

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 JUILLET 2018

COMMUNE DE PLOUHINEC

L'an deux mil dix-huit, le vingt-quatre juillet dix-neuf heures, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en salle des conseils, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Adrien LE FORMAL.

Morbihan

Date de convocation
18 juillet 2018

Date de publication
18 juillet 2018

Nombre de conseillers
en exercices 24
présents 20
votants 22

Présents : M Adrien LE FORMAL, Mme Marie-Christine LE QUER, M Loïc SEVELLEC, Mme Armande LEANNEC, M Franz FUCHS, Mme Michelle LE BORGNE-BULEON, M Michel BLANC, Mme Sophie LE CHAT, M Gilbert CONQUEUR, Mme Catherine CORVEC, M Bernard GUYONVARCH, Mme Pascale HUD'HOMME, M Louis JUBIN, Mme Monique KERZERHO, MM Claude LE BAIL et Jean-Joseph LE BORGNE, Mmes Marie-Hélène LE BORGNE-JEGO et Julie LE LEUCH, MM Alain MANCEL et Joseph THOMAS.

Absents :

M Patrice TILLIET, Mmes Maud COCHARD Alexandra HEMONIC et Aurélie PHILIPPE

Procurations :

M Patrice TILLIET donne pouvoir à M SEVELLEC
Mme Maud COCHARD donne pouvoir à Mme LE CHAT

Secrétaire de séance :

Madame Pascale HUD'HOMME

2018-7-2.1 - Plan local d'urbanisme - Approbation

PRÉFECTURE DU MORBIHAN

Le 26 JUL. 2018

A la suite de l'annulation du plan local d'urbanisme (PLU), approuvé en 2012, par le Tribunal administratif de Rennes le 13 novembre 2015, le Conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un nouveau PLU par délibération du 16 décembre 2015.

Cette délibération, dont une copie figure sur le CD-Rom ci-joint, dans les annexes du projet de PLU, fixait notamment un certain nombre d'objectifs à prendre en compte dans ce nouveau travail.

Un Comité de pilotage a été constitué, composé de membres du Conseil municipal, de techniciens municipaux et des agents du service instructeur de la CCBBO.

Le cabinet EOL a été recruté pour accompagner la Commune tout au long de la procédure.

Le COPIL s'est réuni 23 fois entre le 23 mai 2016 et le 28 mai 2018.

Les personnes publiques associées ont participé à quatre de ces réunions : au démarrage des travaux, lors de la présentation du PADD avant l'arrêt et après l'enquête publique.

De la même manière, comme le prescrivait la délibération du 16 décembre 2015, l'information et la concertation avec le public ont été assurées pendant toute la durée des travaux.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du 20 juillet 2017 avant que le Conseil municipal n'arrête le projet de PLU. Compte tenu de leur importance dans la procédure conduisant à l'approbation du PLU, ces deux délibérations sont jointes ci-après et seront intégrées au document final.

A la demande de Monsieur le Maire, le Président du Tribunal administratif a désigné les membres d'une Commission chargée de mener l'enquête publique relative au PLU par décision du 12 septembre 2017.

Dans un premier temps, le projet ainsi arrêté a été transmis pour avis aux personnes publiques associées (PPA). Celles-ci ont émis les avis suivants ⁽¹⁾ :

Personne publique associée	Date de l'avis	Nature de l'avis	
Préfet du Morbihan	24 octobre 2017	Favorable sous réserve de quelques ajustements	
MRAe (mission régionale d'autorité environnementale)	4 novembre 2017	Aucune remarque	
CDPENAF	25 octobre 2017	Favorable sous réserve de prise en considération de quelques remarques	
CDNPF	26 juillet 2017	Favorable sous réserve de prise en considération de quelques remarques	
Région	4 novembre 2017	Aucune remarque	
Département	19 septembre 2017	Aucune remarque	
Chambre d'agriculture	4 novembre 2017	Favorable sous réserve de prise en considération de quelques remarques	
Chambre des métiers et de l'artisanat	Pas d'avis		
Chambre de commerce et d'industrie	19 octobre 2017	Des réserves concernant la possibilité d'implantation de commerces dans la ZAE Le Bisconte-Kerros	
Comité régional de conchyliculture	27 octobre 2017	Favorable sous réserve de prise en	

