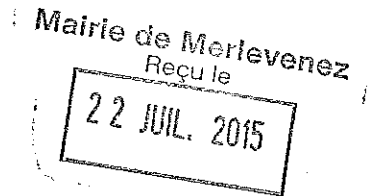




Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU MORBIHAN



Vannes, le 17 JUL. 2015

direction
départementale
des territoires
et de la mer
Morbihan

Le préfet du Morbihan
à
Monsieur le Maire de Merlevenez
2 rue de la mairie
56700 Merlevenez

service
Urbanisme et Habitat
unité
Urbanisme
Aménagement Ouest

Objet : Avis sur le PLU projet arrêté.
Références : SUH/UAO/SV
Affaire suivie par : Gilbert Lemonnier - SUH
tel : 02 97 68 12 28
courriel : gilbert.lemonnier@morbihan.gouv.fr
Pièces jointes : 1 plan des servitudes 1 tableau des servitudes
1 guide d'application du R111-2

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de PLU de votre commune arrêté par délibération du conseil municipal du 23 mars 2015.

Voici les observations que le projet suscite de ma part :

1. POLITIQUE DE L'HABITAT ET MIXITE SOCIALE

Le projet de PLU de Merlevenez annonce un maintien de la croissance de la population de 2,7 %. Merlevenez est une commune attirant de jeunes couples et familles avec de jeunes enfants. On observe également une diminution de la taille des ménages (2,54 personnes/ménage) et un desserrement global des familles.

La commune enregistre une croissance annuelle moyenne d'environ 22,6 logements par an. Le rythme de construction est de l'ordre de 400 logements sur la dernière période décennale. La commune comptabilise 142 logements locatifs dans le secteur public.

Le PLU arrêté s'est attaché à tenir compte des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et du Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT).

Toutefois, le SCOT étant en révision il faudra s'assurer de la compatibilité des orientations et objectifs du PLU avec ce nouveau document supra-communal.

La volonté de la commune de développer le logement social se traduit par :

"La réalisation de 25% de logements sociaux au sein des futures zones à urbaniser".

Cet objectif vient compléter la volonté de densifier les secteurs à dominante habitat, ce qui permet de diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins des populations existantes et attirer de nouvelles populations (notamment des jeunes ménages).

Toutefois, même si la commune n'a pas d'obligation en matière de logements locatifs sociaux (LLS), la demande existe (31 demandes en cours au 01/01/2015). Ainsi, les projections de population et de construction nouvelle envisagées, devraient conduire la commune à favoriser l'émergence d'une offre nouvelle en matière de LLS.

Le PLU arrêté prévoit des dispositions particulières et opérationnelles en faveur du LLS afin de satisfaire la demande existante que le parc existant sur la commune semble avoir quelques difficultés à satisfaire à ce jour (Délai moyen d'attente de 17 mois).

L'obligation de 25% de LLS sur les futures zones à urbaniser de faible capacité de construction ne favorisera toutefois pas l'intérêt des bailleurs sociaux à se positionner.

J'attire votre attention sur les seuils de taille d'opération déclenchant l'obligation de LLS prévus dans le règlement écrit qui risquent de renforcer le caractère dissuasif pour les bailleurs sociaux.

horaires d'ouverture :

Siège – 8, rue du Commerce
9h à 11h30 et 14h à 16h30
Site Agriculture – 11, bd de la Paix
8h30 à 12h et 14h à 17h
adresse :
8, rue du Commerce – BP 520
56019 Vannes Cedex

téléphone :
02 97 68 12 00

télécopie :
02 97 68 12 01

courriel :
ddtm@morbihan.gouv.fr

Il conviendra par ailleurs de faire préciser ce que recouvrent les appellations "logements aidés/logement social" et d'harmoniser leur utilisation dans les différents documents.

Les dispositifs d'aide à la personne, notamment le PTZ (Prêt à Taux 0%) souvent intégrés sous le vocable "logement aidé" ne sont pas gérables à travers un document d'urbanisme.

De plus, le rapport de présentation aura à préciser les indicateurs en vue de pouvoir réaliser l'évaluation du PLU conformément à l'article L 123-12-1 du CU portant sur la satisfaction des besoins en logements et de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture des zones à urbaniser. Ces indicateurs devront prévoir un point initial de référence permettant d'assurer le suivi et la mise en œuvre de l'évaluation.

Il n'existe aucune information sur l'existence du Plan Départemental de l'Habitat, et rien ne figure dans les pièces du dossier de PLU arrêté.

