



PLU D'ETEL

Précisions apportées suite au procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique.

D'une manière générale, la commune d'Etel souhaite :

- suivre les avis PPA concernant la légalité des documents.
- suivre les recommandations concernant les améliorations du règlement et de la rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- donner satisfaction aux demandes de l'enquête publique dans la mesure où elles sont conformes à la loi et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

PREAMBULE

La commune d'Etel est un territoire particulièrement atypique, car de très petite taille (1,7 km²), en position de Presqu'île, et en grande majorité urbanisé du fait de son Histoire (ancien quartier maritime d'Erdeven). Ainsi, en 2013, les espaces artificialisés représentaient 73,8% du territoire communal. (Rapport de présentation, partie 2, p 107).

L'élaboration du PLU s'est avéré un exercice complexe pour trouver un équilibre entre une urbanisation pouvant répondre aux objectifs supra-communaux de développement, la protection des espaces naturels et de leur richesse écologique, et la protection des espaces agricoles.

Les objectifs de production de logements du SCoT (2014-2029), porté par le PLH (2016-2021), sont conséquents au regard de la taille de la commune et de sa configuration : au global le PLU prévoit une capacité moyenne de 430 logements sur 10 ans, en compatibilité avec les objectifs du SCoT (+/- 10% de 451 logements), et en compatibilité avec le PLH qui prévoit 50 logements/an, considérant que le 5 premières années devraient avoir un rythme de construction plus soutenu.

Cette situation met le territoire communal sous pression, comme l'a relevée la Mission Régionale d'Autorité Environnementale dans son avis.

CONSTRUCTIBILITE

Consommation d'espace

L'obligation de construction sur la commune d'Etel, en réponse à l'obligation de compatibilité avec le SCoT et le PLH nécessite de prévoir les possibilités de construire 430 logements sur les 10 prochaines années, soit près du double de ce qui s'est réalisé les 10 dernières années. Ces logements se feront en majorité en densification du tissu urbain existant.

Depuis les années 1990, l'urbanisation de la commune se fait selon une double dynamique :

- Renouvellement urbain des bâtiments d'activités en fin de cycle (anciennes conserveries) et de quelques maisons individuelles par du logement collectif
- Maisons individuelles en cœur d'îlot ou en dent creuse, avec une faible densité
- Maisons individuelles en extension d'urbanisation, soit par découpage foncier soit par opérations d'ensemble, de densité faible à modérée.

Au moment des études d'élaboration du PLU, le renouvellement urbain des bâtiments d'activités en fin de cycle arrive à sa fin. Seuls les anciens ateliers municipaux sont encore à renouveler et font l'objet d'un projet. Le taux de vacance de 5,5% en 2013 correspond à une valeur de vacance frictionnelle normale, et n'indique pas de gisement de renouvellement urbain important. Quelques maisons ont été repérées.

L'analyse du recensement foncier effectué par AQTA montre que le foncier mobilisable sur le temps du PLU est constitué de 5,2 ha de dents creuses et de 6,2 ha de cœur d'îlot. Ces cœurs d'îlots ont la caractéristique d'être de taille modeste ou de petite taille, sont enclavés et présente une géométrie complexe.

L'état des lieux fonciers dans le projet de PLU a montré l'existence de foncier résiduel de natures différentes :

- ✓ Parcelles en « dent creuse », pouvant accueillir 1 ou 2 logements (densification spontanée)
 - 104 à 118 logements (pour 5,2 ha, soit 20 logts/ha en moyenne)
- ✓ Cœurs d'îlot formés d'un ensemble de fonds de jardin : ces ensembles présentent une surface restreinte, une géométrie complexe et un fort enclavement, quand il ne s'y ajoute pas la contrainte de la pente. Seule 1 présente une superficie > 1ha, et une autre présente une géométrie simple pour 7300 m².
 - Plusieurs OAP ont été identifiées à l'intérieur du tissu urbain : 87 logements (pour 4,23 ha, soit 20 logements/ha en moyenne)
- ✓ Le renouvellement urbain, notamment des anciennes conserveries, a été fait durant la période précédente.
 - Le principal local restant à renouveler est celui des anciens ateliers municipaux, pour lesquels un projet est déjà engagé : 30 logements (pour 0,37 ha, soit 81 logt/ha en moyenne)
- ✓ 2 opérations déjà autorisées au moment de l'élaboration du PLU, en extension d'urbanisation : Penester Nord et Penester Sud. Depuis, le projet de Penester Nord a été abandonné. Ce secteur, à la demande du Préfet/AQTA dans son avis, sera à requalifier en AU et devra comporter une OAP.

