

# PLOUHINEC ELABORATION DU PLU

## COMPTE-RENDU DE REUNION

### Personnes présentes :

M. LE FORMAL, Maire de PLOUHINEC  
M. FUCHS, Adjoint à PLOUHINEC  
Mme LEANNEC, Adjointe à PLOUHINEC  
M. LE BORGNE, Conseiller à PLOUHINEC  
M. MANCEL, Conseiller à PLOUHINEC  
Mme CORVEC, Conseillère à PLOUHINEC  
M. LE BAIL, Conseiller à PLOUHINEC

M. LEMONNIER, DDTM/SUH  
M. MAHEO, Président du Syndicat ostréicole de la Ria d'Étel  
M. MORVANT, CCI  
M. PRADEILLES, Instructeur ADS CCBBO  
M. BROQUARD, Instructeur ADS CCBBO  
Mme SEGALEN, CRC Bretagne Sud  
Mme ECHARD, Association Les Amis de chemins de ronde  
Mme DEBACQ, Audélor

M. ROBERT-BANCHARELLE, DGS

Mme LE TALOUR, EOL  
Mme DELABARRE, EOL  
Mme PORTANGUEN, EOL

### Objet :

Réunion n°19  
Réunion PPA avant arrêt

Date : 19 juin 2017



## **Objet de la réunion : Réunion PPA avant arrêt.**

M. le Maire souhaite avant toute chose remercier l'ensemble des personnes présentes ; toutefois il soulève l'absence d'une personne représentant la Chambre d'Agriculture (qui s'est excusé) qui, selon lui, est très regrettable au vu des enjeux de l'agriculture sur la commune.

Il propose de faire un tour de table pour permettre à chacun de se présenter.

M. le Maire rappelle l'importance de cette réunion et indique le calendrier à venir (3 juillet réunion publique, et fin juillet conseil municipal pour arrêter le PLU). Il souligne que les délais ont été respectés. Il ajoute également que la mairie a fait une demande au TA pour la nomination d'un commissaire enquêteur ; mais cette demande a été effectuée trop tôt.

Mme LE TALOUR commence par préciser que les personnes présentes ont reçu les pièces qui vont être présentées durant cette réunion.

Elle indique que cette réunion va se concentrer sur les éléments les plus importants et rappelle que chacun peut intervenir à tout moment.

Mme LE TALOUR présente le plan de la réunion du jour :

- Dispositions réglementaires relatives aux zones agricoles et naturelles
- Dispositions réglementaires relatives au cadre de vie
- Dispositions réglementaires relatives à l'habitat
- Dispositions réglementaires relatives aux activités économiques
- Dispositions réglementaires relatives aux activités de loisirs
- Bilan de la consommation foncière.

### **1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

#### **▪ *Préservation des activités agricoles***

Mme LE TALOUR indique qu'il y a des enjeux forts liés à l'agriculture littorale et qu'à ce titre il est regrettable qu'un représentant de la Chambre d'Agriculture ne soit pas présent.

Elle présente ensuite le support de réunion de cette partie : Principes généraux (Aa, Ab) et cas particuliers (Aam et As). Elle demande si cette partie appelle à des remarques ou à des questions.

Mme ECHARD **demande si la construction des logements de fonction ou les changements de destination sont possibles dans les zones agricoles en zone Aa et Aam.** Mme LE TALOUR répond que si l'exploitant n'en possède pas, alors, **oui** il lui est possible de se créer un logement de fonction.

M. LEMONNIER complète en disant que la maison d'un agriculteur n'est pas considérée comme étant un logement mais un bâtiment agricole.

M. le Maire demande si les serres sont autorisées en zone Aam : la réponse est affirmative.

#### **▪ *Préservation des activités aquacoles***

Mme LE TALOUR présente cette partie et demande si elle appelle à des remarques ou des questions.

M. MAHEO **demande s'il existe une limitation de surface concernant les bassins insubmersibles/submersibles.** M. FUCHS répond que **non** et ajoute que la limite de surface concerne les bâtiments d'exploitations/locales mais ne concerne pas les ouvrages et installations.

Mme ECHARD **demande s'il y a des obligations prescrites dans le PLU afin de détruire les ouvrages s'ils ne sont plus utilisés en tant qu'exploitation aquacole.** Mme LE TALOUR indique que **non** ce n'est pas quelque chose de prévu dans le cadre du PLU. Mme SEGALIN complète en indiquant que dans les AOT il est demandé de remettre à l'état naturel.