2. MAITRISE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Bien que le SCOT du pays de Lorient soit en cours de révision, les objectifs du ScoT opposable s'appliquent. Conformément à ces objectifs, la volonté communale est d'assurer la réalisation de 25% de logements sociaux au sein des futures zones à urbaniser. Le nombre de logements à construire d'ici 10 ans étant de 400, il faudra pour la commune réaliser environ 100 logements sociaux pour répondre au taux de 25% fixé.

Les constructions ont suivi un rythme soutenu de 27 logements par an sur les 10 dernières années. Le développement de la commune a induit une consommation d'espace d'environ 37 hectares pour le logement. Le projet de PLU à dix ans prévoit une consommation de 20 ha, soit une diminution de près de 50 %, ce qui montre un réel effort concernant la réduction de l'étalement urbain.

Le PLU autorise le changement de destination de 35 bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et ou patrimonial.

Le PLU de Merlevenez est un PLU économe pour la consommation d'espace pour l'habitat et les secteurs d'activités. Il décrit bien toutes les possibilités de prises en compte des logements dans le tissu urbain avant d'étendre les surfaces pour l'habitat.

Néanmoins la zone Ub au sud du bourg (proche du lotissement « fontaine Maria ») semble vide car aucun renseignement n'est donné sur l'occupation du sol. Des précisions devront être apportées car la zone concerne une zone agricole déclarée à la PAC.

Les deux secteurs Uix devront être considérés comme des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). Ils devront donc être zonés en Ai pour respecter le caractère et la vocation de la zone dans laquelle ils s'inscrivent.

3. PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

Le volet littoral est un élément fondamental dans l'élaboration d'un PLU.

• Capacité d'accueil (article L 146.2)

La notion de capacité d'accueil est abordée succinctement dans le rapport de présentation. Les principes de la loi n'y sont pas affichés et aucune analyse générale conclusive ne permet d'appréhender véritablement la compatibilité entre les objectifs du projet de territoire communal exposé dans le PLU et la capacité d'accueil en des termes de développement global, soutenable et de vulnérabilité.

Par ailleurs, la capacité d'accueil doit faire obligatoirement l'objet d'un paragraphe au titre de la loi littoral, conformément aux dispositions de l'article R 123-2 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation devra être complété en conséquence.

• Coupure d'urbanisation (article L146.2)

Le rapport de présentation n'identifie aucune coupure d'urbanisation sur le territoire de la commune. Or, le secteur situé à l'est de l'agglomération du bourg et constitué d'espaces naturels zonés notamment Nds, Nzh ou Na présente également le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Ces espaces méritent d'être préservés au titre de l'article L 146-2.

La commune devra donc identifier cette coupure dans le cadre du PLU.

- **Extension d'urbanisation (article L 146-4-I)**

Conformément aux dispositions de l'article R 123-2 du code de l'urbanisme, les extensions d'urbanisation doivent faire l'objet d'un paragraphe au titre de la loi littoral.
Le rapport de présentation devra être annoté en conséquence.

Le PLU identifie un seul "secteur urbanisé de densité significative" de son territoire, celui de Kervenant. Or, au vu des jurisprudences récentes (arrêts de la cour administrative d'appel concernant les communes de Theix, Baden et l'Île aux Moines), le lieu-dit de Kervenant constitue une zone d'urbanisation diffuse où les constructions en densification sont interdites.

Compte-tenu de cette fragilité juridique, il serait souhaitable que le PLU soit modifié en conséquence et place ce secteur en zone agricole ou naturelle.

- **Bande des 100 mètres (article L 146.4.III)**

Dans le règlement de la zone Nds, la mention relative à l'interdiction de construction dans la bande littorale des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés est incomplète.

Le règlement de la zone doit être modifié et reprendre la rédaction suivante :

«Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits».

- **Espaces Boisés Classés (article L 146-6)**

Le rapport de présentation précise qu'environ 333 hectares ont été classés en EBC dans le cadre du PLU.

Le projet de classement des EBC n'a toutefois pas fait l'objet d'une saisine de la CDNPS.

Or, conformément à l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, "le PLU doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, paysages et sites".

Cette consultation doit impérativement être effectuée dans le cadre du PLU et les EBC représentés sur le document graphique du PLU après l'accord de Monsieur Le Préfet et avant l'approbation du PLU.

4. **PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS**

- **Capacité des équipements épuratoires**

La station de traitement collective des Eaux usées de la commune de Merlevenez est proche de la saturation organique en période de pointe.