Au total, ce sont 221 à 235 logements qui peuvent être construits en densification, soit plus de la moitié des logements programmés.

Le gisement foncier à l'intérieur du tissu urbanisé et les possibilités de renouvellement urbain ne sont pas comparables avec la période précédente. **Le principal indicateur permettant d'effectuer une comparaison est la densité imposée par le PLU** pour les futures opérations d'aménagement et pour les constructions à la parcelle dans le foncier résiduel. Un 2^{ème} indicateur est la volonté d'une reprise démographique positive, avec un meilleur taux d'accueil de résidents principaux.

RAPPEL DES DONNEES : un territoire qui continue son urbanisation, mais qui perd des habitants

Entre 1999 et 2013 :

+ 10 ha urbanisés dont :

- **3,94 ha en extension pour l'habitat** (57 maisons | **14,6 logements/ha**)
- 0,51 ha en extension pour équipement
- 0,40 ha en extension pour activités économiques
- **3 ha en cœur d'îlot** (37 maisons | **12,3 logements/ha**)
- **2,15 ha en dents creuses** (15 maisons + 25 logements collectifs | **20 logements/ha**)

Non comptabilisé dans les 10 ha (surfaces déjà urbanisée avant 1999) : **renouvellement urbain** des anciennes conserveries (**251 logements collectifs**)

+ 385 logements dont :

- 57 maisons individuelles en extension
- **251 logements en renouvellement urbain**
- **77 logements en renouvellement urbain et densification**
- + 18 résidences principales | **+344 résidences secondaires** | +23 logements vacants
- Taille des ménages : 2,1 personnes en 1999 | 1,9 en 2013

- **171 habitants** (1999 : 2165 habitants | 2013 : 1994 habitants)

LE PROJET DE PLU : une consommation foncière maîtrisée pour permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Autorisations accordées entre 2013 et 2016 :

- En extension d'urbanisation : 3,78 ha pour 59 logements (16,6 logements/ha)
- En renouvellement urbain : 30 logements sur 0,84 ha (35,71 logements/ha)

Entre 2017 et 2026, le PLU permet :

+ 16 ha urbanisés dont :

- 5,88 ha en extension (175 logements soit **29,76 logements/ha**)
- 4,92 ha en cœur d'îlot (87 logements soit **17,68 logements/ha**)
- 5,2 ha dents creuses (104 logements soit **20 logements/ha**)

+ 455 à 469 nouveaux logements dont :

- 175 en extension
- 191 en densification

+ 558 nouveaux habitants a minima

Le projet de PLU favorise la densification et prend en compte le renouvellement urbain, mais a aussi besoin d'extensions pour assurer la production de logements abordables, qui ne peuvent être

construits que dans le cadre d'opérations d'ensemble de taille suffisante. Le PLU permet a minima 96 logements sociaux et logements abordables, qui garantissent l'installation de résidents principaux.

La commune espère ainsi stabiliser le taux de résidences secondaires autour de 40%. En imaginant un rythme de desserrement des ménages identique, la commune espère accueillir a minima 558 nouveaux habitants à l'horizon 2017.

En termes de consommation foncière, le PLU ne bénéficie plus des mêmes capacités de renouvellement urbain que la période précédente. La densité minimum des dents creuses reste la même. La densité moyenne des cœurs d'îlot augmente significativement, tout en respectant les caractéristiques paysagères et urbaines : de 12,3 logements/ha à 17,68 logements/ha. **La densité des extensions d'urbanisation passe du simple au double : de 14,6 logements/ha à 29,76 logements/ha.**

Le PLU permet d'optimiser les capacités d'accueil du territoire, dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de la commune.

