

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de la **Communauté de Communes du Pays Morcenaïs**



**Récapitulatif des  
principaux  
changements  
intervenues après  
l'avis PPA et  
l'enquête  
publique**



## ACRONYMES :

PPA : Personnes Publiques Associées

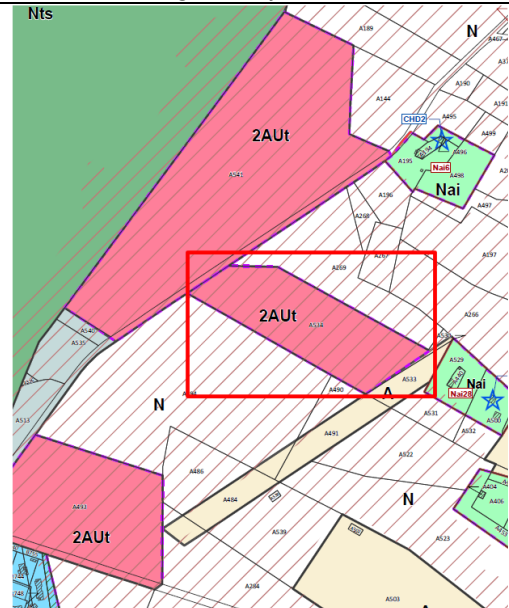
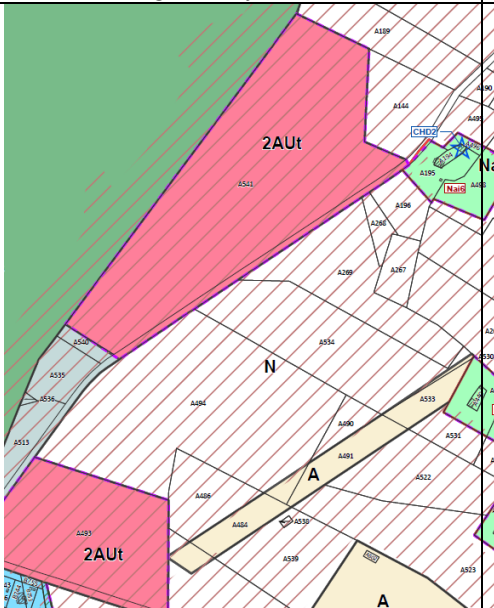
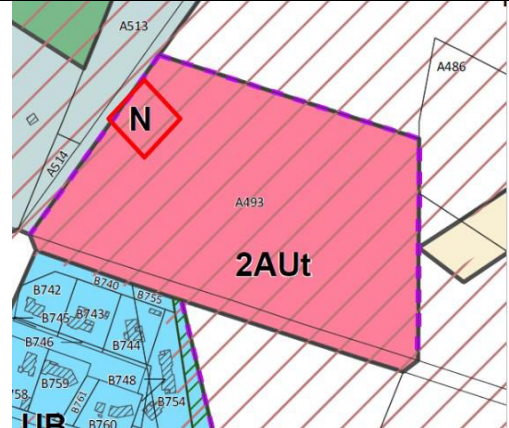
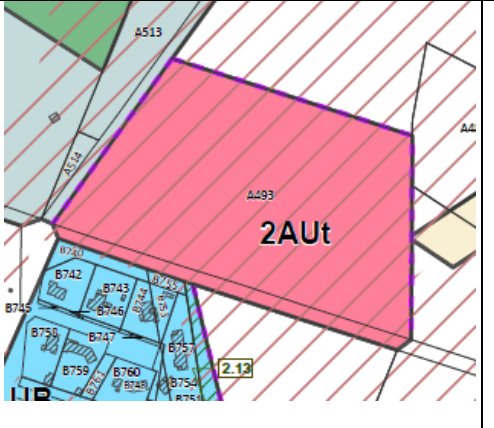
CE : Commissaire Enquêteur

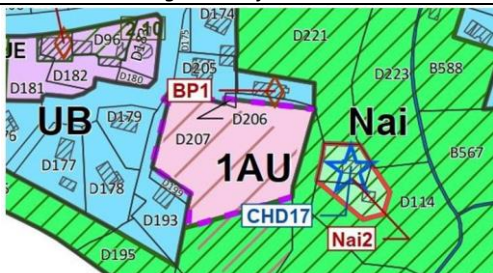
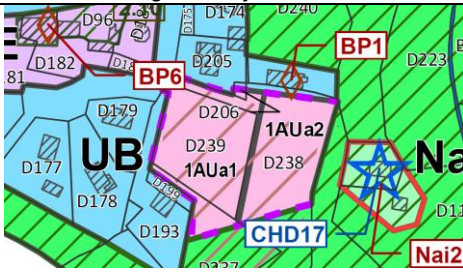
PLUiH : Plan Local d'urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

