonciers qui sont en dehors de la façade de l'A82. Notre association est donc totalement favorable au passage de 12 à 15 M des futurs bâtiments construits sur le pôle d'activité de Kerpont B.Lefebvre Vice-Président		
10			RD	27/09/2022	Medef 56	Philippe Notre organisation patronale est totalement favorable au passage de 12 à 15 m des futurs bâtiments construits sur la zone d'activités. En effet la densification verticale est la solution pour permettre l'implantation de davantage d'entreprises alors que la sobriété foncière est de mise actuellement. Une étude récente d'Audelor démontre les besoins importants en terme de m2 à devoir construire sur le bassin d'emploi de Lorient afin d'accompagner son fort développement économique. https://bit.ly/bureaux2021 Le bassin d'emploi est en sous offre il faut donc permettre aux entreprises de venir s'implanter en augmentant la hauteur constructible de 12 à 15 m. Le Secrétaire Général, Philippe GUILLOU		Dans ces secteurs l'article Ui10 prévoit une hauteur de 12 m en faitage et sommet , portée à 15 en façade de l'A82 . Porter cette hauteur à 15 m me semble justifié. La densification verticale est effectivement une solution pour permettre l'implantation de davantage d'entreprises tout en respectant une certaine sobriété foncière . J'invite M. Le Maire à amender l'article Ui 10 dans ce sens.

Réponse de M. Le Maire :

RD 10/13/31/36 : Consciente des enjeux liés à l'optimisation et à la densification des zones d'activités existantes, la commune est favorable à réinterroger la hauteur maximale permise au sommet et au faitage en zones Uib, Uic et 1AUi (cette dernière ayant vocation à devenir Uib ou Uic par la suite) afin de la faire évoluer de 12 à 15m. La zone Uid créée par la présente modification correspondant à une unique zone spécifique où les constructions doivent évoluer de façon plus maîtrisée, elle pourra faire l'objet d'un plafond de hauteur moins important pour cette raison. Enfin, la zone Uia n'étant soumise à aucun plafond métrique de hauteur, elle n'est pas concernée.

RD 33 : En l'espèce, il semble que ce ne soit pas le périmètre de la zone constructible qui entrave le projet évoqué, mais bien la présence d'une protection EBC qui limite cette constructibilité à une partie de la parcelle. D'une part il s'agit d'une ceinture boisée à créer en transition douce entre le secteur d'activité et le hameau de Locmaria immédiatement au nord, mais aussi davantage à l'est dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités de Kerpont par le Lézévorc'h, et qu'il n'est pas souhaitable d'amincir encore en épaisseur sans quoi le futur boisement n'aurait peu voire aucun intérêt écologique ; d'autre part une procédure de modification de PLU ne peut réduire une trame de protection EBC. Cette situation pourrait éventuellement être réexaminée à la faveur d'une révision ultérieure du PLU

**THEME 9 :
Modification ou révision de PLU**

38		b	RD	19/10/2022	ADEC		Association de défense de l'environnement de Caudan Après avoir étudié la modification du PLU soumis à l'enquête publique, le conseil d'administration prend acte des règles limitant les possibilités de nouvelle construction aux seuls espaces agglomérés du bourg et de la Montagne du Salut, ainsi que, à seule fin de densification, dans les 3 SDU de Kervoter, Kerfléau et St Séverin. L'association partage la volonté affichée d'ainsi « limiter la création d'infrastructures nouvelles (voiries et réseaux), limiter la dispersion de l'habitat et des activités sur les terres agro-naturelles. » (page 12) L'association relève cependant que, selon les services de l'État (document 2.6-avis_état), la procédure choisie pour passer les hameaux de zone constructible en zone agricole est « fragile juridiquement » et pourrait donc être source de contentieux.	avis ADEC.pdf	Cette remarque de la DDTM incitant les mairies à procéder à une modification globale de leur PLU pour ainsi intégrer toutes les lois votées depuis leur rédaction , dans ce cas présent 2014, et en particulier la loi climat et résilience, ne doit pas masquer leur position : « 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 »
----	--	---	----	------------	------	--	---	------------------	---

