



Envoyé en préfecture le 26/02/2021

Reçu en préfecture le 26/02/2021

Affiché le 12/02/2021



ID : 056-215601402-20210212-2021_02_12_10-DE



Plan Local d'Urbanisme Modification n°4

COMMUNE DE MOREAC

Approbation en Conseil Municipal le 12 février 2021

Notice explicative

Envoyé en préfecture le 26/02/2021

Reçu en préfecture le 26/02/2021

MO
Affiché le 12/02/2021
ID : 056-215601402-20210212-2021_02_12_10-DE





Sommaire

Volet 1 	Préambule	3
Volet 2 	Le contexte juridique et objectifs de la modification	5
1	La procédure de modification	6
A	La loi SRU.....	6
B	La modification du PLU.....	6
2	Les objectifs de la modification	7
A	Les objets de la modification.....	7
B	Le respect des limites de la procédure de modification	7
C	Le respect de la procédure	7
Volet 3 	Le dossier de modification	8
1	Le contexte.....	9
A	Le SCoT du Pays de Pontivy.....	9
B	Le développement communal depuis le PLU.....	10
C	Justification des choix retenus.....	15
#	Parco (2AUa)	16
#	Le Clandy (2AUa).....	17
#	Le Carladez (2AUb).....	17
#	Pont-Kerlego (2AUb).....	18
#	Le Guernic (2AUb)	18
2	Rectification d'une erreur matérielle	19
3	Ouverture de la zone 2AUb au lieu-dit « Le Guernic ».....	22
4	Levée d'un emplacement réservé	26
#	Traduction dans le PLU des éléments à modifier	27
A	Le rapport de présentation.....	27
B	Le règlement graphique.....	27
Volet 4 	Les pièces modifiées	29
1	Les modifications au rapport de présentation.....	30
2	Les modifications au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	30
3	Les modifications aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	30
4	Les modifications au règlement graphique.....	30
Volet 5 	Les modifications apportées à la suite de l'enquête publique.....	32
1	La consultation des Personnes Publiques Associées	33
2	L'enquête publique.....	33
3	Les modifications apportées à la présente notice explicative.....	34

Envoyé en préfecture le 26/02/2021

Reçu en préfecture le 26/02/2021

MORÉAC Modification n°4 du PLU

Affiché le 12/02/2021



ID : 056-215601402-20210212-2021_02_12_10-DE

Volet 1 | Préambule



La commune de Moréac est dotée d'un Plan Local de l'urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 16 septembre 2016. Il a depuis fait l'objet trois procédures de modification respectivement approuvées le 15 septembre 2017 et le 28 septembre 2018.

La présente modification du PLU arbore plusieurs motifs :

- + Rectification d'une erreur matérielle
- + Ouverture de la zone 2AUb « Le Guernic »
- + Levée d'un emplacement réservé

Cette modification a pour but de permettre une meilleure adaptation du document d'urbanisme avec les réalités des besoins de développement de la commune.

La présente notice explicative présente la procédure de modification et les conséquences de sa mise en œuvre sur le Plan Local d'Urbanisme. La modification concerne donc les pièces suivantes du dossier de PLU :

- + Rapport de présentation,
- + Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- + Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- + Règlement graphique.

Envoyé en préfecture le 26/02/2021

Reçu en préfecture le 26/02/2021

MO
Affiché le 12/02/2021
Modification n°4 du PLU

Berger
Levrault

ID : 056-215601402-20210212-2021_02_12_10-DE

Volet 2|

Le contexte juridique et objectifs
de la modification

1 | La procédure de modification

A | La loi SRU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire, d'initiative communale, qui régit les règles générales et les servitudes d'occupation du sol. C'est le document de base de la planification urbaine. Il remplace, suite à l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, les anciens Plans d'Occupation des Sols.

B | La modification du PLU

La présente modification est conforme aux dispositions de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme qui limite la portée d'une modification à plusieurs conditions :

L.153-36 : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

L. 153-41 : « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il 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*
- *soit d'appliquer l'article L. 131-19 du présent code.* »

Conformément à l'article L.153-40, « *avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.* »

En parallèle, conformément à l'article L.153-38, « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

Moins contraignante et moins longue qu'une procédure de révision, la modification est aussi forcément plus limitée quant à la portée des changements opérés. En effet, ces changements ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet.

2 | Les objectifs de la modification

A | Les objets de la modification

La procédure de modification a pour objectifs d'effectuer les changements suivants :

- + Rectification d'une erreur matérielle
- + Ouverture de la zone 2AUb « Le Guernic »
- + Levée d'un emplacement réservé

B | Le respect des limites de la procédure de modification

Ces modifications ne changent pas les orientations définies au projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La présente modification ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

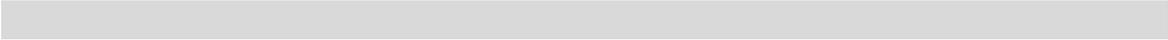
La présente modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente procédure de modification envisagée est nécessaire et adaptée au développement souhaité pour la commune.

C | Le respect de la procédure

Conformément à la réglementation :

- + la procédure a fait l'objet d'une délibération motivant l'ouverture à l'urbanisation prise le 7 août 2020. Elle figure en pièce n°0 du présent dossier d'approbation de la modification.
- + Le projet a été notifié aux Personnes publiques associées le 10 août 2020. Les avis figurent en pièce n°3 du présent dossier d'approbation de la modification.
- + Le projet a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 2 décembre 2020 au 4 janvier 2021. Les observations du public et avis du commissaire enquêteur figurent en pièce n°4 du présent dossier d'approbation de la modification.



Volet 3 | Le dossier de modification

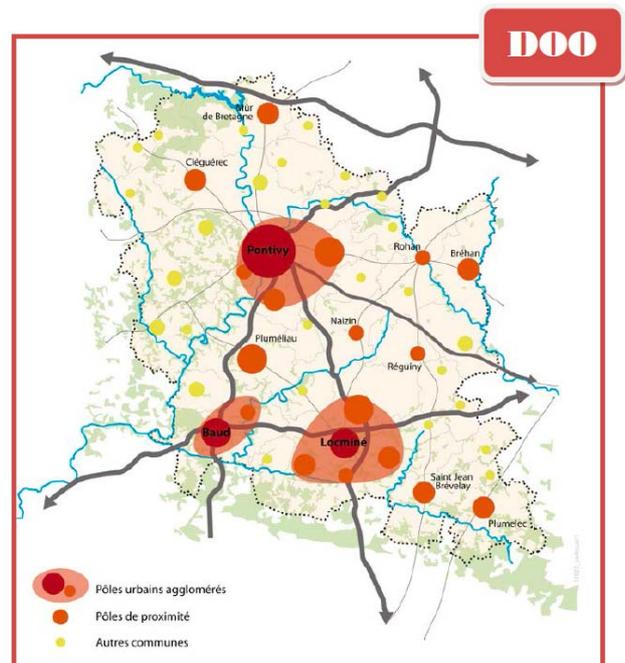
1 | Le contexte

A | Le SCoT du Pays de Pontivy

Le SCoT du Pays de Pontivy a été approuvé le 19 septembre 2016, donc parallèlement à l'approbation du PLU de la commune de Moréac.

Le SCoT classe la commune de Moréac dans la catégorie pôle de proximité, avec la particularité d'être une commune agglomérée du pôle urbain de Locminé. Cette catégorie confère aux communes concernées, un rôle polarisant pour les équipements, services et commerces. Les objectifs de développement entre les différents pôles et territoires du Pays sont fonction de leur capacité à répondre au triple objectif poursuivi par le SCoT.

Le SCoT suggère qu'une coordination et concertation des projets de développement soit organisée à l'échelle du pôle urbain aggloméré pour tenir compte des liens étroits en termes de fonctionnement (liaison, services, équipements) et d'environnement paysager et urbain (conurbation, trame verte et bleue).



Extrait du DOO du SCoT du Pays de Pontivy

En terme de développement démographique, le SCoT fixe pour le pôle urbain aggloméré de Locminé un objectif de croissance annuelle compris entre 1,5% et 2,1%. Ce qui représente un nombre de logements à produire entre 2015 et 2025 compris entre 1 333 et 1 838 unités, dont 184 pour compenser le point mort (lié notamment au desserrement des ménages). Cet objectif de production de logement est à répartir entre les communes de Locminé, Moréac, Plumelin, Moustoir-Ac et Bignan. Dans tous les cas, il est attendu que le renouvellement des centralités anciennes et la densification par l'urbanisation des dents creuses au sein des enveloppes des bourgs soit la priorité. Cet objectif passe par la valorisation des espaces non aménagés ou délaissés, par la requalification de l'espace public et par une densification qui s'inspire d'un certain nombre de principes des typologies traditionnelles. Ainsi, le SCoT fixe pour objectif à l'échelle du territoire de réaliser 30% des logements au sein des enveloppes urbaines. Par ailleurs, le SCoT fixe des densités minimales à respecter selon la typologie des communes et du rythme de croissance retenu. Ainsi, pour la commune de Moréac, si elle opte pour une croissance inférieure à 1,5%/an, la densité minimale à respecter pour les opérations d'ensemble est de 14 log./ha, elle est de 18 log./ha pour croissance supérieure à 1,5%/an. Ces objectifs cumulés participent à la limitation de l'artificialisation du foncier agricole.