Logements sociaux

Le foncier non-bâti à vocation d'habitat étant composé majoritairement de petits ensembles fonciers, il est difficile d'y programmer du logement locatif social et de l'accession abordable. En effet, ces opérations demandent à comporter suffisamment d'unités pour être réalisables. Ce sont donc les extensions d'urbanisation qui permettent la réalisation de logements abordables, ainsi que d'éventuelles opérations de plus de 10 logements dans le tissu urbain existant : chacune d'elle sera soumise à une obligation de 20% de logements locatifs sociaux et 15% d'accession sociale. (Traitement équitable)

Les OAP, spécifiquement, permettent de programmer 47 logements locatifs sociaux et 49 logements en accession abordables (tableau p.169 de la partie 3 du rapport de présentation), soit 15% des 300 logements attendus par le PLH, en compatibilité avec le PADD.

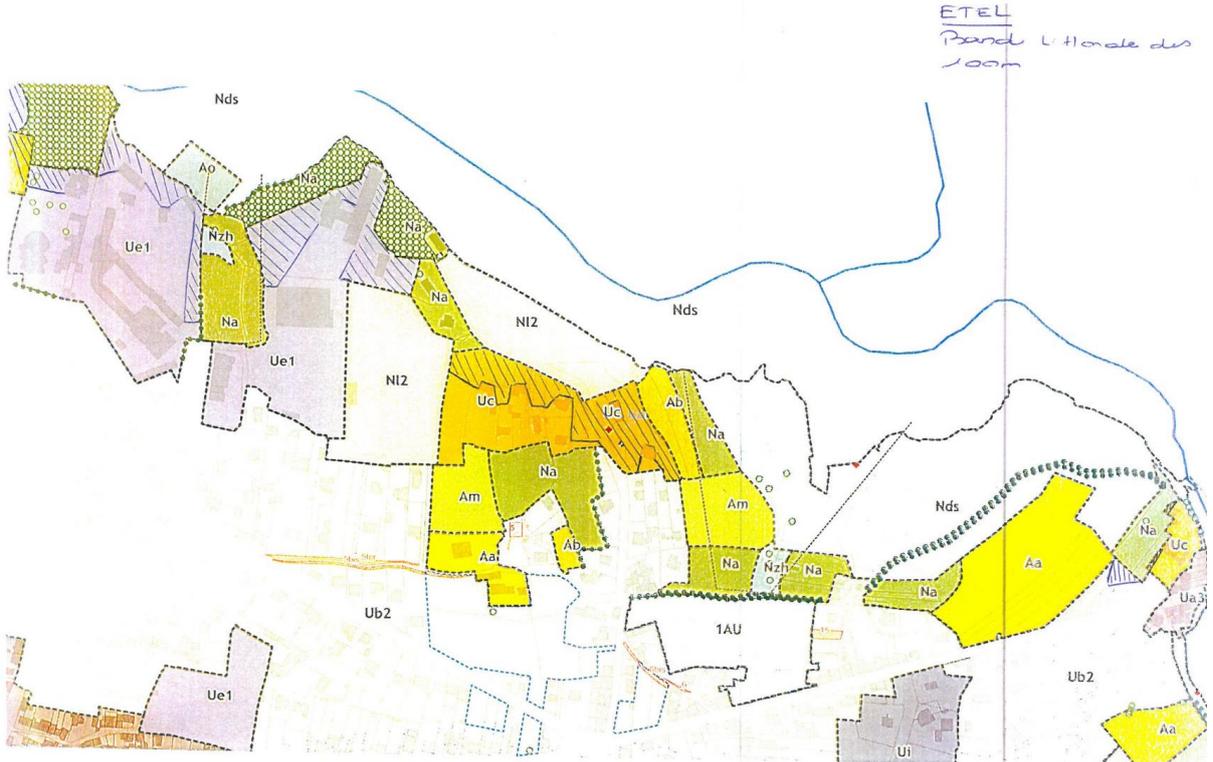
L'autre inégalité au sein des OAP relevée par les habitants constitue une erreur matérielle qui sera corrigée.

Constructibilité hors OAP

Impact de la loi littoral

La commune d'Étel est soumise aux prescriptions de la loi littoral qui vise notamment à préserver le paysage du bord de mer. Des règles particulières visant à limiter la constructibilité du littoral sont définies dans la bande des 100m, dans les espaces proches du rivage et dans le reste de la commune.

