



# ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4 Juillet 2018 – 3 septembre 2018

## Partie 2 – CONCLUSIONS ET AVIS

*Michelle TANGUY, présidente de la commission d'enquête*

*Annick BAUDIC-TONNERRE, Jean-Marie ZELLER, membres de la commission d'enquête*

## Sommaire

1. Rappel du projet objet de l'enquête publique.....	2
2. Bilan de l'enquête.....	3
3. Appréciations de la commission d'enquête sur le dossier.....	5
4. Appréciations de la commission d'enquête sur les observations du public et des PPA.....	5
4.1 Observations générales sur le projet de PLU.....	5
a) le scénario retenu à 10 ans	
b) la préservation du caractère breton du bourg	
c) la circulation dans le bourg	
d) la station d'épuration de Kerran	
4.2 OAP Aménagement d'ensemble.....	12
4.3 OAP Thématique : Port Deun.....	15
4.4 OAP Thématique : préservation du paysage/liaisons douces.....	15
4.5 Espaces boisés classés (EBC).....	16
4.6 Eléments du paysage et du patrimoine bâti à protéger.....	18
4.7 Loi littoral/loi ALUR.....	18
4.8 Zonage/demandes de constructibilité.....	21
4.9 Emplacements réservés.....	27
4.10 Règlement écrit.....	27
4.11 Changement de destination.....	29
4.12 Environnement, trame verte et bleue.....	29
4.13 Submersion marine.....	30
4.14 Zones humides.....	31
4.15 Zones portuaires.....	32
a) cale Kerisper	
b) Kernivilit	
c) Port à sec de Port Deun	
4.16 Zones ostréicoles.....	37
4.17 Divers.....	39
5. Conclusions et avis motivé de la commission d'enquête sur le projet de PLU.....	40

*Pour les annexes se reporter aux annexes du rapport d'enquête*

Dans le rapport d'enquête, la commission d'enquête a présenté l'objet de l'enquête publique prescrite par arrêté du maire en date du 14 juin 2018, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée.

Les observations formulées sur le projet de PLU ont été synthétisées (annexe 5 du rapport d'enquête) et classées par thèmes pour en faciliter l'examen. Elles ont été analysées en tenant compte de la réglementation de l'urbanisme, des particularités inhérentes au territoire et des compléments d'informations apportés par la commune dans le mémoire en réponse au procès-verbal de l'enquête.

## **1. RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le PLU actuellement en vigueur sur Saint Philibert a été approuvé le 6 juillet 2010, modifié le 21 mars 2016 et le 24 novembre 2016.

Par délibération du 25 janvier 2016, la commune de Saint-Philibert a prescrit la révision générale de son PLU et a défini les modalités de concertation visant à associer les habitants, les associations locales, les chambres consulaires et les personnes publiques associées.

*Les objectifs fixés dans la délibération sont :*

- *Structurer, densifier et étendre de façon raisonnée l'urbanisation autour du centre en s'appuyant sur les zones urbaines existantes ainsi que sur la croissance démographique actuelle afin d'assurer le renouvellement urbain ;*
- *Privilégier les espaces équipements publics dans l'agglomération ;*
- *Conforter les liaisons douces ;*
- *Préserver les secteurs à fort impact paysager et présentant de belles perceptions visuelles sur le littoral ;*
- *Maintenir des zones à vocation à vocation spécifique agricole tout en prenant en compte l'habitat et les activités existantes (non agricoles) afin de définir les possibilités d'évolution ;*
- *Conforter et pérenniser les atouts communaux à l'échelle de son territoire en matière d'équipement de qualité, de patrimoine bâti ancien à protéger, renforçant ainsi l'identité rurale et littorale de Saint-Philibert*
- *Favoriser la réduction des consommations énergétiques des bâtiments, des formes bâties, des aménagements ainsi que des émissions de gaz à effet de serre et favoriser la promotion des énergies renouvelable*
- *Actualiser si nécessaire le zonage et le règlement des différentes zones, leurs caractéristiques structurelles, architecturales, paysagères etc...*
- *A partir de l'évaluation environnementale, délimiter les trames vertes tampon avec les zones d'urbanisation et les trames bleues*
- *Protéger les espaces littoraux les plus caractéristiques (bande des 100 mètres, espaces remarquables) ainsi que les espaces proches du rivage et les espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation*

Pour répondre aux enjeux issus du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement, de la compatibilité avec les documents supra communaux (SCoT, PLH...), de la concertation menée avec les habitants, la commune propose, parmi les grandes orientations retenues :

- Une croissance démographique de 1,9 %/an portant la population à 2156 habitants à l'horizon 2028.
- Une production de 340 logements
- Réduire la consommation foncière de l'ordre de 50% par rapport au foncier urbanisé en extension lors de la décennie précédente.

Les trois orientations stratégiques du PADD sont :

- 1) Accueillir une nouvelle population et promouvoir une vie locale dynamique.
- 2) Préserver les espaces naturels et faire vivre l'espace rural.
- 3) Pérenniser les activités économiques du territoire

Le PADD a été débattu en conseil municipal le 30 juin 2018.

Le bilan de la concertation et l'arrêt du PLU ont été actés par la délibération n°2018.15 du conseil municipal du 19 février 2018.

## **2. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique s'est déroulée du 4 juillet 2018 9h00 au 3 septembre 2018 17h00, dans les conditions précisées par l'arrêté du Maire en date du 14 juin 2018 (*annexe 1 du rapport d'enquête*).

L'information légale et complémentaire (*annexe 2 du rapport d'enquête*) et les permanences tenues par un ou plusieurs membres de la commission d'enquête, ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique,
- d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions,
- de formuler ses observations sur le projet de PLU.

L'enquête a fortement mobilisé la population ; plus de 150 personnes se sont présentées lors des permanences.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles. La salle du conseil municipal, mise à la disposition de la commission lors des permanences, était tout à fait adaptée pour recevoir le public. Les permanences se sont déroulées dans le calme ; chaque personne qui le souhaitait a pu être reçue individuellement et échanger avec un membre de la commission d'enquête, a pris connaissance des nouvelles règles d'urbanisme et a pu formuler au besoin ses observations après réflexion par courriel et lettre.

L'enquête a essentiellement intéressé des propriétaires et des associations.

Elle a donné lieu à 194 observations. Ces observations sont synthétisées dans un tableau annexé au rapport d'enquête (*annexe 5 du rapport d'enquête*).

*La commission considère que le choix du maître d'ouvrage d'organiser l'enquête publique sur 2 mois avec 11 permanences d'un ou plusieurs membres de la commission d'enquête a été apprécié par le public. La plupart des courriers et courriels ont été rédigés à l'issue de l'entretien avec les intervenants. La publicité faite autour de cette enquête ainsi que les moyens mis à disposition ont permis à toute la population concernée, y compris les propriétaires non-résidents sur la commune, de déposer des contributions.*

Le 13 septembre 2018 Michelle TANGUY, présidente de la commission d'enquête, et Annick BAUDIC-TONNERRE ont rencontré M. LE COTILLEC, maire, Mme DEVOIS, adjointe, Mme LAVIGNE, DGS et Mme BENARD du service urbanisme. Lors de cet entretien le procès-verbal de l'enquête, auquel était annexé le tableau de synthèse des observations, a été remis et commenté au maître d'ouvrage. En application de l'article R123-18 du code l'environnement le maître d'ouvrage a été invité à faire part de ses observations éventuelles à la lecture du procès-verbal et des questions de la commission d'enquête.

Par courrier en date du 17 septembre 2018 adressé à la Présidente de la commission d'enquête, M. Le Maire de Saint-Philibert a demandé un délai supplémentaire d'une semaine pour produire le mémoire en réponse.

Le 4 octobre 2018, le maître d'ouvrage a remis en main propre aux membres de la commission d'enquête son mémoire en réponse. Ce dernier leur a été également transmis par voie électronique.

Par courrier en date du 5/10/2018, la présidente de la commission d'enquête a sollicité un délai supplémentaire pour remettre le rapport et les conclusions de l'enquête compte tenu du nombre d'observations à traiter et des compléments d'informations apportés dans le mémoire en réponse.

Par mail reçu le 11/10/2018, M. Le Maire de Sant-Philibert accordait le délai supplémentaire demandé

-----

Le tableau ci-après permet d'apprécier la répartition des observations en fonction des thèmes qui sont ressortis. Nombre de ces observations sont transversales : le total des remarques dépassent le nombre de contributions.

Thèmes des observations	Nombre de remarques
<i>Observations générales</i>	74
<i>OAP Aménagement d'ensemble</i>	31
<i>OAP thématique Port Deun</i>	40
<i>Espaces boisés classés</i>	12
<i>Eléments paysage et patrimoine bâti</i>	22
<i>Constructibilité/zonage</i>	56
<i>Lois littoral et ALUR</i>	20
<i>OAP paysagère/éléments du paysage</i>	22
<i>Emplacements réservés</i>	13
<i>Règlement écrit</i>	21
<i>Changement de destination</i>	5
<i>Environnement/trame verte et bleue</i>	7
<i>Zones humides</i>	6
<i>Submersion marine</i>	2
<i>Zone portuaire</i>	9
<i>Zones ostréicoles (AC, AO)</i>	25
<i>Divers = hors sujet</i>	37

Afin de se forger une opinion, de rédiger ses conclusions et de donner son avis motivé, la commission a :

- examiné attentivement le dossier présenté à l'enquête, les avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées, de la CDPENAF, de la CDNPS et les observations du public ;
- procédé à la reconnaissance sur le terrain de certaines observations ;

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter les appréciations de la commission d'enquête (*encadré grisé dans le texte*) sur le projet de révision du PLU de Saint-Philibert ; avis éclairé par sa propre lecture de la situation locale, son appréciation sur les différentes thématiques retenues après analyse des observations (PPA et public) et lecture du mémoire en réponse de la commune (*italique dans le texte*).

### **3. APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE DOSSIER**

La composition du dossier présenté à l'enquête comporte toutes les pièces nécessaires à sa compréhension. Le rapport de présentation comporte une évaluation environnementale telle que prévue par l'article L104-2 du code de l'Urbanisme et un résumé non technique.

La commission regrette un certain manque de lisibilité des plans de zonage lié, non pas au choix de l'échelle, mais

- A la superposition de trames de couleur se rapprochant. A titre d'exemples la couleur pour représenter la zone Na se rapproche de la couleur de la zone Aa, la superposition de la trame EBC - zone de risque de submersion marine ou encore zone humide et ER, limite des zones Uip, Nds, Ao.
- Un manque de concordance entre la limite des espaces proches du rivage entre le plan au 1/2500 et le plan au 1/5000.

L'augmentation de la taille de caractère des appellations de zones participerait à en améliorer la lecture.

Des adaptations et corrections du règlement écrit s'avèrent nécessaires notamment en ce qui concerne le règlement applicable aux zones A et N (voir infra § sur le règlement écrit).

