

Commune de Riantec – Conseil Municipal du 15 décembre 2022**Approbation du Plan Local d'Urbanisme - Note de synthèse****Sommaire**

1. Rappel de la procédure
2. Rappel des enjeux majeurs du PLU
3. Avis des Personnes Publiques Associées et autres autorités sur le projet de PLU
4. Conclusions de la commission d'enquête après l'enquête publique
5. Descriptif des modifications apportées au projet arrêté
6. Économie générale du projet

1. RAPPEL DE LA PROCEDURE**A. Les objectifs essentiels de la mise en révision du PLU**

Les objectifs énoncés dans la délibération du 31 mars 2017 prescrivant la révision générale du PLU étaient les suivants :

- Renforcer l'identité de la commune en affirmant ses deux visages « terre et mer » :
 - En préservant et valorisant les espaces naturels maritimes et terrestres ;
 - En valorisant les contours et la structuration des quartiers à partir des espaces naturels en rendant lisibles les vues et la trame paysagère ;
 - En maintenant et permettant le développement de l'activité agricole dans la commune.
- Maintenir et permettre l'accueil d'une population intergénérationnelle, au sein d'une commune littorale à taille humaine :
 - En favorisant les échanges, la convivialité, la mixité sociale ;
 - En confortant les centralités urbaines par la mixité des fonctions, en limitant le recours à la consommation foncière ;
 - En améliorant la qualité des formes architecturales, urbaines, des espaces publics et leurs accès ;
 - En favorisant les liaisons douces inter-quartiers : ruraux, de bourg et maritimes.
- Faciliter l'implantation de commerces à proximité des logements et des équipements publics, et permettre leur accessibilité par des liaisons douces.
- Favoriser la résilience et atténuer la vulnérabilité de la commune au changement climatique :
 - En anticipant pour éviter l'aggravation des risques de submersion et inondation ou d'érosion ;
 - En favorisant les aménagements respectueux de l'environnement.
- Mettre en concordance le PLU avec les nouvelles exigences légales et réglementaires, notamment avec les dispositions de la loi « Littoral ».
- Mettre en concordance le PLU avec les documents supra-communaux en vigueur.
- Préserver la ressource agricole afin de protéger l'activité économique et les paysages qui y sont liés ;

B. Déroulement de la procédure de révision générale du PLU

Les principales étapes ont été les suivantes :

- **Délibération de prescription** : délibération du Conseil municipal en date 31 mars 2017 ;
- **1^{ère} réunion publique** : 31 mai 2018 (diagnostic et PADD) ;
- **1^{er} débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : 9 juillet 2018 (Conseil municipal) ;
- **1^{ère} exposition** : du 1^{er} avril 2018 au 17 juin 2019 (diagnostic territorial et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ;
- **2^{ème} réunion publique** : 28 mai 2019 (présentation du projet avant arrêt) ;
- **Bilan de la concertation** : 17 juin 2019 (Conseil municipal) ;
- **Arrêt du projet** : 17 juin 2019 (Conseil municipal) ;
- **Consultation des Personnes Publiques Associées** : 3 mois de fin juin à fin septembre 2019 ;

Cet arrêt de projet a fait l'objet d'une enquête publique, du 14 octobre au 15 novembre 2019, à l'issue de laquelle un avis défavorable a été formulé par la commissaire-enquêtrice. La commune a donc choisi de reprendre la procédure et les études au stade de l'arrêt de projet. Les perspectives en matière de croissance de la population et de densification de la tache urbaine ayant été affinées, la commune a légèrement modifié son PADD ce qui a nécessité d'en débattre à nouveau en conseil municipal.

Les principales étapes de cette reprise d'étude sont les suivantes :

- **Explication de la procédure d'élaboration du PLU, présentation du diagnostic, des grands enjeux et des orientations du PADD et de ses dernières modifications** : 3^{ème} réunion publique le 6 juillet 2021 ;
- **Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : 8 juillet 2021 (Conseil municipal) ;
- **Exposition** : depuis octobre 2021 en mairie et sur le site internet de la commune (actualisation du diagnostic territorial et des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ;
- **Présentation du projet de PLU avant arrêt** : 4^{ème} réunion publique le 17 février 2022 ;
- **Bilan de la concertation** 24 février 2022 (Conseil municipal) ;
- **Arrêt du projet** : 24 février 2022 (Conseil municipal).
- **Consultation des Personnes Publiques Associées** : 3 mois de mi-mars à mi-juin 2022 ;
- **2^{ème} enquête publique** : du 4 juillet au 9 août 2022 ;

Le projet de PLU arrêté a cette fois reçu un avis favorable de la part de la commission d'enquête le 4 octobre 2022, assorti de quelques recommandations (voir point 4 plus bas).