# 1. Modifications du zonage suite aux avis PPA et observations de l'enquête publique

Zonage PLUiH soumis à avis PPA et enquête publique	Zonage PLUiH après avis PPA et enquête publique Modification apportée	Observations
<i>Commune déléguée d'Arjuzanx - Parcelle A564</i>		
		La parcelle A534, incluse dans le secteur 2AUI, appartient à un propriétaire privé. La zone ne répond donc plus aux engagements pris par la collectivité à la suite du recours gracieux de Mme la Préfète. La zone 2AUI privée bascule donc en zone N, conformément aux constats du CE. De fait, la zone d'interface aléa fort incendie est supprimée.
<i>Commune déléguée d'Arjuzanx – Parcelle A493</i>		
		Erreur matérielle mise en lumière par le CE et rectifiée (suppression du marquage « N »)

Zonage PLUiH soumis à avis PPA et enquête publique	Zonage PLUiH après avis PPA et enquête publique Modification apportée	Observations																																													
Commune déléguée d'Arjuzanx – Parcelle D207																																															
		<p>La commune déléguée d'Arjuzanx dispose d'une OAP dite « Bourg Est » qui a fait l'objet d'une observation lors de l'enquête publique de la modification n°1 du PLUiH du Pays Morcenais.</p> <p>Cette demande se trouve motivée par l'impossibilité de répondre à une disposition stricte de l'OAP qui consiste à se raccorder au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Depuis l'approbation du PLUiH, il a été en effet confirmé par le SYDEC (gestionnaire réseau) que l'extension du réseau dans ce secteur n'était pas envisagée (ou n'était plus envisageable), pour des raisons techniques et financières. Ce point est développé dans l'auto-évaluation du dossier « cas par cas ». La possibilité de recours à un assainissement autonome est donc privilégiée et est possible dans des conditions satisfaisantes et conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>L'OAP et le zonage sont modifiés en ce sens :</p> <p><b>OAP</b> : suppression de la disposition stricte concernant le raccordement de la zone au réseau collectif ;</p> <p><b>Zonage</b> : passage en zone 1AUa. Par ailleurs, la modification intègre également une précision permettant de réaliser cette OAP en deux temps et rendant ainsi plus probable la réalisation de logements sur ce secteur.</p> <p>La zone 1AU est maintenue et scindée en deux secteurs : 1AUa1 et 1AUa2.</p>																																													
Toutes les communes																																															
Exemple du tableau des emplacements réservés sur le plan de zonage d'Arjuzanx :		Correction d'une erreur matérielle identifiée par le CE : les tableaux des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage sont complétés d'une colonne précisant leur emprise (surface ou bande de x mètres de large).																																													
<table><thead><tr><th colspan="4">Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)</th></tr><tr><th>N°</th><th>Description</th><th>Section / N°parcelle</th><th>Bénéficiaire</th></tr></thead><tbody><tr><td>2.1</td><td>ARJUZANX, Ld Le Bourg - aménagement du carrefour</td><td>D p58</td><td>Commune</td></tr><tr><td>2.2</td><td>ARJUZANX, Ld Le Bourg - halte ferroviaire SNCF</td><td>D p219</td><td>Commune</td></tr><tr><td>2.3</td><td>ARJUZANX, Ld Le Bourg - chemin d'accès</td><td>D p70</td><td>Commune</td></tr></tbody></table>		Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)				N°	Description	Section / N°parcelle	Bénéficiaire	2.1	ARJUZANX, Ld Le Bourg - aménagement du carrefour	D p58	Commune	2.2	ARJUZANX, Ld Le Bourg - halte ferroviaire SNCF	D p219	Commune	2.3	ARJUZANX, Ld Le Bourg - chemin d'accès	D p70	Commune	<table><thead><tr><th colspan="5">Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)</th></tr><tr><th>N°</th><th>Description</th><th>Section / N°parcelle</th><th>Surface en m2</th><th>Bénéficiaire</th></tr></thead><tbody><tr><td>2.1</td><td>ARJUZANX, Ld Le Bourg - aménagement du carrefour</td><td>D p58</td><td>300</td><td>Commune</td></tr><tr><td>2.2</td><td>ARJUZANX, Ld Le Bourg - halte ferroviaire SNCF</td><td>D p219</td><td>3000</td><td>Commune</td></tr><tr><td>2.3</td><td>ARJUZANX, Ld Le Bourg - chemin d'accès</td><td>D p70</td><td>350</td><td>Commune</td></tr></tbody></table> <p>Colonne ajoutée</p>	Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)					N°	Description	Section / N°parcelle	Surface en m2	Bénéficiaire	2.1	ARJUZANX, Ld Le Bourg - aménagement du carrefour	D p58	300	Commune	2.2	ARJUZANX, Ld Le Bourg - halte ferroviaire SNCF	D p219	3000	Commune	2.3	ARJUZANX, Ld Le Bourg - chemin d'accès	D p70	350	Commune
Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)																																															
N°	Description	Section / N°parcelle	Bénéficiaire																																												
2.1	ARJUZANX, Ld Le Bourg - aménagement du carrefour	D p58	Commune																																												
2.2	ARJUZANX, Ld Le Bourg - halte ferroviaire SNCF	D p219	Commune																																												
2.3	ARJUZANX, Ld Le Bourg - chemin d'accès	D p70	Commune																																												
Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)																																															
N°	Description	Section / N°parcelle	Surface en m2	Bénéficiaire																																											
2.1	ARJUZANX, Ld Le Bourg - aménagement du carrefour	D p58	300	Commune																																											
2.2	ARJUZANX, Ld Le Bourg - halte ferroviaire SNCF	D p219	3000	Commune																																											
2.3	ARJUZANX, Ld Le Bourg - chemin d'accès	D p70	350	Commune																																											