Réponse de M. Le Maire : Pas de remarque

**THEME 10 :
Hors champ de la modification n° 3 du PLU de
Caudan**

32			RD	09/10/2022	Anonyme		L'agrandissement de la voie permettra un trafic plus fluide et un gain de temps non négligeable et permettra par ailleurs le dépassement de tracteurs ou voitures sans permis qui sont très dangereux.		Cette notification est dans doute pour l'autre enquête publique. Je la fais suivre à la Commissaire Enquêtrice.
37			RD	16/10/2022	Anonyme		Souhait de passer la D769 en 2x2 voies afin de désengorger la route actuelle.		Cette notification est dans doute pour l'autre enquête publique. Je la fais suivre à la Commissaire Enquêtrice.
9			RD	26/09/2022	Cartry	Nicolas	Pour à 100%		Cette demande ne rentre pas dans le cadre de la modification n° 3 du PLU de Caudan. J'invite M.Cartry à prendre contact avec la mairie de Caudan pour une éventuelle étude dans le cadre d'une modification du zonage des eaux usées .
3	2		RP	16/09/2022	CELIK		Mme CELIK agissant pour la SCI Armor demande s'il est possible sur la parcelle 344 proche de Lezevorch de demander un permis de construire pour transformer en bâtiment existant non occupé en bâtiment d'habitation, ou éventuellement de la classer en bâtiment susceptible de changer de destination.	CELIK.pdf	Cette parcelle est en 2AU1. Il s'agit d'un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et destiné à moyen ou long terme aux activités et installations participant à la vie ECONOMIQUE. Suivant article 2AU2 : occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières. La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de constructions annexes à la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne créent PAS DE NOUVEAUX LOGEMENTS et ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

THEME 10 : Hors champ de la modification n° 3 du PLU de Caudan									
7			RD	26/09/2022	Cren	Delphine	Ce serait possible d'aligner notre zone constructible sur les 3 terrains ? Là, la séparation est de travers et non pas parallèle aux 3 maisons.		Ce tracé ne fait pas l'objet de la modification n° 3 du PLU et est bien celui du PLU en vigueur. Les terrains à l'arrière des maisons hors zone Ub sont en zone Ab dont l'emprise ne peut être diminuée.
8			RD	26/09/2022	Cren	Delphine	Lors de notre fête des voisins Bellevue de Kerantro, 15 familles ont demandé de passer au tout à l'égout. Serait-il possible d'étudier cette demande ? Seules les personnes présentes ont été interrogées. Je suppose que nous pourrions être beaucoup plus nombreux à demander ce changement d'assainissement pour plus de facilité.		Cette demande ne rentre pas dans le cadre de la modification n° 3 du PLU de Caudan. J'invite Mme Cren à prendre contact avec la mairie de Caudan pour une éventuelle étude dans le cadre d'une modification du zonage des eaux usées .
23	14		RP	03/10/2022	LE SCOUARNEC	Chantal	Parcelle YA, 52 rue des mésanges Caudan Je déclare avoir pris contact avec le service de l'urbanisme de Lorient Agglo, car ma maison est en zone NA dans le PLU existant. Il m'a été répondu en 2018 qu'une erreur avait été faite à l'époque (janvier 2014) disant que ma maison n'était pas reliée au tout à l'égout, alors qu'elle l'était. Je demande dans le cadre de la modification n°3 que cette erreur soit corrigée afin que mon terrain soit classé en Ucb.		Il serait intéressant que Mme Le Scouarnec produise des éléments tangibles attestant de l'erreur commise en 2014.
14	5		RP	28/09/2022	M. FRABOULET		M. et Mme Fraboulet sont venus prendre connaissance du règlement écrit concernant la zone Ucb pour leurs parcelles 130-132-131-194 Il attire l'attention sur une erreur cadastrale sur la parcelle 132.	DOC023. pdf	L'erreur de cadastre ne relève pas de la modification n° 3 du PLU. Cependant j'invite M. Le Maire à en informer l'autorité compétente pour que cette erreur soit rectifiée.

Réponse de M. Le Maire :

RP 14 LE SCOUARNEC : la commune doit préciser qu'un changement de zonage Na vers Ucb n'est légalement pas possible dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

Cette demande pourra éventuellement être réexaminée à la faveur d'une révision ultérieure du PLU.