#### ▪ *Préservation de la Trame Verte et Bleue*

Mme LE TALOUR commence par présenter les principes généraux des zonages naturels indiqués sur le support de réunion. Concernant le zonage en mer, Mme LE TALOUR indique qu'il est identifié en Nds par des étiquettes et non par un zonage délimité. **M. LEMONNIER précise que le zonage en mer est obligatoire** (selon la préfecture : 12 miles) et prévient qu'une absence de zonage en mer conduit à des problèmes sur géoportail. Il ajoute qu'une réponse du ministère est en attente. Il demande si l'ensemble du zonage en mer a été identifié en Nds : Mme LE TALOUR répond que oui.

Mme LE TALOUR présente ensuite les principes généraux des protections complémentaires. Concernant les EBC, M. LEMONNIER indique que la suppression des EBC au niveau de la RD n'était pas obligatoire et prévient qu'un désaccord pourra être possible.

Puis, Mme LE TALOUR présente les principes généraux pour la protection de la ressource en eau. Elle souligne que la réalisation en cours d'un schéma directeur des eaux usées a pour objectif de connaître l'état de la STEP : le diagnostic sera connu pour l'arrêt du PLU et pour l'approbation du PLU un échéancier des travaux à prévoir sera indiqué. M. LEMONNIER souligne cette prise d'engagement et l'importance de l'échéancier pour l'approbation.

Mme SEGALEN demande si un état des lieux du SPANC sera intégré au rapport de présentation. Mme LE TALOUR répond qu'effectivement il est intégré au rapport de présentation et Mme DELABARRE complète en indiquant que le taux de conformité des installations est de 95%. M. MAHEO signale qu'il reste quelques secteurs où des mauvais branchements subsistent notamment un proche d'un point REMI.

M. le Maire indique que des investissements conséquents ont été réalisés mais qu'il reste malheureusement encore quelques personnes réticentes... Mme LEANNEC ajoute que pourtant de nombreux moyens financiers ont été mis à disposition.

## **2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU CADRE DE VIE**

#### ▪ *Préservation du patrimoine et des paysages*

Mme LE TALOUR présente le support de réunion lié aux principes généraux pour la protection du patrimoine culturel. Elle rappelle que les données datent de 2013. M. LEMONNIER indique que la DRAC fournira les nouvelles données au moment de l'arrêt, annexées à son avis. Il précise qu'ils en profitent pour faire des mises à jour à ce moment là.

Ensuite, Mme LE TALOUR explique et présente la limite des espaces proches du rivage. Mme ECHARD indique que pour la partie Nord de Lann Kervarlay, il n'y a eut qu'un seul critère de pris en compte ici (la co-visibilité). Mme LE TALOUR répond qu'il y a eut également le critère d'ambiance qui a été pris en compte. M. LEMONNIER indique qu'il faut bien le justifier. M. LE BORGNE ajoute qu'il s'agit d'un secteur non neutre en termes d'urbanisation. M. FUCHS indique que tout ceci est justifié dans le rapport de présentation.

Mme LE TALOUR aborde ensuite la thématique des coupures d'urbanisation et des trames vertes urbaines. Cette partie n'a pas appelé à des remarques.

#### ▪ *Gestion des déplacements et des stationnements*

Mme LE TALOUR présente ensuite les dispositions relatives aux stationnements et aux déplacements : cette partie n'a pas amené à des questions ou à des remarques.

- ***Prise en compte des risques***

Mme LE TALOUR indique qu'ici seul le risque de submersion marine sera abordé car il apparaît le plus important sur la commune.

M. LEMONNIER précise qu'il faut mettre en annexe du règlement écrit le scénario +0,20m ainsi que le scénario +0,60m ; et il indique qu'il ne faut faire apparaître, sur le document graphique, seulement le scénario +0,60m.

### **3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A L'HABITAT**

- ***Secteurs urbanisables***

Mme LE TALOUR commence par rappeler la définition des secteurs urbanisables puis elle présente le tableau concernant les dispositions relatives aux zones destinées à accueillir de l'habitat. Elle souligne que le SCoT est très prescriptif et qu'il pousse à la densification : elle ajoute que l'idée ici c'est d'avoir des règles assez souples pour faciliter cette densification.