D'ailleurs, le Préfet, dans son avis, demande que figure sur le règlement graphique la zone « non aedificandi » constituée des espaces non urbanisés de la bande des 100 m (article L 121-16 du Code de l'Urbanisme) pour préciser la limite constructible de celle qui ne l'est pas. Le règlement graphique sera complété comme demandé.



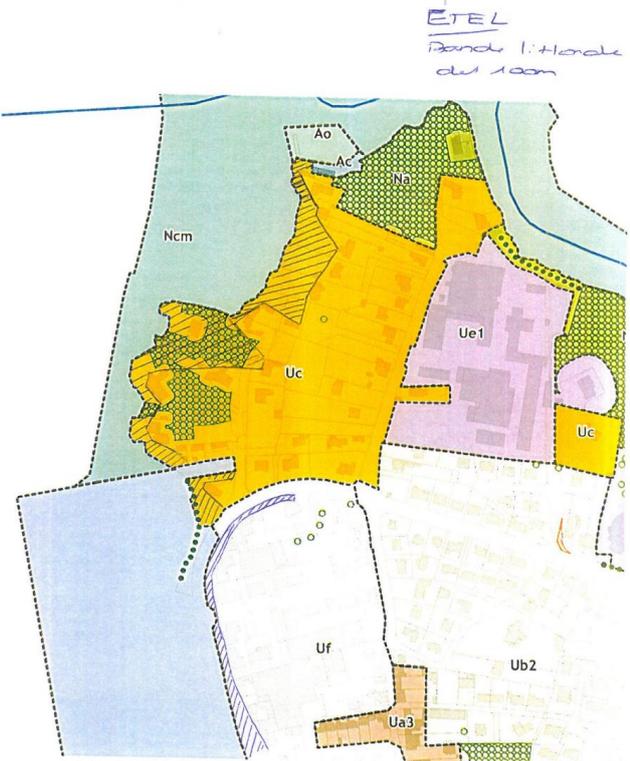
 L121-J6



PIECE N°5 REGLEMENT GRAPHIQUE

	<p>Echelle: 2500ème</p> <p><i>Thèse de</i></p> <p><i>Vo pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 30 août 2016</i></p> <p><i>Le Maire</i></p>	<p>Le Maire Guy HERGOND</p> 
	<p>--- Limites de zones</p>	

 L121-J6



d'aménagement et de programmation

protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
 protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
 protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

sites au titre de l'article L151-1 du Code de l'urbanisme
 sites au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
 en plan au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

marne

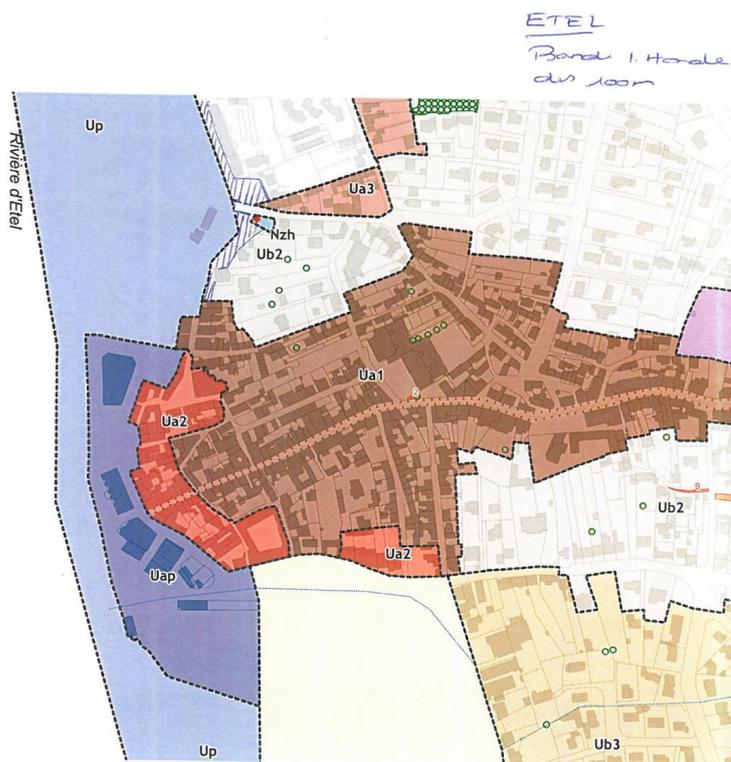
al
 urbain

en continuité d'Erdeven
 présentant une mixité typologique et fonctionnelle
 submersible marine
 zones denses à dominante pavillonnaire situées dans les espaces proches du rivage
 port de plaisance
 activités maritimes et portuaires

équipements d'intérêt collectif et services publics existants
 équipements d'intérêt collectif et services publics à renouveler

■

rt terme
 j terme



■ L151-16

Par ailleurs, les secteurs maritimes remarquables de la commune sont également protégés (Na), en particulier s'ils se situent en site Natura 2000 (Nds).

