

PLU 2015

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DECEMBRE 2015**

**COMMUNE DE
PLOUHINEC**
Morbihan

Date de convocation
10 décembre 2015

Date de publication
10 décembre 2015

Nombre de conseillers
en exercices 29
présents 24
votants 27

L'an deux mil quinze, le seize décembre à 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.

Présents : MM Adrien LE FORMAL et M Loïc SEVELLEC, Mme Armande LEANNEC, M Franz FUCHS, Mme Sophie LE CHAT, M Patrice TILLIET, Mme Michelle LE BORGNE-BULEON, M Michel BLANC, Mmes Maud COCHARD et 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, Christophe AMBLARD et Valérien BELLANGE, Mmes Cathy LABAT, Stéphanie TALLEC et Christine UHEL.

Absents :

Mme Marie-Christine LE QUER, MM Pascal GILBERT et Gilbert CONQUEUR, Mmes Alexandra HEMONIC et Aurélie PHILIPPE

Procurations :

Mme Marie-Christine LE QUER donne pouvoir à M Loïc SEVELLEC
M Pascal GILBERT donne pouvoir à M Michel BLANC
Mme Aurélie PHILIPPE donne pouvoir à Mme Catherine CORVEC

Secrétaire de séance :

Madame Pascale HUD'HOMME

Visa de transmission au
contrôle de légalité

2.1	PLU – Elaboration - Prescription
------------	---

Par arrêt du 13 novembre 2015, le Tribunal administratif a statué sur trois recours qui avaient été formés contre la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) du 23 octobre 2012.

Dans le premier (dossier 1300896-1 – Monsieur Franck RIO c/ Commune de Plouhinec), le requérant a été débouté.

Concernant les deux autres recours, l'un formé par l'association « Les Amis des Chemins de Ronde » (dossier 1300964-1 – Association Les Amis des Chemins de Ronde du Morbihan c/ Commune de Plouhinec) et l'autre par un particulier (dossier 1300906-1 – Monsieur Pierre-Yves FOUILHOUX c/ Commune de Plouhinec), le juge administratif a tout d'abord lié les deux dossiers.

Suivant les conclusions du Rapporteur public il a tout d'abord considéré que l'importance des modifications apportées au projet de PLU à la suite de l'enquête publique aurait dû être soumise à une nouvelle enquête avant approbation par le Conseil municipal.

Ensuite, le juge retient que plusieurs dispositions du document étaient en contradiction avec celles de la loi Littoral. Cela porte notamment sur les hameaux classés Nh et Nr, sur certains secteurs classés Uap, les zonages de Locquenin et les zones dites de loisir de Kerouzine et de Saint Cornely.

En conclusion, par décision du 13 novembre 2015, le Tribunal administratif de Rennes a prononcé l'annulation de la délibération d'approbation du PLU du 23 octobre 2012.

En conséquence, toutes les demandes qui n'ont pas reçu d'accord exprès avant cette date sont et devront être instruites selon les règles du plan d'occupation des sols approuvé en 1998. Il est néanmoins nécessaire de rappeler que l'ensemble des dispositions légales et réglementaires s'impose au POS. C'est notamment le cas de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite loi Littoral), de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) et de son décret d'application du 27 mars 2001, de la loi du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat et enfin aux lois du 3 août 2009, à la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi Grenelle I et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE) dite Grenelle II, assurant la mise en œuvre des objectifs fixés par la loi Grenelle I, à l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

Il en est de la même en ce qui concerne les règles fixées par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Lorient.

Par ailleurs, la loi ALUR dispose notamment que les plans d'occupation des sols seront caducs à compter du 31 décembre 2015 sauf pour les collectivités qui auront engagé l'élaboration de leur PLU avant cette date. Dans le cas contraire, à partir du 1^{er} janvier 2016, ce n'est plus le POS de 1998 mais le règlement national d'urbanisme (RNU) qui devra être appliqué.

Il est donc impératif de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme et ce en vue de formaliser des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, tout en tenant compte de la dynamique foncière en cours, et des objectifs qualitatifs qui seront fixés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

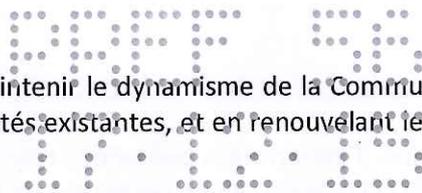
Le plan local d'urbanisme devra fixer des objectifs de répartition de la population dans l'ensemble du territoire communal, qui accueille deux importants pôles d'urbanisation (le Bourg et l'agglomération côtière de la rivière d'Étel).