		considération de quelques remarques	
Syndicat mixte pour le SCOT	26 octobre 2017	Des réserves concernant <ul style="list-style-type: none"> • la possibilité d'implantation de commerces dans la ZAE Le Bisconte-Kerros ; • l'extension même de ladite ZAE. 	
	15 novembre 2017	Avis portant sur la procédure à suivre pour réintroduire la possibilité d'extension de la ZAE dans le SCOT après enquête	
Les Amis des Chemins de Ronde		Pas d'avis	
CCBBO		Pas d'avis	
Commune de Gâvres		Pas d'avis	
Commune de Merlevenez		Pas d'avis	
Commune de Riantec		Pas d'avis	
Commune de Sainte Hélène		Pas d'avis	

(1) les courriers mentionnés ci-dessus sont intégralement copiés sur le CD-Rom ci-joint dans les annexes du projet de PLU.

Dans un second temps, le projet arrêté, sans qu'il n'ait fait l'objet de la moindre modification, a été mis à l'enquête publique entre le 30 novembre 2017 et le 11 janvier 2018 en application de l'arrêté de prescription du 7 novembre 2017, transmis au contrôle de légalité le 16 novembre suivant.

Durant cette période, la Commission a tenu sept permanences (le 30 novembre, les 9, 13, 18 et 26 décembre 2017 ainsi que les 5 et 11 janvier 2018).

L'ensemble du projet mis à l'enquête était disponible sur le site Internet de la Commune mais aussi en version papier, en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

En fin d'enquête, la Présidente de la Commission a remis un procès-verbal de synthèse daté du 19 janvier 2018. Ce document contenait des demandes d'éclaircissement sur certains points soulevés durant l'enquête.

Ayant obtenu de sa part un délai supplémentaire, il lui a été répondu par courrier du 8 février 2018.

Comme cela est mentionné dans le rapport d'enquête, les membres de la Commission ont rencontré 205 personnes à l'occasion de 166 entretiens et reçu, par courrier postal (146) ou courriel (49), un total de 195 demandes.

La Commission d'enquête a remis son rapport, son avis et ses conclusions le 22 mars 2018. Dans son analyse, la Commission prend en considération les interpellations dont elle a fait l'objet durant l'enquête mais aussi les avis des PPA, remis avant l'ouverture de ladite enquête.

Afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées et du rapport et des conclusions de la Commission d'enquête, le PLU arrêté a fait l'objet de quelques ajustements. Ces éléments ont été validés par le Comité de pilotage lors d'une réunion de travail le 16 avril 2018 puis présentés aux personnes publiques associées le 28 mai 2018. Le compte-rendu de cette dernière réunion figure sur le CD-Rom ci-joint, dans les annexes du projet de PLU.

Sont présentés, ci-après, les modifications apportées au PLU suite aux avis des personnes publiques associées (1), les réponses apportées aux réserves et recommandations de la Commission d'enquête (2), ainsi que les principales demandes émanant des personnes publiques associées ou de la Commission d'enquête qui n'ont pu être satisfaites (3).

1. Ajustements du PLU pour tenir compte des avis des personnes publiques associées

Remarques émises par les services de l'Etat :

- La Commune décide de modifier les possibilités de réaliser des extensions aux habitations situées en zones naturelles ou agricoles : les bâtiments concernés pourront faire l'objet d'une extension dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- La Commune décide, au regard de la jurisprudence littorale, de supprimer la possibilité de réaliser des annexes aux habitations situées en zones agricoles ou naturelles.
- La Commune décide de limiter le coefficient d'emprise au sol (CES) des zones UL et Uip situées en espaces proches du rivage. Il est désormais respectivement limité à 20 % et 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet.
- La Commune décide d'ajuster les périmètres des zones Uipm selon les documents transmis par l'Etat.
- La Commune décide de réduire la zone Ab de Kergouric à la partie Nord. La partie Sud est classée Na.

Remarque émise par la CDPENAF :

- La Commune décide de créer deux sous-zonages à la zone NL, pour interdire le stationnement de caravanes et de camping-cars ainsi que l'installation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs sur les terrains de sports de Kerabus. Les parcs résidentiels de loisirs autorisés

de la Lande du Bélier et de la Mare aux Canards sont donc classés NL1 et les terrains de sports de Kerabus sont classés NL2.