### **4. APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA**

#### **4.1 Observations générales sur le projet de PLU**

##### ***a) Le scénario retenu de développement à 10 ans***

Le diagnostic territorial (RP p.124-125) fait apparaître plusieurs dynamiques :

- une commune résidentielle qui connaît un vieillissement de sa population et où la consommation foncière est limitée du fait des contraintes juridiques
- des activités primaires à pérenniser et des activités secondaires et tertiaires à conforter,
- Une identité et des paysages spécifiques à préserver.

Les besoins identifiés sont de :

- accueillir une nouvelle population, favoriser la mixité générationnelle et sociale et diversifier l'offre de logement dans une logique de parcours résidentiel,

- promouvoir une vie locale dynamique en maintenant les activités primaires et notamment les cultures marines et l'agriculture, conforter les commerces dans le bourg, ainsi que les emplois dans l'artisanat et l'industrie ; pérenniser les activités touristiques, caractérisées par une saisonnalité marquée et la présence de nombreuses résidences secondaire,
- limiter l'étalement urbain en utilisant principalement la ressource foncière dans le pôle du bourg.
- préserver et valoriser les espaces naturels, les entités paysagères, le patrimoine vernaculaire et architectural,
- conforter et développer les déplacements doux, alternatifs à la voiture.

Trois scénarii de développement démographique sont évoqués :

1. Au fil de l'eau : Les évolutions actuelles se maintiennent, l'attractivité du territoire diminue fortement, à la fois sur la population secondaire et sur la population à l'année.
2. Evolution sans maîtrise : La facette « balnéaire » de la commune se renforce, le marché reste discriminatoire et risque d'impacter l'attractivité du territoire.
3. Evolution maîtrisée : La commune mène une politique volontaire, visant à pérenniser l'attractivité du territoire tout en recherchant un rééquilibrage de la structure démographique

C'est le troisième scénario qui a été choisi, avec une croissance de population de 1,9% par an, un desserrement des ménages de - 0,6% par an et une diminution de la part des résidences secondaires de 0,5% par an.

Ainsi, pour permettre l'installation de nouveaux ménages, particulièrement ceux souhaitant vivre sur place à l'année, le marché lié à l'urbanisation spontanée est complété par des opérations d'aménagement d'ensemble dans des secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation : un compromis entre densification et extension urbaine, entre projets individuels spontanés et opérations d'ensemble maîtrisées, pour aboutir à une offre de logements diversifiée.

Le SCOT (approuvé le 14 février 2014) et le PLH (25 mars 2016), qui ont pour objet d'harmoniser les différentes politiques publiques sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique, donnent pour la commune un objectif de 340 logements nouveaux à 10 ans, soit 34 logements/an, dont 60% pour une résidence principale dont la moitié sous forme de logements abordables.

M. Leroy (C8) conteste le choix du scénario, considérant notamment comme irréaliste les projections d'augmentation de la population. Il est rejoint sur ce point par l'association Dasso Sant Filiber (C21/L18), laquelle fait état de 110 réponses au sondage distribué à 400 exemplaires. Plusieurs observations témoignent d'une véritable interrogation sur les chiffres annoncés (Obs : C13/L9 Peloquin, C 37 Cintrat, C59 UMIVEM, C61 Leenhardt, C68 Pouillet, C71 Simonin, C94 APRC, L23 Mercier,).

Les arguments mis en avant :

- La commune de Saint Philibert est éloignée des centres urbains où se concentrent les emplois ;
- pour compenser un temps de trajet domicile-travail, les jeunes ménages avec enfants aspirent à vivre dans un logement de type individuel avec jardin, et non dans un appartement comme en ville.
- Les immeubles construits dans le bourg, a priori destinés à cette population, n'ont pas atteint l'objectif souhaité : les appartements ont été acquis par des investisseurs pour des locations estivales...
- « Nous ne pouvons que regretter que, jusqu'à ce jour, si peu ait été fait pour un développement architectural esthétique et harmonieux...des solutions standards de type immeubles (12 m) et lotissements (construction d'un centre non arborisé et peu vert) conduisent à la perte de ce qui faisait l'attrait et la spécificité de cette presqu'île « charmant petit village côtier » (Obs C61 Leenhardt)

La commune a fait le choix d'une croissance annuelle moyenne de 1,9% qui peut paraître importante au regard de ce qui s'est passé dans la période intercensitaire 2008-2013 (+1,5%).

Pour attirer une population nouvelle et notamment jeune, la commune met en œuvre des outils nécessaires qui permettront de contrer les tendances structurelles tout en limitant la consommation foncière.

### **b) La préservation du caractère breton du bourg**

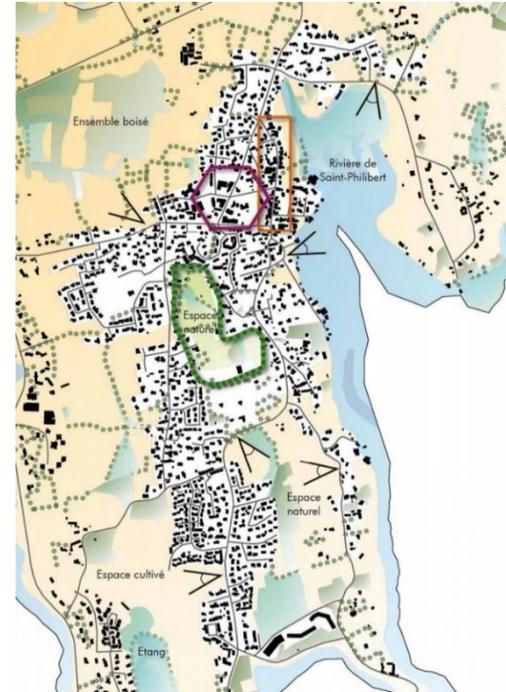
Le bourg de Saint-Philibert est atypique puisqu'il ne comporte pas de centralité ancienne bien définie, à part le linéaire de la rue Georges CAMENEN.

Saint-Philibert n'a pas de clocher dans son cœur de bourg, la chapelle étant en bordure de rivière. Cette particularité est due au lien étroit qu'elle a entretenu avec Locmariaquer jusqu'à la fin du 19<sup>e</sup> siècle.

Aujourd'hui, grâce aux aménagements récents : regroupement des équipements, commerces, espaces publics sur un même espace, la polarité du bourg est plus lisible.

En ce qui concerne l'agglomération dans son ensemble elle s'étire tout au long de la presqu'île de Pen er Ster jusqu'à l'Océan. L'urbanisation s'est d'abord développée le long des routes et chemins vers le littoral puis dans un deuxième temps est venue se densifier entre ses différentes branches à proximité du centre.

Un vaste espace naturel a cependant été préservé, il sert de « poumon vert » du fait de sa position et de son ampleur (extrait p 117 du RP).



Un nombre significatif d'observations concerne cette image de bourg breton, en demandant à ce qu'elle soit conservée. Notamment, plusieurs personnes font état d'une fréquentation estivale familiale depuis plusieurs dizaines d'années, mettant en avant leur attachement à un bourg breton typique, décor apaisant de leurs vacances :

- « Nous désirons que Saint Philibert reste un beau village breton » (C13/L9 Péloquin)
- « Faut-il comprendre que dorénavant il n'y a plus d'objectif pour le village du maintien d'une architecture de type Breton ? » (C81 Gontier)
- « il me semble essentiel de prendre en compte l'historique de la commune de Saint-Philibert en réalisant des constructions avec des plantations d'arbres et en respectant l'harmonie du patrimoine existant, de ne pas descendre en-dessous de 500m<sup>2</sup> /logement pour favoriser les plantations arborées et de se limiter à RDC + 2 niveaux maximum dans l'esprit actuel de la commune. » (C12 Herbert)

La contribution C21/L18 Association DASSON Sant Filiber (reprise par un grand nombre d'intervenants) comporte une suggestion pour répondre à cette attente :

Scinder la zone Uab du Bourg en deux secteurs :

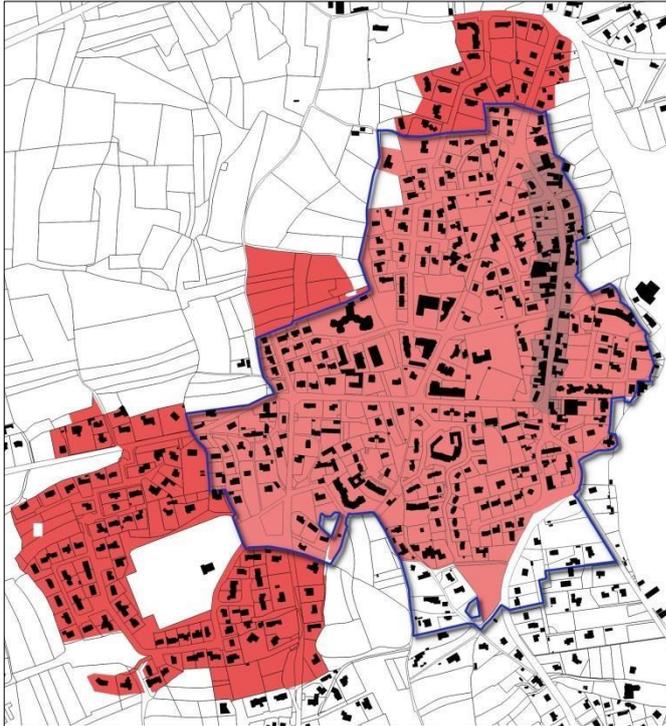
- Un secteur Uab1, au nord de la rue des Presses (centre bourg, mairie, petits immeubles, zone commerciale), avec une hauteur maximale de constructions à 10 m.
- Un secteur Uab2, au sud de la rue des Presses (habitat, bâtiments remarquables à proximité de la chapelle et de la rue Camenen), avec une hauteur maximale des constructions à 8,50 m et un CES de 50%.

L'association propose de maintenir l'obligation de toitures à deux pentes en ardoises ou assimilés telle que figurant au PLU opposable et renforcer la protection des bâtiments remarquables.

Ces propositions sont reprises par de nombreux autres intervenants (voir tableau de synthèse des observations en annexe du rapport d'enquête).

### Réponse du maître d'ouvrage

*Il est rappelé ici que les dispositions de la zone Ua ne constituent pas de nouvelles dispositions, elles existent déjà dans le PLU en vigueur.*



*L'illustration ci-dessous présente la superposition de la zone Ua au PLU en vigueur (contour bleu) et celle du PLU révisé (en aplats rouges). Les secteurs en rouge en dehors du contour bleu sont ceux qui voient leurs droits à construire entre les deux PLU. Les seules évolutions en matière de règle pour la zone Ua sont : la possibilité de s'implanter en recul de 3,00m par rapport aux voies et emprises publiques au PLU révisé (contre 5,00m au PLU en vigueur) et la possibilité de réaliser des constructions dont les toitures des volumes principaux sont en attiques ou à toits-plats.*

*Les propositions de l'association DASSON seront étudiées avant l'approbation du PLU révisé. Les règles pourront être amendées, selon les décisions du comité de pilotage.*

La commission d'enquête considère que Saint-Philibert n'a pas les caractéristiques emblématiques du bourg breton typique tant dans l'organisation du bâti que dans l'architecture.