Les grandes orientations du PLU devront être les suivantes :

Sur un territoire dynamique mais contraint, l'objectif devra donc être de promouvoir un développement équilibré et diversifié qui soit viable à long terme, en visant à développer des approches complémentaires de mise en valeur du territoire :

1. Renforcer les deux pôles d'urbanisation structurants : le Bourg et le secteur de la Ria, en limitant la consommation d'espace, en favorisant l'habitat dans les secteurs proches des commerces et services.
2. Pérenniser les activités primaires dans le respect des sites en prenant en compte les zones humides.

3. Renforcer la diversité des emplois pour permettre de maintenir le dynamisme de la Commune toute l'année, en confortant et en optimisant les zones d'activités existantes, et en renouvelant les formes d'accueil touristique.



Ce développement doit se faire dans le respect des règles de protection d'espaces naturels exceptionnels. Le PLU doit donc affirmer la volonté d'assurer la préservation :

- des espaces naturels et en particulier des sites identifiés pour leur richesse écologique, des zones humides et de la biodiversité ;
- des espaces agricoles, garant du dynamisme économique de la Commune et de la gestion des espaces non construits.

Il apportera une attention particulière à l'aspect qualitatif des aménagements qui seront mis en œuvre dans les sites réservés au développement, afin de réduire au maximum ses impacts sur les ensembles naturels.

Enfin, le PLU devra assurer de la préservation du patrimoine et de la conservation des sites.

Dans le Bourg

Assurer une enveloppe constructible suffisante en développant une urbanisation économe d'espace de manière à atteindre l'objectif moyen de 25 logements/hectare fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Lorient, et en diversifiant les produits immobiliers, pour promouvoir une mixité urbaine et sociale, en offrant dans les opérations des logements à la portée de tous.

Elargir la population susceptible de vivre à proximité des équipements et services.

Diversifier et harmoniser la trame urbaine par un renouvellement des formes construites

Pour atteindre ces objectifs, le règlement du PLU devrait pouvoir permettre de construire plus, sur des parcelles de taille plus réduite, à l'image des centres anciens, en harmonisant densités et hauteurs.

Pour optimiser l'urbanisation des secteurs non construits dans le Bourg, des schémas d'organisation pourront être élaborés pour figurer dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation.

Le long de la rivière d'Etel

Relier le Bourg à la Ria

La municipalité a à cœur de conforter chacun des pôles principaux d'urbanisation que constituent le Bourg et l'agglomération côtière, dans le respect des identités. Aujourd'hui, le lien doit être fait entre les deux secteurs. La poursuite de la requalification et de l'aménagement de l'axe le Bourg / Le Magouër doit permettre de conforter cette orientation, en mettant en avant les liaisons douces et la qualité du site.

Favoriser l'implantation de résidences principales, dans le respect de l'identité locale

Dans le secteur de la Ria d'Etel, particulièrement touché par les phénomènes de multiplication des résidences secondaires, l'un des enjeux est bien de conforter une population installée à l'année. Des opérations publiques de construction, introduisant notamment du logement aidé et des logements assortis de clause permettant de garantir le caractère principal des constructions, pourraient permettre d'atteindre ces objectifs.

Ces opérations ne devront pas nuire à la qualité des villages, dont le patrimoine caractéristique participe autant à la qualité de l'environnement urbain de ce site qu'à son attractivité touristique.

Concilier préservation du site et apport d'une population de résidents à l'année

Néanmoins, d'importantes opérations telles qu'on pourrait les trouver dans le Bourg ne sont pas envisagées : le long de la Ria le PLU devra permettre un travail très fin de recomposition, à travers des opérations inscrites au cœur des secteurs dont la densité d'habitat sera suffisante pour cela, afin de conforter l'identité de ces derniers.

De plus, dans un souci de conservation des sites et de préservation du patrimoine, ces opérations ne devront pas nuire à la qualité de l'existant.

Conforter l'activité commerciale, vecteur d'animation

L'activité commerciale localisée sur l'axe de la RD 781 participe très largement à dynamiser ce secteur et à lui donner une unité de fonctionnement qui n'existerait pas sans elle.

Cette logique commerciale bénéficie de la proximité des habitations, mais aussi du flux de véhicules qui traverse chaque jour la Commune.