- ***Mobilisation du foncier pour l'habitat***

Mme LE TALOUR indique que les outils mis en place pour favoriser la densification sont les OAP. Elle complète qu'un travail de repérage très fin a été effectué afin de les choisir. Elle présente la carte des OAP et son tableau résumé correspondant. Elle explique que la surface des OAP est parfois différente de la surface habitat car certains périmètres incluent des zones Nds, NzH ou Azh non constructibles.

M. LE BAIL indique qu'une erreur se trouve dans le tableau concernant la Rue des Roseaux : ce n'est pas 15 logements de prévus mais seulement 10. Mme LE TALOUR indique qu'elle va remettre à jour ce tableau et s'excuse de l'erreur glissée.

M. LEMONNIER demande quel zonage a été indiqué pour l'échéancier « Long terme ». Mme LE TALOUR répond que toutes les OAP font l'objet d'un zonage 1AU et non 2AU car toutes les zones sont desservies.

- ***Dispositions relatives à la mixité sociale***

Mme LE TALOUR aborde ensuite les dispositions relatives à la mixité sociale. Cette partie n'a pas appelé à des remarques.

- ***Les habitations en campagne***

Mme LE TALOUR explique les droits à construire pour les habitations situées en zones A et N.

M. LEMONNIER prévient qu'une remarque sera probablement faite concernant la disposition « que l'extension ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol (...) dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol ». En effet, il indique que la disposition « 30% - 30m<sup>2</sup> » est le résultat d'une jurisprudence. Il signale que pour lui 50% ça fait beaucoup...

M. FUCHS indique que cette disposition a été choisie pour favoriser les petits logements et qu'une limite est quand même indiquée (30m<sup>2</sup>). M. LE BORGNE ajoute que la disposition « 30% - 30m<sup>2</sup> » était inégalitaire. M. FUCHS rappelle également que dans certaines commune il n'y a pas de limites d'indiquées... M. LEMONNIER répond qu'il se base sur la jurisprudence.

- ***Bilan des logements attendus***

Mme LE TALOUR présente le tableau bilan et indique que cette partie est très largement détaillée dans le rapport de présentation. Toutefois elle demande s'il est nécessaire ou non de rentrer dans les détails maintenant. Aucune remarque n'a été soulevée. (NB : Il faut remplacer 2030 par 2027).

#### 4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

- ***Les commerces de proximité et les services + Le Bisconte***

M. MORVANT indique qu'il y a sûrement une erreur : sur les planches graphiques, il apparaît une zone « 1AUia » alors que cette zone n'est pas présente dans le règlement écrit. Mme LE TALOUR indique qu'effectivement il s'agit d'une erreur : il ne s'agit pas de la zone « 1AUia » mais « 1AUi ». M. MORVANT ajoute par ailleurs qu'il n'est pas d'accord quant à l'implantation de commerce ou d'hôtels dans la zone du Bisconte.

Concernant l'OAP du Bisconte Mme ECHARD indique qu'il est important d'inciter dans les OAP l'intégration de la nature en ville. Elle demande des éclaircissements sur « la frange végétale ». Mme LE TALOUR lui explique et indique que des OAP Paysagère (Bourg+Ria) incitent la mise en place de la nature en ville. Elle complète en disant qu'une liste d'espèces invasives à proscrire est donnée dans le PLU, une mention concernant les plantes allergènes sera également à rajouter. De plus, Mme LE TALOUR explique que le PLU donne des règles mais qu'il n'y a pas de moyen de le vérifier ensuite. M. LEMONNIER ajoute qu'il est impossible d'imposer tels ou tels arbres au même titre qu'il est impossible d'imposer tels ou tels matériaux. Il complète en indiquant qu'il est toutefois possible de donner des OAP graphique sans traduction réglementaire. Mme LE TALOUR rajoute qu'une palette paysagère est donnée via le PLU. Mme DELABARRE indique que concernant les franges végétales, des types d'essences à favoriser sont donnés. M. LE BAIL souligne que depuis 9ans des efforts ont été fait notamment par rapport aux arbres.

Mme ECHARD demande si des aménagements paysagers sont prévus dans les zones Uia. M. le Maire indique que oui c'est prévu dans l'étude d'extension/réhabilitation. M. ROBERT-BANCHARELLE ajoute que le présent périmètre est restreint par rapport au projet initial : 3,5 ha au lieu de 7ha initialement prévu.