Quand bien même le règlement littéral rappelle les dispositions du R111-27 du code de l'urbanisme sur l'intégration des constructions dans leur environnement, la commission adhère globalement à la proposition de l'association DASSON.

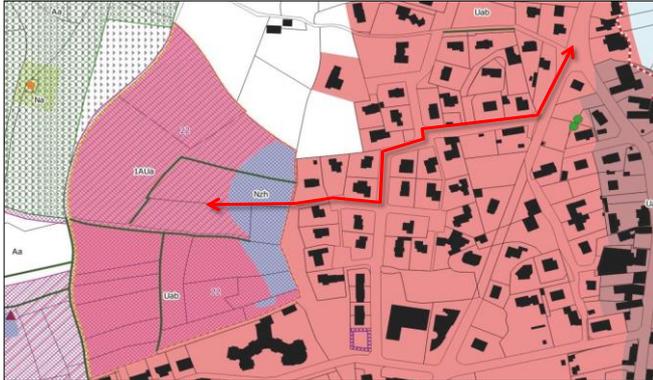
### **c) La circulation dans le bourg**

L'augmentation de la circulation qui découlera de l'urbanisation (zones 1AU et 2AU) prévue à terme dans le bourg pose question. Plusieurs intervenants s'inquiètent de l'augmentation de la circulation rue des Presses et propose la création d'un nouvel accès à partir de la RD 781 entre le rond-point du Congrès et Kernivilit.

### Réponse de la collectivité

*La configuration géographique du bourg, organisé autour de la rue des Presses, laisse peu de marge de manœuvre pour éviter une effective augmentation du trafic sur cette voie.*

Dans le cas de la zone 1AU de Kermouroux, les limites naturelles au Nord et à l'Est (zones humides, zones d'habitat) ne permettent pas d'envisager d'autre accès que celui par le lotissement en cours de réalisation (identifié « projet en cours » dans les OAP). Un accès sur la rue des embruns, permettant de relier la rue Abbé J. Martin par la rue F Gouzer est difficilement envisageable puisqu'il existe une zone humide à préserver entre le périmètre de l'opération et la rue des embruns. Cet accès supposerait également d'élargir la partie Ouest de la rue des Embruns sur du foncier privé. L'accès à la zone 1AUa de Kermouroux par la zone Uab du projet en cours reste l'hypothèse la plus judicieuse. Dans le cadre du projet d'aménagement de cette zone, si des solutions alternatives devaient être trouvées, le document d'urbanisme pourrait être amendé pour mettre en œuvre d'autres principes d'accès.



Dans le cas de la zone 2AUa de Kermouroux, ici aussi les limites naturelles rendent compliqué des accès autres que par la rue des Presses ou par le projet en cours qui débouche lui-même sur la rue des Presses. Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation. Les accès définitifs seront à définir dans le cadre du projet d'aménagement et de la procédure réglementaire permettant l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Par ailleurs, dans le cadre d'un projet de ZAC sur le secteur de Kermouroux, une étude de circulation a été réalisée en 2008 pour évaluer les incidences sur les déplacements dans le bourg. Plusieurs hypothèses de circulation ont été étudiées, présentant différents niveaux d'enjeux. Deux d'entre-elles donnent des résultats satisfaisants, notamment celle proposant le maintien des sens de circulation actuels. Cette étude indique également que la réalisation d'un giratoire au niveau de la sortie de la zone 2AU de Kermouroux est nécessaire. Cet aménagement doit permettre de sécuriser les déplacements sur la rue des Presses. L'étude citée est en annexe du présent document (voir mémoire en réponse en annexe du rapport d'enquête)

La commission d'enquête constate que cette question a d'ores et déjà fait l'objet d'une réflexion par la commune. Elle s'interroge sur la faisabilité d'un nouvel ouvrage sur la route départementale entre les deux giratoires d'une part et d'autre part de la présence de contraintes environnementales (zones humides, espaces boisés...).

#### **d) La station d'épuration de Kerran**

Pour rappel le DOO du SCOT page 59 précise : en lien avec les Programmes Prévisionnels d'Investissements des syndicats et collectivités compétentes, les collectivités assurent la cohérence de leur développement urbain avec les capacités épuratoires du milieu :

1. Les nouvelles urbanisations des secteurs desservis ou à desservir en assainissement collectif sont conditionnées :
  - à l'existence d'une capacité de collecte des eaux usées suffisante (par la prise en compte d'un critère de bon état dans l'évaluation de la capacité des réseaux) ;
  - à l'existence d'une capacité de traitement suffisante de la station d'épuration ;
  - au respect des normes de rejet ;
  - à la valorisation / élimination des déchets produits (boues, graisses,...)
2. En cas de non respect de ces conditions, les secteurs concernés par des projets de nouvelles urbanisations en extension ou en densification ne peuvent être considérés comme équipés et leur réalisation est conditionnée aux travaux d'amélioration ou d'extension nécessaires qui auront été programmés.

L'assainissement collectif est géré par la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) et exploité par la SAUR centre Morbihan.

La station d'épuration se trouve sur le territoire communal, au niveau de la Z.A de Kerran. Elle permet de traiter les effluents des communes de Saint-Philibert, Locmariaquer et Crac'h pour une capacité nominale de 21.500 Equivalents Habitants (EH). La charge maximale en entrée enregistrée en 2015 était de 11.116 EH. Le rejet s'effectue au niveau de la rivière d'Auray, dans l'étier privé du Roc'h-Dû.

Cette localisation fait l'objet d'un contentieux, qui a abouti à une annulation de l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2010 autorisant l'extension de la station d'épuration de Kerran. La capacité et la conformité de l'équipement ne sont pas remises en cause, mais une solution devra être trouvée pour délocaliser le rejet à un autre endroit. (extrait p.32 RP)



L'objectif « Maintenir et améliorer la qualité de l'eau », figure dans l'axe 1 « Préserver la qualité environnementale et paysagère du territoire » de l'orientation 2 « Préserver les espaces naturels et faire vivre l'espace rural » du PADD.

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, AQTA fait état de la capacité de la station, en indiquant les objectifs des PLU des 3 communes concernées :

Communes	Echéance du PLU	Population 2015	Objectifs démographiques du PLU
Crac'h	2026	3413	+ 435
Locmariaquer	2030 (PLU arrêté)	1611	+ 200
St Philibert	2028 (PLU arrêté)	1572	+ 400 à 440
<b>Total</b>		<b>6596</b>	<b>+ 1035 à 1075</b>

**A l'horizon 2030, environ 7671 hab pour une STEP de 21 500 EqH**

Dans son avis, le Préfet rappelle que l'arrêté préfectoral d'autorisation de la station d'épuration a été annulé par décision de la cour administrative d'appel de Nantes le 13 novembre 2015 suite à une requête d'un propriétaire riverain de l'étier dans lequel les eaux traitées se rejettent.

Suit à cette annulation, un arrêté préfectoral a été pris le 06 juillet 2017 pour :

- mettre en demeure AQTA de régulariser la situation administrative de la station de traitement des eaux usées de Kerran à Saint-Philibert et de son rejet des eaux épurées dans le milieu naturel en déposant au service eau, nature et biodiversité de la direction départementale des territoires et de la mer du Morbihan, un dossier de demande d'autorisation environnementale dans le délai d'un an à compter de la notification de cet arrêté, soit avant le 06 juillet 2018 ;
- respecter les prescriptions techniques et administratives transitoires de fonctionnement du système d'assainissement édictées en annexes 1 à 7 de cet arrêté afin de pouvoir poursuivre à titre provisoire l'exploitation de la station.

Cette problématique a également mobilisé de nombreux intervenants dont les principales observations sont reprises ci-après :

« Il serait impensable que vous puissiez donner un avis favorable à l'urbanisation d'une commune qui ne sait pas ce qu'elle va faire de ses eaux usées. » (C33 Digne)

« Sur le fond, la question de l'arrêt du Conseil d'Etat du 24 février 2017 concernant la station de Kerran alors que le projet de PLU prévoit une augmentation significative de la population. » (C55/L46 Tavernier)

« Qu'attends la préfecture pour bloquer tous les permis de construire tant que les rejets ne sont pas modifiés... » (C56 De Narp)

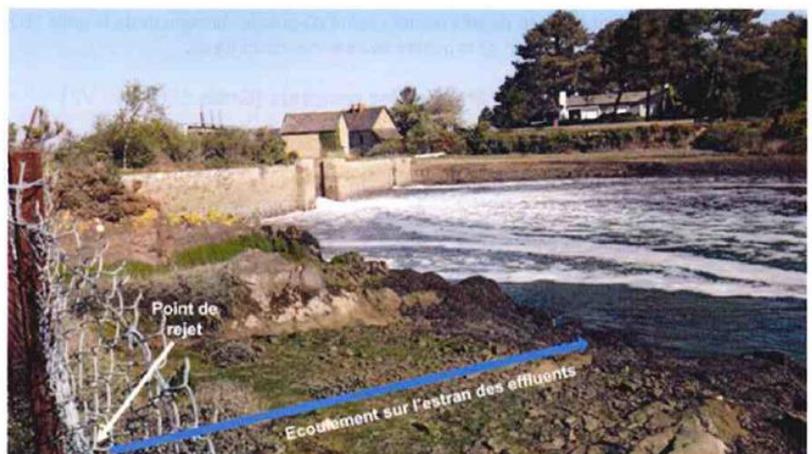
« La Step (station d'épuration) de Kerran serait suffisamment " dimensionnée " pour traiter les volumes d'eaux usées que l'urbanisation programmée ne manquera pas d'augmenter. A la suite d'un jugement de la Cour de cassation, la communauté de communes, AQTA a été mise en demeure de reprendre le dossier de création de la station. Le délai imparti par le préfet à ce sujet, le 7 juillet 2018, a été dépassé. En outre la localisation du point de rejet devra être modifiée, car il est situé pour le moment, dans un étier privé, propriété d'une personne physique. Ces deux points... auraient dû être réglés depuis longtemps et préalablement aux révisions des Plu. » (C59 UMIVEN FNE)

« L'association des riverains de l'étang rappelle l'historique de la station et du contentieux en cours ; elle considère que le dossier présenté est insuffisant pour une bonne information du public. « Aujourd'hui 30 août 2018, la station d'épuration de Kerran fonctionne elle-même dans la plus stricte illégalité. Bien entendu, l'intérêt général commande de ne pas interrompre son fonctionnement. Mais le bon sens commande désormais de revenir à la raison et d'entreprendre les procédures et études afin de déplacer le point de rejet. » (C64 APRESKER)

« Le rapport d'évaluation environnementale reprend certes l'obligation faite de revoir le point de rejet de la STEP mais ne donne aucun élément sur l'efficacité de cette STEP quant à la qualité conformité des rejets » (C67 Le Mentec)

« Le PLU devra, avant toute approbation, effectuer une évaluation sérieuse des incidences du parti d'urbanisme du point de vue des incidences de l'urbanisation en termes de rejets de pollution par la STEP sur le milieu récepteur que constitue non seulement l'étier du Roc'h-Dû mais aussi et surtout le maillon final que constitue le Golfe du Morbihan (Rivière d'Auray). Cette évaluation sérieuse et honnête devra prendre place dans le rapport de présentation ; le PLU devra supprimer toutes les zones AU à défaut de pouvoir déjà évaluer l'impact de la pollution de l'urbanisation des zones constructibles existantes sur le milieu récepteur. » (L61 Le Cornec)

Dans le cadre du mémoire en réponse, le maître d'ouvrage s'est rapproché d'AQTA qui a apporté la réponse suivante (voir annexe 1 du mémoire en réponse)



Suite à l'annulation de son arrêté préfectoral d'autorisation du 26 juillet 2010 par un arrêt de la cour administrative d'appel de Nantes du 13 novembre 2015, le Préfet a établi un arrêté de mise en demeure de régulariser la situation administrative de la station d'épuration. Cet arrêté autorise la Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique à poursuivre l'exploitation de la station de traitement des eaux usées de Kerran, dans les mêmes conditions de prescriptions de rejet, dans l'attente de l'aboutissement de la procédure de régularisation administrative.