Ces dispositions impactent à la fois les secteurs Uc, Na et Nds. Les demandes formulées de rendre constructibles les parcelles concernées ne peuvent être prises en compte. (AC 868, AD 41, AD 415, AB 411)

RAPPEL : Le zonage Na comme le zonage Uc permet des extensions ou des annexes de certaines constructions et sous-conditions.

Le règlement de la zone Na stipule, sous réserve de bonne insertion dans le site :

- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition de ne pas créer de nouveau logement et de respecter les limites fixées ci-dessous :
 - ✓ 30% de l'emprise au sol de la construction étendues à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser 50m².
- Les annexes peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :
 - ✓ d'une part, l'emprise totale au sol (construction principale + extension + annexes) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - ✓ d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 10 m de la construction principale.

Le règlement de la zone Uc stipule :

Coefficient d'emprise au sol : 40%. Toutefois, si l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU est supérieure à 40%, une extension de 10% pourra être admise, sous réserve de respecter les dispositions du Zonage d'Assainissement Pluvial annexé au présent PLU.

Pour être conforme à la Loi Littoral, les possibles extensions ou annexes ne pourront se faire qu'en direction de la terre, en aucun cas en direction du rivage, ce qui sera précisé dans le règlement. Si la zone Uc devait être agrandie, elle comprendrait également une partie non aedificandi.

Parcelle AC 720 : considérant l'avis de l'Etat en date du 18 mai 2017 sur le Certificat d'Urbanisme qui donne des droits à construire sur cette parcelle et l'argumentaire utilisé (continuité de l'agglomération), la surface de la parcelle située hors bande des 100m sera zonée Ub2.

Protection de la Trame verte et bleue de la commune

Les demandes de constructibilité des parcelles situées dans la trame verte et bleue de la commune, ne peuvent être prises en compte considérant que la loi impose leur préservation fonctionnelle (continuité écologique à maintenir).

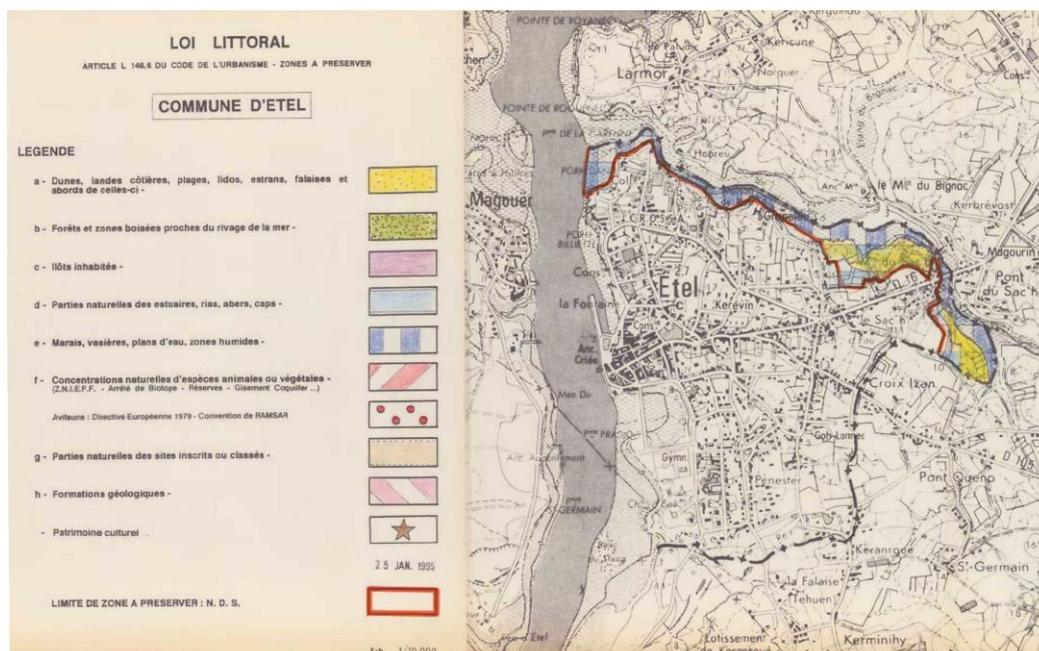
- Le ruisseau du Ré et ses berges constitue la seule continuité écologique importante dans la partie bâtie de la commune. La parcelle concernée (AH 61) était déjà protégée au POS.
- Les abords de l'étang du Poul Tehuen sont également préservés par un classement Na qui sera maintenu sur les parcelles identifiées (AE 723, 1006, 560)