## 2. Modifications des OAP suite aux avis PPA et observations de l'enquête publique

OAP	
Commune déléguée d'Arjuzanx OAP « Bourg Est »	Suppression de la disposition stricte concernant le raccordement de la zone au réseau collectif

OAP - BOURG EST		
	Dispositions strictes	Dispositions incitatives à des fins de compatibilité
HABITAT	Densité minimale : 6,5 log/ha soit 4 logements minimum. Habitat individuel implanté sous le modèle de l'ainial. Occupation bâtie partielle sur la zone ; limitation des constructions sur la partie pentue et aux abords immédiats de l'ancien ainial.	RDC et/ou R+1. Logements à destination de familles en lien avec la proximité de l'école. Proposer des grands logements de type T4 et T5 en accession. <i>Zone scindée en deux secteurs permettant une urbanisation progressive</i>
DEPLACEMENTS	Un accès à la zone et une voirie interne au tracé "organique" (référence à l'ainial).	Privilégier les revêtements perméables.
	Raccordement aux réseaux : <i>raccordement collectif</i> , eau potable, énergie, assainissement autonome	

Commune déléguée d'Arjuzanx OAP « Léon »	Suite remarque commissaire enquêteur : l'objectif de logement/ha est modifié : 10 logements/ha au lieu de 11 logements/ha initialement. Cela n'a pas d'incidences sur le POA.
---	---

OAP - LEON		
	Dispositions strictes	Dispositions incitatives à des fins de compatibilité
HABITAT	Densité minimale : <i>7</i> log/ha soit 5 logements minimum. <i>Mais reste limité dans sa capacité par son caractère rural</i> <i>Avec une forte densité de population dans la zone</i> <i>Une zone habitable pour les logements sociaux</i> <i>Sur un terrain plat</i> <b>Densité minimale : 10log/ha</b>	<i>Pour une vue sur lac, stationnement et équipements techniques intégrés en RDC, il faut être vu sur RDC et/ou R+1</i> <i>On peut élever des cabanes bois pour résidences de tourisme (en se conformant à minima à la production de logements édifiée par le POA ci-contre).</i>

### 3. Modifications du PADD suite aux avis PPA et observations de l'enquête publique

Sans objet

#### **4. Modifications du règlement écrit suite aux avis PPA et observations de l'enquête publique**

<b>Règlement écrit</b>	
<b>Dispositions générales et entête de la zone 1AU</b>	<p>Ajout de la phrase en rouge ci-dessous en lien avec les modifications de zonage et d'OAP de la zone 1AU « Bourg Est » de la commune déléguée d'Arjuzanx.</p>
<p style="text-align: center;"><b>ZONE 1AU</b></p> <p>La zone 1AU englobe l'ensemble des terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme et à vocation principalement d'habitat où s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>L'urbanisation se réalisera sous forme d'opérations groupées portant sur une surface minimale de 1 ha ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 1 ha.</p> <p>Elle comprend un secteur 1AUa qui correspond à des parcelles où les constructions et installations ne sont pas raccordées au réseau collectif d'assainissement. <b>Les sous-secteurs 1 et 2 sont en lien avec l'OAP « Bourg Est » de la commune déléguée d'Arjuzanx.</b></p>	
<b>Lexique et règles générales communes à toutes les zones</b>	<p>Ajout de la liste des emplacements réservés, commune par commune.</p>

## 5. Modifications des annexes suite aux avis PPA et observations de l'enquête publique

---

<b>ANNEXES – Pièce 06</b>
Recommandation du CE : Ajout du décret n°2022-1213 du 2 septembre 2022 portant création de la réserve naturelle nationale d'Arjuzanx et le plan de délimitation de la réserve