Conforter l'activité économique

La zone d'activités du Bisconte-Kerros

Dans une logique de développement durable, la présence d'emplois dans la Commune est une composante essentielle pour éviter une trop forte dépendance par rapport aux pôles d'emploi lorientais et alréen, et assurer un meilleur équilibre habitat/emploi.

La zone d'activité du Bisconte-Kerros contribue à la diversité des emplois présents sur le territoire de la Commune. Le SCOT du Pays de Lorient actuel prévoit une possibilité d'extension limitée de 10 hectares. Dans un souci d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation d'espace, la Commune souhaite utiliser cette possibilité d'extension sur une surface de 4,7 hectares environ dont 3 urbanisables.

Son implantation à proximité de la ria d'Étel devra en effet se faire dans le meilleur respect du site, dans un souci d'optimisation de l'espace et des aménagements réalisés.

La Commune met en œuvre, pour l'aménagement de cette zone, un lotissement susceptible de prendre en compte toutes les contraintes liées au respect des caractéristiques environnementales et paysagères de ce site sensible.

L'agriculture

Le diagnostic agricole, réalisé en 2009, montre une activité agricole plurielle bien présente sur tout le territoire de la Commune, caractérisée par une activité agricole professionnelle, jeune, performante, qui s'est adaptée au contexte littoral en termes de production et de valorisation des produits et des services.

Le maraîchage est une spécificité agricole pour le Pays de Lorient.

La Commune souhaite affirmer un engagement fort en faveur du maintien de la profession, il s'agira :

- de favoriser le maintien de l'activité agricole ;
- de consolider celle-ci le long du secteur côtier.

La conchyliculture

La pérennité de la profession passe par la possibilité de commercialisation qui nécessite impérativement une qualité de l'eau irréprochable et un état sanitaire exemplaire des installations conchylicoles.



La conchyliculture est en interrelation avec la ria et toutes les activités qui s'y pratiquent (pêche à pied, pêche de loisir, plaisance, ...).

Les activités conchyloles nécessitent la proximité immédiate de l'eau.

Les sites actuellement dédiés doivent conserver leur vocation conchylole, le changement de destination et l'arrivée de tiers devraient pouvoir y être proscrits.

La pêche

Les activités de pêche sont aussi présentes dans la Commune, avec des sites de pêche à pied le long de la Ria et dans la Petite mer de Gâvres. Plouhinec est aussi recherchée pour les activités de pêche, essentiellement de plaisance. Ces activités, de même que les activités de baignade sont aussi évidemment impactées par les évolutions de la qualité de l'eau.

Les activités portuaires

Elles font l'objet :

- en mer, de concessions portuaires et zones de mouillage (3 ports, 13 hectares d'emprise) ;
- à terre, d'une zone d'activité portuaire autour du chantier du Magouër.

Le chantier naval du Magouër exerce son activité dans les domaines de la pêche, de la conchyliculture et de la plaisance sur un secteur allant de Lorient au Golfe du Morbihan. Il dispose d'un sleepway permettant la mise hors d'eau d'unités dont la longueur peut atteindre 25 mètres.

Le développement de la plaisance engendre de fortes demandes qui ne peuvent pas être satisfaites localement.

L'activité de ce chantier est en effet limitée par l'exiguïté du zonage dédié à terre.

Outre l'aspect économique, le but de cette zone d'activités est également environnemental, dans la perspective de doter la ria, où sont basés plus de 1 000 bateaux, d'un équipement de carénage aux normes européennes.

Ce besoin a été clairement exprimé dans le cadre de la démarche de gestion intégrée des zones côtières (GIZC) ainsi que dans la démarche de concertation relative au classement Natura 2000 en mer de la ria d'Étel.

Le PLU devra mettre en évidence les possibilités d'évolution de cette activité structurante en considérant toutes les contraintes qui s'exercent du fait de son emplacement.

L'accueil touristique

La vocation touristique de la Commune s'affirme à l'heure actuelle par le fait des résidences secondaires. L'objectif est de promouvoir des formes d'accueil favorisant une rotation d'une population touristique diversifiée, tout au long de l'année.

Les structures d'accueil traditionnelles

Il convient aujourd'hui de limiter l'accueil des résidences secondaires par une limitation des zones constructibles en dehors des pôles structurants.

Par ailleurs, les structures doivent être diversifiées :

- en favorisant l'implantation de structures hôtelières ;
- en confortant les espaces réservés à l'habitat locatif de plein air (camping du Moteno et parc résidentiel de la Lande du Bélier) et en assurant leur pérennité.