Remarque émise par le CRC :

- La Commune décide de revoir la rédaction de la mention relative à la réalisation de locaux de permanence et d'espace de commercialisation des produits de l'aquaculture. Les dispositions proposées à ce sujet par le règlement type départemental sont reprises dans le règlement écrit du présent PLU.

2. Réponse aux réserves et recommandations formulées par la commission d'enquête

Réserve n° 1 : « [que] pour les zones de loisirs, le rapport de présentation reconnaisse le préjudice subi par les propriétaires des ex zones NAI et prévoit clairement des mesures permettant de traiter le devenir des parcelles aujourd'hui occupées, comme indiqué dans la délibération du 16 décembre 2015 lançant l'élaboration du PLU " *le PLU devra préciser dans quelles conditions cette zone pourrait être confortée en précisant que les installations existantes en zones Nds ne sauraient être régularisées*" ». Ceci passe également par la suppression du caractère péjoratif de la description des zones concernées et par la prise en compte de l'historique de l'installation de la zone ».

Prise en compte : les éléments apportés à la Commission d'enquête dans le mémoire en réponse de la Commune ont été reversés dans le rapport de présentation. Certaines mentions initialement utilisées au rapport de présentation, notamment sur l'illégalité de ces occupations ont été supprimées.

Réserve n° 2 : « [que] le tracé de la limite des espaces proches du rivage (EPR) en bordure de la ria dans le secteur de Lann Kervarlay, tel que l'a affiné la Commune à partir du tracé fourni par le SCoT du Pays de Lorient soit réexaminé ».

Prise en compte : la Commune a décidé de revoir ce tracé et de considérer que ce dernier longe la RD 781. Les principaux effets de cette modification impactent les secteurs U et 1AUa de Lann Kervarlay initialement situés hors espaces proches du rivage. Les coefficients d'emprise au sol sont réduits dans l'ensemble des secteurs constructibles (30 % maximum) et la densité attendue dans la zone 1AUa est diminuée pour correspondre aux densités de logements observées à côté (15 lgts/ha).

Recommandation n° 1 : « concernant les risques d'inondation et de submersion marine, le rapport de présentation devrait aborder de manière plus précise les modalités qui ont permis de transcrire la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 au cas particulier de Plouhinec ».

Prise en compte : des informations complémentaires sont apportées au rapport de présentation ainsi qu'au règlement écrit sur ce sujet.

Recommandation n° 2 : « concernant les OAP, et notamment l'OAP du Poulpry, la Commune devrait mettre en place une concertation avec les riverains ayant déposé à l'enquête afin de lever les points de vigilance soulevés par les observations ».

Prise en compte : la concertation avec les riverains sur les projets d'aménagement des secteurs soumis à OAP et notamment le secteur du Poulpry ne relève pas du PLU. Elle aura lieu, le cas échéant, en phase pré-opérationnelle.

Recommandation n° 3 : « concernant les zones de loisirs, une recherche de solutions extra communale pourrait être envisagée ».

Prise en compte : cette recommandation n'entre pas dans le cadre du PLU. La Commune envisage effectivement de mener une étude spécifique sur le sujet.

Recommandation n° 4 : « concernant le secteur du bourg, notamment dans la partie nord-ouest, la Commune devrait prendre contact avec les personnes ayant déposé des demandes de changement de zonage en périphérie pour étudier leur faisabilité et pour expliquer ses choix au niveau du parcellaire sur les limites de secteur ».

Prise en compte : chaque demande formulée à l'enquête publique a été analysée par le Comité de pilotage avant l'approbation du PLU. Au regard des critères de définition des enveloppes agglomérées du bourg et de la Ria (qui sont expliqués dans le rapport de présentation (partie 2, chapitre 2, Typologie des noyaux bâtis), seules deux demandes ont pu trouver une suite favorable. Les autres cas ne répondent pas aux critères mis en place.