6.3 Observations et questions du Commissaire Enquêteur

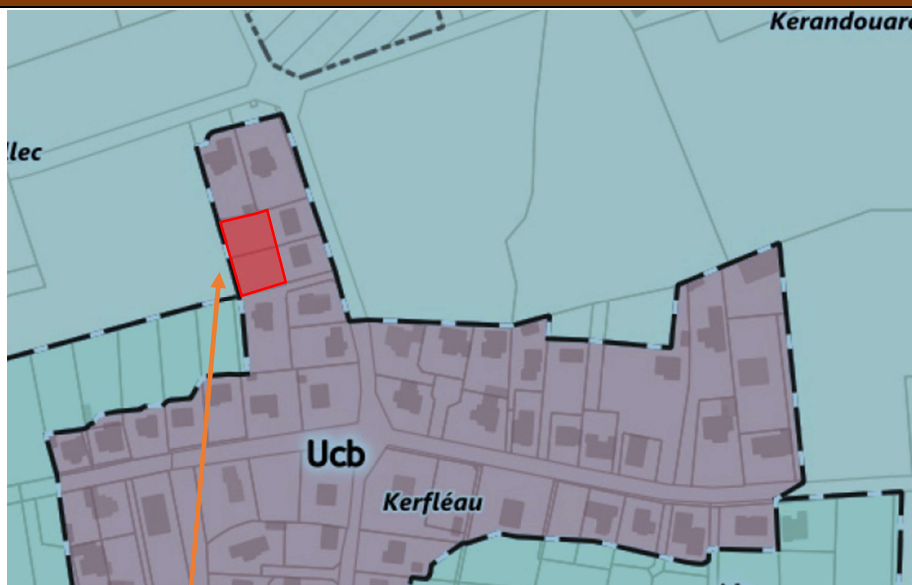
Mes questions portent sur 2 thèmes :