Impact de l'objectif de limitation de la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels

Pour être conforme à la législation en vigueur, les ouvertures à l'urbanisation d'un PLU doivent être en corrélation avec les besoins de production en logements déterminés par le PADD, en comptabilité avec les objectifs du SCoT et du PLH.

Le classement AU ne pourra être envisagé que dans le cadre d'un report de constructibilité supprimée ailleurs, ou dans le cadre d'une augmentation des besoins en logements (documents d'urbanisme ultérieurs). Les demandes de classement de certaines parcelles identifiées en A dans le projet de PLU, en parcelles constructibles ne peuvent aboutir. (AD 207, AD 100)

NB : la parcelle AD 207 est par ailleurs intégrée dans les espaces remarquables issus de l'étude menée en 1996 par l'Etat et que le Préfet demande de prendre en compte (classement Nds)



La parcelle AC 617 sera intégrée dans la zone U considérant que les constructions qui y sont implantées ne sont plus liées à l'activité agricole depuis longtemps. (la parcelle AC 616 sera maintenue en Aa, locaux de vente directe de produits agricoles).

EPHAD :

En accord avec les services de l'Etat, la partie hors bande des 100m du terrain de sport classé en NI2 pourra être classé en zonage Ue. Pour être compatible avec la notion de densité limitée dans les Espaces Proches du Rivage, la hauteur maximum possible doit être étudiée.

Emplacements réservés :

Les emplacements réservés s'avérant inutiles ou rencontrant une forte opposition seront supprimés.

Constructibilité en OAP

La commune rappelle que les Orientations d'aménagement et de programmation complètent le règlement pour déterminer les conditions d'urbanisation des terrains constructibles. Il ne s'agit en aucun cas d'un outil de maîtrise du foncier, ni d'une injonction à faire. Le terme « d'amputation » des fonds de jardin est donc impropre. Les propriétaires sont libres d'urbaniser ou pas. L'urbanisation se fait à certaines conditions de densité et de désenclavement des fonds voisins.

Pour rappel, le Code Civil comporte des dispositions permettant d'obtenir le désenclavement :

Article 682 du code civil :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Article 683 du code civil :

*Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.
Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.*

Remarques générales sur les OAP

- les demandes des propriétaires de retirer les fonds de jardin des OAP seront suivies : les OAP 3 et 4 ainsi seront retirées, ainsi que les fonds de jardins inclus dans l'OAP 5. Ces dispositions sont peu impactantes sur les objectifs de construction du PLU, considérant que ces secteurs restent constructibles (le secteur fonds de jardin de l'OAP 5 voit déjà de nouvelles constructions) et que le nombre de logements concernés est faible (30 au total). Il se trouvera par ailleurs compenser par la création d'un secteur à urbaniser à la place de l'opération initialement autorisée sur le secteur de Pénester Nord, aujourd'hui caduque (15 logements/ha prévus dans le Permis d'aménager devenu caduque, alors qu'il devra atteindre 30 logements/ha avec le futur PLU). Il n'y avait par ailleurs pas d'objectifs de construction de logements sociaux dans ces secteurs
- les surfaces ayant obtenu un PC seront retirées du périmètre des OAP (OAP 6 et 7)

- afin de faciliter la mise en œuvre des OAP, les conditions d'application des OAP seront assouplies (limites pointillées, mode d'obtention des autorisations, secteurs calés sur les propriétés foncières...)

