

PLAN LOCAL D'URBANISME

Liste des pièces de procédure



COMMUNE DE INZINZAC-LOCHRIST

Pièces de procédure

- ❖ Arrêté municipal de mise à jour du PLU avec le zonage d'assainissement des eaux usées modifié, en date du 10/09/2025
- ❖ Délibération d'approbation de la Modification n° 1 du PLU, du 9/06/2023
- ❖ Délibération d'approbation du PLU, du 4/11/2019

**ARRÊTÉ MUNICIPAL
N°250/2025**

Portant sur la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la Commune d'Inzinzac-Lochrist,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-43, L.153-60, R.151-53 et R.153-18 ;
Vu le PLU approuvé le 4 novembre 2019 et modifié le 9 juin 2023,
Vu la délibération du bureau communautaire du 13 décembre 2024 approuvant le nouveau zonage d'assainissement des eaux usées ;
Vu les annexes du Plan local d'urbanisme,

Arrête :

Article 1

Le Plan local d'urbanisme est mis à jour à la date de la mise en ligne du présent arrêté.
A cet effet :

- L'annexe 4 *zonage d'assainissement des eaux usées* contenant :
 - 4_ag. *Plan du zonage* (annexe graphique)
 - 4_ae. *Notice du zonage* (annexe écrite)

Est actualisée ;

Et une annexe écrite 4b_ae. *Délibération communautaire du 13/12/2024 approuvant le zonage des eaux usées* est créée.

- La liste des annexes du PLU est actualisée en ce sens.

Article 2

Le PLU mis à jour reste tenu à la disposition du public à la mairie de Inzinzac-Lochrist aux jours et heures d'ouverture au public :

Article 3

L'arrêté sera publié sur le site www.inzinzac-lochrist.fr et affiché en tout lieu qui sera jugé utile.

Article 4

Une copie du présent arrêté sera adressée à la Préfecture du Morbihan.


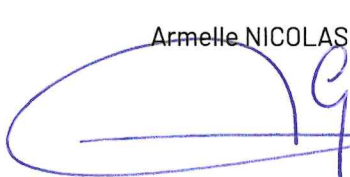
Article 5

Madame Le Maire est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Inzinzac-Lochrist le 10/09/2025

La Maire,

Armelle NICOLAS



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil Vingt Trois le Neuf Juin à dix-huit heures

Le Conseil Municipal de la commune, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de **Madame Armelle NICOLAS, Maire**

Nombre de conseillers municipaux en service : **26**

Date de la convocation du Conseil Municipal : **le 1^{er} Juin 2023**

Etaient présents :

Mesdames Armelle NICOLAS, Betty BARGUIL, Renée JEANNET, Françoise GUYONVARCH, Laurence LE BOUILLE, Murielle ROSIN, Christelle LE GOHLISSE, Francette CHAULOUX

Messieurs Christophe BENOIT, Bertrand LE RAY, Maurice LÉCHARD, Didier LE BOLÉ, Jean-Marc MIDELET, Jean-Pierre FEIGEAN, Stéphane PIGACHE, David HELLEGOUARCH, Davy CATHERINE, Sylvain OLIVO, Philippe NOGUÈS, Eric LE RUYET

Absents excusés ayant donné un pouvoir :

Mesdames Nathalie HOREL, Marianne LE BOURLIGU, Colette PÉRENNEC, Virginie LE GARREC, Sandrine LEFEUVRE,

Monsieur Thierry LE TOUZO

Monsieur Maurice LÉCHARD est désigné Secrétaire de séance

10 - URBANISME – APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE INZINZAC-LOCHRIST

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Inzinzac-Lochrist, approuvé le 4 novembre 2019, a fait l'objet d'un arrêté de mise en modification (modification de droit commun n°1) le 1^{er} mars 2022, modifié le 16 septembre 2022.

Les objectifs de cette procédure sont les suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa de Pen er Prat, et accompagner cette ouverture à l'urbanisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone 1AU ainsi créée,
- Améliorer la rédaction des dispositions relatives à l'extension mesurée des habitations en campagne ;
- Ajuster les dispositions relatives à l'implantation, notamment des annexes ;
- Ajuster les dispositions relatives au gabarit des constructions et de leurs extensions ;
- Revoir les règles relatives aux stationnements couverts et non couverts pour les véhicules ;
- Redéfinir le zonage NI aux abords du site du West Wake Park ;
- Supprimer la zone 1AUa du Gorée (côté Lochrist) ainsi que l'Emplacement réservé n°11 correspondant et ajuster l'OAP 5 sur ce secteur,
- Annexer au PLU d'éventuels documents ou servitudes méritant de l'être ;

- Supprimer l'Emplacement réservé n°5b à Penquesten, et ajuster l'OAP 4 portant sur le secteur d'urbanisation correspondant ;
- Procéder à d'autres ajustements, ajouts ou corrections mineurs du lexique ou du règlement graphique ou écrit ;

Le projet de modification du PLU faisant l'objet d'une Evaluation environnementale, la procédure était également soumise à une concertation obligatoire outre l'enquête publique.

Le projet a donc été soumis à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale qui a rendu un avis en date du 27 janvier 2023.

Le projet a également été notifié aux Personnes publiques associées (PPA) qui ont disposé d'environ deux mois pour formuler leurs éventuelles remarques avant que le dossier ne soit porté à enquête publique.

Enfin, la démarche de concertation mise en place en parallèle par la commune a fait l'objet d'un bilan acté par une délibération du conseil municipal qui s'est réuni le 6 février 2023.

L'enquête publique portant sur le dossier de modification du PLU s'est tenue en mairie de Inzinzac-Lochrist entre le 6 mars et le 7 avril 2023. Les modalités de cette enquête publique avaient été précisées préalablement à son lancement, par un arrêté du maire en date du 9 février 2023. Un registre papier permettait de recueillir les éventuelles observations du public. Le dossier était également disponible à la consultation depuis le site internet de la mairie, lequel pouvait accueillir et afficher les observations émises par voie électronique.