2. RAPPEL DES ENJEUX MAJEURS DU PLU

Le PLU se veut être l'expression globale d'un projet de territoire.

Le nouveau document d'urbanisme procède à la fois d'une vision prospective du développement urbain et de l'affichage d'un projet communal : ce projet politique de développement est explicité dans le PADD.

A. Contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Au regard des conclusions tirées du diagnostic et des différents débats ayant animé la procédure de révision du PLU, des choix stratégiques de développement de la commune arbitrés par l'équipe municipale s'expriment au travers d'un PADD débattu en Conseil municipal le 8 juillet 2021. Construit à partir de trois grandes orientations, le PADD suit le plan suivant :

Orientation 1 Affirmer Riantec comme pôle d'attractivité et d'articulation des liens de proximité entre habitants de la rive gauche

- 1] Encourager le développement du territoire
- 2] Faciliter les pratiques des habitants à l'échelle de la rive gauche
- 3] Maîtriser le développement de l'urbanisation en cohérence avec les pratiques des habitants et l'ambiance de la rive gauche, en permettant l'accueil de nouveaux habitants en continuité de l'urbanisation existante et à proximité du réseau de transports collectifs

Orientation 2 Renforcer l'identité et le cadre de vie communal en valorisant ses visages « terre et mer »

- 1] Recréer les contours « terre et mer » d'une ville nature
- 2] Améliorer le maillage des déplacements actifs
- 3] Valoriser les espaces remarquables naturels de la commune tout en les préservant

Orientation 3 agir pour atténuer la vulnérabilité de la commune face au changement climatique

- 1] Optimiser la consommation foncière et les ressources énergétiques locales
- 2] Garantir la préservation de la biodiversité et la qualité des paysages
- 3] Anticiper les risques naturels

Ces trois grands thèmes de projets ne sont pas indépendants les uns des autres. Au contraire, parce qu'ils sont transversaux et complémentaires, traitant de toutes les composantes de la ville, ils doivent contribuer à modeler le territoire de demain.

B. Traduction des grands enjeux et objectifs communaux

L'approbation de ce document de planification permettra l'engagement de nouvelles opérations en lien avec les objectifs énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Outre le règlement écrit, les principaux secteurs à enjeux sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier du PLU.

► Logements

Le scénario de développement, s'appuyant sur les données démographiques des années précédentes et tendances données par les documents supra-communaux (évolution démographique, évolution de la taille des ménages), conduit à imaginer pour la commune la construction d'environ 555 logements sur les dix prochaines années. Ce nombre de logements permettra d'accueillir environ 660 habitants supplémentaires à l'horizon 2031, ce qui correspond à une croissance raisonnable d'environ 0,79% par an quand la croissance constatée pendant la période 2010-2017 était de 1,41% par an. En effet, la commune a souhaité freiner sa croissance, compte-tenu notamment de sa capacité d'accueil et de sa volonté de préserver la qualité de vie sur son territoire.

La municipalité de Riantec, qui s'inscrit dans l'objectif global de lutte contre l'étalement urbain, conforte son agglomération existante comme seul pôle urbanisé, délimité en compatibilité avec le SCoT.

La commune doit de ce fait s'assurer que les potentialités foncières existent afin de répondre aux besoins annoncés. Les principaux lieux de la densification ont été identifiés au stade du PADD. En effet, la commune a privilégié, à l'extension urbaine et à la consommation des terres agro-naturelles, le renouvellement urbain dans son espace aggloméré. Certains secteurs, dont la superficie rend possible la réalisation de plusieurs logements, sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'estimation du potentiel de densification dans le « diffus » a permis en outre de dégager un potentiel en densification « spontanée » d'environ 38 logements. Estimé faisable par l'analyse des potentiels de densification en zones Ua et Ub, ce potentiel est compté comme répondant lui aussi au besoin de logement identifié dans le PLU.

S'additionnent alors les secteurs en extension au Lavoir et à Groez Diben où est prévue la construction d'environ 155 logements.