1. La prise en compte des réserves des PPA
2. La délimitation des SDU

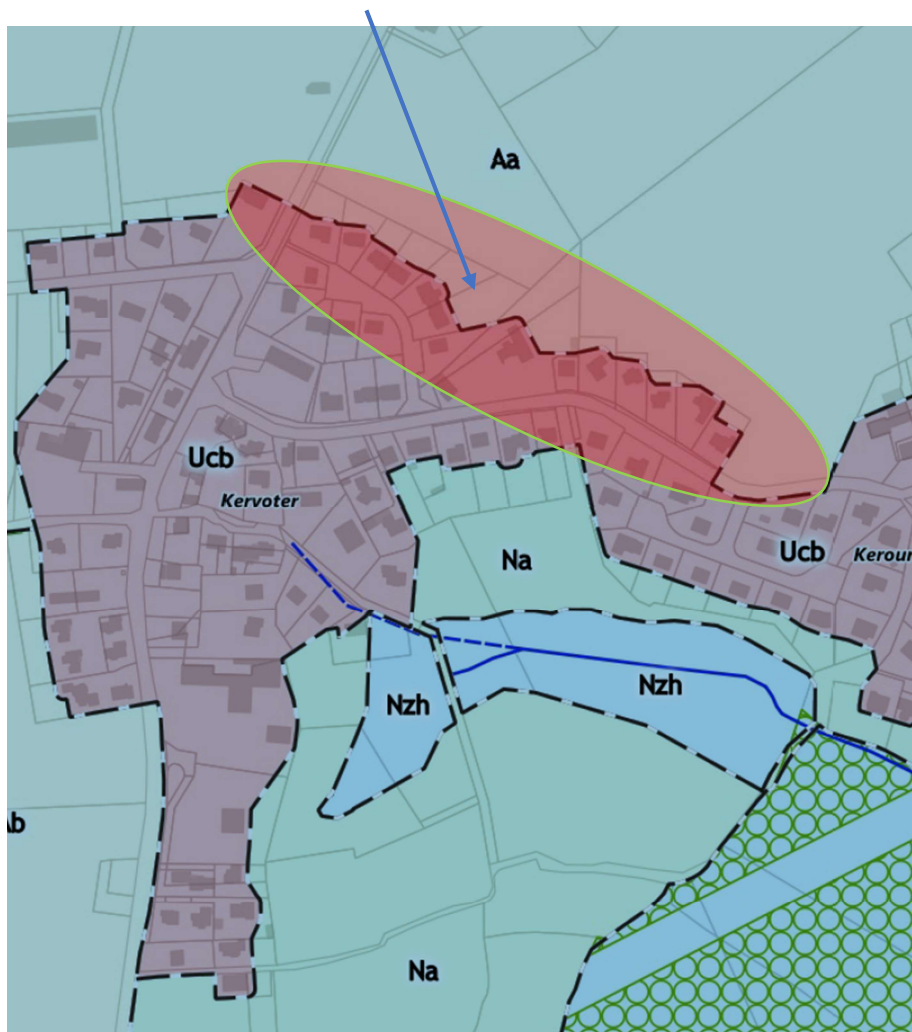
N°	1 - Prise en compte des réserves des PPA
	Les Personnes publiques associées ont exprimé certaines réserves. Pour la CCI du Morbihan : <i>« Concernant l'article 20 des dispositions générales du règlement écrit, la sous destination activité de service où s'effectue l'accueil de clientèle au sens de l'article R 151- 28 du code de l'urbanisme n'est pas mentionnée parmi les activités soumises aux dispositions de la trame de la centralité commerciale. Or le Scott en vigueur prévoit à travers le DOO et le DAAC que les activités de service avec clientèle soient concernées par ces dispositions. il conviendrait donc d'inclure cette sous-destination parmi les activités soumises à ces nouvelles dispositions ».</i> <u>Réponse de M. Le Maire :</u> <i>Quant à l'avis de la CCI :</i> <i>Le SCOT en vigueur indique en effet que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont soumises aux dispositions de la trame centralité commerciale.</i> <i>Cependant, dans le détail, le SCoT considère que ces activités de services, dès lors qu'elles sont « destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de vente de services ou la prestation de services et accessoirement la présentation de biens », ne sont pas soumises à la trame centralité commerciale, comme il en est fait état dans l'avis SCoT qui suit, lequel reconnaît de fait la compatibilité des dispositions proposées dans le PLU avec le DAAC.</i> <i>En ce sens, l'avis SCoT apporte de lui-même une réponse à l'observation formulée par la CCI.</i> Pour le SCoT : <i>« Je vous invite à préciser à la page 16 que l'extension de Kerpont-locmaria (1Aui) du PLU, non prévue par le Scott constitue donc une zone d'extension à destination d'activités qui est considérée d'intérêt communale, et à ce titre, son emprise entre dans la consommation foncière prévue au chapitre 122 du DO du Scott.</i> <i>« je vous invite à préciser, page 18, en plus des commerces automobiles et motocycles et commerces ou concession de bateaux de plaisance, que les activités du service ou s'effectuent l'accueil clientèle ne sont pas concernés par les dispositions du titre 1. 20 dès lors que ces constructions sont destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de vente de services ou la prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Par exemple, les magasins de téléphonie mobile entre dans cette catégorie : il est considéré que la vente de forfaits téléphoniques constitue l'activité principale des opérateurs tandis que la vente de terminaux est accessoire. Il en est de même s'agissant des salles de sport privées, les spas, etc. »</i> <u>Réponse de M. Le Maire :</u> <i>Quant à l'avis au titre du SCoT du Pays de Lorient :</i> <i>Il pourra être précisé, comme le suggère l'avis, dans un souci de clarté, l'exclusion aux dispositions de la centralité commerciale vue au paragraphe précédent.</i>

1	A propos de l'extension de Kerpont-Locmaria mentionnée en p.16 de l'additif au Rapport de présentation, la précision demandée sera apportée. On notera que le calcul de la consommation d'espace au regard des objectifs du SCoT, réalisé en p.17 du même additif, compte bien cette zone au titre de la consommation d'espace comme souhaité par le SCoT. Pour la DDTM : <i>Le règlement des zones A et N a été harmonisé en matière d'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et autorise des annexes en continuité de l'existant. Les annexes zone A et N mais également en zone Uid devront être accolées aux constructions existantes.</i> <i>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 élan 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</i> <i>La commune a fait le choix d'autoriser la diversification agricole sur les sites d'exploitation agricole. La loi élan 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.</i> <i>De plus le règlement souhaite autoriser l'aménagement de gîte, de camping à la ferme dans le prolongement de l'activité agricole professionnelle initiale sans nouvelle construction.</i> <i>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 existant. (article L.121- 8 et article L. 121 du CU).</i> <i>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)</i> <u>Réponse de M. Le Maire :</u> Une procédure de modification ne peut pas amender les objectifs inscrits dans un PADD. Bien qu'il puisse être idéal de remplacer le mot <i>hameaux</i> par <i>Secteurs Déjà Urbanisés</i>, le PADD restera en l'état pour l'instant. Au sujet de la diversification agricole : la commune prend note des observations et ajustera ce paragraphe du règlement afin qu'il soit bien compatible avec le cadre légal, notamment en supprimant la possibilité de réalisation de camping qui n'est pas estimée réaliste avec les contraintes de la loi Littoral Pour la CDPENAF : <i>que les dispositions précisent les conditions de hauteur des extensions et annexes</i> <i>que la date de référence pour pouvoir étendre les bâtiments d'habitation distant soit celle de la révision du PLU approuvé en 2014 et non celle de la présente modification</i> <i>que l'emprise au sol de 50% précise que cela inclut les extensions et les annexes</i> Vous voudrez bien nous confirmer la prise en compte de ces réserves ainsi que la nouvelle rédaction des articles qu'elles impactent.
---	--