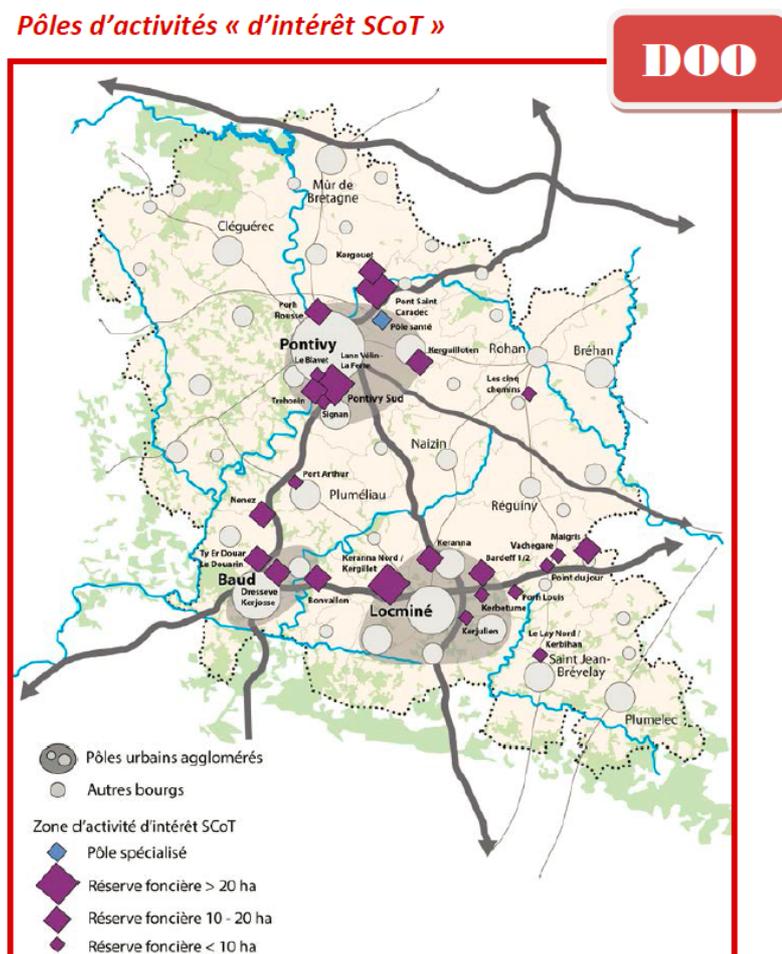
B | Le développement communal depuis le PLU

La commune de Moréac est dotée d'un Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 16 septembre 2016. Il s'agit de son premier PLU, car précédemment l'urbanisme communal était géré par un Plan d'Occupation des Sols (POS). Le PLU a été prescrit par le Conseil Municipal en 2011, alors que la commune commercialisait les derniers lots du lotissement Les Lys (qui en comptabilise 16). Traditionnellement le développement urbain est réalisé sous forme de lotissement mis en œuvre par la municipalité, ce qui lui permet de gérer à la fois le rythme de construction mais également le marché de l'immobilier.

La Commune de Moréac tient son dynamisme démographique par :

- + sa vitalité économique (près de 1900 emplois sur la commune, six Zones d'Activités Économiques dynamiques « d'intérêt communautaire », pourvoyeuses d'emplois principalement dans les secteurs agro-alimentaire et tertiaire).
- + sa localisation privilégiée à proximité de Locminé et à la croisée des axes de la RN 24 (Rennes / Lorient) et de la RD 767 (Vannes / Saint-Brieuc), tous deux aménagés en 2*2 voies.

Pôles d'activités « d'intérêt SCoT »



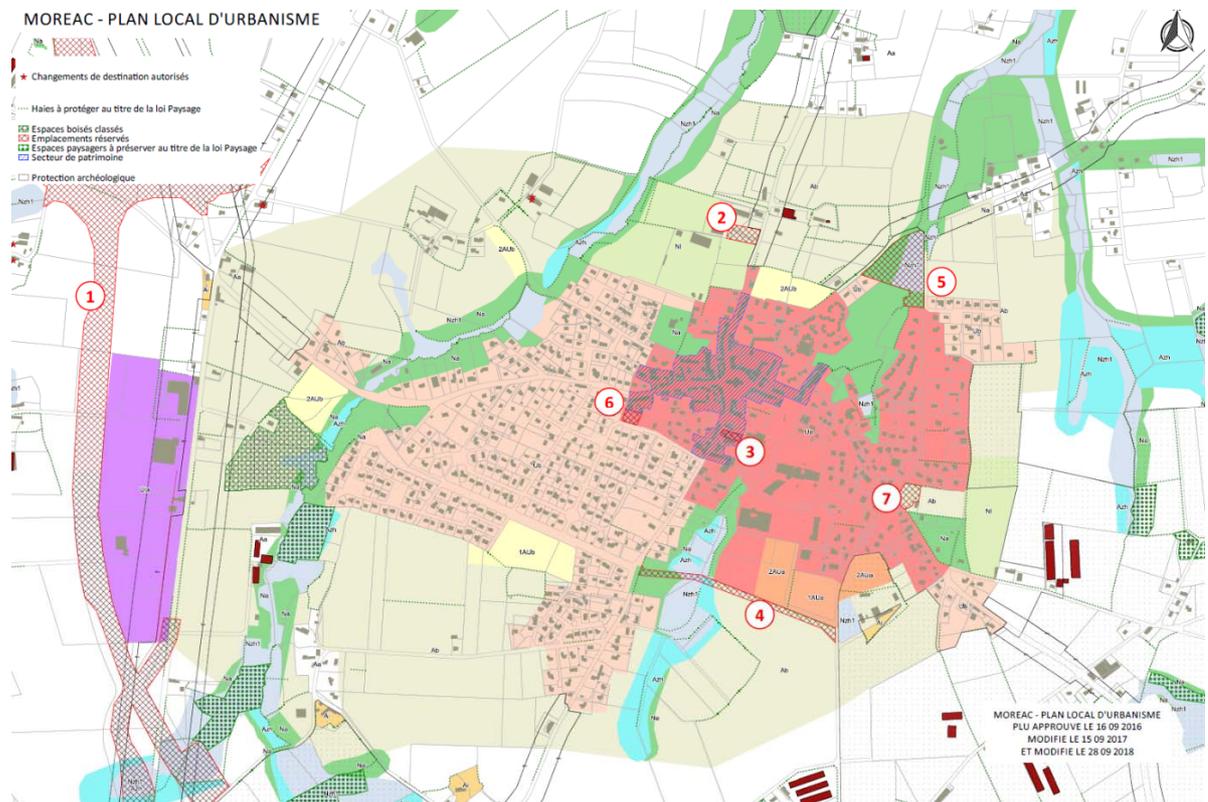
Extrait du DOO du SCoT du Pays de Pontivy

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, conformément au SCoT et au PLH, la commune de Moréac affiche sa volonté de répondre à la demande toujours croissante tout en gérant la pression démographique. Ainsi, son objectif est de construire 300 logements pour accueillir 700 habitants supplémentaires au maximum, soit une croissance de 2% par an. Pour être compatibles avec le SCoT, les opérations d'urbanisation doivent présenter une densité de 18 log/ha.

Afin de répondre aux exigences du Grenelle de l'environnement et de rester compatible avec le SCoT, le PLU s'est attaché à réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles pour le développement de l'urbanisation. Le PLU a donc identifié :

- + le potentiel constructible pour l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine (zone Ua et Ub) : 25 parcelles à court-moyen terme + 11 parcelles à long terme
- + 3,5 ha, répartis sur 2 secteurs, ont été ouverts à l'urbanisation pour l'habitat (et aux activités compatibles avec l'habitat) (zone 1AUa « terrain communal sud - Sapinière » et 1AUb « Bodivo »)
- + 6,8 ha répartis sur 5 secteurs, ont été identifiés pour une ouverture à l'urbanisation pour l'habitat à moyen long-terme (et aux activités compatibles avec l'habitat) (2 zones 2AUa « le Clandy » et « Parco » et 3 zones 2AUb « Carladez », « Pont Kerlego » et « Le Guernic »)

Pour l'ensemble de ces secteurs, le règlement du PLU requiert l'obligation de réaliser des opérations d'ensemble selon les principes érigés dans les orientations d'aménagement et de programmation. Une densité minimale de 18 log/ha est attendue sur chacune des opérations d'habitat conduite sur ces espaces.



Extrait du PLU en vigueur

La commune est fortement contrainte dans son développement par la capacité de la station d'épuration du centre-bourg. Cette station d'épuration, mise en service en janvier 2005 est de type boues activées en aération prolongée, pour une capacité théorique de 2 000 eq.habitants. En 2016, lors de l'élaboration du PLU, il avait été estimé que les réseaux d'eaux usées raccordés à cette station d'épuration comptaient environ 780 branchements, soit environ 2 010 habitants. La charge polluante collectée était de 84% de la capacité de la station. Arrivant à saturation, le potentiel de développement de la commune était fortement grévé par cette contrainte. En 2016, il avait été estimé qu'elle pouvait accueillir 310 eq.habitants supplémentaires. Les études ont permis de démontrer que la station ne présente pas de pollution pour les milieux et que les milieux récepteurs sont en capacité de recevoir d'avantage de rejets, mais la station en elle-même doit néanmoins faire l'objet de travaux pour augmenter sa capacité. Un programme jusqu'en 2023 a été établi pour la



réhabilitation du réseau des eaux usées sur les bases des investigations par le cabinet "SAFEGE" de Rennes. Le but étant de réduire au maximum l'arrivée d'eaux pluviales parasites à la station améliorant ainsi le fonctionnement de la STEP en réduisant sa charge hydraulique. **Ces travaux augmentant la capacité de traitement sont une première étape. Des travaux plus lourds, après étude, visant à l'amélioration de process pouvant toucher le génie civil seront ensuite engagés.**

L'objectif de la commune étant d'atteindre une capacité de traitement de 3700 EH en 2040.

Ainsi, la commune projette via le Plan Local de l'Urbanisme d'accueillir 700 habitants supplémentaires (soit 300 nouveaux logements), mais la STEP limite à 300 nouveaux habitants (soit 130 logements) jusqu'à la réalisation des travaux sur l'équipement.