S'ajoutent enfin 18 bâtiments susceptibles de changer de destination, repérés dans les espaces agro-naturels de Riantec ; pour la majorité des bâtiments aujourd'hui agricoles, en pierres.

Ainsi le potentiel global estimé global se porte à environ 557 logements.

► Équipements et Activités

Au travers d'un zonage consacré (Ue), la commune souhaite continuer d'afficher les emprises entièrement dédiées aux équipements communaux situées au nord de l'agglomération (hôpital, collège et château de Kerdurand), au centre (place du marché et cimetière) et à l'est (nouveau cimetière et son extension).

Au moyen d'une trame adéquate, la centralité commerciale identifiée en agglomération par le SCoT est inscrite dans le PLU et assortie de prescriptions qui traduisent celles du SCoT en matière, notamment, d'implantation de nouveaux commerces.

D'autre part, un zonage spécifique maintient le secteur d'activités de la commune à Villemarion et en crée un à Kersabiec : il s'agit respectivement des zonages Ui et 1AUi qui rendent possible l'installation d'activités économiques.

C. Consommation d'espace du projet de PLU

Il est estimé que le présent PLU engendrera une consommation d'espace d'environ 9,7 hectares (contre 117,6 ha au précédent document d'urbanisme (POS) de 1996, soit une réduction de 91,8% de la consommation d'espace affichée dans le présent PLU par rapport au POS) dans les 10 années de sa mise en œuvre (zones 1AU), soit environ 1 ha/an, ce qui est conforme à l'objectif de consommation économe d'espace des lois portant Engagement National pour l'Environnement (lois Grenelle).

En outre, le zonage du PLU et l'importance de leur surface indiquent l'effort communal effectué en matière de protection des espaces agricoles et naturels :

- Environ 563,0 hectares pour les zones N, soit 37,2 % de territoire ;
- Environ 635,7 hectares pour les zones A soit 42,0 % du territoire.

3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUTRES AUTORITES SUR LE PROJET DE PLU

- Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 17 juin 2022
>> **Avis favorable** assorti d'observations et de recommandations
- Avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), du 9 octobre 2021
>> **Avis favorable** au titre du classement des espaces boisés (L121-27 du code de l'Urbanisme) assorti d'une remarque concernant une parcelle à Villemarion.
- Avis de la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), du 12 mai 2022
>> **Avis favorable** au titre de l'extension mesurée des habitations existantes en zones A et N (L151-12 du code de l'Urbanisme)
- Avis de la Direction départementale des territoires et de la mer du Morbihan, du 13 juin 2022
>> **Avis favorable** sous réserve de la prise en compte d'observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document (respect strict des dispositions de la loi Littoral notamment),
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan (CCIM) du 14 juin 2022
>> **Avis favorable**, assorti d'une remarque portant sur le règlement écrit
- Avis de la région Bretagne du 11 mai 2022
>> **Pas de remarques**
- Avis du département du Morbihan, du 20 mai 2022
>> **Quelques observations mineures** (marges de recul aux voiries, espaces boisés classés, espaces bocagers, inventaire des zones humides)
- Avis du Syndicat Mixte du SCoT du pays de Lorient, du 11 juin 2019 (reçu le 15 juin 2022)
>> **Avis favorable** assorti de quelques remarques (augmentation de la densité de construction dans l'OAP La Pradenne)
- Avis du Syndicat mixte Blavet Scorff Ellé Isole Laïta en date du 10 juin 2022
>> **Avis favorable** assorti de remarques visant à mettre en cohérence l'inventaire des zones humides et les zonages Nzh et Azh du règlement graphique notamment

- Avis de Morbihan énergies du 7 juin 2022
 >> **Pas de remarques**

- Chambre d'agriculture de Bretagne
 >> Bien que la chambre d'agriculture n'ait pas formulé d'avis lors de la consultation des PPA au printemps 2022, un de ses représentants avait assisté à la réunion PPA pré-arrêt du 25 octobre 2021 et avait, à cette occasion, fait part de ses remarques (hauteurs des clôtures, aspect des constructions agricoles, photovoltaïques et constructions légères ...). Ces dernières ont été majoritairement traitées avant l'arrêt de projet. Celles qui ne l'avaient pas été, ont été ensuite prises en compte au même titre qu'un avis formel.

Ces remarques ont entraîné quelques modifications du document d'urbanisme (voir détails en point 5 de la présente note et dans l'annexe à la délibération).

4. CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE APRES ENQUETE PUBLIQUE

L'avis favorable de la commission d'enquête est assorti des recommandations suivantes :

- Mettre en conformité le règlement avec le rapport de présentation concernant les mesures d'adaptation à la transition énergétique ;
- Revoir le règlement afin de :
 - Rappeler la réglementation concernant les clôtures ;
 - Permettre l'installation de « tiny houses » en zone 1AU à Kerbel ;
 - Rectifier le taux d'imperméabilisation en zones A ;
 - Ajouter la liste détaillée du petit patrimoine ;
 - Limiter les extensions en zones A et N dans le sens demandé par la CDPENAF.
- Mettre en place un schéma directeur des déplacements doux sur le territoire communal ;
- Prendre en compte les appréciations de la commission d'enquête à la suite des observations individuelles (parties 3.3 et 4.1) déposées à l'enquête publique.

5. MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET ARRETE

Le projet de PLU arrêté 24 février 2022 a été modifié pour tenir compte des avis des PPA et des conclusions de la commission d'enquête. L'annexe à la délibération d'approbation reprend chaque modification, sous forme de fiches numérotées référencées ci-dessous [X], et en détaille la mise en œuvre.

Les modifications touchent, quoique de manière très mesurée, à l'ensemble des pièces du PLU.

Modifications effectuées suite aux avis des PPA

Au règlement graphique

- Les boisements de la parcelle BP139 (Villemarion) ont été classés conformément à la demande de la CDNPS [2];
- L'emprise du zonage Ne à Kervennic (STEP) a été réduite [10];
- Le zonage à Saint-Léon a été transformé de Ub en Un [13];
- Les emplacements réservés n°8 et 39 ont été réduits [18] [19];
- L'emplacement réservé n°20 a été supprimé [20];
- L'emprise de la centralité commerciale et les linéaires commerciaux ont également été réduits [33];
- Les zones humides manquantes ont été rajoutées [35];

Au règlement écrit

- ❖ Suite à l'avis de la CDPENAF :
 - Les annexes sont désormais obligatoirement accolées à l'habitation, leur emprise au sol et hauteur sont limitées, respectivement à 40 m² et 3,50 m [3];
 - La hauteur des clôtures est maintenant limitée à 1,80 m [4];
 - Les possibilités d'extension des habitations en zones A et N sont revues [5];
 - La possibilité de construction de bâtiments agricoles en zone AU est supprimée [6] [24].
- ❖ Suite à l'avis de l'État :
 - La continuité immédiate de l'urbanisation est inscrite en zone 1AUa [7];
 - Le mot « continuité » est remplacé par le mot « contiguïté » [8];
 - Les constructions pour équipements collectifs ou liés à la production d'énergies renouvelables sont interdites en zones A et N [9];
 - Le schéma résumant les dispositions de la loi Littoral est modifié, supprimant l'évocation des SDU en EPR [11];
 - Les hauteurs des constructions en EPR sont ajoutées aux articles N5, A5 et U5 [12];
 - La totalité de l'article R121-5 du code de l'urbanisme est repris dans l'article N1 [14];
 - L'article L121-17 est rectifié dans l'article B.III [15];
 - La destination des aménagements au Chell est précisée [16];
 - La possibilité d'installations touristiques est supprimée en zone Ac [17];
 - Les 2 arrêtés préfectoraux relatifs à la lutte contre certaines plantes invasives sont mentionnés en annexe D [21];
 - Le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural (BIA), situés en zone N, sont soumis à l'avis de la CDNPS et non à celui de la CDPENAF [23];
 - Toute construction est interdite en zone Azh [27];

- La référence au schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage est intégrée à l'article B-II [28];
- ❖ Suite aux remarques de la chambre d'agriculture :
 - Les structures légères agricoles ont été retirées de l'obligation d'installation de panneaux photovoltaïques [29];
 - Les constructions en zone agricole ne sont plus soumises à certaines couleurs de matériaux [30];
 - La notion « d'activités humaines » est précisée à l'article A1-II [31];
- ❖ Suite aux remarques de la chambre de commerce et d'industrie :
 - L'emprise de la centralité commerciale et la protection des linéaires commerciaux ont été réduits [33];
- ❖ Suite aux remarques du syndicat mixte Blavet Scorff Ellé Isole Laïta :
 - La protection du bocage a été renforcée [34];
 - L'interdiction de plantation d'arbres est limitée aux seules zones humides remarquables (Nzhs) [36];
 - Les dispositions du SAGE Blavet sont intégrées aux articles N1-II et A1-II [37];