	<u>Réponse de M. Le Maire :</u> Quant à l'avis de la CDPENAF : - c'est bien la date d'approbation du PLU et non de sa modification qui est inscrite dans l'ensemble des documents soumis aux PPA, à la CDPENAF et à l'enquête publique. - il est précisé en article N10 que « <i>La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas dépasser celle des constructions qu'elles étendent.</i> » Cette règle pourra être dupliquée en article A10, et doublée d'une règle de hauteur pour les annexes. - la disposition en A2 et N2 sera complétée de la sorte (en gras) : <i>« L'extension mesurée des habitations existantes (qu'il s'agisse d'extension ou d'annexe), dans la limite de 50% de l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir dépasser 50m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété, et sans création de logement nouveau. [...]</i> <i>Par ailleurs, toute forme d'extension mesurée doit en outre être réalisée en continuité de l'habitation existante ; les annexes (dont les abris de jardins) ne sont donc autorisées qu'en continuité de l'existant. »</i>
	2 - Délimitation des SDU
2	La délimitation des SDU a été faite suivant la règle suivante : « Le tracé des limites entre zone Ucb et A été fait en définissant des zones-tampons de 5m autour des constructions qui vont faire partie du SDU. » <i>"Il s'agit ensuite, pour déterminer le contour du zonage Ucb, de suivre ces tampons de 5m et de les relier entre eux, avec bon sens.</i> <i>Exemple : si le bord du tampon se trouve à 1m de la limite parcellaire, le zonage ira potentiellement chercher cette limite pour éviter l'incompréhension d'un propriétaire dont la parcelle serait constructible sauf le dernier mètre.</i> <i>Ces adaptations ne semblent pas de nature à compromettre l'esprit de la méthode.</i> <i>En outre, la notion de tampon de 5m correspond à une doctrine imposée par l'Etat.</i> <i>La commune ne pouvait opter pour des tampons plus généreux. Il a été estimé que globalement, 5m depuis le nu de la construction permet de réaliser une extension de l'habitation tout à fait raisonnable ».</i> Dependant certains tracés sont plus généreux. Dans un souci d'équité de traitement des administrés il me paraît important de les rectifier ou à minima d'en expliquer le tracé.