OAP 1 :

La commune envisagera les dispositions complémentaires à prendre pour améliorer les circulations, notamment le débouché de la rue du Sach' sur la rue Brizeux

OAP 2 :

La répartition des sous-secteurs de l'OAP sera revue en fonction des propriétés.

OAP 3 :

La commune envisage de supprimer l'OAP et les emplacements réservés qui s'y rapporte.

OAP 4 :

La commune envisage de supprimer l'OAP et les emplacements réservés qui s'y rapporte.

OAP 5 :

La commune envisage de supprimer le secteur 2 de l'OAP et d'ôter les lots de lotissement du périmètre d'OAP.

OAP 6 :

La parcelle supportant une autorisation de construire sera ôtée du périmètre. D'autres modalités de désenclavement seront recherchées en accord avec la propriétaire concernée.

OAP 7 :

Le périmètre sera revu en fonction des autorisations déjà accordées.

Les hauteurs données dans le règlement sont des hauteurs maximum, et non des hauteurs à atteindre. Le règlement de la zone Ub permettant des gabarits en R+1 (de nombreuses maisons existantes comportent un étage), il ne serait pas cohérent de prescrire une hauteur maximum moindre. De plus, il serait difficile d'atteindre les densités attendues en R+C.

DEPLACEMENTS

La commune envisagera les dispositions complémentaires à prendre pour améliorer les circulations piétonnes et véhicules (hors PLU)

PORH BILLETTE

La partie de la zone Up actuellement non aménagée sera reclassée en NI2 pour autoriser les mouillages et les flotteurs sans toucher au sous-sol.

La partie déjà aménagée restera en zone Up avec des possibilités d'aménagement et de constructions en lien avec le port.

Un accès à l'eau à partir de la rue de la corderie sera maintenu pour notamment les pratiques nautiques de kayak. (parcelle AB 95)

ACTIVITES COMMERCIALES

La possibilité d'activités commerciales dans la zone d'activité du Sach' sera supprimée. L'interdiction de changement de destination sera maintenue sur la rue de la Libération et la rue du Général Leclerc jusqu'au croisement de la rue du Maréchal Foch afin de préserver les locaux commerciaux. Le risque de vacance, même s'il est actuellement avéré, devrait se réduire du fait des perspectives de développement démographique et touristique de la commune : ces dispositions permettront justement de maintenir des surfaces commerciales aux endroits appropriés de la commune pour favoriser une nouvelle dynamique depuis le port jusqu'en haut du bourg.

ACTIVITES AGRICOLES

Les parcelles AC69 et AC 37 seront reclassées en Aa pour permettre la construction de bâtiments agricoles.

ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE

Haies bocagères

Les différentes remarques seront prises en compte dans le PLU soumis à l'approbation, pour favoriser les continuités écologiques et le cadre de vie paysager qualitatif qui fait l'attrait de la commune.

Zones humides :

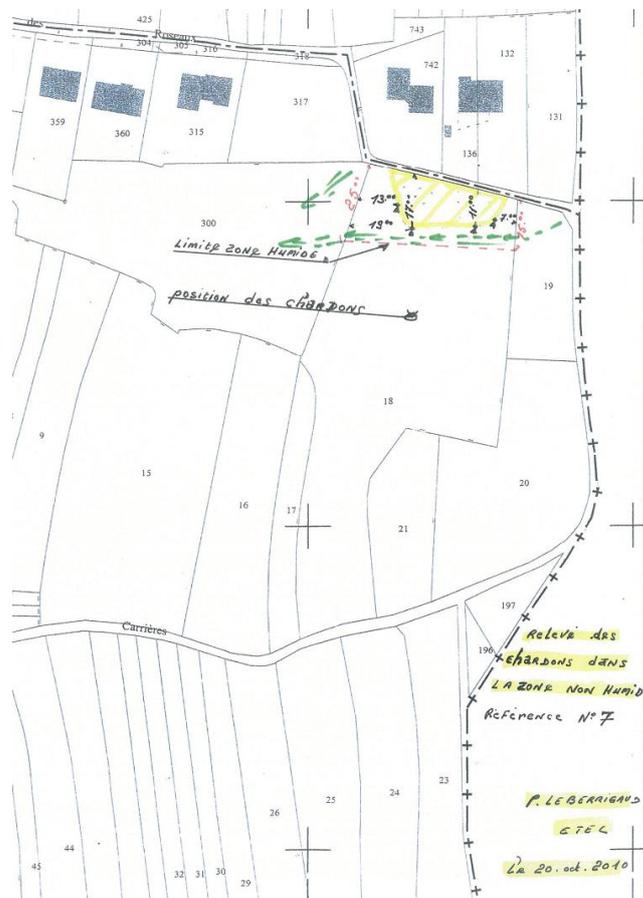
Les zones humides protégées au PLU par le zonage Nzh sont celles de l'inventaire des zones humides, validé par délibération du 11 décembre 2011 et annexé au PLU (annexe 6.6). cf p.203 de la partie 3 du rapport de présentation.