Aux OAP

- Les zones d'aléas du PPRL Petite Mer de Gâvres figurent au schéma de l'OAP n°5 « Kerner » [25];
- Le chiffre de la densité globale apparaît dans l'OAP n°6 « La Pradenne » [32];

Au rapport de présentation

- Les éléments prospectifs utilisés pour le calcul du nombre de logements à réaliser sont mieux développés [1] [22];
- L'utilité du zonage Ne à Kervennic (STEP) est expliqué [10];
- Une carte du site de l'ancienne décharge des Deux Moulins figure au chapitre « Nuisances et pollutions » de l'état initial de l'environnement [26];

Modifications effectuées suite à l'enquête publique

Au projet d'aménagement et de développement durables

- Les chiffres et les explications concernant la consommation d'espace ont été clarifiés [38];

Au règlement graphique

- L'emprise de l'OAP n°8 à Kerbel a été mise en cohérence avec celle figurant dans le document des OAP [42];

- Un nouvel emplacement réservé (n°40) a été ajouté [48];
- La parcelle BM 156 a été entièrement zonée en Ubr [49];
- Le nord de la parcelle BA 132 a été zoné en Un [50].

Au règlement écrit

- La possibilité d'installation de « tiny houses » en secteur 1AUa à Kerbel est intégrée à l'article 1AUa1 [40];
- Toute possibilité de construction en zones d'aléas du PPRL est supprimée [41];
- La contradiction entre les articles G7 et A7, concernant le coefficient de pleine terre, est levée [43];
- La partie de l'article G2 concernant les eaux pluviales est développée, l'article G7 est mis conséquemment en cohérence [44];
- L'article G3 « Prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique » est rendu plus prescriptif [47];
- L'emplacement réservé n°40 est intégré à la liste des emplacements réservés en annexe A [48];

Aux OAP

- L'erreur matérielle relative à la superficie de l'OAP n°7 « La Vraie Croix » a été rectifiée [46];

Au rapport de présentation

- Un tableau supplémentaire a été ajouté synthétisant la consommation d'espace des secteurs d'OAP [39];
- La traduction des orientations du PADD, en matière de prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique est mis en cohérence avec l'article G3 du règlement [47];
- Le potentiel de réalisation de logements dans la parcelle BM156, désormais classée Ubr, est intégré à l'étude de renouvellement urbain [49];

6. ÉCONOMIE GENERALE DU PROJET

Il est nécessaire, pour que la procédure soit régulière, de s'assurer que l'économie générale du projet de PLU arrêté ne soit pas remise en cause par les modifications présentées précédemment.

a. Évolution du zonage du règlement graphique

Pour mémoire, la superficie de chaque zonage du projet de PLU à approuver se trouve comparée à celle du PLU arrêté dans le tableau ci-dessous :

Zonage / PLU	Projet de PLU à approuver	Projet de PLU arrêté le 24/02/2022	Différentiel
Naturel	563,0 ha	564,3 ha	- 1,3 ha
Agricole	635,7 ha	634,6 ha	+ 1,1 ha
À Urbaniser (extension + densification)	14,2 ha	14,2 ha	/
Urbain (y compris Un)	301,8 ha	301,6 ha	+ 0,2 ha
Espace Boisé Classé	274,5 ha	274,5 ha	/

Le zonage naturel N diminue au profit du zonage agricole A du fait de la réduction de l'emprise du zonage Ne à Kervennic (STEP) ; dans le même temps, le zonage Abr diminue également du fait du classement des parcelles BM156 et BA132 en U, conformément aux demandes de reclassement formulées par la commission d'enquête de l'enquête publique.

De manière générale, on peut observer que les modifications apportées au projet de règlement graphique du PLU sont modestes au regard des grands équilibres du territoire.

b. Conclusion

Les modifications, adaptations et corrections apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et les orientations développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), lequel reste intouché (sauf correction d'erreurs matérielles, voir annexe à la délibération).

L'intégralité du dossier de PLU soumis à approbation du Conseil municipal a été adressé (par lien de téléchargement) aux conseillers municipaux.

À titre indicatif, ce dossier contient :

- 1- le Rapport de Présentation
- 2- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 3- le Règlement écrit ainsi que les différentes planches de règlement graphique
- 4- les annexes
- 5- les Orientations d'Aménagement & de Programmation