Cette enquête publique a été annoncée par voie d'affiches apposées en une dizaine de lieux de la commune, sur le site internet de la commune ainsi que dans deux journaux locaux (Ouest France et le Télégramme), conformément aux termes de l'arrêté municipal précité.

Comme l'indique la commissaire-enquêtrice dans son rapport, l'enquête publique a fait l'objet d'une fréquentation limitée : 8 personnes reçues lors des permanences, très peu de consultations du dossier hors permanences, pour 9 observations recueillies au total. Néanmoins, elle retient que « l'enquête a été réalisée dans des conditions très satisfaisantes » et que « la commune d'Inzinzac-Lochrist a offert au public tous les moyens de s'informer et de participer. »

Au regard du procès-verbal de synthèse de la commissaire-enquêtrice recensant à la fois les observations du public et des PPA, la commune a envisagé quelques corrections et compléments du dossier, en particulier :

- **Sur l'ensemble des remarques relatives aux impacts sur l'environnement du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Pen er Prat, remarques émises par l'Autorité environnementale dans son avis puis reprises par quelques personnes dans leurs observations portées à l'enquête publique :** la commune a pris acte de l'ensemble des remarques et l'additif justifiant le projet, ainsi que le rapport d'évaluation environnementale ont été complétés ou justifiés sur les différents points soulevés.

Dans ses conclusions, la commissaire-enquêtrice indique, au regard des compléments apportés, que « l'évaluation environnementale peut être considérée comme satisfaisante et proportionnée à l'objet de la modification. »

- **Sur le projet de changement de zonage Na vers NI aux abords de la carrière de Bonne Nouvelle :** compte-tenu des remarques très peu favorables de l'Autorité environnementale et des services de l'Etat dans leurs avis respectifs, la commune a formellement indiqué renoncer à ce changement de zonage au regard, notamment, de la fragilité juridique qu'il semblait apporter. Cela permet de lever l'unique réserve émise par la DDTM dans son avis.

Les corrections et ajustements proposés ont été validés par la commissaire-enquêtrice dans ses conclusions transmises le 6 mai 2023, lesquelles expriment un avis favorable, sans réserve, au projet de modification du PLU :

« Pour toutes ces raisons, ainsi que pour celles ressortant de mes appréciations et commentaires portés dans les pages [de son rapport] qui précèdent, j'émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU d'Inzinzac-Lochrist, tel que soumis à l'enquête publique et dans la mesure des précisions apportées par la commune à l'issue de celle-ci. »

Préfecture du Morbihan
reçu le

23 JUIN 2023

DCL - BIU

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à 44,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 4 novembre 2019,
VU l'arrêté municipal du 16 septembre 2022, modifiant l'arrêté du 1er mars 2022 engageant la procédure de modification n°1 (modification de droit commun) du Plan Local d'Urbanisme de Inzinzac-Lochrist ;
VU l'avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale, en date du 27 janvier 2023 ;
VU la délibération du conseil municipal du 6 février 2023 dressant le bilan de la concertation sur la procédure ;
VU les avis des Personnes publiques associées ;
VU les conclusions de la commissaire-enquêtrice en date du 6 mai 2023 ;
VU la commission n°3 Travaux, Aménagement, Urbanisme et Environnement du 25 mai 2023.

CONSIDERANT les corrections et compléments envisagés au regard des avis émis par la population et par les Personnes publiques associées sur le projet de modification,

CONSIDERANT que le dossier de modification du PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé du maire et après en avoir délibéré,

ARTICLE 1 : APPROUVE le projet de modification n°1 du PLU de Inzinzac-Lochrist tel qu'annexé à la présente délibération, augmenté des corrections présentées plus haut ;

ARTICLE 2 : DIT que la présente délibération fera l'objet d'une transmission au Préfet et des mesures de publicité et d'affichage prévues par la loi, et que le PLU ainsi modifié sera rendu exécutoire à l'issue des mesures de publicité et d'affichage précitées.

Délibération adoptée à la Majorité (23 Pour, 3 Abstentions)

Le Secrétaire de Séance,

Maurice LÉCHARD



Préfecture du Morbihan
reçu le

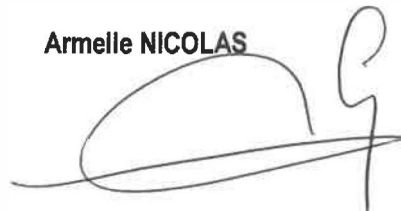
23 JUIN 2023

DCL - BIU

Pour copie conforme

Le Maire,

Armelle NICOLAS



MAIRIE D'INZINZAC-LOCHRIST

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil dix neuf le quatre novembre à vingt heures

Le conseil municipal de la commune, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de **Madame Armelle NICOLAS, Maire**

Nombre de conseillers municipaux en exercice : **29**

Date de convocation du Conseil Municipal : **le 24 Octobre 2019**

Etaient présents :

**Mesdames Armelle NICOLAS - Florence DEVERNAY – Solenn AUFFRET – Betty BARGUIL -
Catherine LE STUNFF - Colette PERENNEC – Françoise GUYONVARCH – Nathalie HOREL -
Laurence LE BOUILLE – Murielle ROSIN (présente jusqu'à 21h30 – jusqu'à l'approbation du PLU) -
Virginie LE GARREC - Karine LE COGUIC – Catherine LE TOULLEC – Francette CHAULOUX –
Annick HAURANT -**