La commune de Merlevenez, maître d'ouvrage du système d'assainissement, a associé le service Police de l'Eau de la DDTM lors de la définition du potentiel résiduel de traitement de ces ouvrages.

Les études pour l'extension des ouvrages d'assainissement sont en cours de validation.

Le dimensionnement des ouvrages sera calculé en prenant en compte le projet de développement du territoire.

5. **PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

- **Submersion marine**

Le projet de PLU mentionne page 80 du rapport de présentation le risque de submersion marine.

Les cartes de zones basses situées sous le niveau marin de référence portées à la connaissance de la commune par le Préfet en automne 2011 (aléa de submersion marine NMC + 0,20 m et NMC + 0,60 m à l'horizon 2100) figurent comme éléments de connaissance du risque dans le rapport de présentation.

Le report de la limite des zones basses à +60 cm devra être apposé sur le document graphique. Il est à noter que ce sont les cartes à +60 cm qui doivent figurer dans les documents de planification à long terme.

Cette zone de submersion marine se superpose majoritairement avec les zones Aa, Nds, Azh, NzH et Espace Boisé Classé. Tout projet situé dans cette zone devra être conforme au "guide d'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine" en date d'octobre 2012. Vous trouverez ce document joint au présent courrier, afin qu'il soit intégré au règlement écrit dans les dispositions générales.

- **Mouvement de terrain**

La commune est également concernée par la problématique de retrait et gonflement des argiles (aléas faible et moyen). Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.

6. PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

- **Les Déplacements**

La thématique déplacement est prise en compte par le projet de PLU de la commune de Merlevenez.

Tout d'abord, le diagnostic du rapport de présentation présente quelques éléments sur les déplacements domicile-travail, décrit le réseau routier, réalise un inventaire du stationnement, donne des informations sur le transport en commun ainsi que sur les liaisons douces avec une cartographie et un reportage photo. Ce rapport de présentation décrit également l'orientation n° 5 du PADD consacrée aux déplacements.

Ainsi, le PADD souligne la volonté de la municipalité de rationaliser les déplacements motorisés sur son territoire en développant des déplacements doux par la sécurisation des déplacements et l'amélioration de la desserte de certains secteurs, le développement des circulations douces et des circuits de randonnée et la prise en compte de l'accessibilité aux équipements publics communaux. Sur ce point, pour compléter le document aurait été intéressant d'analyser les conditions de desserte par les modes doux des zones à urbaniser et le cas échéant d'envisager les mesures à mettre en place pour les améliorer.

Cette volonté de développer les déplacements doux va dans le sens d'une réduction des déplacements motorisés et par conséquent des émissions de gaz à effet de serre.

Néanmoins, le SCOT du Pays de Lorient affiche également une volonté de « bâtir une ville de proximité ». Cette prescription doit se traduire pour les communes comme Merlevenez qui n'est pas desservie par un réseau de transport en commun urbain d'une part par le développement de nouveaux secteurs d'habitat situés à moins de 10mn à pied des pôles d'équipements et de services et d'autre part par la localisation des bâtiments d'activité prioritairement dans les zones urbanisées et assurées d'une desserte par les transports collectifs. Le SCOT insistant sur la nécessité d'articuler les politiques d'aménagement et de déplacement, les différents documents du PLU notamment le rapport de présentation mais aussi les OPA pourraient montrer que cette prescription est bien respectée.

Enfin, la règle concernant le stationnement des vélos devra être revue afin de la rendre conforme avec les dispositions légales en vigueur (cf annexe 1).

Les orientations retenues en matière de déplacements vont certes dans le bon sens mais ne seront pas de nature à réduire les émissions de gaz à effet générées par le développement envisagé par la commune.

- **L'Énergie**

En matière d'énergie, le rapport de présentation indique seulement que l'enjeu du PLU sera de garantir la capacité des réseaux à répondre au développement de la commune. Le PADD quant à lui ne fixe pas d'orientation dans ce domaine. Le règlement du PLU n'interdit pas l'installation d'équipements nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

Par ailleurs, il est regrettable que les questions énergétiques ne soient pas ou très peu abordées.

7. PRISE EN COMPTE DU CODE DE L'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Dans le PADD il est écrit « Protéger les sièges d'exploitations de toutes constructions nouvelles ou changements d'affectation propres à créer des contraintes aux exploitations agricoles réputées pérennes ». Des changements de destinations sont prévus dans le périmètre sanitaire d'exploitations. C'est le cas par exemple aux lieux dit Maneguen ou Trevelzun.