Recommandation n° 5 : « concernant les zones humides, la procédure de contestation évoquée par la Commune est lourde et difficilement accessible aux particuliers. Dans un souci de pédagogie et de communication, la Commission estime qu'il est nécessaire que la Commune reprenne chaque observation afin d'apporter une réponse individualisée, avec éventuellement reconnaissance sur le terrain. Il est également possible de prévoir une visite sur le terrain avec les personnes concernées afin d'évaluer le caractère humide de ces parcelles ».

Prise en compte : cette recommandation n'entre pas directement dans le cadre du PLU. Il est nécessaire de procéder à une mise à jour de l'inventaire des zones humides (ce qui a été fait en parallèle à l'élaboration du présent PLU), qui doit être validé par le Conseil municipal et la Commission locale de l'eau avant de pouvoir être intégré aux plans de zonage, par une procédure de révision. La Commune ne peut apporter d'autre réponse réglementaire que celle proposée dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de la Commission d'enquête.

Par ailleurs, après analyse des remarques formulées par le public, plusieurs ajustements ont été réalisés :

- prise en compte des autorisations d'urbanisme déjà délivrées et adaptation des zonages et des prescriptions le cas échéant (périmètres soumis à OAP notamment) ;
- adaptation localisée de certaines règles de construction (CES maximum en espaces proches du rivage, hauteurs maximum autorisées dans les secteurs soumis à OAP, matériaux de constitution des clôtures, ...) ;
- suppression de la zone 1AUL du Moteno.

3. Demandes n'ayant pas entraîné de modification du PLU pour son approbation

Qu'elles relèvent des personnes publiques associées ou de l'enquête publique, certaines demandes n'ont pas entraîné de modification des dispositions du PLU. C'est le cas, notamment, des éléments présentés ci-dessous :

- La Commune maintient le découpage des zones U dans la bande des 100 mètres tel que présenté à l'arrêt, alors même que, d'une part, les services de l'Etat demandent à revoir le zonage U sur certains secteurs qu'ils considèrent comme non urbanisés et que, d'autre part, plusieurs particuliers demandent que leurs terrains soient constructibles.
- La Chambre d'agriculture s'interroge dans son avis sur le coefficient de rétention retenu pour évaluer le nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination d'ici 10 ans. Cependant, la Commune maintient le nombre et le repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination (sous réserve de quelques ajustements relevant de l'enquête publique) ainsi que la méthode d'intégration de ces possibilités dans les calculs de répartition de la production de logements.
- La Commune maintient la possibilité de réaliser des aires d'accueil des camping-cars à la ferme, dans le cadre de la diversification d'exploitations agricoles professionnelles, bien que la Chambre d'agriculture invite la Commune à supprimer cette mention.
- La Commune maintient le caractère inconstructible des nombreux lieux-dits du territoire. De nombreuses demandes portent sur cette constructibilité « retirée » par le nouveau PLU. Il n'est cependant pas possible dans le cadre légal et jurisprudentiel actuel de donner suite à cette demande.
- La Commune maintient le caractère inconstructible des zones de loisirs. Comme pour la question des « dents-creuses », au regard du cadre législatif actuel, il n'est pas possible de donner suite aux très nombreuses demandes relatives à ce sujet. Une étude spécifique à la question devrait être réalisée prochainement.

D'un avis général des participants à la réunion PPA du 28 mai 2018, il a été considéré que le projet de la Commune satisfaisait à certaines demandes tout en respectant les prescriptions légales, réglementaires et jurisprudentielles auxquelles la Commune est soumise.

Les ajustements réalisés modifient à la marge les dispositions du PLU arrêté et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

Dans ces circonstances, le Conseil municipal, après en avoir délibéré a, par 20 voix pour et deux abstentions :

- approuve le rapport, l'avis et les conclusions de la Commission d'enquête publique ;
- approuve le plan local d'urbanisme de la Commune de Plouhinec tel qu'il a été présenté, étant précisé qu'il sera opposable dès lors que les trois mesures suivantes auront été prises : transmission de la présente délibération et du PLU approuvé au contrôle de légalité ; affichage de la présente délibération en Mairie et publication d'un avis d'approbation dans la presse locale (Le Télégramme et Ouest France).

Fait en Mairie 24 juillet 2018
Au registre suivent les signatures.

Le Maire
Adrien LE FORMAL