Extrait du rapport d'inventaire des zones humides, p.81, annexe 6.6 du PLU.

AUTRES QUESTIONS

Toitures à 2 pentes :

Les toitures à 2 pentes ne sont imposées que dans les parties anciennes (Ua) et les parties proches du rivage (Uc, Uf), pour maintenir une cohérence d'ensemble et une identité paysagère dans les sites les plus remarquables de la commune (patrimoine bâti et naturel).



Dans les autres secteurs, les seules toitures proscrites sont les toitures à 4 pans, car elles s'intègrent difficilement dans des quartiers denses.

Palette de couleurs :

Dans la majeure partie de la commune, les couleurs sont autorisées à condition de ne pas dépasser 3 couleurs par construction.

Le blanc et/ou la pierre ne sont imposés que dans les secteurs Ua 3, Uc et Uf. Les secteurs Ua3 identifient des parties anciennes rattrapées par l'urbanisation présentant une cohérence d'ensemble et affirmant l'identité d'éstel (ancien port de pêche). Les secteurs Uc et Uf se situent à proximité du rivage et peuvent présenter une forte covisibilité avec le rivage, donc un fort impact visuel. Le blanc et la pierre sont majoritairement utilisés dans ces secteurs.

La mise en place d'une palette de couleurs relève d'une étude spécifique par un coloriste, qui pourra être intégrée au PLU lors d'une modification.

Volets roulants :

S'ils ne sont pas visibles, ils ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme. Ils peuvent donc être mis en œuvre.

Eolienne :

Les éoliennes de moins de 12m ne sont pas soumises à autorisation, par conséquent il n'y a pas lieu de les autoriser ou de les interdire.

En tout état de cause, les évolutions envisagées permettront de respecter l'économie générale du projet.



ZONAGE D'ASSAINISSEMENT des EAUX PLUVIALES

Précisions apportées suite au procès- verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique.

Le zonage du PLU figurant dans en fond de plan du zonage d'assainissement sera ajusté suite à la finalisation du règlement graphique du PLU pour assurer une cohérence des 2 plans.

La commune s'est dotée d'un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (annexe 6.10 du PLU), qui comprend un programme de travaux destinés à réguler la situation existante. L'élaboration de ce schéma directeur a permis d'explorer les différentes possibilités techniques pour éviter les situations de débordement qui ont été identifiées au diagnostic, et tenant compte de la situation littorale de la commune (risque de montée en charge des réseaux en cas de grande marée).

Les prescriptions liées au zonage d'assainissement pluvial indiquent que les eaux pluviales doivent être régulées pour toutes nouvelles constructions (extension, annexe, construction principale) à partir de 40 m² d'emprise au sol, avec pour objectif de réguler les rejets à l'exutoire à 3l/s/ha. Les ouvrages d'infiltration ou régulation des eaux pluviales devront suivre les règles de dimensionnement explicitées au sein du zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU (annexe 6.10). Les prescriptions et le plan du zonage d'assainissement pluvial ont été établis en fonction de la situation d'urbanisation future rendue possible par le PLU.

De cette manière, les opérations futures ne viendront pas impacter les réseaux existants.

Les prescriptions liées au zonage d'assainissement seront directement liées aux prescriptions du PLU pour leur donner une portée juridique plus forte (application dans le cadre de l'instruction au titre de l'urbanisme) afin d'améliorer globalement de la gestion des eaux de pluie de la commune.

A ETEL, le 30 mai 2017

Le Maire, Guy Hercend