Pour mémoire en parallèle de l'élaboration du PLU, la commune, qui souhaitait conserver la maîtrise des opérations d'aménagement, a poursuivi ses acquisitions foncières en vue des futurs lotissements. Trois secteurs étaient alors ciblés comme pouvant être potentiellement aménageables à court-moyen terme : Bodivo, Le Guernic et Bourg Sud. L'achat des 3 terrains étant en cours de négociation avec une très grande chance d'aboutir, c'est sur cette option que le PLU s'est construit. A la date de l'approbation du PLU, aucun des 3 terrains n'étaient à la commune, mais les négociations étaient en phase d'aboutir.

Cependant, la capacité de la station d'épuration en 2016 ne permettait pas de mettre en 1AUB ces 3 zones. Les échanges (avec la DDTM notamment) ont conclu de mettre 2 zones en 1AUB et la troisième en 2AUB, permettant ainsi à la commune de faire les travaux pour étendre la capacité de traitement de la station d'épuration avant d'envisager la poursuite du développement. C'est ainsi que la zone du Guernic est passée de 1AUB dans le 1^{er} projet de PLU arrêté, à 2AUB dans le projet finalement approuvé. Les secteurs du Bourg sud et Bodivo sont quant à eux restés en 1AUB. Par ailleurs, le PLU identifie également 3 autres secteurs en 2AU pour une urbanisation à moyen long terme (2AU).

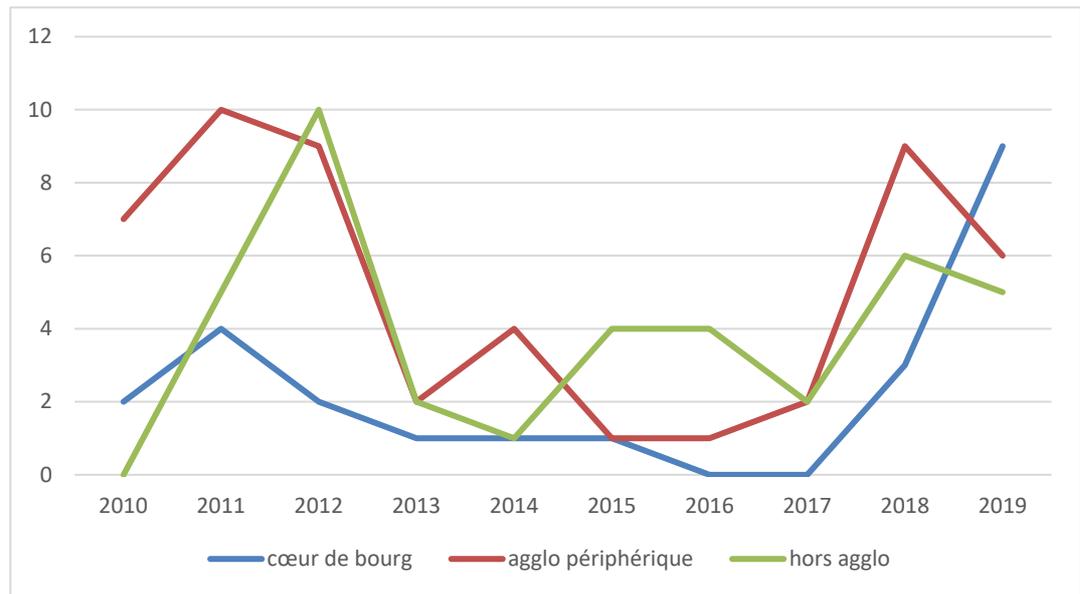
Depuis l'approbation du PLU, des projets portés par des particuliers ou par la collectivité ont vu le jour pour près de 90 permis de construire, dont 55 portant pour des constructions neuves (soit un rythme moyen de 11 nouveaux logements par an). A noter qu'une dizaine de réhabilitation ont également permis de remettre sur le marché des logements vacants.

Synthèse de l'urbanisation de la commune depuis 2010

Année	Nombre de PC	Cœur de bourg			Agglomération périphérique		Hors agglomération	
		Opération groupée	Dent creuse	Réhabilitation	Logement neuf	Réhabilitation, extension, annexe	Logement neuf	Réhabilitation, extension, annexe
2010	15	1	1	0	7	5	0	1
2011	34	4	0	2	10	3	5	10
2012	30	1	1	0	9	2	10	7
2013	12	1	0	4	2	0	2	3
2014	16	0	1	0	4	0	1	10
2015	16	0	1	0	1	2	4	8
2016	16	0	0	1	1	2	4	8
2017	11	0	0	0	2	2	2	5
2018	26	0	3	0	9	2	6	6
2019	25	7	2	0	6	2	5	3
2020	12	6	0	2	2	0	0	2
Total	213	20	9	9	53	20	39	63
Total 16-20	90	13	5	3	20	8	17	24

Source : mairie, suivi des Permis de Construire (PC)

Evolution des constructions neuves par grandes entités géographiques de la commune



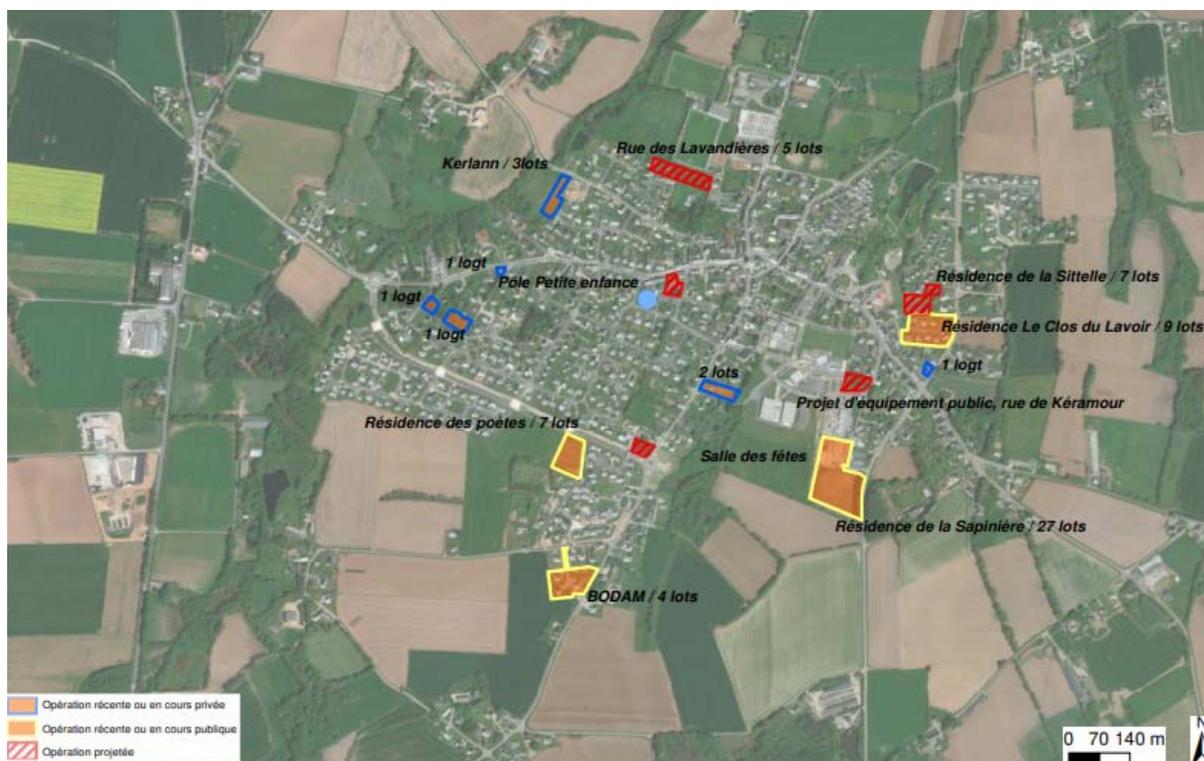
Source : mairie, suivi des Permis de Construire (PC)

Le rythme de construction est très irrégulier sur la commune, mais avec toujours une plus forte proportion de logements neufs en dehors du cœur de bourg. Consciente que cette situation devait évoluer pour garantir le fonctionnement des services et équipements communaux ainsi que pour la pérennité des commerces en son sein, la municipalité a concentré les récents investissements dans des opérations d'urbanisation en périphérie immédiate du cœur de bourg (La Sapinière, Les Poètes, l'aménagement de la liaison interquartier doublée d'une voie verte). Par ces efforts, la courbe a tendance à s'inverser. En outre, de façon assez naturelle et par les contraintes imposées par le PLU, le potentiel en zone agricole sera désormais très limité.

De plus, grâce aux investissements (réalisés, en cours ou programmés) pour la rénovation des équipements sportifs et culturels ainsi que le programme de réhabilitation du cœur de bourg en cours de réflexion, le centre-bourg sera plus attractif pour les nouveaux résidents que les zones agglomérées périphériques plus proches des axes de communications mais n'offrant que peu de lieux de vie commun et de services aux habitants.

La carte ci-dessous présente les principales opérations récentes. Seules quelques opérations isolées ont été prise en compte dans cette analyse.