**Messieurs Jean-Michel LABESSE – Jean-Marc LÉAUTÉ – Bertrand LE RAY – Jacques LEVEN –
Maurice LÉCHARD – Bruno LE NOZAHIC – Thierry LE TOUZO – Erwan LARVOR – Didier LE BOLÉ –
Christian LE BOURDONNEC - Yves PÉRAN –**

Absents excusés ayant donné un pouvoir :

**Madame Murielle ROSIN
Messieurs Christophe BENOIT – Pascal SIMON**

Absent excusé : Monsieur Raymond NICOL

Madame Betty BARGUIL a été élue secrétaire

13- URBANISME – APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Madame le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles la révision générale du PLU a été menée, à quelle étape de la procédure elle se situe à ce jour, ainsi que les grandes lignes du projet porté par la commune.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme comprend notamment les documents suivants :

- le rapport de présentation composé :
 - des éléments de compréhension, diagnostic et enjeux ainsi que l'état initial de l'environnement,
 - des explications et justifications des choix du projet de Plan Local d'Urbanisme ;
 - des éléments de compatibilité avec les documents supra-communaux ;
 - d'un volume dédié à l'Evaluation Environnementale du PLU.

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), débattu en conseil municipal le 25 juin 2018, qui exprime une vision stratégique du développement territorial et dont les orientations générales se déclinent en 3 grands thèmes :
 - ~ Thème 1 : Inzinzac Lochrist Penquesten ; trois échelles de vie, un développement cohérent
 - ~ Thème 2 : Des Forges au Pont Neuf en passant par le Blavet, un patrimoine culturel fort
 - ~ Thème 3 : Un environnement de qualité inscrit dans un territoire durable
- le règlement écrit et le règlement graphique (disposants de documents annexes) ;
- les Orientations d'Aménagement de Programmation ;
- les annexes du PLU.

Le bilan de la concertation a été dressé en Conseil municipal lors de la séance du 4 mars 2019. Le projet de PLU a été arrêté lors de cette même séance et soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont disposé de trois mois pour formuler un avis. L'ensemble des avis reçus a été joint au dossier porté à enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 24 juin au 26 juillet 2019. Le 20 août 2019, la commissaire-enquêtrice a remis ses conclusions dans lesquelles elle émet un avis favorable au projet, assorti de quelques réserves et recommandations.

Madame le Maire présente à l'assemblée les avis émis par les PPA, le rapport et les conclusions de la commissaire-enquêtrice. Enfin, elle expose les modifications qu'elle propose d'effectuer sur le projet de PLU arrêté et précise qu'elles n'ont pas pour effet de modifier l'économie générale du projet de sorte qu'elles peuvent être acceptées.

Ces éléments sont repris dans la note de synthèse ci-annexée (rédigée séparément).

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11 septembre 2007 approuvant le plan local d'urbanisme, modifié le 27 novembre 2012, révisé le 4 juillet 2013 (révision simplifiée), mis en compatibilité le 20 novembre 2013, mis à jour le 6 octobre 2016, et modifié le 18 septembre 2017 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2016 prescrivant la mise en œuvre de la procédure de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU), indiquant les objectifs poursuivis et décidant notamment des modalités de concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sur les objectifs poursuivis, conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le débat au sein du conseil municipal en date du 25 juin 2018 portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal du 4 mars 2019 dressant le bilan de la concertation lors de la procédure de révision générale du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal du 4 mars 2019 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées et les personnes consultées après la transmission du dossier de PLU arrêté ;

Vu l'avis en date du 13 juin 2019 émis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) réunie le 12 juin 2019 ;

Vu l'avis n°MRAe 2019-006961 en date du 18 juin 2019 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne ;

Vu l'arrêté municipal en date du 23 mai 2019 portant le projet de PLU arrêté à enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions favorables, assorties de réserves et de recommandations, de la commissaire-enquêtrice sur le projet de PLU, remis le 20 août 2019 ;

Vu la note de synthèse annexée à la présente délibération présentant les modifications à apporter au projet arrêté le 4 mars 2019 ;

Vu l'avis favorable de la commission « Travaux, Urbanisme, Aménagement, Environnement », du 8 octobre 2019,

CONSIDERANT que les conclusions de l'enquête publique et les avis rendus par les PPA justifient des modifications non substantielles du projet de PLU exposées dans la note de synthèse annexée à la présente délibération et rappelées par Madame le Maire ;

CONSIDERANT que les adaptations ponctuelles et non substantielles apportées au projet de PLU constituent des ajustements qui n'ont pas pour effet d'infléchir les partis d'urbanisme retenus dans le PADD et ne bouleversent pas l'économie générale de ce projet ;

CONSIDERANT qu'il s'agit également de corriger les erreurs matérielles, des incohérences et des formulations dans les documents permettent une amélioration de la compréhension du public, et de tenir compte de certaines remarques pertinentes ;

CONSIDERANT que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé ;

Sur proposition du Bureau Municipal, le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré,

ARTICLE 1 : DECIDE de modifier le projet de PLU qui a été soumis à enquête publique pour tenir compte des différents avis et des conclusions de l'enquête publique ;

ARTICLE 2 : APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé avec son contenu à la présente délibération ;

ARTICLE 3 : DIT que la présente délibération fera l'objet d'une transmission au Préfet et des mesures de publicité et d'affichage prévues par la loi, que le dossier de PLU tel qu'approuvé par le Conseil municipal sera tenu à la disposition du public et que le PLU approuvé sera rendu exécutoire à l'issue des mesures de publicité et d'affichage précitées.