Le règlement et le zonage propre au camping pourront être adaptés aux nouvelles formes d'accueil touristique tournées vers l'hôtellerie de plein-air. Ce mode de camping s'adresse à un public plus large et peut en effet se pratiquer durant une période plus longue au cours de l'année.

L'habitat de loisir

Largement répandu, le camping individuel est le fait de caravaniers ou de propriétaires d'habitations légères de loisir (HLL) ayant acquis un terrain.

Cette pratique est autorisée sur les zones NDb et Nal du POS, et strictement interdites dans les autres secteurs naturels de la Commune.

Pour maîtriser l'habitat de loisir individuel, la Commune a créé, il y a de nombreuses années, la zone Nal de Saint Cornély sur des terrains ne présentant pas d'enjeu environnemental ou agricole.

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.

Quoiqu'il en soit, pour les zones d'habitat de loisir comme pour le camping, il semble nécessaire que le PLU s'attache à conforter le caractère réversible des installations.

Déplacement

Les chemins de randonnée et cyclables ont un rôle touristique mais aussi utilitaire. La connexion entre le Bourg et la ria d'Étel a un rôle particulièrement important comme alternative aux déplacements motorisés.

Aujourd'hui, le territoire est bien irrigué en chemins qui sont un moyen de découverte du patrimoine.

Afin de compléter le maillage existant, de nouvelles connections pourront être envisagées.

Afin d'assurer l'accessibilité depuis les zones d'habitat, les cheminements prévus au niveau du Bourg devront être intégrés dans le document d'orientations d'aménagement pour être pris en compte en amont des réflexions.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité, décide :

- de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme pour la totalité du territoire communal ;
- de prendre acte que les études seront effectuées selon le contenu et la procédure des plans locaux d'urbanisme ;
- de prendre acte qu'en application des dispositions de l'article L. 123-7 du Code de l'urbanisme, à l'initiative du Maire ou à la demande de Monsieur le Préfet, les services de l'Etat seront associés à l'élaboration du plan local d'urbanisme ;
- conformément aux dispositions des articles L. 123-6, L. 123-8 et R. 123-16 du Code de l'urbanisme, de notifier la présente délibération, à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques visées par ces articles pour leur proposer d'être consultés, à leur demande, au cours de l'élaboration du projet ;

- décide que la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées se fera pendant toute la durée de l'élaboration du projet, au minimum selon les modalités suivantes :
 - la concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Elle débutera le jour de la parution de la publicité de la présente délibération et se terminera le jour où le Conseil municipal délibérera pour tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme. Cette date sera communiquée par voie de presse (Ouest France et Télégramme) ;
 - les informations générales sur la concertation et le PLU ainsi que les documents afférents audit PLU de la Commune (porter à la connaissance, diagnostic et plan d'aménagement et de développement durable) seront mis à disposition du public au fur et à mesure de leurs réalisations. Ils seront consultables en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Un registre prévu à cet effet permettra de recueillir les observations et suggestions diverses ;
 - deux réunions publiques d'information seront organisées avant la clôture de la concertation. Les lieux, dates et heures seront fixés ultérieurement et communiqués par voie de presse ;
 - deux permanences seront organisées avant la clôture de la concertation. Les lieux, dates et heures seront fixés ultérieurement et communiqués par voie de presse ;
- de prendre note qu'en application des dispositions de l'article L. 123-6 du Code de l'urbanisme, la présente délibération donne certaines possibilités de surseoir à statuer sur les projets de constructions ou d'opérations qui pourraient compromettre les changements envisagés par le P.L.U. ;
- de demander à Monsieur le Maire de procéder aux formalités prévues aux articles L. 123-6 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- de demander l'assistance de la Direction départementale des territoires et de la mer :
 - dans la recherche d'un cabinet d'urbanisme pour la réalisation des études nécessaires et donne tout pouvoir à Monsieur le Maire à cet effet.
 - pour assurer l'assistance à la procédure administrative.
- de solliciter de l'Etat conformément aux dispositions de l'article L. 121-7 du Code de l'urbanisme qu'une dotation soit allouée à la Commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du P.L.U.

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en Mairie pendant une durée de un mois.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans les journaux suivants : Le Télégramme et Ouest France.

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs, mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

Fait en Mairie le 16 décembre 2015
Au registre suivent les signatures.

Le Maire
Adrien LE FORMAL