Bilan des opérations d'urbanisation et prévision à court terme



Source : Mairie 2020

Ainsi, peuvent être cités les opérations d'ensemble suivantes :

- Le lotissement « Les pôetes » composé de 7 lots sur une partie de la zone 1AUb Bodivo
- La résidence « La sapinière » composé de 27 lots en cours de commercialisation sur la zone 1AUa du secteur Clandy-terrain communal sud. A noter que cette opération intègre également la démolition d'un ancien bâtiment d'activité sur une parcelle Ua

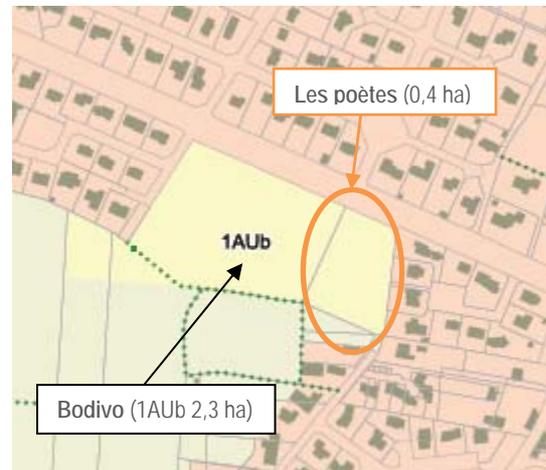
Les disponibilités du centre-bourg ont fait l'objet d'un recensement lors de l'élaboration du PLU et figuraient sur une carte au sein du rapport de présentation du PLU. Sur les 77 parcelles identifiés, 25 étaient jugées comme disponibles rapidement. Dans les faits, quelques projets principalement portés par des particuliers ont été réalisés ou sont projetés. Certes, il reste donc du potentiel au sein de la zone urbaine, néanmoins, ce n'est pas du ressort de la municipalité d'intervenir ponctuellement sur des parcelles qui ne présentent pas de contraintes à leur urbanisation, les projets se feront naturellement dans le temps.

Par ailleurs, la commune poursuit ses investissements dans l'opération « cœur de bourg », mais celle-ci sera prioritairement tournée vers une vocation d'équipements, commerces et services.

C | Justification des choix retenus

Afin de poursuivre son développement, en l'état actuel du PLU, une seule opportunité s'offre à la commune pour le développement de l'habitat dans le cadre des zones 1AU. Il s'agit des terrains à l'est du lotissement des poètes au sud du bourg, sur l'entité appelé **Bodivo** au PLU.

Sur cette zone de 2,3 ha, la commune envisageait une opération d'ensemble de 41 lots. Une première tranche de 7 lots a été réalisé sur 0,4 ha, la dernière maison est en cours de construction. Mais la municipalité fait face à un blocage de la part des propriétaires actuels du reliquat de cette zone. Les démarches engagées pour une acquisition à l'amiable n'ont pu être concrétisées. Et le porteur de projet ne semble pas se projeter dans la réalisation d'une opération qu'il porterait. La commune ne souhaite pas engager de procédures plus lourdes pouvant aller jusqu'à l'expropriation pour acquérir les terrains en question, et le besoin de nouveaux terrains à bâtir perdure, c'est pourquoi elle souhaite procéder à l'ouverture d'une zone 2AU afin de poursuivre son développement.



En effet, la demande de terrains à bâtir reste forte, et la commune souhaite répondre à ces sollicitations tout en gérant la pression en lien avec la contrainte de la STEP. Le besoin est estimé à une trentaine de lots.

Cinq entités ont été classées en 2AU au PLU. La commune souhaitant maîtriser son rythme de croissance, ne souhaite ouvrir qu'un seul secteur à la fois. L'analyse suivante permet d'appréhender les enjeux de chacun de ces secteurs et justifier le choix de retenir le site du Guernic dans le cadre de cette modification du PLU.

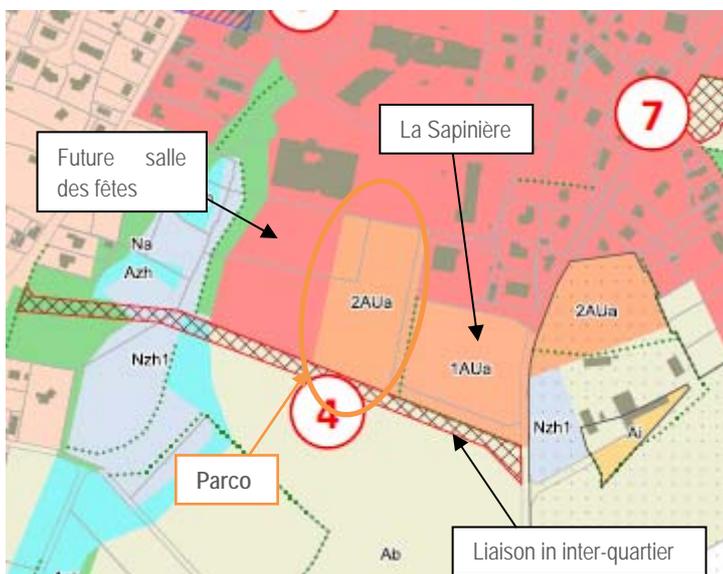


Parco (2AUa)

Cet espace de 1,3 ha est intégré à l'OAP « Le Clandy et terrain communal sud » au PLU.

Le terrain est encadré :

- à l'est, par la résidence de la Sapinière, qui, comptabilisant 27 lots, en cours de réalisation, l'ensemble des lots sont réservés. Une voie verte longera le secteur permettant de rejoindre le centre-ville depuis la liaison inter-quartier.
- à l'ouest, par la nouvelle salle des fêtes en construction et les aménagements paysagers et mesures compensatoires liées à la réalisation de la liaison inter-quartier.



Le secteur « Parco » étant encadré par deux projets en construction, il semble judicieux de laisser le temps aux opérations de prendre place, avant de programmer une nouvelle opération d'habitat à proximité d'un espace qui sera contraint par des nuisances liés à la fréquentation d'un équipement festif. D'ailleurs, la municipalité n'exclue pas que cet espace puisse être finalement mobilisé pour poursuivre le développement des équipements, une partie de la parcelle est d'ores et déjà incluse dans le projet de la salle des fêtes.

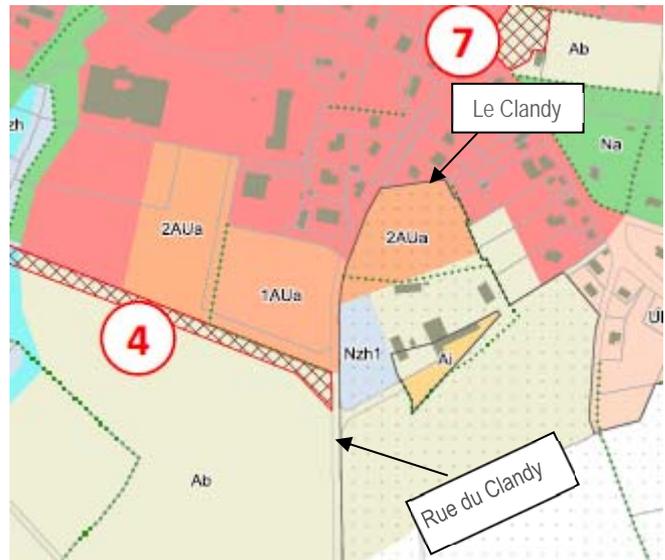
Pour mémoire, lors de l'établissement du PLU, il était envisagé une remise aux normes de l'actuelle salle polyvalente Camellia, depuis, avec l'appui des études techniques, la municipalité a fait le choix d'une nouvelle salle sur cet espace.

Le Clandy (2AUa)

Cet espace de 0,9 ha est intégré à l'OAP « Le Clandy et terrain communal sud » au PLU.

Le terrain est bordé par la rue du Clandy (voie communale qui permet de relier la RD 181) qui risque de voir son trafic augmenter en lien avec les aménagements de la 2*2 au sud de la commune et l'urbanisation de la résidence de La Sapinière (27 nouveaux logements).

En outre, le terrain présente une sensibilité d'un point de vue archéologique. Les délais de mise en œuvre d'une opération d'urbanisation se trouveraient rallongés par les procédures liées aux fouilles archéologiques préalables.



De plus, toutes les opérations récentes d'urbanisation sont localisées au sud du bourg, or la municipalité souhaite équilibrer son développement entre le nord et le sud comme cela a déjà été exprimé dans le rapport de présentation du PLU.

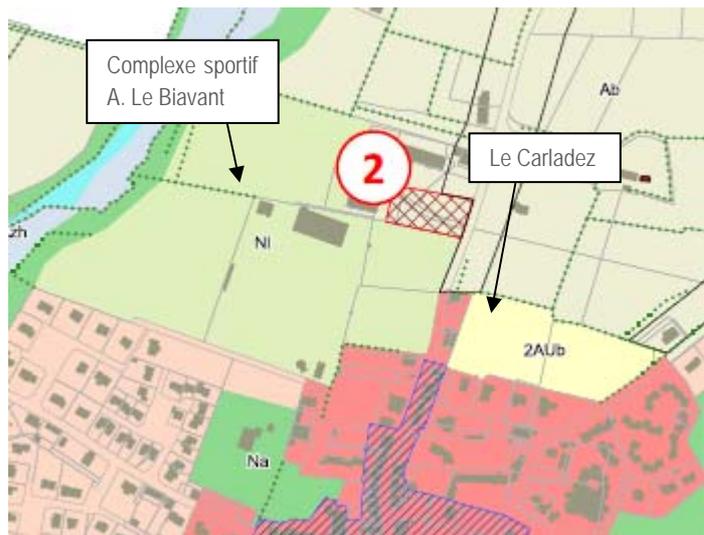
Aussi, pour toutes ces raisons, la municipalité ne souhaite pas ouvrir en priorité ce secteur.

Le Carladez (2AUb)

Cet espace de 1,2 ha dispose d'une OAP qui estime une capacité d'accueil à 22 logements.

Il s'agit actuellement des terrains de foot communaux.

Une réflexion est en cours pour réhabiliter et développer le complexe sportif Alfred Le Biavant situé à proximité (zone NI voisine). L'objectif est de passer une partie des terrains présent sur la zone NI en synthétique, optimisant donc l'espace extérieur du complexe. Les études sont en cours, les travaux de réaménagement du complexe sportif ne pourront pas débuter avant 2-3 ans, le terrain du Carladez ne pourra donc pas être mobilisés pour le développement de l'urbanisation avant le transfert des terrains de foot.