Un nouveau dossier d'autorisation est en cours d'élaboration par la Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique.

A ce jour, la station d'épuration fonctionne à 31% de sa charge hydraulique et 22 % de sa charge organique. Elle peut donc supporter le développement de l'urbanisation prévu dans les PLU des communes de Saint-Philibert, Locmariaquer et Crac'h.

La commission d'enquête constate que la communauté de commune AQTA n'a pas répondu dans le délai imparti à la mise en demeure du Préfet.

Si la station d'épuration n'est pas fondamentalement remise en cause quant à sa capacité et son fonctionnement, c'est le point de rejet des eaux épurées qui est contesté ; les témoignages concernant les impacts sur l'étier de Roc'h-Dû sont à porter à connaissance d'AQTA et de la SAUR.

Si le PLU est un document stratégique définissant des objectifs, ce sont les autorisations d'urbanisme (permis de construire et de lotir) qui constituent le fait générateur des branchements sur le réseau d'assainissement.

La Commission prend acte de la réponse d'AQTA qui précise qu'un nouveau dossier d'autorisation est en cours d'élaboration.

#### **4.2 OAP aménagement d'ensemble à vocation d'habitat**

Sur les secteurs stratégiques (1AU) pour le développement urbain de la commune, le maître d'ouvrage a mis en place des orientations d'aménagement et de programmation afin de garantir la cohérence et la qualité des aménagements.

Ces OAP imposent :

- La réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble afin d'éviter la construction des terrains au coup par coup sans logique d'aménagement d'ensemble
- Que l'OAP porte sur au moins 80% des périmètres aménageables afin d'outre passer les difficultés de mobilisation du foncier dans le cas où un ou plusieurs propriétaires bloqueraient la concrétisation du projet en refusant d'intégrer la démarche d'aménagement
- Une densité minimum de 18 à 25 logements/ha
- La réalisation de logements aidés sur certains secteurs

La quasi-totalité des OAP aménagement d'ensemble ont fait l'objet d'interventions diverses et variées. De manière globale, il est demandé de limiter la densité à 20 logements à l'hectare et de définir non pas une densité minimale mais maximale.

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

*La question des densités minimum de logements est évidemment en lien avec les dispositions du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR. La délibération de prescription du PLU stipule qu'un des objectifs de la révision du document d'urbanisme est d'adapter le document d'urbanisme aux nouvelles contraintes législatives, réglementaires et supra communales, et notamment de répondre aux attentes du développement durable. Fixer des densités de logements maximum est une mesure peu compatible avec la nécessaire densification du tissu urbain existant.*

La commission d'enquête rappelle que la réduction de la consommation foncière est un objectif qui figurait déjà dans les lois SRU, Grenelle... Cet objectif est confirmé par la loi ALUR.

Un des moyens de réduire la consommation foncière, tout en continuant à accueillir une population nouvelle passe par la densification des espaces déjà bâtis. En l'état actuel de la législation (loir littoral et loi ALUR), la densification autorisée porte sur les espaces qualifiés d'agglomération ou de village.

La commission d'enquête note que les densités retenues, quand bien même elles peuvent paraître importantes, correspondent aux objectifs de densité du SCoT avec lequel le PLU doit être en compatibilité et aux préconisations de la charte du Parc Naturel du Golfe du Morbihan.

**a) OAP rue des Presses**

De nombreux intervenants font remarquer que l'OAP rue des Presses se situe à proximité immédiate de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial identifiés au PLU ainsi que de la chapelle. Le classement en zone Uab fait craindre que ne soient autorisées sur ce site des constructions d'une hauteur maximale de 12m tel que le prévoit le règlement. Il est estimé que la hauteur maximale autorisée entrainera une rupture avec le gabarit traditionnel des maisons.

Toujours dans un souci de réduction de la consommation foncière, un des moyens de densifier des zones U passe par un relèvement des hauteurs autorisées.

Le secteur d'OAP de la rue des Presses se situe à l'interface entre un habitat ancien de qualité (ancienne longère) et un lotissement pavillonnaire avec des hauteurs de 9 m au faitage environ. L'intégration de l'habitat dans cet espace invite à revoir la hauteur maximale autorisée et pourquoi ne pas reprendre la proposition de scinder en 2 sous-secteurs la rue des Presses.

La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui précise que les propositions de l'association DASSON seront étudiées et que les règles pourront être amendées.

**b) OAP Kercadoret**

Une OAP est prévue afin de permettre la desserte du secteur 2 non seulement depuis le secteur 1 (terrains appartenant à la commune) mais également depuis le lotissement du Domaine de Pins. Les trois propriétaires concernés ont exprimé leur opposition à l'OAP.

L'ASL du Domaine des Pins, représentée par maître Le Cornec (L61), demande la suppression dans l'OAP de la desserte secondaire. Il est rappelé que « *les voies du lotissement des pins sont privées et qu'une OAP ne peut prévoir les conditions de desserte de propriétés privées à la place de conventions de servitudes passées entre personnes privées* ».

L'OAP aura pour effet d'enclaver 2 parcelles situées à l'Ouest (L1 + L6).

A la question de la commission d'enquête « le maintien de cette OAP est-il nécessaire ? » la commune a apporté la réponse suivante :

*Concernant le maintien de l'OAP de Kercadoret, ce point sera débattu par le comité de pilotage avant l'approbation du document d'urbanisme. Il rappelle ici que le document d'urbanisme projette la commune sur 10 ans et qu'il est considéré, dans l'établissement des différentes règles, que des mutations foncières peuvent avoir lieu. La propriété actuelle des terrains n'est pas un critère retenu pour établir le règlement et les OAP du PLU révisé.*

*La commission d'enquête entend bien qu'un PLU est un document de planification prospectif et que la réflexion est menée dans le cadre de l'intérêt général.*

*Elle rappelle qu'une OAP ne constitue ni une obligation de faire, ni un prélude à une expropriation mais un encadrement d'une éventuelle urbanisation du site.*

*Cette OAP s'inscrit dans un espace urbanisé qui se prête à une urbanisation à terme et l'opération desservie uniquement depuis le lotissement en cours de réalisation lui semble être viable.*

**c) OAP Les Presses**

Les conséquences de l'imperméabilisation des sols sur la zone naturelle voisine liées à l'urbanisation des Presses inquiètent certains intervenants.

### Réponse du maître d'ouvrage

*Concernant les interrogations sur les conséquences de l'imperméabilisation des sols, il est rappelé ici que le territoire est déjà couvert par un zonage d'assainissement des eaux pluviales, qui régleme leur gestion par des coefficients d'imperméabilisation.*

*Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a fait le choix de se doter d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (qui définit un programme de travaux pour adapter les réseaux au projet de développement) et de mettre à jour le zonage d'assainissement des eaux pluviales, document qui est opposable aux autorisations d'urbanisme et annexé au PLU révisé. Ce zonage donne des prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales et notamment le respect de coefficient d'imperméabilisation maximum des sols. L'objectif de ces dispositions est bien de limiter les incidences négatives de l'imperméabilisation des sols liées aux projets d'aménagement, de s'assurer qu'une partie des surfaces reste perméable et permette l'infiltration des eaux de pluie et donc que les projets d'aménagement n'aggravent ni la qualité ni le débit des rejets au milieu récepteur.*

*Le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales a été transmis à l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale, sur laquelle l'autorité environnementale n'a pas formulé d'observation. Le document sera prochainement soumis à enquête publique, afin d'être annexé au PLU révisé.*

La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. Elle note qu'en limite ouest de la zone, il est prévu la création d'une frange végétale afin de limiter les impacts paysagers sur les espaces naturels de proximité. Cette frange végétale pourrait prendre l'aspect d'un talus bocager afin de limiter et d'épurer les eaux de ruissellement

### **d) OAP Kernevest**

Les résidents du lotissement le Clos Saint-Pierre sont opposés à la création d'un accès secondaire qui aboutit sur la voie privée du lotissement. Ils évoquent la présence d'une zone humide en partie sud-ouest de l'OAP, la nécessaire préservation d'un cône de vue sur l'étang de Kercadoret depuis la route des plages et la protection de la trame verte.

A l'inverse, le propriétaire du terrain mitoyen (L53, L65) demande une extension significative de la zone 1Aub vers l'ouest. Il considère que sa demande respecte le principe de l'extension limitée de l'urbanisation tout en permettant d'une part un aménagement harmonieux et complet du site et un maillage complémentaire au Nord-Ouest côté hameau du Pêcheur.

### Réponse du maître d'ouvrage

*Concernant les accès au secteur de Kernevest, le principe d'accès par le Clos Saint-Pierre figurant sur les OAP est bien indiqué comme étant un accès secondaire possible et non obligatoire. Cette possibilité sera étudiée dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble et devra bien entendu recueillir l'accord du propriétaire de la voie si cette solution était retenue.*

La commission considère que la zone 1Aub de Kernevest telle que définit au PLU s'inscrit en densification de l'urbanisation existante.

Une éventuelle extension vers l'Ouest aurait un impact certain sur les habitations du hameau des Pêcheurs tant du point de vue de la proximité de constructions nouvelles au sud que de l'accès sur la voie privée du lotissement. En conséquence une telle extension nécessiterait une concertation avec les riverains.

### 4.3 OAP thématique Port Deun

Contrairement aux autres OAP, l'OAP Port Deun n'a pas fait l'objet d'un descriptif détaillé dans le document arrêté.