Pour copie conforme,

Le Maire,



Armelle NICOLAS

Commune de Inzinzac-Lochrist – Conseil Municipal du 04 novembre 2019

Approbation du Plan Local d'Urbanisme ; annexe à la délibération : 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 commissaire-enquêtrice après l'enquête publique**
- 5. Descriptif succinct des modifications apportées au projet arrêté**
- 6. Économie générale du projet**

1. Rappel de la procédure

Les objectifs essentiels de la mise en révision du PLU

Les objectifs énoncés dans la délibération du 12 décembre 2016 prescrivant la révision générale du PLU étaient les suivants :

- « Favoriser l'emploi et les activités économiques sur la commune
- Préserver et valoriser la qualité des paysages, et des espaces naturels et agricoles qui concourent à la qualité de vie remarquable sur la commune et à son attractivité
- Maîtriser les nuisances et les activités polluantes sur le territoire pour contribuer à la préservation du cadre de vie des habitants
- Identifier avec force le territoire comme étant vecteur d'activités touristiques et sportives
- Questionner le développement urbain de la commune et favoriser la réhabilitation du bâti existant afin de permettre de conserver l'équilibre ville/campagne qui fait son identité
- Développer les liaisons entre les différents pôles de la commune et vers les pôles extérieurs (communes limitrophes)
- Travailler les déplacements dans la continuité du plan de mobilité durable réalisé en 2015 sur la commune (favoriser la mise en œuvre du PMD)
- Maintenir le dynamisme de la commune qui repose sur la présence de commerces de proximité, d'un tissu associatif riche et d'une offre de services adaptée au territoire, mais aussi sur une offre culturelle la distinguant sur le Pays de Lorient. »

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 12 décembre 2016 ;
- **1^{ère} réunion publique** : 18 octobre 2017 (présentation de la procédure) ;
- **Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : 25 juin 2018 (Conseil municipal) ;
- **Exposition** : de l'automne 2018 à l'arrêt du PLU (diagnostic territorial et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ;
- **Dernière réunion publique** : 12 février 2019 (traduction du PADD dans le PLU) ;
- **Bilan de la concertation** : 04 mars 2019 (Conseil municipal) ;
- **Arrêt du projet** : 04 mars 2019 (Conseil municipal) ;
- **Consultation des Personnes Publiques Associées** : 3 mois de la mi-mars à la mi-juin 2019
- **Enquête publique** : du 24 juin au 26 juillet 2019

A l'issue de l'Enquête publique, la commissaire-enquêtrice a remis un avis favorable assorti de quelques réserves et recommandations.

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 25 juin 2018. Construit en trois grands thèmes se déclinant eux-mêmes en orientations, le PADD suit le plan suivant :

THÈME 1 - INZINZAC LOCHRIST PENQUESTEN ; TROIS ÉCHELLES DE VIE, UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT

- #1 Accompagner la croissance & prioriser le renouvellement urbain
- #2 Promouvoir les identités propres aux 3 bourgs
- #3 Optimiser les équipements
- #4 Encourager les activités et conforter les centralités commerciales

THÈME 2 - DES FORGES AU PONT NEUF EN PASSANT PAR LE BLAVET, UN PATRIMOINE CULTUREL FORT

- #1 Se tourner vers le Blavet, ses atouts, ses usages
- #2 Réaffirmer les Forges comme pôle dynamique de la commune, faciliter l'activité et l'emploi
- #3 Permettre le développement des activités touristiques

THÈME 3 - UN ENVIRONNEMENT DE QUALITÉ INSCRIT DANS UN TERRITOIRE DURABLE

- #1 Soutenir durablement une activité agricole
- #2 Valoriser la Trame Verte & Bleue
- #3 Mettre en place les Mobilités Durables
- #4 Inciter au Développement Durable

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.

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 mobilisation d'environ 440 logements sur les dix prochaines années. Ce nombre de logements permettra d'accueillir environ 1000 habitants supplémentaires à l'horizon 2028, ce qui correspond à une croissance raisonnée d'environ 1% par an quand la croissance constatée sur la période 2008-2013 par exemple était de 1,7% par an.

La municipalité d'Inzinzac-Lochrist, qui s'inscrit dans l'objectif global de lutte contre l'étalement urbain, recentre l'urbanisation sur les trois entités agglomérées que sont Inzinzac, Lochrist et Penquesten. Elles constituent les trois zones Urbaines du PLU, délimitées 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. Ces lieux, tels que le site de l'ancien EHPAD de Lochrist, font donc l'objet d'Orientations d'Aménagement & de Programmation afin principalement d'accroître la densité des secteurs tout en veillant à la protection du paysage. Pour chaque lieu identifié, l'OAP consacrée affiche un nombre moyen de logements à réaliser.

De plus, hors secteurs soumis à des OAP, l'estimation du potentiel de densification au sein de l'espace aggloméré de chacun des trois bourgs a permis de dégager un potentiel en densification « spontanée » ou « diffuse » d'environ 160 logements. Estimé faisable par l'analyse des potentiels de densification en zones Ua et Ub, ce potentiel est compté dans le total de logements prévus par le PLU, en sus du potentiel sur les lieux identifiés dans les OAP.

S'additionne également une enveloppe estimée à 90 logements, qui comprends les diverses opérations déjà en cours de réalisation (ou « coups partis ») au moment du débat du PADD. On citera notamment la poursuite de l'aménagement de Pen er Prat qui génère des logements collectifs et individuels autour des futurs équipements du secteur, la réalisation de logements collectifs au sein du lotissement des Bruyères à Lochrist, la création d'un lotissement au lieu-dit les Vieilles Pierres, ou encore la réalisation en second rang de la rue du Blavet, d'une nouvelle opération de logements collectifs regardant le fleuve.

S'ajoute enfin une trentaine de bâtiments susceptibles de changer de destination repérés dans la campagne d'Inzinzac-Lochrist ; pour la majorité des bâtiments aujourd'hui agricoles, en pierres.

Ainsi le potentiel global estimé en renouvellement urbain se porte à environ 400 logements.