Pont-Kerlego (2AUb)

Cet espace de 1,6 ha dispose d'une OAP qui estime une capacité d'accueil à 29 logements.

Cet espace se trouve le plus éloigné du centre-bourg. En outre, afin d'être en cohérence avec l'objectif de dynamiser la vie en centre bourg, la commune ne porte pas son choix sur ce secteur pour développer de manière prioritaire l'urbanisation.



Le Guernic (2AUb)

Cet espace de 1,9 ha dispose d'une OAP qui estime une capacité d'accueil à 34 logements.

Cet espace, bien que situé de l'autre côté du cours d'eau du Légo est à proximité d'un hameau habité et au sein duquel plusieurs changements de destination sont autorisés et est très proche du bourg.

Le zonage d'assainissement prévoit un raccordement de ce village à l'assainissement collectif par voie gravitaire.



Les terrains appartiennent déjà à la commune, qui a conventionné sous un bail précaire avec l'agriculteur qui exploite actuellement la parcelle. Cela permet d'envisager une mise en œuvre rapide du projet d'aménagement. Pour rappel, ses acquisitions ont été engagées dès 2015-16 au cours de l'élaboration du PLU. Dans le cadre du 1^{er} projet PLU arrêté, ces terrains étaient classés en 1AUb. La saturation de la STEP a obligé la commune à revoir son planning de développement au regard de l'adaptation de la capacité épuratoire. En 2016, il a été fait le choix de classer le secteur du Guernic en 2AUb car les terres étaient exploitées.

Ce secteur présente l'avantage d'être proche du bourg (d'ailleurs plus proche que ne l'est le secteur de Bovido), l'accès en liaison douce y est aisé et plaisant de part la présence du cours d'eau et l'urbanisation de ce secteur permet un rééquilibrage entre le Nord et le Sud de la centralité.

La municipalité souhaite poursuivre le développement démographique de la commune pour développer la partie Nord de la commune, jugée plus propice pour participer à la consommation et au dynamisme du centre-bourg de la commune. Ainsi, l'urbanisation du secteur Le Guernic permettra de trouver un équilibre entre l'urbanisation du côté Nord de la commune et du côté Sud de la commune.

Au vu du rythme actuel et de la demande toujours présente, la municipalité estime devoir être en mesure d'aménager ce nouveau quartier pour le 2^{ème} semestre 2020, l'arrivée de la nouvelle population permettra d'assurer la rotation sur la fréquentation des équipements, notamment ceux liés à l'enfance. Afin d'anticiper l'aménagement de ce secteur, la commune souhaite ouvrir le secteur 2AUb dit Le Guernic à l'urbanisation.

En contrepartie, le reliquat de la zone Bodivo actuellement classé en 1AUb, passe en 2AUb.

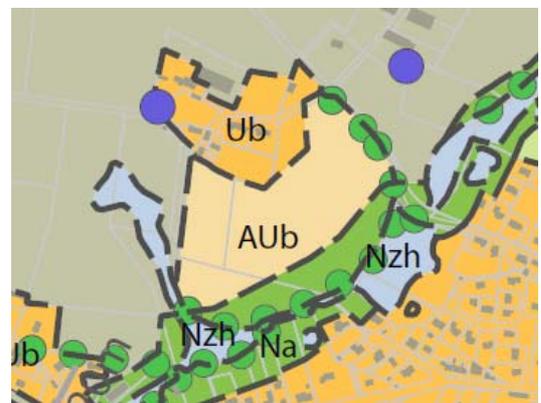
2 | Rectification d'une erreur matérielle

Pour mémoire, lors de l'élaboration de son PLU, la commune de Moréac a rencontré quelques difficultés dans sa phase d'approbation. En effet, le premier projet de PLU arrêté le 12 juin 2015 a fait l'objet d'un avis défavorable de la part de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en septembre 2015, doublé d'un avis réservé du Préfet du Morbihan. Les points évoqués pour justifier ces avis portaient principalement sur l'absence de justification à la nécessité de recourir à des extensions urbaines pour accueillir de l'habitat, la délimitation des STECAL et des changements de destinations, ainsi que la prise en compte de la saturation de la station d'épuration. En vue de réduire la consommation foncière et pour se conformer au projet de SCoT, il était également attendu que la commune revoit ses objectifs de densité.

La commune s'est alors attachée à reprendre son projet de PLU. Le conseil municipal a arrêté un deuxième projet de PLU le 18 décembre 2015. La phase de consultation des personnes publiques associées a amené à quelques ajustements en vue de l'approbation qui a pu avoir lieu le 16 septembre 2016.

Une « coquille » s'est alors glissée sur le plan de zonage précisément sur **la zone du Guernic** qui fait aujourd'hui l'objet de toutes les attentions de la commune, puisqu'il s'agit du secteur qu'elle souhaite ouvrir à l'urbanisation.

En effet, dans le 1^{er} projet de PLU arrêté le 12 juin 2015, la commune projetait une zone d'urbanisation future ouverte (AUb) sur le secteur du Guernic. D'une superficie de 3,8 ha, sa capacité d'accueil était estimée à 57 logements (soit une densité de 15 logements/ha).

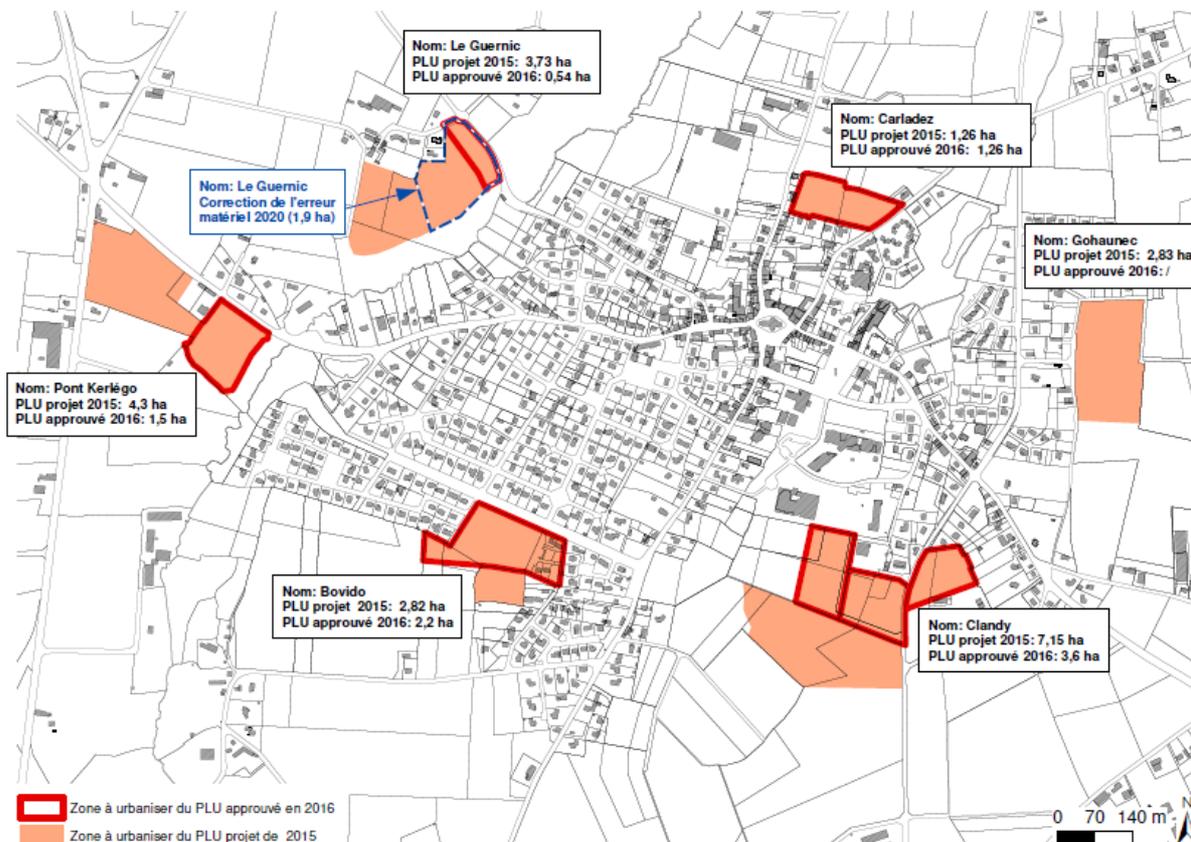


Extrait du projet de plan de zonage – juin 2015

Lors de la reprise du projet de PLU en vue d'un nouvel arrêt, la municipalité, conformément aux attentes des Personnes Publiques Associées, a repris ses objectifs de croissance démographique, a revu à la hausse les densités attendues et a étudié chacun des secteurs ouverts à l'urbanisation (AUb et 2AU) et les STECAL. En parallèle, la capacité d'accueil au sein de la zone U a été estimée, des terrains disponibles pour de la densification ou propice à des opérations de renouvellement ont été ciblés. Il a alors été nécessaire de retirer certains terrains des secteurs d'urbanisation future. Ainsi alors que le PLU arrêté en 2015 avait zoné 18,72 ha en zone AUb et 2AUb dans les abords immédiats du centre-bourg en vue de l'extension de l'urbanisation de l'habitat, le PLU approuvé en 2016 a réduit de moitié puisqu'il ne reste plus que 9,32 ha de zones 1AU et 2AU à l'orée du bourg. L'image ci-dessous illustre les évolutions entre le PLU arrêté en 2015 et le PLU approuvé en 2016.



Evolution du projet des zones d'urbanisation futures entre le PLU arrêté en 2015 et le PLU approuvé en 2016



Extrait du projet de plan de zonage – juin 2015

Ainsi, la municipalité a conçu un nouveau projet au sein duquel, elle prévoit une urbanisation sur 1,91 ha au niveau du lieu-dit Le Guernic. Or, la traduction graphique présente une erreur, puisque la zone dessinée n'expose qu'une emprise de 0,5ha. Il convient donc de rétablir le zonage sur cet espace conformément aux ambitions de la commune.