A la question de la commission d'enquête « pourquoi une OAP alors qu'aucune orientation d'aménagement n'y figure ? », le maître d'ouvrage a apporté la réponse suivante :

*Cette OAP est « thématique » par opposition aux OAP « d'aménagement d'ensemble ». L'objectif n'est pas de donner des principes d'aménagement et/ou un programme de construction. Cette OAP a été établie car la rédaction suivante « Les autorisations d'urbanisme portant sur un ou des terrains situés dans le périmètre figurant ci-contre ne pourront être déposées que lorsque l'extrémité des parcelles cadastrées AS5 et AS6 (identifiées dans la continuité écologique de la trame verte et classée en zone Na du présent PLU) auront fait l'objet d'une restitution à l'état naturel » constitue un garde-de-fou qui est en vigueur par la délibération d'approbation de la modification n°2 du PLU mais qui tombera une fois le nouveau document d'urbanisme approuvé. Cette OAP a donc pour objectif de reconduire l'obligation de libérer les parcelles AS5 et AS6 avant de pouvoir déposer une autorisation d'urbanisme.*

*Cependant, depuis la rédaction de la version arrêtée du PLU, les bateaux stockés sur la partie zonée Na des parcelles AS5 et AS6 ont été retirés, cette OAP thématique pourrait donc être supprimée, selon l'avis du comité de pilotage, pour l'approbation du document d'urbanisme.*

La commission d'enquête acte le fait que cette OAP thématique pourrait être supprimée à l'approbation du PLU.

Dans tous les cas la vocation de la zone devra être limitée aux activités artisanales et commerciales en lien direct avec la mer.

### 4.4 OAP thématiques : préservation des paysages/liaisons douces

L'OAP thématique préservation des paysages répond aux orientations 2 et 3 du PADD. Elle concerne essentiellement le bourg et accessoirement des liaisons douces sur l'ensemble du territoire. Elle a pour objectif l'amélioration de la qualité paysagère des entrées du bourg, la préservation de la richesse paysagère et environnementale aux abords du bourg, la préservation des espaces naturels dans le bourg, la conservation des espaces de respirations dans le bourg et l'augmentation des maillages des liaisons douces.

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, le PETR du pays d'Auray considère que l'objectif de valorisation de l'ensemble des entités paysagères emblématiques a bien été mis en exergue à travers cette OAP thématique. Au titre du développement touristique, la carte synthétique des liaisons douces, cyclables et sentiers de découverte figurant au dossier donne une vision globale du projet de la commune.

Le public, dans sa grande majorité, souligne l'effort entrepris pour la création de cette OAP favorisant l'embellissement de la commune et les réalisations déjà obtenues de liaisons douces (ex : du Bourg à Kernivilit) et la préservation des essences locales.

L'APRC (Association pour la Protection de la Rivière de Crach) et certains intervenants dénoncent la suppression de grands arbres et de haies à végétaux en divers endroits, entre autres sur le site Port Deun et le long du stade. Cette suppression va en l'encontre de la préservation des espaces naturels et de l'OAP ayant pour objet la préservation des paysages.

Des particuliers (obs R19) s'étonnent du classement en espace de respiration de leur parcelle bâtie d'autant qu'il est indiqué dans l'OAP que ces espaces sont des « lieux ouverts favorisant la convivialité »

#### Réponse du maître d'ouvrage

*Ce classement constitue une erreur matérielle, qui sera corrigée pour l'approbation du document d'urbanisme.*

L'association DASSON et un grand nombre d'intervenants estiment que le maillage des liaisons douces est à compléter et à favoriser dans l'esprit de l'OAP : rond-point de Kernivilit à Kerisper, le long de la rivière d'Auray et de la route des plages, chemins de Kerrock vers Kernivilit, Kerambel vers la Trinitaine, Le Congrès vers Kernivilit, le centre bourg vers la zone commerciale de la Trinitaine

Des améliorations sont à apporter au niveau de la sécurité des chemins piétons et pistes cyclables, ex : la traversée de la RD 781, les routes de Quéhan et des plages,

A la question de la commission d'enquête quant à l'existence d'études en cours pour apaiser la circulation et la sécurité, le maître d'ouvrage a apporté la réponse suivante

*Un schéma directeur cyclable a été validé en comité de pilotage à la Communauté de Communes le 14 mars dernier. Ce schéma se traduit notamment par l'emplacement réservé n°18 mis figurant sur les planches graphiques du PLU révisé, afin de relier le bourg de Saint-Philibert à Kernivilit. Une réunion avec les services d'AQTA doit se tenir le 12 octobre prochain à ce sujet. Par ailleurs, la commune a délibéré en CM pour demander l'inscription au PDIPR pour les chemins de randonnée. Parallèlement à cela, une modification du tracé GR34 a été sollicitée auprès de la FFRandonnée, permettant de faire passer le GR en plus, le long du sentier côtier de la commune. Figurent en annexe du présent document des éléments d'informations relatifs à ce projet.*

La commission prend avec un intérêt certain l'existence de cette OAP paysagère qui permet d'assurer de façon transversale un bon équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis et notamment dans le bourg.

A l'examen de la situation des lieux, la commission constate que l'espace de respiration identifié sur les parcelles privées (A76 et A77) ne correspond pas à la définition donnée dans l'OAP et note que l'erreur matérielle évoquée par le maître d'ouvrage sera corrigée à l'approbation.

La commission encourage la commune à poursuivre le développement des cheminements doux et l'amélioration des conditions de sécurité notamment le long des axes principaux en partenariat avec les gestionnaires de ces voies (ex : RD 781).

#### **4.5 Espaces boisés classés (EBC)**

Les surfaces boisées représentent 74,4 ha. Les obligations liées à la préservation des espaces boisés classés s'imposent à chaque zone. Ils ont été identifiés sur les critères suivants :

- Appartenance à la trame verte et bleue
- Qualité paysagère et patrimoniale
- Qualité biologique (essences, densité, strates, âges des arbres)

Les boisements situés sur des zones humides sont conservés car compatibles avec la gestion des zones humides.

La CDNPS dans son avis du 25 janvier 2018 a émis un avis favorable sous réserve de saisir le régional de l'archéologie dans le cadre des travaux qui pourraient être réalisés sur ces espaces boisés compte tenu de la richesse de la commune en matière de sites mégalithiques...

Le conseil départemental rappelle que les boisements situés dans les marges de part et d'autre des RD 28 & 781 doivent être classés en éléments de paysage et de patrimoine.

Quelques intervenants à l'enquête font état de :

- La suppression du classement EBC de certaines parcelles (obs L67)
- Le classement en EBC des parcelles (obs C89 = L60 ; C97)
- L'absence de classement en EBC des parcelles (obs C83)
- La demande d'autorisation préalable d'abattre les arbres (L 3) en EBC est considéré comme contraignante

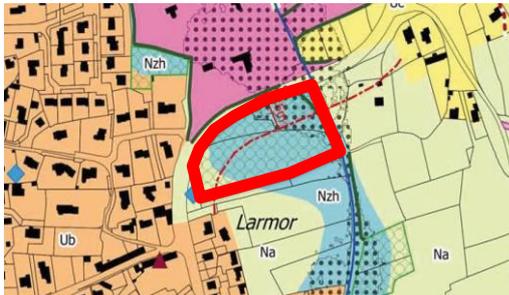
Il est par ailleurs souhaité le renforcement de la préservation du site et des bois du moulin Keriolet en classant les parcelles constructibles non construites en EBC (parcelles 210, 211, 143, 146).

Au constat de la commission d'enquête d'une différence entre les EBC figurant au document graphique et de la carte annexée à l'avis de la CDNPS, la commune a apporté la réponse suivante :

*La définition des espaces boisés classés a été validée par la commune et la commission départementale de la nature des paysages et des sites. Le dossier réalisé pour cette commission pourra être annexé au PLU avant l'approbation afin de mieux informer sur les conditions de classement et de déclassement.*

*Il y a effectivement une erreur sur le classement des EBC au PLU révisé par rapport à l'Avis de la CDNPS : un EBC figure sur les planches du règlement graphique au niveau de Kerarno alors qu'il est indiqué dans le document validé par les EBC que cet EBC est supprimé au PLU révisé (secteur non boisé et concerné par une zone humide). Cette erreur sera corrigée avant l'approbation du PLU. Si d'autres erreurs existent, elles seront corrigées pour l'approbation.*

*Ci-après, des illustrations graphiques du secteur de Kerarno.*



Extrait du règlement



Extrait du dossier transmis à la CDNPS : en jaune, les EBC à supprimer

#### Appréciation de la commission d'enquête

*La commission remarque que la commune, par l'établissement, d'un plan de suivi annuel ayant comme indicateurs la superficie des boisements assorti d'une analyse des résultats, est sensible à la protection des boisements et à, à ce titre, mis en place la mesure la plus forte de protection à savoir les Espaces Boisés Classés.*

*La commission prend acte que :*

- des corrections seront apportées aux classements EBC pour tenir compte de l'avis de la CDNPS.
- la demande du Conseil Départemental de classer au titre des éléments du paysage, les boisements situés dans les marges de recul des routes départementales sera étudiée.

*Lors du bilan annuel prévu dans le cadre du suivi, une attention particulière devra être apportée aux parcelles indiquées dans les observations.*

*La commission s'interroge sur le classement EBC des boisements situés en zone humide. Cette superposition de protection est-elle compatible ? Où est la priorité (protection du boisement ou gestion de la zone humide ?).*

#### **4.6 Éléments du paysage et patrimoine bâti à protéger**

Des intervenants font état d'un recensement non exhaustif des éléments du paysage et du patrimoine bâti notamment dans le secteur de l'OAP rue des Presses et s'interrogent des raisons pour lesquelles seul le patrimoine bâti maritime a fait l'objet d'un diagnostic.

Le PNR du Golfe du Morbihan remarque que les bâtiments ostréicoles identifiés dans l'inventaire du Parc ne font pas l'objet d'une préservation au titre des éléments de paysage à préserver, mais sont présentés en annexe ; il propose qu'une mention pour ce point spécifique soit ajoutée au rapport de présentation.

##### Réponse du maître d'ouvrage

*Un inventaire du patrimoine a été réalisé lors de la révision du PLU, notamment sur la base documentaire dont dispose la commune. Il peut ne pas être exhaustif, des éléments recensés pourront être ajoutés au règlement graphique si besoin, après aval du comité de pilotage.*

*Seul le patrimoine maritime fait l'objet d'informations complémentaires en annexe puisqu'une étude spécifique a été réalisée par le Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan et que les données ont été transmises à la commune.*

La commission d'enquête constate que les orientations « valorisation du patrimoine bâti » et « préservation du bocage » figurant au PADD ont été traduites au règlement du PLU et que le maître d'ouvrage s'engage à examiner les demandes d'ajouts.

#### **4.7 Loi Littoral/loi ALUR**

La commune de Saint Philibert est une commune littorale au sens des dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi littoral ». La commune est par ailleurs couverte par le SCoT du Pays d'Auray, document intégrateur, avec lequel elle doit être compatible.

Pour mémoire, le SCoT, en application de la loi littoral, développe six actions :

- Action 1 : Préserver les espaces remarquables du Pays d'Auray
- Action 2 : Assurer la continuité de l'urbanisation vis-à-vis des agglomérations et villages
- Action 3 : Mettre en œuvre des coupures d'urbanisation littorales
- Action 4 : Gérer la notion d'extension limitée dans les espaces proches du rivage
- Action 5 : Affirmer l'inconstructibilité de la bande littorale au contact de l'eau
- Action 6 : Assurer la qualité des formes urbaines à vocation économique et résidentielle

##### ***a) Agglomérations et villages***

Le SCoT définit les agglomérations et villages supports de continuité de l'urbanisation en application de la loi littoral. Il ne prévoit pas la réalisation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (sauf pour Belle-Ile).