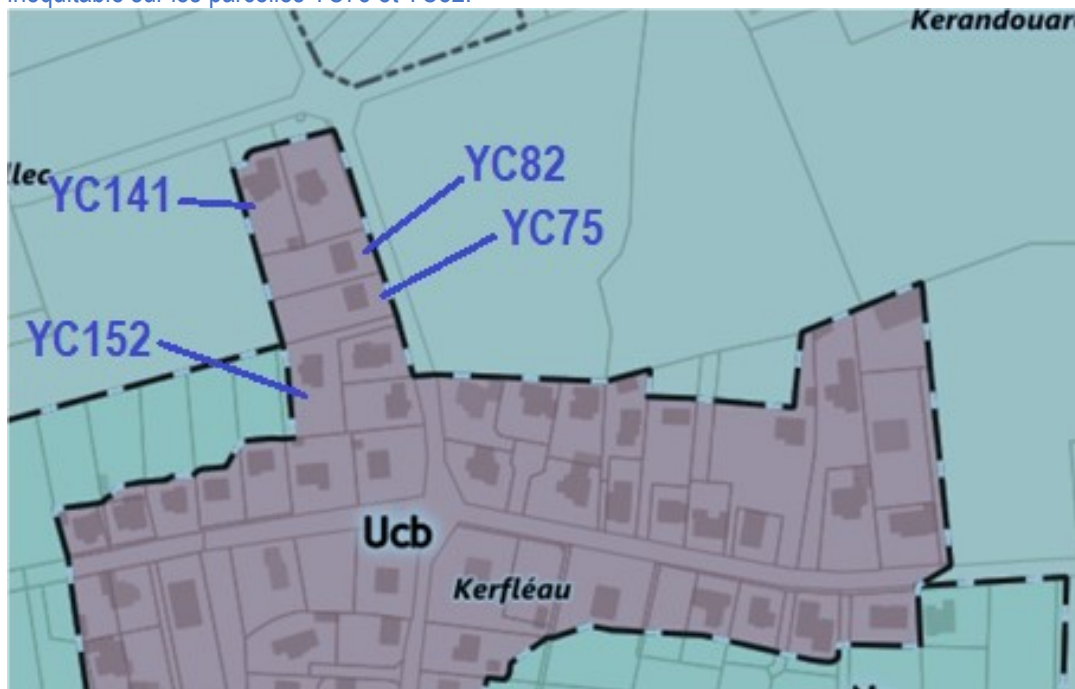
Kerfléau à comparer à Kervoter ou le principe des 5 m est bien respecté.



Réponse de M. Le Maire :

Conformément à la méthode rappelée plus haut dans le document, des tampons de 5m sont créés autour des constructions et reliés directement entre eux, dans la mesure où la distance entre les constructions reliées est raisonnable (jusqu'à une cinquantaine de mètres). En l'espèce il y avait moins de 50m entre l'annexe au sud de la parcelle YC141 et la maison en YC152, ce qui explique ce tracé.

Cependant la commune admet que cette très petite annexe est un support fragile pour ce type de tracé, et que c'est plutôt la distance entre les 2 constructions principales de chaque parcelle qui mériterait d'être appréciée. Le tracé sera donc revu afin de ne pas accorder une constructibilité qui pourrait être jugée inéquitable sur les parcelles YC75 et YC82.



6.4 Procès-verbal de synthèse

Vendredi 28 Octobre j'ai remis et présenté mon PV de synthèse de l'enquête publique à M. Vely Maire de Caudan, en présence de M. Quéré Chargé d'étude PLU à Lorient agglomération et de M. Collet Directeur Général des Services de la ville de Caudan.

Nous avons échangé sur les demandes spécifiques exprimées par le public et sur mes questions particulières.

Il a été convenu d'un mémoire en réponse sous 15 jours.

L'attestation de remise du PV de synthèse est jointe en annexe (documents 3)

Nota : le mémoire en réponse reprenant le PV de synthèse il ne m'a pas paru nécessaire de le reprendre dans les annexes.

6.5 Mémoire en réponse de M. Le Maire de Caudan

Le 10 novembre j'ai reçu par mail le mémoire en réponse signé de M. Vely Maire de Caudan, reprenant l'organisation et les points de mon PV de synthèse.

L'intégralité de ce mémoire est en pièce jointe (document 4).

Pour éviter les redondances les réponses ont été intégrées dans les 2 chapitres précédents ; 6.2 Les observations du public et 6.3 Observations et questions du Commissaire Enquêteur.

7 CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Le déroulement de l'enquête n'a pas connu d'aléa particulier et l'information du public a été satisfaisante.

La qualité du mémoire en réponse de la Ville de Caudan permet d'éclaircir de nombreux points.

Dans ces conditions j'estime être en mesure d'émettre sur l'enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU de la Ville de Caudan, mes conclusions et mon avis motivé dans la 2ème partie de ce rapport.

Je clos ce jour la « Partie 1 - Rapport d'enquête publique »

La « Partie 2 - CONCLUSIONS ET AVIS » fait l'objet d'un document séparé, associé et relié au présent rapport.

8 ANNEXES

1. Certificat d'affichage
2. Parutions dans la presse.
3. Accusé de remise PV de synthèse
4. Mémoire en réponse de M. Le Maire de Caudan au PV de synthèse.

Fait à Ploemeur le 17 Novembre 2022

Le Commissaire Enquêteur

M. Bernard BOULIC