Extrait du PLU en vigueur avec l'erreur matérielle



Extrait du PLU après rectification de l'erreur matérielle

Il est à noter que la municipalité a fait l'acquisition de l'entièreté de la parcelle 593 YI pour une surface de 3,52 ha.

Cette rectification de l'erreur matérielle nécessite de revoir la carte du PADD qui présente les zones d'urbanisations futures. Les évolutions sont illustrées dans les extraits ci-dessous.

Le tableau des surfaces qui figure dans le rapport de présentation n'est pas à modifier puisqu'il prend en compte le terrain de 1,91 ha.

Il n'est pas nécessaire non plus de modifier le plan de zonage, puisque ce n'est que transitoire, le 3^{ème} point de la présente modification consistant en l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Les extraits avant/après du plan de zonage sont donc présenté plus loin dans la notice.



Extrait de la carte P.6 du PADD avant approbation de la présente modification



Extrait de la carte P.6 du PADD après approbation de la présente modification



3 | Ouverture de la zone 2AUb au lieu-dit « Le Guernic »

Comme exposé ci-avant, la municipalité souhaite poursuivre le développement démographique de la commune. Si des disponibilités existent au sein de la zone urbaine centrale, elles ne sont pas suffisamment dimensionnées pour projeter une opération d'ensemble. Des projets portés par des privés, continuent néanmoins à voir le jour.

Les derniers lots en lotissement sont en cours de commercialisation sur la résidence de la Sapinière. La commune souhaite mettre en œuvre au plus vite un nouveau programme d'aménagement pour continuer à pouvoir proposer des terrains. La demande ne faiblit pas et la commune a besoin d'accueillir régulièrement de nouveaux habitants pour garantir la pérennité de ces équipements, rationaliser ses investissements sur la STEP et se projeter sur le projet de rénovation du cœur de bourg. Afin d'équilibrer le développement de la commune, il est plus propice de prévoir une nouvelle opération au nord du bourg pour conserver un équilibre des déplacements et de la forme urbaine et garantir le dynamisme du centre-bourg. Les terrains du Carladez ne sont pas encore disponibles (en attente du projet de réaménagement du complexe sportif), c'est pourquoi la municipalité souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur du Guernic sur une surface de 1,91 ha. L'équilibre entre zone 1AU et 2AU sera assuré, puisque la modification comporte également la fermeture de 1,71 ha sur le secteur de Bodivo.

Le secteur du Guernic, propriété communale depuis novembre 2017, fait l'objet depuis lors d'une convention d'occupation précaire par le GAEC de la Lizet. Dans l'attente de l'aménagement de ces terrains, cette convention dispensait la commune de l'entretien de cette parcelle. La municipalité s'était en effet portée acquéreuse dès qu'elle en a eu l'opportunité de ces terrains qui présentent l'avantage d'être proche du bourg et raccordables gravitairement à la STEP. Le développement de l'urbanisation sur la frange Ouest du bourg permet de conserver une dynamique de passage pour les commerces et équipements du centre-bourg. Ce projet va également permettre de raccrocher les hameaux du Guernic et de Kerlann à l'urbanisation du bourg en créant une nouvelle continuité ce qui sécurisera les déplacements vers le centre-bourg.

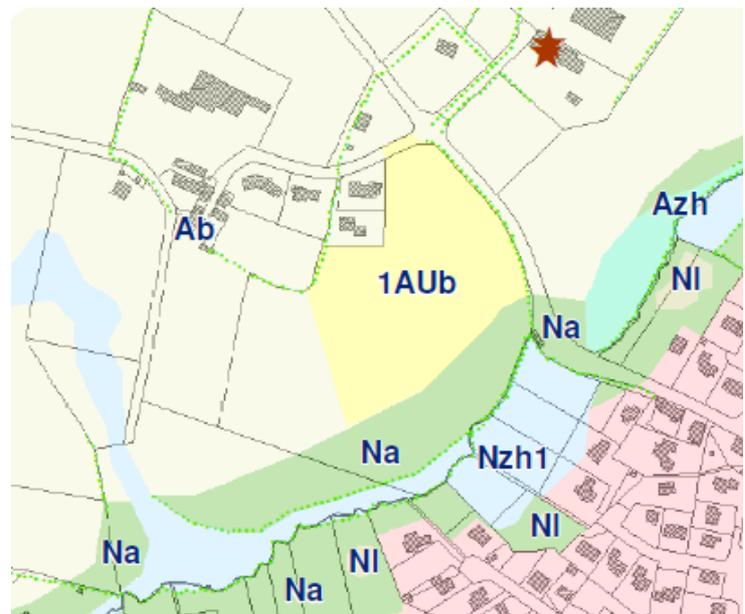
Dans le cadre de cette nouvelle opération d'aménagement qui sera pilotée par la municipalité, celle-ci sera vigilante à la prise en compte du ruisseau du Légo et la préservation de la biodiversité associée. C'est dans cette optique qu'une large bande de part et d'autre du ruisseau est conservée en zone naturelle. Par ailleurs, la municipalité envisage de créer un cheminement doux le long de ce ruisseau pour rejoindre Pont-Kerlego ce qui permettra de le mettre en valeur.

Le projet d'aménagement n'est pas encore défini, la municipalité envisage néanmoins de recourir à certains aménagements ou prescriptions qui permettront d'intégrer au mieux l'urbanisation au sein de cet espace aujourd'hui agricole, tels que la limitation de l'imperméabilisation des sols, des places de parking enherbées, la création de haies ou talus pour ceinturer le nouvel îlot urbain,

Les évolutions sur le plan de zonage sont illustrées dans les extraits ci-dessous.



Extrait du zonage avant approbation de la présente modification



Extrait du zonage après approbation de la présente modification

Il convient par ailleurs également d'ajuster l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du Guernic :



6- LE GUERNIC

Surface : 1.9 ha



Légende

- Voies de desserte secondaires
- Front bâtis à composer
- Haies et talus à préserver ou à créer
- Voie de liaison interquartier
- Voies primaires de desserte des quartiers
- Espaces publics de liaison
- Espaces verts à préserver
- cheminements piétons
- Secteur d'urbanisation traditionnelle sur coeur de bourg
- Limites de la zone AUb

Surface : 1.9 hectares

Densité attendue : 18 logements/ hectare

Capacité estimée : 34 logements

Extrait de l'OAP du Guernic avant approbation de la présente modification

6- LE GUERNIC

Surface : 1.9 ha



Légende

- ■ ■ ■ Voies de desserte secondaires
- Front bâtis à composer
- ● ● Haies et talus à préserver ou à créer
- ■ ■ Voie de liaison interquartier
- ■ ■ Voies primaires de desserte des quartiers
- Espaces publics de liaison
- Espaces verts à préserver
- cheminement piétons
- Secteur d'urbanisation traditionnelle sur coeur de bourg
- Limites de la zone AUb

Surface : 1.9 hectares

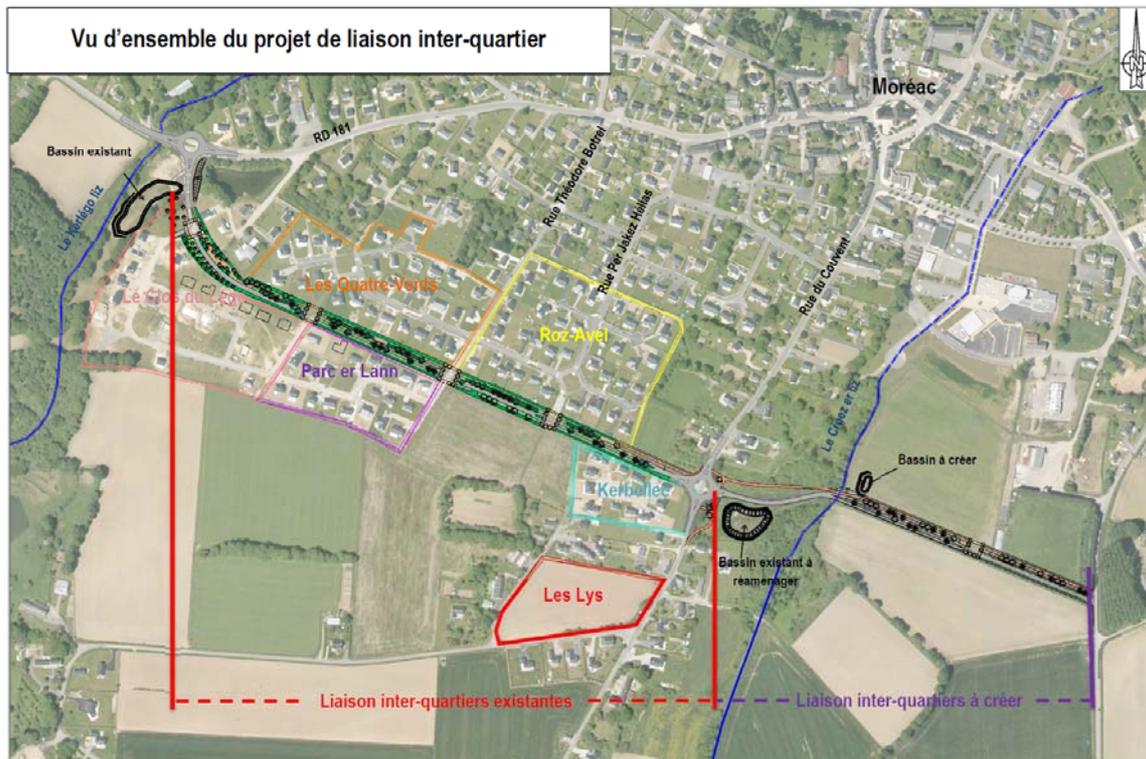
Densité attendue : 18 logements/ hectare

Capacité estimée : 34 logements

Extrait de l'OAP du Guernic après approbation de la présente modification

4 | Levée d'un emplacement réservé

La municipalité affiche dans le PLU sa volonté de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture à l'échelle du bourg. Elle envisage de réaliser une voie inter-quartier qui ceinture toute la partie sud du bourg et desservira ainsi les lotissements du Clos du Lego, des Quatre Vents, de Parc er Lann, de Roz Avel, de Kerbellec et des Lys (créés entre 2000 et 2012). L'ambition est de favoriser le développement du transport doux, l'accès aux commerces et institutions administratives, tout en diminuant le trafic routier au centre-bourg.