Par ailleurs, afin d'atteindre l'objectif d'environ 440 logements mobilisables à l'horizon 2030, la commune permet l'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs en accroche à la zone urbaine :

- le secteur du Gorée : Au sein du projet communal, le Gorée est non seulement une plaine sportive et de loisirs optimisée au sein de la trame verte, mais offre aussi avec des possibilités raisonnées de compléter les espaces agglomérés d'Inzinzac et de Lochrist qui jouxteront cette plaine. En effet, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation deux emprises idéalement localisées, d'une superficie de 0,65 hectares chacune afin de permettre, dans le respect des objectifs du PLH et du SCoT, ainsi que des espaces agro-naturels voisins, la réalisation de nouveaux logements. L'OAP 5 garantit la cohérence entre les différents éléments de programme envisagés sur le secteur, de même que la qualité urbaine et paysagère des deux zones 1AUa ainsi créées. Elles compléteront, à terme, les zones Urbaines d'Inzinzac et de Lochrist, et seront intégrées au maillage doux reliant les bourgs par la plaine du Gorée ;
- Le village de Penquesten fait partie intégrante de la politique de renforcement des bourgs. La commune souhaite se limiter à une emprise d'à peine un hectare en en creux des lotissements actuels au nord-est du village, emprise qui pourrait compléter l'enveloppe agglomérée de manière entièrement maîtrisée ;
- En accroche au quartier de la Montagne et à ses immeubles collectifs, à l'ouest de l'espace aggloméré de Lochrist, la commune a identifié une emprise de faible taille (environ 3000m²) sur un petit plateau très peu boisé mais très bien exposé. Ce plateau donne l'opportunité de réaliser, en couture entre les jardins de la médiathèque et le quartier d'immeubles de la Montagne, une opération mesurée de logements à la vue imprenable sur les bois et le Blavet, à quelques minutes du centre de Lochrist, et au pied de cheminements doux descendants vers les Forges.

Enfin, dans la poursuite des ambitions affichées dans son PADD, la municipalité concrétise par un zonage 2AU le projet de faire du secteur entier de Pen er Prat un secteur structurant à la fois pour Inzinzac et pour Lochrist. En effet, consciente que le projet global engendre une consommation d'espace agro-naturel, et que la partie nord du secteur fait déjà l'objet d'un aménagement sur plusieurs années, la commune souhaite que l'enveloppe restante au sud, d'une superficie de 3 hectares, fasse l'objet d'un zonage 2AU (non urbanisable immédiatement) et non 1AU, afin de prioriser tous les autres projets prévus par le PLU, qui ne sont pas, ou sont moins consommateurs d'espace agro-naturel.

► *Équipements et Activités*

Au travers d'un zonage consacré (NI), la commune souhaite continuer d'afficher des emprises entièrement dédiées aux équipements communaux situées aux portes de ses bourgs, afin de maintenir ses parcs des sports.

Au moyen d'une trame adéquate, les quatre centralités commerciales identifiées par le SCoT sont inscrites dans le PLU et assorties de prescriptions qui traduisent celles du SCoT en matière, notamment, d'implantation de nouveaux commerces. Ces centralités concernent Lochrist-Locastel (à laquelle s'accroche la centralité de Langroix à Hennebont), Inzinzac, Penquesten et la Montagne.

D'autre part, des zonages particuliers maintiennent les secteurs d'activités de la commune : il s'agit du zonage Ui, et notamment du zonage Uis qui, conformément au projet de la municipalité, rend possible des activités économiques sur le site majeur des Forges.

En campagne, un zonage spécifique ainsi qu'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) garantissent la poursuite des activités d'exploitation de la carrière de Coët Loc'h.

Enfin, les ambitions de la municipalité liées aux usages le long du Blavet se traduisent dans le PLU de plusieurs manières, parmi lesquelles :

- un zonage Ubl (loisirs) de la Halle de Locastel jusqu'à la base nautique, renforçant la vocation sportive, de loisirs et touristique de ces lieux au rayonnement intercommunal ;
- le site des Forges où, outre des activités non génératrices de nuisances, sont envisageables des équipements tirant parti de la proximité du fleuve, du patrimoine et du réseau de chemins à développer, autant d'enjeux pris en compte au sein de l'OAP 2 ;
- Deux sites naturels majeurs nichés contre le Blavet en limite est de la commune et vecteurs d'attractivité pour le territoire : la carrière de Bonne-Nouvelle où la municipalité souhaite, au moyen d'un STECAL, permettre un développement maîtrisé de l'activité de téléski nautique en place ; quand le site d'escalade de la chaise du diable fait l'objet d'un Emplacement Réservé visant à pérenniser les usages qui y prennent place.

Consommation d'espace du projet de PLU

Il est estimé que le présent PLU engendrera une consommation d'espace d'environ 7,5 hectares dans les 10 années de sa mise en œuvre, soit environ 0,75 ha/an, ce qui est conforme :

- à l'objectif de consommation d'espace des lois portant Engagement National pour l'Environnement (lois Grenelle)
- à l'objectif de réduction « de près de 80% » de la consommation d'espace par rapport à la période 2006-2016, affiché dans le PADD. En effet la consommation d'espace estimée sur la période 2006-2016 était d'environ 40 ha.

3. Avis des Personnes Publiques Associées et autres autorités sur le projet de PLU

- Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) du 18 juin 2019

>> Avis tacite favorable

- Avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), du 13 juin 2019

>> Avis favorable au titre de l'extension mesurée des habitations existantes en zones A et N (L151-12 du code de l'Urbanisme)

>> Avis défavorable au titre des Secteurs de taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (L151-13 du code de l'Urbanisme), en l'absence de précisions sur les conditions de densité des constructions, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier des sites

- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du 17 mai 2019

>> Avis favorable, pas de remarques particulières

- Avis de la Chambre d'Agriculture du 23 mai 2019

>> Avis favorable assorti de remarques portant sur le Règlement écrit

- Avis de Lorient Agglomération du 24 mai 2019

>> Avis favorable sur la compatibilité avec les orientations du Plan de Déplacements Urbains

>> Avis favorable sur la compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

>> Autres remarques mineures concernant la prise en compte du Plan Climat et l'écriture du règlement écrit

- Avis de la région Bretagne du 27 mai 2019

>> Pas de remarques

- Avis du département du Morbihan, du 11 juin 2019

>> Quelques observations mineures (statut des boisements dans les marges de recul aux voiries, ...)