Ceci assure la maîtrise de l'urbanisation dans les espaces littoraux et la préservation d'un espace naturel et agricole cohérent.

Les dispositions de la loi littoral mises en œuvre dans le PLU sont rappelées dans le Rapport de Présentation (p. 107).

« La révision du PLU a été l'occasion de réinterroger les caractéristiques des noyaux bâtis identifiés par le PLU de 2010 et notamment des secteurs classés comme constructibles (zones U). La jurisprudence littorale a particulièrement évolué ces dernières années et certains secteurs bénéficiant d'un caractère constructible ne répondent plus aux exigences du cadre réglementaire. C'est le cas notamment des zones Nh, Nr et Ud du PLU de 2010.

Au regard des critères actuellement retenus pour caractériser les secteurs urbains d'un territoire, 3 types de noyaux bâtis existent sur le territoire de Saint-Philibert :

- Le bourg
- Les zones d'activités économiques de Kerran, Kerluesse et Port Deun
- Les secteurs d'urbanisation diffuse

Il n'y a pas de village (au sens de la loi Littoral) repéré sur la commune. Tout autre ensemble bâti que ceux listés précédemment constituent de l'urbanisation diffuse.

A l'échelle du Pays d'Auray, le DOO du SCoT repère ces secteurs sur les documents graphiques. Le bourg, la ZA de Kerran et la ZA de Kerluesse sont identifiées comme des agglomérations. Le site de Port Deun est quant à lui identifié comme site (économique) stratégique d'intérêt Pays.

L'urbanisation en périphérie se dilue dans des secteurs d'urbanisation diffuse qui n'ont pas été retenus comme constitutif de l'agglomération. Le principal critère retenu pour déterminer l'enveloppe agglomérée est la distance maximale entre deux constructions constitutives de l'agglomération du bourg : 50m.

Les critères retenus pour déterminer les enveloppes agglomérées sont les suivants :

- Les constructions sont distantes de moins de 50m. Une distance supérieure constitue une rupture dans la continuité urbaine.
- Les tracés s'appuient soit sur les limites parcellaires, soit sur des limites naturelles, soit sur une distance de 10m derrière les constructions les plus en périphérie des enveloppes.
- La plupart des zones Ud, Nh et Nr du PLU de 2010 n'ont pas été retenues dans la définition de l'enveloppe. Le périmètre du bourg englobe les immeubles de Men er Belleg et les constructions situées à Keryondre car ils font partie intégrante de l'enveloppe agglomérée du bourg.
- Les projets en cours : le lotissement communal de Bois du Dolmen (40 logements), Le lotissement des Goëlands (7 logements) ainsi qu'un projet situé aux Presses. »

Plusieurs observations concernent les secteurs classés au PLU actuel en zones Ud (urbanisation diffuse) et Nh (hameaux), lesquelles n'existent plus dans le projet objet de l'enquête, et contestent leur classement proposé en zones N ou A (voir § sur les demandes particulières)

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a rappelé les éléments suivants :

*Le déclassement de ces terrains a fait l'objet de nombreuses discussions lors des réunions de travail du comité de pilotage.*

*Ces terrains affichés U ou Nh au PLU en vigueur ne sont en réalité pas constructibles au regard des dispositions de la loi Littoral et de sa jurisprudence récente. Le choix a été fait d'appliquer sur ces secteurs un zonage qui reflète la réalité constructive de ces terrains : ces zones constituent de l'urbanisation diffuse, elles ne peuvent donc pas être classées U et doivent donc être classées A ou N. Le code de l'urbanisme prévoyant des droits à construire pour les habitations existantes dans les zones A ou N, il n'est pas nécessaire de définir de zonages spécifiques sur ces secteurs.*

*Ces éléments sont en partie expliqués page 179 du rapport de présentation.*

*Ces dispositions ont été vues et validées par les services de l'Etat. Il est à ce titre indiqué dans le compte rendu de la réunion PPA avant arrêt que : « Mme LE TALOUR explique que les zones Ud en vigueur seront reversées en N dans le futur document d'urbanisme. Cette disposition a été discutée avec les services de la DDTM qui considère effectivement que ces secteurs constituent de l'urbanisation diffuse et ne peuvent être caractérisés comme urbains. » Il n'y a d'ailleurs pas de mention à cet effet dans l'avis de l'Etat sur le PLU arrêté.*

Au sujet de la zone Uia de Port Deun, dont le classement en agglomération est contesté, le maitre d'ouvrage précise :

*Le PLU révisé considère effectivement le secteur de Port Deun comme une agglomération, d'une part en lien avec la caractérisation de cette zone à l'échelle intercommunale de « site stratégique d'intérêt Pays » et d'autre part pour assurer des droits à construire aux entreprises installées et qui participent à l'économie nautique implantée sur la rivière de Crac'h.*

*A ce sujet, l'Etat remarque dans son avis que le rapport de présentation ne comporte pas de justification de la qualification de cette zone en tant qu'agglomération. Il demande que le rapport de présentation soit complété (notamment en s'appuyant sur les jurisprudences de Nantes et Belz) mais ne remet pas en question le caractère constructible de ces zones.*

*Il est à noter par ailleurs, que le zonage spécifique de la zone d'activité de Port Deun existent déjà au PLU en vigueur. Une modification du PLU a d'ailleurs été réalisée pour ouvrir à l'urbanisation la zone, qui était initialement classée en 2AU. Cette modification n'a pas été contestée sur la question du caractère urbanisé du site.*

### **b) Bande des 100 m**

Pour mémoire, Le SCOT (Action 5) vise la protection de la bande littorale la plus proche de la mer qui constitue la zone la plus soumise aux pressions et qui assure l'accès à l'eau. L'objectif majeur est d'assurer l'inconstructibilité de ces espaces fragiles afin de préserver les ressources naturelles et culturelles, facteurs d'équilibre écologique et d'aménités, mais aussi de préserver la valeur d'usage et économique de ces milieux.

Il est précisé au rapport de présentation (p.186) que le PLU de Saint-Philibert ne prévoit pas de nouvelles constructions dans la bande des 100 m en dehors des espaces déjà urbanisés.

Le préfet rappelle que dans les secteurs situés dans la bande littorale des 100 m, les espaces non construits doivent être zonés en zone non aedificandi dans la mesure où ils ne constituent pas des espaces urbanisés au sens de l'article L121-16 du code de l'urbanisme. Certaines zones comportent ainsi des compartiments qui ne peuvent être qualifiés d'urbanisés. C'est le cas notamment pour les zones :

- Uab au sud-est du bourg
- Ub, à l'est de Ty Nehué
- Uc, au sud de Keramo et au sud de Kermané
- Uia, à Port Deun

Le règlement de ces zones doit respecter la jurisprudence actuelle (arrêt de la CAA de Nantes du 1/06/2015 -commune d'Arzon ; arrêt de la CAA de Nantes du 29/05/2017 - commune de Houat). S'agissant de la bande des 100 m, le préfet attire l'attention de la commune sur le fait que l'espace urbanisé est considéré au regard des constructions existantes. En cas de démolition de ces constructions, l'espace serait considéré comme non urbanisé où il ne pourrait pas être autorisé de nouvelles constructions, à l'exception des cas de démolition suivis d'une reconstruction à l'identique (même emprise et même volume) dans un délai de 10 ans.

Dans le règlement des zones Uaa, Uab, Ub, Uc, Uia, Uip, Ac, Ao, Na et Nds, la mention relative à l'interdiction de construction dans la bande littorale des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés est incorrecte en ce qu'elle ne reprend pas la rédaction des articles du code de l'urbanisme cités en titre. Il propose que pour ces zones, le règlement soit complété par la rédaction suivante : « Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public ».

A la remarque de quelques intervenants sur le fait d'imposer une zone non aedificandi alors même que leur habitation située soit située en espace urbanisé dans la bande des 100 m, le maître d'ouvrage a apporté les précisions suivantes :

*Cette disposition a pour objectif de tenir compte des dispositions de la loi Littoral et de sa jurisprudence récente. Ici aussi, l'objectif de cette zone non-aedificandi est d'afficher sur le règlement graphique du PLU la réalité constructive : les secteurs de zone U qui se situent à l'Est de la limite affichée ne sont pas constructibles, dès aujourd'hui.*

*Ces éléments sont expliqués page 189 du rapport de présentation : « Par ailleurs, en zone U une trame non-aedificandi figure au plan de zonage afin de sécuriser les autorisations d'urbanisme et d'apporter une information la plus claire possible aux pétitionnaires concernés. Le principe est le suivant : pas de nouvelle construction (y compris extension et annexe) entre le rivage et la première construction depuis le rivage. Il s'appuie sur les derniers jugements et arrêt administratifs en matière de contentieux littoraux. »*

*Il est à noter par ailleurs que l'Etat apporte des précisions en la matière et pointe certaines emprises foncières zonées U mais non concernées par la zone non-aedificandi du PLU arrêté.*

### **c) Espaces proches du rivage**

Les espaces proches du rivage sont identifiés au rapport de présentation (p. 74 & 75, 182 & 183) en affinant sur une carte le schéma correspondant du SCOT. Sur le règlement graphique 5.2 du bourg cette limite figure (légende à compléter), bien visible notamment comme limite entre les zones Aa et Ab.

Le Préfet rappelle que conformément aux règles d'extension limitée en espaces proches du rivage (cf jurisprudence du Soleil d'Or du 7/02/2005), l'urbanisation doit s'effectuer en fonction de la densité et de la hauteur du quartier environnant. Or, pour les zones UL, Uia et Uip, le règlement écrit ne mentionne aucune disposition de densité veillant au respect de cette jurisprudence, notamment via un coefficient d'emprise au sol de nature à limiter les extensions d'urbanisation.

Dans son avis, la communauté de communes AQTA indique que « la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) peut être supprimée du règlement graphique. S'agissant uniquement d'une présomption d'EPR, le juge saisi sur un recours sur un permis peut librement apprécier différemment son tracé. Sa représentation et sa justification (p. 74 et 77) au sein du rapport de présentation paraît suffisante. »

La commission a entendu les remarques faites par les propriétaires qui comprennent difficilement qu'un secteur bâti puisse être classé en zone naturelle ou agricole ; lors des entretiens, ses membres ont fait œuvre de pédagogie pour expliquer la législation et la jurisprudence actuelles.

Elle estime que la commune a fait une application rigoureuse de la loi littoral et de ses dernières jurisprudences.

Quant à la limite des espaces proches du rivage, elle rejoint l'avis d'AQTA quant à la suppression de la limite des EPR sur le règlement graphique.

## **4.8 zonage/demandes de constructibilité**

### **a) zonage**

- ◆ Si la réduction de la consommation foncière n'est globalement pas remise en cause par les intervenants, en revanche la qualification de leur espace de vie (zone Na de Kerambel, Le Congrè, Kérangoff, Kerlioret...) interpelle. Leur incompréhension est d'autant plus grande que les terrains étaient constructibles au PLU opposable (zones Nh ou Uc).