Extrait du dossier Loi sur l'eau, novembre 2017 – 2LM

La partie ouest était déjà réalisée, la municipalité a inscrit un emplacement réservé sur la continuité est afin d'acquiescer les propriétés nécessaires au projet.

Depuis l'approbation du PLU, le projet d'extension a été réalisé. La municipalité profite donc de cette procédure de modification pour lever l'emplacement réservé n°4 qui n'a plus lieu d'être.

Traduction dans le PLU des éléments à modifier

A | Le rapport de présentation

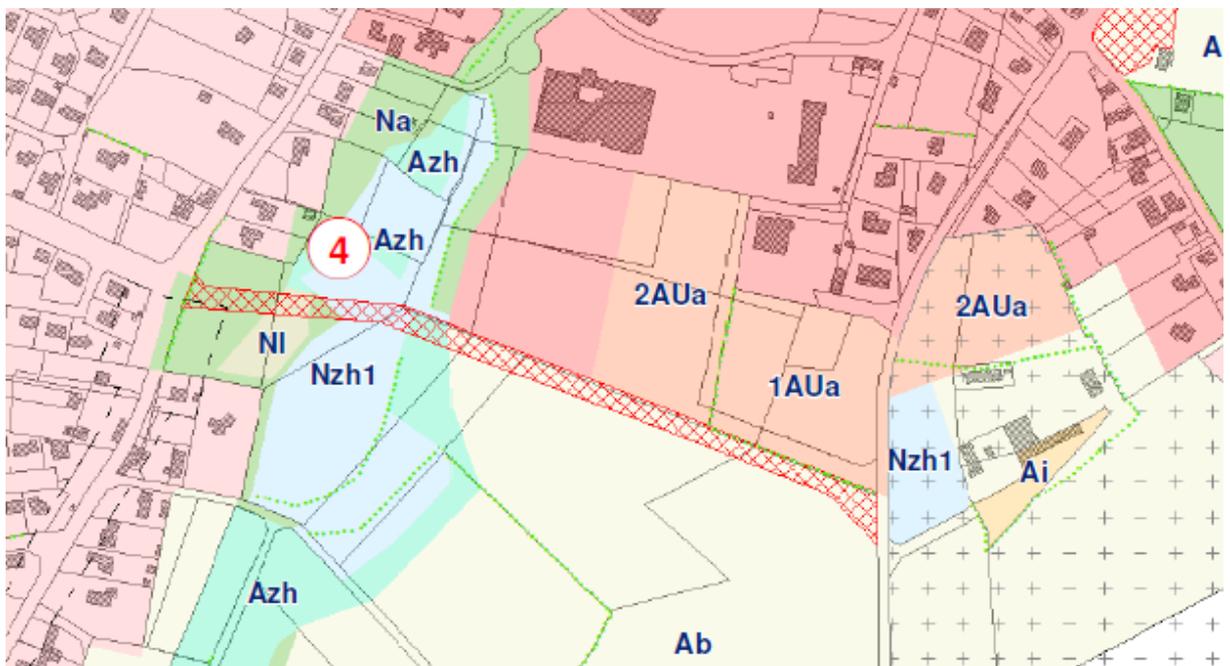
La liste des emplacements réservés qui figure en P. 39 du rapport de présentation est modifiée comme suit :

Les éléments barrés et passé en rouge sont supprimés :

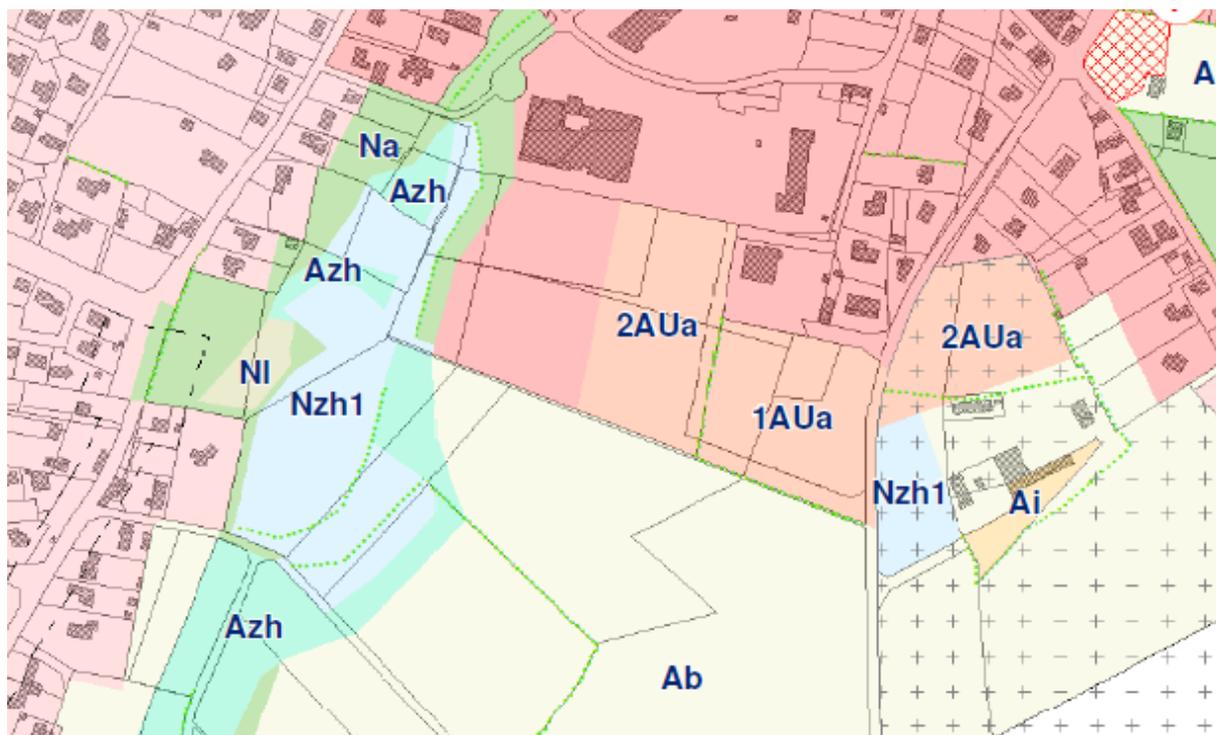
N°	Intitulé	Bénéficiaire
1	DR 767 _ Contournement de Locminé	Conseil Général 56
2	Extension du cimetière	Commune
3	Extension de la garderie	Commune
4.	Liaison inter quartier sud	Commune
5	Aménagement aire de loisir du bourg	Commune
6	Extension du ALSH	Commune
7	Bassin d'orage	Commune

B | Le règlement graphique

Les évolutions sont illustrées dans les extraits ci-après.



Extrait du zonage avant approbation de la présente modification



Extrait du zonage après approbation de la présente modification

Envoyé en préfecture le 26/02/2021

Reçu en préfecture le 26/02/2021

MO
Affiché le 12/02/2021
Modification n°4 du PLU

Berger
Levrault

ID : 056-215601402-20210212-2021_02_12_10-DE

Volet 4 | Les pièces modifiées



1 | Les modifications au rapport de présentation

Seule la page 39 du rapport de présentation est modifiée pour actualiser la liste des emplacements réservés.

Les extraits sont présentés ci-avant dans la présente notice explicative.

En effet, le tableau des surfaces n'a pas été modifié puisqu'il ne fait pas la distinction entre les zones 1AU et 2AU et que la zone du Guernic était déjà prise en compte à hauteur de 1,9 ha.

2 | Les modifications au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Seule la carte P.6 du PADD est modifiée pour faire apparaître le bon périmètre du secteur du Guernic. Les extraits sont présentés ci-avant dans la présente notice explicative.

3 | Les modifications aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP du secteur du Guernic est modifiée pour faire apparaître le bon périmètre du secteur du Guernic. Les extraits sont présentés ci-avant dans la présente notice explicative.