- Avis de la Direction départementale des territoires et de la mer du Morbihan, du 14 juin 2019

>> Avis favorable sous réserve de la prise en compte d'une observation concernant la légalité et la sécurité juridique du document (rédaction concernant les champs photovoltaïques dans le règlement écrit), et d'observations concernant la cohérence du document (ajustements des OAP, ajustements du règlement écrit pour les ouvrages RTE, ...)

- Avis du Syndicat Mixte du SCoT du pays de Lorient, du 11 juin 2019 (reçu le 19 juin 2019)

>> Avis favorable assorti de quelques remarques (ajustements des OAP, amélioration de l'écriture du règlement écrit ainsi que de son lexique, ...)

- Avis de la commune de Caudan du 18 mars 2019

>> Avis favorable

- Avis du Centre National de la Propriété Forestière du 13 mai 2019

>> Avis favorable

4. Conclusions de la commissaire-enquêtrice après enquête publique

L'avis favorable de la commissaire-enquêtrice est assorti :

○ Des réserves suivantes :

- « prévoir dans le règlement graphique et écrit, les changements de destination des bâtiments situés à Saint-Sypher [...] le Zance [...] et Saint Symphorien [...]. En effet ces bâtiments en pierres, présentent un intérêt patrimonial, ils peuvent donc être rénovés et transformés en habitation.
- modifier les zonages des parcelles cadastrées section ZY n°109 et 112, classés en espace boisé classé dans le projet, et qu'il convient de modifier en Uba.
- concernant les demandes portées par les Carrières Bretonnes, l'ajustement de l'emprise du STECAL est nécessaire pour le développement de l'entreprise, cependant le tracé doit rester raisonnable. Je suis donc favorable à l'ajustement du secteur Ai [...]

○ Et des préconisations :

- modification du zonage réglementaire dans le secteur du Bunz, de Na vers Uba, car des constructions récentes, dans la continuité du secteur Uba n'ont pas été prises en compte, reliant un petit hameau plus au nord du centre urbain. Par ailleurs, un projet de salle de formation alliant les approches pédagogiques innovantes est envisagé sur la parcelle cadastrée ZY n°101.
- insertion du dossier d'inventaire des arbres remarquables au sein du dossier PLU. Les arbres remarquables qui font partie intégrante du paysage et qui contribuent à un patrimoine naturel qu'il est nécessaire de préserver. Il convient donc d'intégrer les éléments d'inventaire de ces arbres en annexe du PLU et de veiller à une réglementation propice à leur conservation, voire à la réalisation d'une planche graphique les localisant. »

5. Descriptif succinct des modifications apportées au projet arrêté

Le projet de PLU arrêté le 4 mars 2019 a été modifié pour tenir compte des avis des PPA et des conclusions de la commissaire-enquêtrice.

L'ensemble des réponses proposées par la Commune et soumises à la validation du Conseil municipal du 4 novembre 2019 a été discuté en comité technique ou comité de pilotage durant le mois de septembre 2019.

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

A. Le règlement graphique

- Les demandes de modifications émanant des avis des PPA :

Les boisements précédemment classés en EBC dans les marges de recul aux voiries ont été convertis en éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. (*Département*)

Les cours d'eau ont été actualisés afin de correspondre à l'inventaire des zones humides et cours d'eau validé par le Conseil municipal du 13 mai 2019. (*Département*)

- Les demandes de modifications émanant des conclusions de la commissaire-enquêtrice :

La zone Uba de Lochrist a fait l'objet de menus agrandissements en partie est : d'abord à l'entrée du vallon du Penher sur des parcelles correspondant davantage à des jardins privés que de l'espace boisé à classer (ZY 109/112 essentiellement) ; également par deux endroits aux abords de la rue des vieilles pierres pour intégrer une urbanisation existante ou récente et pour permettre un projet d'équipement pédagogique innovant non loin de la ferme du Bunz (ZY 101).

Pour faire suite aux observations déposées par les Carrières Bretonnes, le contour du STECAL Ai a été adapté sur la base des éléments les plus à jour transmis par l'entreprise tout en restant mesuré dans son emprise, la parcelle ZC 15 a été partiellement intégrée au zonage Ac et le bocage repéré à protéger a été concentré sur les bords de la zone Ac pour ne pas faire obstacle à l'exploitation de la carrière.

Sur l'ensemble du territoire, plus d'une centaine d'arbres ou groupes ou alignements d'arbres remarquables ont été intégrés au PLU et protégés au titre du paysage. Par ailleurs à Kermadec, un boisement participant de la Trame Verte a été zoné en Na et classé en EBC.

Trois bâtiments n'ayant pas encore de caractère d'habitation ont été identifiés afin de leur permettre de changer de destination ; ils se situent au Zance, Saint-Sypher et Saint Symphorien.

Enfin, l'emprise de l'Emplacement Réservé n°10 *chemins de randonnée de la commune* a été mise à jour en même temps que la base de données SIG correspondante (été 2019), afin d'en éliminer les parties qui correspondaient à des tracés imprécis des cheminements.