Même si la commission d'enquête considère que ce n'est pas très cohérent de qualifier de naturel ou agricole un espace comprenant une urbanisation, l'application des lois opposables à ce jour ne donne pas d'autre alternative que de proposer un classement se rapprochant de l'environnement plus général dans lequel les constructions s'inscrivent.

- ◆ A Kerzuc, l'exploitation en place (M. JEGAT) demande l'extension de la zone Aa vers le sud aux parcelles 71, 70, 75, 76. Il constate par ailleurs que sa fosse ne figure pas au plan cadastral et est pour partie classée en zone Ab tout comme un bâtiment situé au sud

Le maintien et le développement des activités primaires étant un des objectifs affichés au PADD du PLU, la commission invite la commune à examiner la demande dans le respect de la législation en vigueur.

- ◆ Le classement en zones A ou Na de la rue des Presses n'est pas compris car il s'agit selon les intervenants d'un espace urbanisé en continuité du bourg. Ils rappellent que la rue des Presses bénéficie d'un classement UC au PLU opposable

La commission considère que le quartier dénommé « Les Presses » située de part et d'autre de la rue des Presses pourrait être intégrée à l'agglomération du bourg à l'instar du secteur de Pen er Ster à l'Est.



- ◆ L'extension 2AUi prévue à Kerlois génèrera des impacts environnementaux sur le hameau dans lequel sont recensés plusieurs bâtiments remarquables (C83, C28). Cette extension de zone d'activité serait illégale puisque la zone de Kerlois n'est pas qualifiée comme une agglomération au titre de la loi littoral (L61)

#### Réponse du maitre d'ouvrage

*Cette zone 2AUi est déjà en vigueur, elle est reconduite dans le PLU révisé. Elle constitue une réserve foncière pour pouvoir répondre à d'éventuels besoins de l'entreprise installée. Si un projet devait être réalisé à cet endroit, des études d'incidences spécifiques devraient être menées. Il est rappelé que cette zone 2AU reste fermée à l'urbanisation dans l'immédiat et qu'une procédure réglementaire devra être réalisée pour permettre son aménagement. Cette procédure (révision, modification, déclaration de projet) sera elle aussi soumise à évaluation des incidences sur l'environnement.*

La commission d'enquête entend bien que la commune souhaite permettre, si le besoin se faisait sentir, de développer le pôle d'activités de Kerlois dont l'essentiel se situe sur le territoire de la commune de Crac'h néanmoins elle s'interroge quant à sa localisation qui aura pour conséquence à terme de cerner un hameau de qualité reconnu comme tel au PLU.

Elle note que dans son avis le Préfet attire l'attention de la commune sur le fait que le PLU ne comporte pas de justification suffisante sur la qualification d'agglomération de la zone d'activités de Kerlois.

Elle rappelle cependant que ce secteur est identifié comme agglomération dans le SCoT.

- ◆ Le classement Uia de Port Deun est contesté au motif que ce n'est pas une agglomération au sens de la loi Littoral et par conséquent son extension n'est pas possible.

Le PLU révisé considère effectivement le secteur de Port Deun comme une agglomération, d'une part en lien avec la caractérisation de cette zone à l'échelle intercommunale de « site stratégique d'intérêt Pays » et d'autre part pour assurer des droits à construire aux entreprises installées et qui participent à l'économie nautique implantée sur la rivière de Crac'h.

A ce sujet, l'Etat remarque dans son avis que le rapport de présentation ne comporte pas de justification de la qualification de cette zone en tant qu'agglomération. Il demande que le rapport de présentation soit complété (notamment en s'appuyant sur les jurisprudences de Nantes et Belz) mais ne remet pas en question le caractère constructible de ces zones.

Il est à noter par ailleurs, que le zonage spécifique de la zone d'activité de Port Deun existent déjà au PLU en vigueur. Une modification du PLU a d'ailleurs été réalisée pour ouvrir à l'urbanisation la zone, qui était initialement classée en 2AU. Cette modification n'a pas été contestée sur la question du caractère urbanisé du site.

La commission d'enquête constate qu'au SCoT le site de Port Deun est identifié comme « site stratégique d'intérêt pays ».

- ◆ Le classement en zone Ac de maisons et de terrains attenants n'ayant jamais eu de vocation ostréicole interroge (voir infra thématique zone aquacole)

#### **b) demandes de constructibilité**

observation	Nom-prénom	Référence cadastrale	Objet de la demande	zonage projet PLU	Appréciation de la commission d'enquête
<b>Route de Quehan-Kernivilit</b>					
R1+C5+L28	Henrion	28-220-221-222-223	Classement en zone UD (comme au PLU actuel suite jugement TA) à défaut Na	Ac	La commission d'enquête acte que ce point sera réétudié par le comité de pilotage, qui pourra solliciter le concours des différents acteurs du territoire à ce sujet, avant de décider de la suite à donner, dans le cadre de l'approbation du document d'urbanisme, à ces situations.
L34	Jade-Daniel	AM10, 107	Classement en zone Na parcelle 106 et pour partie parcelle 107	Ac	
L44	Corvec	AM 95, 96, 97, 98	Classement en zone Na	Ac	
L54	Le Rouzic	AM 91	Classement en zone Na	Ac	
C39	Corvec	AM 94	Maison n'a jamais participé à l'économie ostréicole. Demande son classement en zone Na	Ac	
C44	Le Coq	AM 108	Conteste l'affectation ostréicole de la parcelle bâtie. Demande son classement en zone Na	Ac	
C65	Gouzer	AL 157,158, 160, 215, 216, 217	Le zonage Ac est délimité de manière erroné et inflationniste/réalité terrain	Ac	
C77	De Faup	AM 104	Terrain et maison n'ont jamais eu de vocation ostréicole. Demande classement en zone Na	Ac	

C78	De Faup	AM 132	Les parcelles AM 104 et 132 constituent un seul et unique tènement foncier. Demande le classement en zone Na	Ac	
R13=L40	Daniel		Classement en zone constructible d'un terrain situé 39 route de Quéhan	Na	
R2	Marigot		Extension zone Uc à la partie sud de la parcelle	Na	
<b>KERHARNO</b>					
AR 58, 60	Dano	AR	Opposé au classement Ac des parcelles alors qu'elles n'ont jamais eu de vocation ostréicole	Ac	
<b>ER CONGRE - KER</b>					
R7	Le Chanjour	Ab 255	Classement en zone constructible	Aa/Na	En l'état de la législation actuelle (loi littoral et loi ALUR) et des récentes jurisprudences ce secteur bâti paraît difficilement répondre à la qualification d'agglomération ou de village et donc d'être densifié ou étendu
L2+L62	Vignais	AB 652	Classement en zone constructible	Aa	
L16	Bernery	AB 260	Classement en zone constructible	Aa	
<b>KERAMBEL</b>					
R8	Detting Le cointe	190, 107, 106	Etonnés de la requalification en zone Ab des parcelles.	Aa	En l'état de la législation actuelle (loi littoral et loi ALUR) et des récentes jurisprudences ce secteur bâti paraît difficilement répondre à la qualification d'agglomération ou de village et donc d'être densifié ou étendu
L15	Bernery	AB 285	Classement en zone constructible	Aa	
L34	Jade-Daniel	AB 268	Classement en zone constructible	Aa	
L52	Guillemot	AB 321	Classement en zone constructible	Aa	
C4	Le Guennec représenté par Maître Derveaux	AB 612, 619	Il convient d'actualiser le zonage en fonction de leurs caractéristiques (lotissement) qui ne sont manifestement pas liées à l'activité agricole	Aa	
C20 = C84	Botherel	AB 702	Classement en zone constructible	Aa	
L19	Tanguy	AB 640	Classement en zone constructible	Aa	Cette demande de constructibilité aurait pour effet de miter l'espace agricole
<b>KERRAN</b>					
L32	Le Garjean	AC 102	CU refusé avec sursis à statuer. Classement en zone constructible		En l'état de la législation actuelle (loi littoral et loi ALUR) et des récentes jurisprudences ce secteur bâti paraît difficilement répondre à la qualification d'agglomération ou de village et donc d'être densifié ou étendu
<b>MOULIN KERLIORET- KERLIORET</b>					
C2	Girre	AD 210-211	Souhait de construire une maison passive	Na	En l'état de la législation actuelle (loi littoral et loi ALUR) et des récentes jurisprudences ce secteur bâti paraît difficilement répondre à la qualification d'agglomération ou de village et donc d'être densifié ou étendu
R9	L'Alexandre	236	Classement en zone constructible	Na	

<b>KERMANE</b>					
L32	Le Garjean	AD 428, AE 231	CU refusé avec sursis à statuer. Classement en zone constructible	Ab Aa	En l'état de la législation actuelle (loi littoral et loi ALUR), ce secteur d'urbanisation diffuse peut difficilement être qualifié d'agglomération ou de village et donc être densifié ou étendu
R11	Briendo	AH 291	Extension de la zone Uab à la totalité de la parcelle	Uab/Aa	La limite de la zone Uab cerne le bâti.
L27	Le Port	AI5	Maintien de la totalité en zone Uab	Uab/Aa	
<b>RUE DES PRESSES</b>					
R14=L2 3	Mercier		Classement en zone U de la parcelle bâtie rue des Presses	Aa	Le quartier dénommé « Les Presses » située de part et d'autre de la rue des Presses pourrait être intégrée à l'agglomération du bourg (voir supra p.22)
R20	Piérart		Maintien en zone U comme au PLU actuel	Aa	
L17	Danet	AN 166	Classement en zone constructible « dent creuse »	Aa	
L24	Bastard		Quelle justification du changement de classification du secteur des Presses de U à A ou N		
L68	Conan représentée par Maitre Collet	AN 70, AO 43,66	Classement en zone constructible	Aa Na	
<b>PENN ER STER</b>					
C52	Le Moisan	A 232	Classement en zone constructible	Na	Le classement Na de la parcelle se justifie car elle constitue un espace tampon avec la zone humide mitoyenne
<b>ROUTE DE L'OCEAN</b>					
L68	Conan représentée par Maitre Collet	AO 206, 2, 28, 222	Classement en zone constructible	Na	En l'état de la législation actuelle (loi littoral et loi ALUR), ce secteur d'urbanisation diffuse peut difficilement être qualifié d'agglomération ou de village et donc être densifié ou étendu
<b>KERHARNO - ROUTE DES PLAGES</b>					
L49	Baron	AR 174	Extension de la zone Uc à la partie sud de la parcelle	Na	
R15+ C89 + C99	Dano	63,62, 45, 61	Revoir les limites de la zone constructible/PLU opposable La parcelle 62 n'est pas boisée	Uc	Le classement Uc se justifie compte tenu de la morphologie urbaine du secteur. La qualification d'espace boisé classée de la parcelle située entre les deux constructions est à vérifier.
R24	Du Boisbaudry	AR 177, à 182	Souhaite disposer d'un secteur constructible en partie Sud-Ouest le long de la route des plages afin de pouvoir sortir de l'indivision	Na	La proximité de la zone humide et la présence d'un élément de patrimoine à protéger invite au maintien de la parcelle en zone Na.