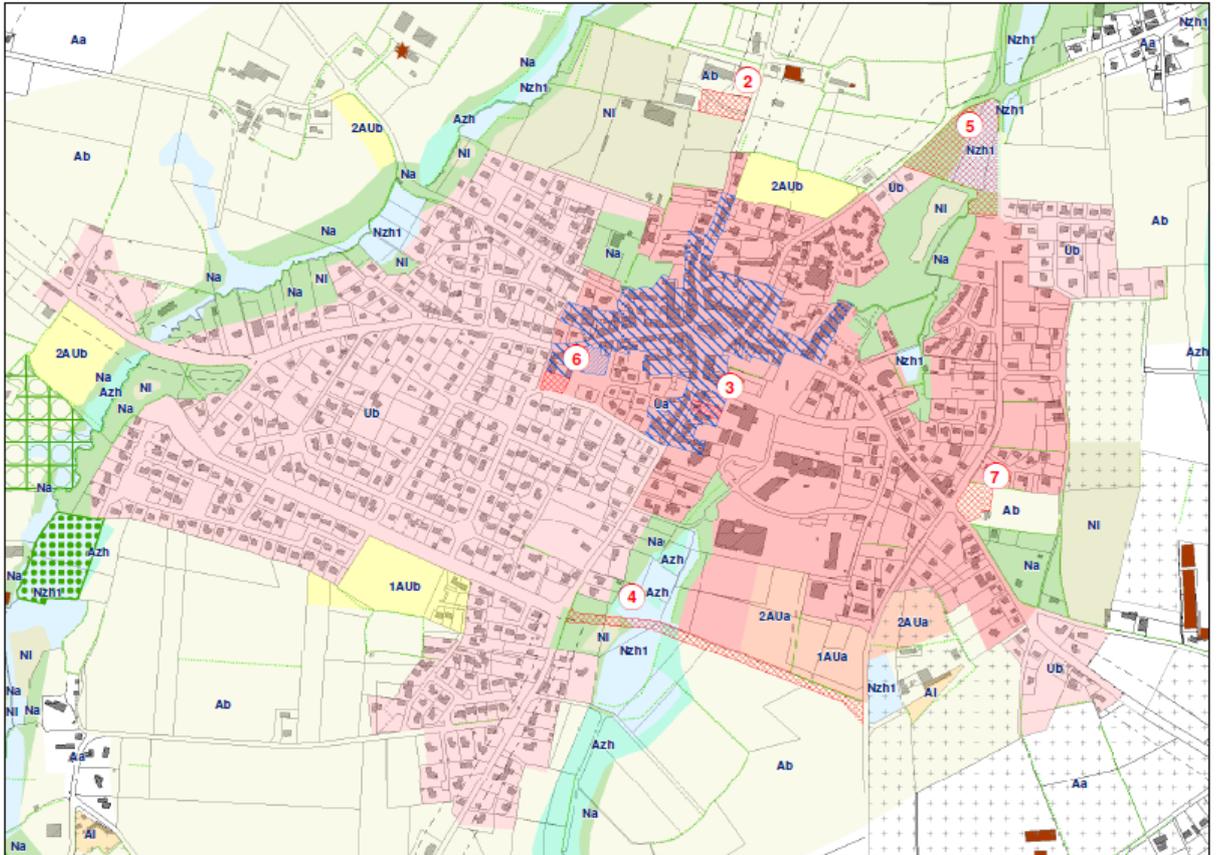
4 | Les modifications au règlement graphique

Le document graphique du règlement a été modifié pour tenir compte de :

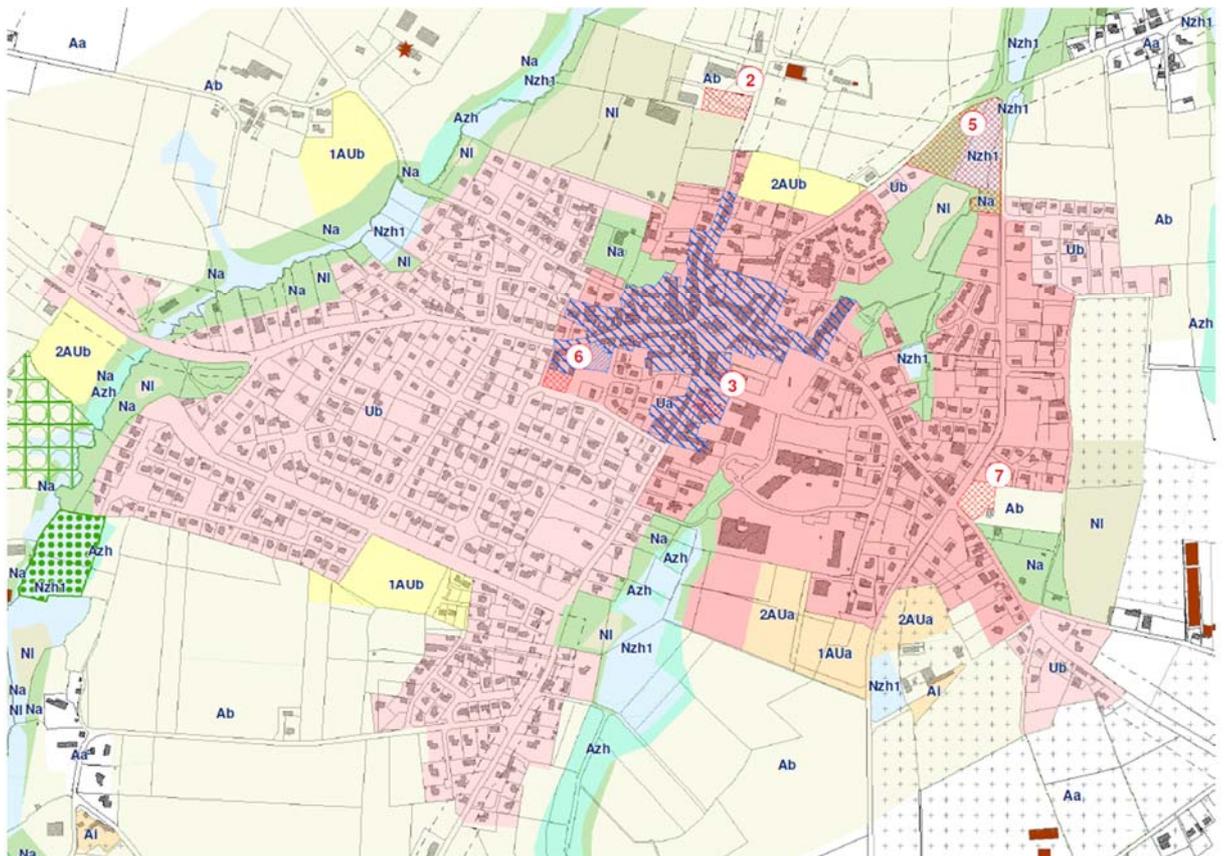
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb du Guernic
- Le passage en Ub des parcelles construites de la zone 1AUb Bodivo (correspondant à la résidence des poètes).
- La levée de l'emplacement réservé n°4.

Des extraits sont présentés ci-avant dans la présente notice explicative.

Ci-dessous, est présentée la planche du zonage zoomée sur le centre bourg :



Extrait du zonage avant approbation de la présente modification



Extrait du zonage après approbation de la présente modification



Volet 5| Les modifications apportées à la suite de l'enquête publique

1 | La consultation des Personnes Publiques Associées

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été sollicité dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas en date du 27 août 2020. La MRAE a rendu un avis le 23 octobre 2020, dispensant la modification n°4 du PLU de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le dossier de sollicitation, ainsi que l'avis de la MRAe figurent en pièce n°2 du présent dossier d'approbation.

En parallèle, la modification n°4 du PLU de Moréac a été notifié aux Personnes Publiques Associées en date du 10 août 2020.

La commune a reçu les avis des organismes suivants :

- **Le Conseil Départemental du Morbihan**, le 26 août 2020 : avis favorable sans observation ou remarque particulières
- **La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)**, le 9 septembre 2020 : avis défavorable sur la fermeture du reliquat de Bodivo, avis favorable sur l'ensemble des autres points
- **La commune de Bignan**, le 23 septembre 2020 : avis favorable sans observation ou remarque particulières
- **La Communauté de Communes Centre-Morbihan**, en date du 19 octobre 2020 : avis favorable, assortis de réserves à prendre en compte

L'ensemble de ces avis figurent en pièce n°3 du présent dossier d'approbation.

La commune a souhaité apporter des réponses ou précisions à ces avis sous forme de tableau, afin de les porter à la connaissance du public. Celui-ci figure également en pièce n°3 du présent dossier d'approbation.

2 | L'enquête publique

L'enquête publique a eu lieu du 2 décembre 2020 au 4 janvier 2021. Le commissaire enquêteur a reçu 7 personnes lors de ses permanences et 1 appel téléphonique. 9 observations ont été inscrites au registre d'enquête (5 annotations apportées au registre et 4 courriers déposés pendant les permanences).

Conformément, au cadre légal, le commissaire enquêteur a remis son pré-rapport à l'issue de la période de mise à disposition du public soit le 9 janvier 2021. La commune a adressé son mémoire en réponse le 22 janvier 2021. A la lecture de ces échanges, le commissaire enquêteur a remis son avis le 2 février 2021.

Le commissaire enquêteur en date du 2 février 2021, adresse un avis favorable, assortis d'une réserve et d'une recommandation à prendre en compte :

- maintenir le reliquat de la zone Bodivo en 1AUb
- demander au conseil municipal de valider le planning de travaux de la station d'épuration.



Le rapport complet et les conclusions et avis du commissaire enquêteur figurent en pièce n°4 du présent dossier d'approbation.

3 | Les modifications apportées à la présente notice explicative

Au regard des remarques et avis émis par les personnes publiques associées, des observations formulées par le public et des conclusions du commissaire enquêteur, la commune a apporté les amendements à la présente notice explicative :

- Correction d'une erreur matérielle : la dénomination du secteur « BODIVO »
- Ajout d'un paragraphe sur le formalisme réglementaire en préambule
- Rappel de l'historique des acquisitions de la mairie
- Complément sur la capacité limitée de la STEP qui a eu des répercussions sur les choix de développement de la commune pendant la phase d'élaboration du PLU
- Complément sur le potentiel du Guernic
- Suppression du point « fermeture de la zone Bodivo ». Le conseil municipal a fait le choix de suivre les avis de la DDTM et du commissaire enquêteur sur ce volet. Ainsi, **le reliquat du secteur Bodivo reste en zone d'urbanisation future à court terme (1AUb)**. La municipalité envisage la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation dès le printemps 2021 afin de se rendre acquéreur d'un secteur qui reste prioritaire pour le développement de la commune. Cette phase d'acquisition laisse le temps à la commune d'opérer les travaux sur la station d'épuration afin d'augmenter ses capacités épuratoires et de commercialiser l'opération du Guernic.