B. Le règlement écrit

- Les demandes de modifications émanant des avis des PPA :

Des prescriptions ont été ajoutées dans les STECAL Ai, Ni et Nls afin de contraindre les possibilités d'aménagement au sein de ces secteurs et de maximiser la prise en compte du paysage dans les futurs projets. (*CDPENAF*)

La mention concernant les champs photovoltaïques visée par les services de l'Etat en article G3 a été supprimée. La possibilité de telles réalisations reste néanmoins encadrée par la disposition relative aux « équipements collectifs dès

lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière » inscrite en A1 et N1. (*Etat*)

Le règlement écrit a été complété ou ajusté à la marge au regard des propositions formulées par RTE afin de mieux prendre en compte les ouvrages de transport d'électricité.

De même, les corrections proposées par la Chambre d'Agriculture ont été intégrées.

Enfin, diverses formulations au sein du règlement ont été ajustées dans un souci de bonne compréhension des règles par tous. Notamment, la distinction entre les différents types de construction (constructions principales, annexes, etc) a été clarifiée dans le Lexique. (*SCoT, Lorient Agglomération*)

D'autres reformulations, illustrations sans valeur réglementaire ou corrections mineures ont pu être effectuées dans le même souci.

- Les demandes de modifications émanant des conclusions de la commissaire-enquêtrice :

La règle U8 concernant le stationnement pour les projets d'habitations individuelles a été revue en zone Ub dans le but de contrer l'envahissement de l'espace public par les véhicules particuliers.

Le coefficient de pleine terre a été supprimé en zone Ac et Ai où il contredisait l'activité liée à la carrière de Coët Loc'h.

C. Les Orientations d'Aménagement & de Programmation

- Les demandes de modifications émanant des avis des PPA :

L'OAP2 *les Forges* est complétée par un rappel des prescriptions contenues dans l'arrêté de biotope « anciennes forges de Lochrist » protégeant un site de chiroptères. De même, l'OAP thématique *Nature en Ville* est ajustée pour intégrer des prescriptions relatives aux plantes invasives et allergisantes (*Etat*)

Quelques OAP sont adaptées dans un souci de pertinence et de lisibilité. (*SCoT*)

- Les demandes de modifications émanant des conclusions de la commissaire-enquêtrice :

L'OAP6 est créée dans le but d'assurer une bonne intégration paysagère du projet susceptible de s'y implanter, compte tenu de la sensibilité du site en interface entre espace aggloméré et vallon humide.

De même, l'OAP7 est créée dans le but de flécher le programme d'équipement pédagogique innovant sur le site qui lui est repéré.

D. Les annexes

Les Servitudes d'Utilité Publique ont été revues au regard des avis PPA (RTE notamment).

L'inventaire des zones humides et cours d'eau validé le 13 mai 2019 est désormais intégré en annexe n°6.

L'annexe n°8 *cheminements* a été mise à jour en même temps que la base de données SIG correspondante (été 2019), afin de corriger les tracés imprécis ou éliminer certaines superpositions.

L'annexe n°10 relative au Droit de Préemption Urbain a été supprimée car inutile. Une délibération séparée du Conseil municipal doit définir le périmètre de cet outil.

Enfin, les annexes graphiques n°1 et 2 et deux ont été mises à jour pour tenir compte respectivement du périmètre Délimité des Abords (PDA) du monument historique du Bunz créé par arrêté préfectoral du 24 septembre 2019 suite à l'enquête publique conjointe PLU /PDA, et pour tenir compte de la mise à jour le 19 juillet 2019 de la liste des zones de protection demandées au titre de l'archéologie.

E. Le rapport de présentation

De manière générale, le Rapport de Présentation (dont l'Evaluation Environnementale) a été modifié pour prendre en compte les modifications réalisées dans les autres documents du PLU et mentionnées plus haut. Le projet porté par les Carrières Bretonnes à Coët Loc'h (zones Ac et Ai) a été un peu explicité dans la limite des informations à disposition au début de l'automne 2019. Quelques articles de loi erronés ou cartes manquantes ont pu faire l'objet de corrections.

6. Économie générale 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. Evolution du zonage du Règlement graphique

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

Zonage / PLU	Projet de PLU à approuvé	Projet de PLU arrêté le 04/03/2019	Différentiel
Naturel	1772,0 ha	1771,8 ha	+ 0,2 ha
Agricole	2491,5 ha	2491,6 ha	/
A Urbaniser	5,8 ha	5,8 ha	/
Urbain	221,0 ha (dont 116,1 en Uba)	219,1 ha (dont 114,3 en Uba)	+ 1,9 ha
Espace Boisé Classé	1055 ha	1084,6	- 29,6 ha

Le zonage Urbain augmente de 1,9 ha, consécutivement aux quelques agrandissements de la zone Uba opérés en partie est de Lochrist. Cette augmentation ne semble pas impacter le zonage Agricole ou Naturel, ce qui s'explique par l'actualisation de la couverture du territoire au niveau des limites communales en base SIG (4490 ha couverts au total dans le projet de PLU à approuver contre 4488 dans le projet arrêté).

Par ailleurs, la surface d'Espace Boisé Classé diminue, ce qui s'explique par le fait que les masses boisées contenues dans les marges de recul aux voiries, précédemment en EBC, sont désormais soumises à une protection différente au titre du paysage (L151-23 du Code de l'urbanisme), comme demandé dans l'avis du Département.