Les changements de destination prévus dans le périmètre sanitaire d'une exploitation agricole doivent être enlevés afin de ne pas apporter de nouvelles contraintes aux exploitations.

Règlement écrit :

- Règlement écrit de la zone A et N est à revoir :
En effet, celui-ci doit exclusivement permettre les extensions réglementées des constructions d'habitation. Les dépendances et annexes ne peuvent être autorisées en appréciation des dispositions de la loi ALUR.
- P 54 & 64 : les annexes et dépendances La surface de plancher des annexes est limitée à 30 m². Ces deux phrases doivent être supprimées.
- P 54 & 64 : les bâtiments ayants à l'ensemble de l'unité bâtie, ces deux phrases doivent être supprimées.
- **Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)**

Le plan des servitudes d'utilités publique connues de l'État a été mis à jour.
La servitude A8 a été enlevée, car elle ne s'applique plus sur le territoire communal.
Il conviendra de tenir compte de ce nouveau plan et du tableau joints au présent courrier,

8. CONCLUSION :

J'émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte, avant l'approbation du PLU révisé, les remarques et justifications à apporter aux documents composant le PLU figurant dans cet avis.

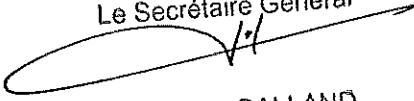
Je serai particulièrement attentif au respect des observations relatives à la prise en compte :

- de la loi littoral afin d'assurer la sécurité juridique du documents
- du risque de submersion marine
- des dispositions de la loi ALUR

Le projet accompagné du présent avis et de ses annexes pourra être soumis à enquête publique selon la procédure adéquate.

Le préfet

Par délégation,
Le Secrétaire Général


Jean-Marc GALLAND

ANNEXE

LISIBILITE DES DOCUMENTS

* Le rapport de présentation

dans le rapport de présentation le tableau page 30 est erroné : la répartition entre logements principales, secondaires et vacants pour le département est supérieur au total.

* Le règlement graphique

Planche EST :

- Il manque le nom de la zone Na dans les petits secteurs.
- Répéter les noms de zone dans les grandes zones.
- Il manque l'emplacement réservé (ER) n°9
- Il manque le nom de zone sous l'emplacement réservé (ER) n°11
- Il manque l'emplacement réservé (ER) n°12 (rue fontaine Maria)
- Proposer une couleur de texte plus lisible pour la zone Ui, ou alors changer de couleur de fond.

Planche OUEST :

- Il manque le nom de la zone Na et Uix dans les petits secteurs.
- A l'Ouest, décaler le nom de la zone : petite zone NzH qui n'est pas visible.
- Répéter les noms de zone dans les grandes zones

Il serait préférable de mettre en bleu foncé le report de la limite des zones basses de submersion marine à +60 cm, comme dans la plupart des PLU. Les tables SIG sont disponibles auprès des services de la DDTM.

* Le règlement écrit

- Il est fait allusion à un secteur Uia :
 - P 27 : assainissement des eaux usées alors que dans le règlement graphique cette zone ne semble pas exister
- La zone Uc est à revoir :
 - P 30 : l'article Uc2 est à revoir
- La zone A est à revoir :
 - P 53 : toute construction ou installation liée .. Le mot « liée » doit être supprimé
 - P 56 article 10 : on parle de logement de fonction et de constructions à usage d'habitation individuelle dans le même article, une harmonisation des termes serait judicieux
- La zone Na est à revoir :
 - P 64 : tout le début de la page et jusqu'à l'article Na 3 est peu compréhensible

* annexes stationnement

Règle du PLU arrêté

- **Habitat collectif**

Pour les deux roues, il convient de prévoir 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.

- **Résidence de tourisme**

Pour les deux roues, il convient de prévoir 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs

- **Dispositions réglementaires à substituer aux dispositions du PLU arrêté**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

*** Les autres annexes du PLU**

Les premières mesures de réduction de la vulnérabilité du bâti dur doivent suivre les principes de construction suivants :

- Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage minimale de 0,8 m à 1,2 m selon la sensibilité du sol
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur le terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont)
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers portés sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables
- Éviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, terrasses, descentes de garage...) à proximité des fondations
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples)
- Éviter les pompes à usage domestique
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique évaporation, géo membrane...)
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs
- Éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité de l'habitation ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché

La plaquette d'information du BRGM jointe fournit les grands principes permettant de réduire la vulnérabilité des nouvelles constructions exposées au risque, fortement conseillés également en aléa faible.

Les données SIG sont téléchargeables sur le site www.argiles.fr

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100