Mme DEBACQ indique que la zone d'extension n'est pas prévue dans le SCoT. Mme LE TALOUR rappelle qu'au niveau des documents du SCoT en révision celle-ci est intégrée aux zones existantes, le projet étant en cours de finalisation. Par ailleurs, il existe bien une zone d'extension prévue au SCoT au Pont-Lorois, classée en Ab sur le projet de PLU. M. LE BORGNE précise que l'extension du Pont-Lorois ne pourra être envisagée que lorsque la zone du Bisconte sera complète. Mme LE TALOUR redemandera confirmation à M. LE MONTAGNER.

- ***Les activités existantes en campagne***

Concernant les STECAL (zones Ni), M. LEMONNIER signale et prévient qu'il faudra bien le justifier dans le rapport de présentation (bien préciser aussi quel type d'activité).

M. MAHEO expose le cas du garage « Karotten » à Kerallan et demande pourquoi il n'est pas au même titre inclus dans le zonage Ni. M. FUCHS ajoute qu'effectivement il faut préserver cette activité économique au même titre que les autres. Cette question sera traitée à la prochaine réunion.

- ***Les activités portuaires et maritimes***

Concernant les principes généraux des zones Uip, M. LEMONNIER explique que dans le L 111-3, le terme « après sinistre » n'est plus soumis à cette condition (« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre » => formulation à revoir).

## 5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ACTIVITES DE LOISIRS

### ▪ *Les zones pour les activités sportives et de loisirs*

Mme LE TALOUR aborde ensuite les secteurs concernés par ce zonage. Cette partie n'a pas soulevé de remarques.

### ▪ *Le camping du Moténo*

Concernant la zone 1AUI située à côté du camping du Moténo, Mme ECHARD indique qu'un jugement du TA de Rennes classe ce secteur en coupure d'urbanisation. Elle indique qu'il s'agit d'un véritable corridor écologique. Après demandes, elle précise qu'elle va envoyer le jugement. M. le Maire indique que la configuration du terrain ne rend pas visible le fond de la parcelle depuis la route (une frange végétale sera créée).

### ▪ *Les zones résidentielles de loisirs autorisées*

Mme ECHARD demande pourquoi La Mare aux Canards est placée en NL. M. LEMONNIER répond que ce périmètre correspond à ce qui est autorisé par le préfet.

## 6. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Mme LE TALOUR présente le tableau « Bilan des surfaces » et souligne qu'un réel effort pour maîtriser, cadrer, et être en compatibilité au maximum avec le SCoT a été entrepris. Elle propose de faire un tour de table afin que chacun s'exprime sur la présentation et ajoute ou non quelque chose :

- M. LEMONNIER indique qu'il n'y a pas d'hérésie et qu'il s'est senti intégré à la démarche
- Mme SEGALIN trouve que le support présenté correspond aux remarques qu'elle a pu faire. Elle indique qu'elle n'a pas d'observation supplémentaire à mentionner.
- M. MORVANT pointe du doigt le problème de compatibilité avec le SCoT vis-à-vis de l'autorisation des activités commerciales au Bisconte.

A ce sujet, M. le Maire indique que le maximum a été fait. M. FUCHS ajoute qu'ils se sont inspirés des communes avoisinantes, des textes, de la jurisprudence, des avis de la DDTM et du CRC ; il conclut en disant qu'ils arrivent à un document qui leurs paraissent bien élaboré.

- Mme ECHARD indique qu'il s'agit d'un document qui tient compte du TA et qui a pris en compte la préservation des espaces agricoles, naturels et des zones humides. Elle indique que c'est un point très positif selon elle. Toutefois, elle exprime sa surprise quant au nombre de logement prévu sur 10ans : 900 logements => ~ 90logements/ans ; elle demande aux élus si ils pensent atteindre cet objectif.

M. LEMONNIER répond qu'il s'agit d'une commune où la demande y est très forte. Il indique qu'il ne s'agit pas d'une anticipation mais d'une réponse à une réelle demande.

Mme ECHARD s'interroge vis-à-vis de la part de résidences principales VS résidences secondaires.

M. le Maire souligne que la volonté est de faire de la commune un véritable lieu de vie et donc une volonté d'encourager le logement permanent.

- Mme DEBACQ indique que le PLU est bien fait.
- M. BROQUARD indique que le travail a été réalisé en bonne entente.

En conclusion de la présente réunion, M. le Maire remercie l'ensemble des personnes présentes pour leur participation et leurs remarques constructives.