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

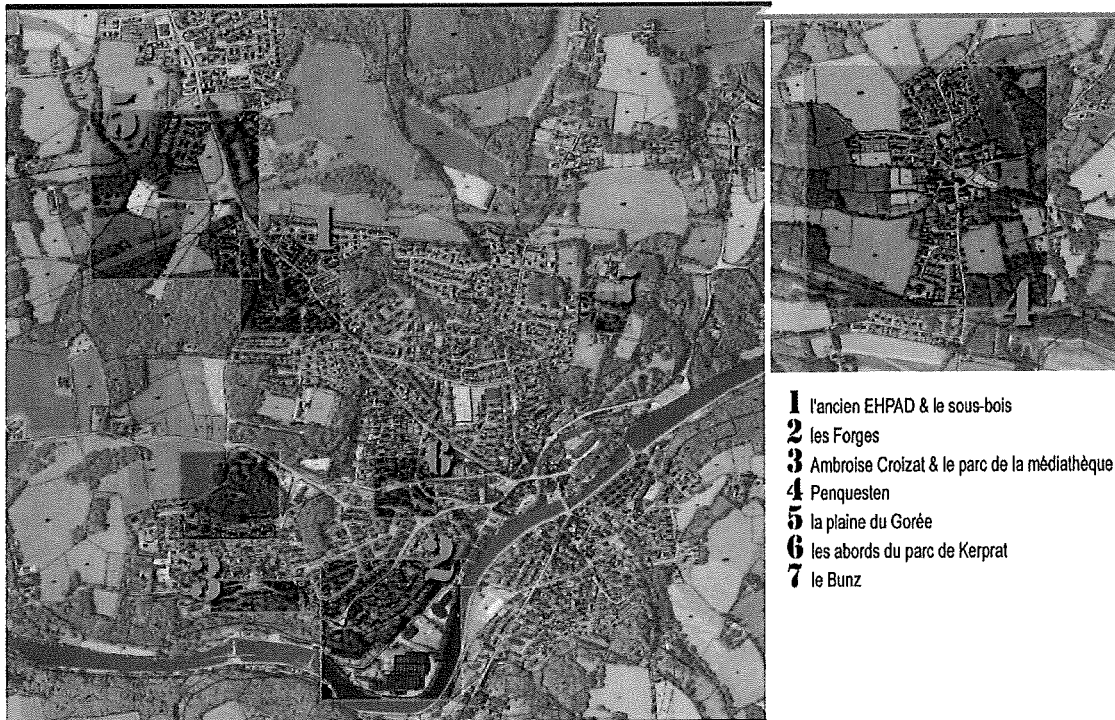
b. Evolution des autres pièces du PLU

Le Règlement écrit a été principalement complété ou modifié pour garantir une meilleure écriture d'ensemble, une meilleure compréhension des règles et corriger quelques erreurs marginales.

Il a également été complété par l'ajout de prescriptions cadrant davantage les possibilités de construction au sein des STECAL comme demandé par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

De plus, le PLU d'Inzinzac-Lochrist comporte désormais sept Orientations d'Aménagement & de Programmation sectorielles. On peut d'abord constater que les OAP n°6 et 7 ajoutées consécutivement à l'enquête publique ne remettent pas en cause le scénario de développement porté par la commune dans son PLU car elles ne matérialisent pas de futurs secteurs d'habitat ; ensuite que les principes qu'elles énoncent ne sont pas susceptibles de bouleverser le paysage de la commune (et du bourg de Lochrist en l'occurrence) par rapport aux OAP contenues

dans le PLU arrêté.



Enfin, les ajustements ou actualisation des annexes indiqués plus haut sont accessoires au regard du projet de PLU. Il en va de même pour le Rapport de Présentation dont les compléments résultent essentiellement des modifications apportées aux autres documents.

c. 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.

L'intégralité du dossier de PIU soumis à approbation du Conseil municipal a été adressé (par lien de téléchargement) à ses membres au moins une semaine avant la date du conseil municipal. En outre, il leur a été précisé dans la convocation qu'un exemplaire papier était à leur disposition en mairie pour consultation éventuelle.

A titre indicatif, ce dossier contient :

- 1- le Rapport de Présentation tomes 1 & 2 et son annexe
- 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



MAIRIE D'INZINZAC-LOCHRIST

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil dix neuf le quatre novembre à vingt heures

Le conseil municipal de la commune, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de **Madame Armelle NICOLAS, Maire**

Nombre de conseillers municipaux en exercice : **29**

Date de convocation du Conseil Municipal : **le 24 Octobre 2019**

Etaient présents :

**Mesdames Armelle NICOLAS - Florence DEVERNAY – Solenn AUFFRET – Betty BARGUIL -
Catherine LE STUNFF - Colette PERENNEC – Françoise GUYONVARCH – Nathalie HOREL -
Laurence LE BOUILLE – Murielle ROSIN (présente jusqu'à 21h30 – jusqu'à l'approbation du PLU) -
Virginie LE GARREC - Karine LE COGUIC – Catherine LE TOULLEC – Francette CHAULOUX –
Annick HAURANT -**

**Messieurs Jean-Michel LABESSE – Jean-Marc LÉAUTÉ – Bertrand LE RAY – Jacques LEVEN –
Maurice LÉCHARD – Bruno LE NOZAHIC – Thierry LE TOUZO – Erwan LARVOR – Didier LE BOLÉ –
Christian LE BOURDONNEC - Yves PÉRAN –**

Absents excusés ayant donné un pouvoir :

**Madame Murielle ROSIN
Messieurs Christophe BENOIT – Pascal SIMON**

Absent excusé : Monsieur Raymond NICOL

Madame Betty BARGUIL a été élue secrétaire

14 - URBANISME – INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le Conseil Municipal du 15 juin 1987 avait décidé d'instaurer une zone de préemption aux zones U, NA, NAb, au POS du 29 mai 1980, ceci afin d'acquérir si besoin un bien immobilier mis en vente par une personne physique ou morale, dans le but de mener à bien sa politique foncière.

Face aux avantages de ce dispositif, madame le Maire propose de renouveler l'instauration du DPU, associés au nouveau PLU dont l'approbation a été prononcée au cours de la présente séance (zone de DPU en annexe).

Vu le code général des Collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L 213-1 et suivants et R 211-1 et suivants,

Armelle NICOLAS