C3	Barbier	AR 175	Classement en zone constructible	Na	Les limites de la zone constructible s'appuient soit sur les limites parcellaires, soit sur des limites naturelles, soit sur une distance de 10m derrière les constructions les plus en périphérie des enveloppes (RP p.107)
C74	Constant	AR 99	Réaffecter en zone Uc une partie de la parcelle	Na	
<b>KERLOIS</b>					
L40	La Trinitaine	AB 58, 59	Intégration des parcelles à la zone Uia afin de permettre l'extension des bâtiments d'activité	Uis	Une réduction de la zone Uis au profit de la zone Uia en vue de l'extension des bâtiments d'activité paraît envisageable
C28	SCI Courau	AB 679, 672, 674, 676, 670	Classement des parcelles en zone Aa	2AUi	La localisation de la zone 2AUi interroge car elle aura notamment pour conséquence à terme de cerner un hameau de qualité reconnu comme tel au PLU. Il serait bon de maintenir un espace de respiration avec les bâtiments du hameau et de classer en zone Aa les parcelles visées dans la présente demande
<b>KERCADORET</b>					
L4	Guillaume	AT 196	Classement en zone constructible	Nds	Cette parcelle classée Nds fait partie de la zone de préemption du département au titre des espaces naturels sensibles (ENS)

R23	Camenen	46, 48	Classement en zone constructible	Na	Les limites de la zone constructible s'appuient soit sur les limites parcellaires, soit sur des limites naturelles, soit sur une distance de 10m derrière les constructions les plus en périphérie des enveloppes (RP p.107).
C82=C87	Bonduelle	As 221	Extension de la zone Uc à l'ouest pour permettre une nouvelle construction	Na	
L27=C55	Le Port	AI5	Demande le classement de la totalité de la sa parcelle en zone U	Uab/Aa	
L10	Bodevin	AH 180	Pourquoi la zone « non aedificandi » ne contourne pas le garage	Uab	La limite de la zone « non aedificandi pourrait » pourrait effectivement contourner le garage. Cette limite serait à revoir sur la totalité du tracé afin de s'assurer qu'elle ne coupe pas des bâtiments
L64	Flohic	441	Maintien parcelle située rue des Courlis en zone constructible	Na	La partie non bâtie de la parcelle se situe dans la bande des 100 m. Le zonage N se justifie
C86	Le Claquin	Aw125, 126	Requalification de l'ancien tennis en zone NL	Nds	Les parcelles font partie du site inscrit Anse de Tréan Ar Vour, le classement en zone remarquable se justifie

#### 4.9 Emplacements réservés

Le projet de PLU de Saint-Philibert comprend 34 emplacements réservés ayant pour objet la réalisation d'équipements ou aménagements participant à améliorer le cadre de vie, l'accessibilité des espaces publics ou des secteurs économiques, la sécurité...

Dans son observation (L21), la commune de Saint-Philibert a fait part de sa décision de supprimer l'ER5 dont la destination était l'accès au parking de Port Deun en raison de la présence d'un poste de relevage, d'étendre l'ER6 à destination de bassin d'orage à la parcelle AX 198, de supprimer les ER24 et 21 suite à la renonciation d'une déclaration d'aliéner.

Plusieurs propriétaires privés concernés directement par les ER 33, 34 et 4 contestent leur bien fondé au motif que l'emplacement réservé ne dessert aucun chantier (ER4) ou que le chantier desservi serait susceptible de changer de destination (restauration-dégustation).

Il est demandé des précisions sur la destination de l'ER1 «aménagement de voirie entre le village et la ZA de Kerran ».

#### Réponse du maître d'ouvrage

*La plupart des emplacements réservés cités ont pour objectif d'assurer les accès aux exploitations aquacoles. Ils ont été travaillés et validés par le comité de pilotage, notamment avec le concours du comité régional de conchyliculture.*

*Les diverses observations à ce sujet seront étudiées par le comité de pilotage, qui pourra être amené à faire évoluer ces emplacements réservés avant l'approbation du PLU.*

*Il est à noter que l'emplacement réservé n°5 ne sera finalement pas supprimé. Le bénéfice de ce foncier sera destiné à la Communauté de Communes.*

La procédure des emplacements réservés apparaît clairement comme une option sur des terrains que la commune envisage d'acquérir pour un usage futur répondant à un intérêt général.

La commission prend acte de la suppression des ER24 et 21, du changement de bénéficiaire et de destination de l'ER 5 et du réexamen systématique de tous les ER qui ont fait l'objet d'observation

#### 4.10 Règlement écrit

- ◆ La hauteur maximale des constructions, la possibilité de constructions à toit plat, l'emprise au sol sont autant de dispositions réglementaires remises en cause par le public qui demande de respecter le gabarit existant afin de conserver l'image du village breton.

Dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage rappelle que

*Les dispositions de la zone Ua ne constituent pas de nouvelles dispositions, elles existent déjà dans le PLU en vigueur...*

*Les propositions de l'association DASSON seront étudiées avant l'approbation du PLU révisé. Les règles pourront être amendées, selon les décisions du comité de pilotage.*

- ◆ L'autorisation en zone Uia d'activités incompatibles avec l'habitat interpelle d'autant que la zone Uia de Port Deun est mitoyenne d'habitations.

Réponse du maître d'ouvrage

*Sous réserve de l'aval du comité de pilotage, une zone Ui spécifique à Port Deun pourrait être établie dans le PLU révisé, dédiée aux activités économiques en lien avec le nautisme et compatibles avec le voisinage des zones d'habitat.*

La commission d'enquête adhère à l'idée de créer une zone Ui spécifique à Port Deun et de n'y autoriser que des activités économiques en lien avec le nautisme et en compatibilité avec le voisinage des zones d'habitat

- ◆ A la question sur la possibilité de construction d'une piscine en zone A, le maître d'ouvrage a apporté la réponse suivante :

*Si la piscine est réalisée dans la continuité de l'habitation, elle constitue une extension et est donc autorisée, sous réserve de respecter les prescriptions du PLU. Si elle est détachée de la construction, elle constitue des annexes et est, au PLU arrêté, autorisée sous réserve de respecter les prescriptions du PLU. A noter que l'Etat recommande à la commune de ne pas autoriser les annexes dans les zones A et N afin de tenir compte des dispositions de la loi Littoral et de ne pas fragiliser juridiquement le PLU.*

La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui analysera le risque juridique que le PLU pourrait encourir dans le cadre du maintien de l'autorisation des annexes en zones A et N.

- ◆ Il est demandé de préciser la disposition suivante « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement » (C80 Defaup).

Compte tenu de la rédaction, la question qui se pose est la suivante : si la construction est démolie après la date d'approbation du PLU sa reconstruction est-elle autorisée ? Par ailleurs la possibilité de reconstruction s'applique-t-elle également dans la bande des 100 m ?

Réponse du maître d'ouvrage :

*La rédaction telle qu'elle est formulée dans le PLU arrêté est erronée. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment est autorisé s'il a été détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, sans référence à la date d'approbation du PLU. L'article L111-15 du code de l'urbanisme ne fait pas référence à la date d'approbation du PLU. Cette disposition sera corrigée avant l'approbation du PLU. Dans la bande des 100m, l'extrait de l'avis de l'Etat apporte des éléments de réponse.*

• **Bande des 100 mètres** (articles L121-16, 17 & 19)

Dans les secteurs situés dans la bande littorale des 100m, les espaces non construits doivent être zonés en zone non aedificandi dans la mesure où ils ne constituent pas des espaces urbanisés au sens de l'article L121-16 du code de l'urbanisme.

Certaines zones comportent ainsi des compartiments qui ne peuvent être qualifiés d'urbanisés. C'est le cas notamment pour les zones :

- Uab au sud-est du bourg
- Ub, à l'est de Ty Nehué
- Uc, au sud de Keramo et au sud de Keramané
- Uia, à Port Deun

*Le règlement de ces zones doit respecter la jurisprudence actuelle (arrêt de la CAA de Nantes du 1/06/2015 – commune d'Arzon ; arrêt de la CAA de Nantes du 29/05/2017 – commune de Houat).*

S'agissant de la bande des 100m, j'attire l'attention de la commune sur le fait que l'espace urbanisé est considéré au regard des constructions existantes. En cas de démolition de ces constructions, l'espace serait considéré comme non urbanisé où il ne pourrait pas être autorisé de nouvelles constructions, à l'exception des cas de démolition suivis d'une reconstruction à l'identique (même emprise et même volume) dans un délai de 10 ans.

*Extrait de l'avis de l'Etat sur le PLU arrêté*

- ◆ « interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » du règlement de la zone Na : l'article 2.2 étant une exception de l'article 2.1, faut-il comprendre que l'extension des habitations existantes dans la bande des 100 m en zone Na est autorisée ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

*Non les extensions d'habitation existantes ne sont pas autorisées dans la bande des 100m. La rédaction du règlement écrit à ce sujet prête à confusion. Le premier paragraphe du 2.1. devrait figurer en chapeau de zone, sous la mention relative au risque de submersion marine. Cette rédaction sera corrigée pour l'approbation du PLU.*

*Dans la bande des 100m, seule la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée.*

Le Comité Régional de Conchyliculture émet les remarques suivantes concernant le règlement des zones AC et AO.

- Changement de destination : faire référence à l'article L 121-27 du CU ;
- Bâtiments d'accueil et de vente : supprimer la référence aux activités annexes en reprenant la formulation du règlement type départemental ;
- Local de gardiennage en secteur Ao : mention à supprimer ;

La commission d'enquête invite le maître d'ouvrage à apporter toutes les modifications nécessaires au règlement écrit afin d'en limiter les interprétations.  
Elle se déclare favorable à la création d'un secteur Ui spécifique sur Port Deun dans lequel seules seront autorisées les activités économiques en lien avec le nautisme et en compatibilité avec le voisinage des zones d'habitat

#### **4.11 Changement de destination**

Le PLU a recensé un certain nombre de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Un intervenant fait état d'un oubli à Kernevest (R26).

La commission d'enquête note que le maître d'ouvrage s'est engagé à examiner cette demande

#### **4.12 Environnement, trame verte et bleue**

Saint-Philibert bénéficie d'un environnement naturel de qualité. Le PLU affine la trame verte et bleue identifiée dans le SCoT du Pays d'Auray. C'est ainsi que les zones d'inventaires et réglementaires (ZNIEFF, RAMSAR, Natura 2000....) recensées sur le territoire font l'objet d'un classement spécifique (Na, Nds, A, Nzh...) qui en assure leur protection : milieux littoraux, zones humides, cours d'eau, boisements, bocage, milieux agricoles.

Les PPA qui se sont prononcés sur cette thématique (Préfet, PETR du Pays d'Auray et PNR du Golfe du Morbihan) sont globalement satisfait de la prise en compte de la trame verte et bleue moyennant quelques ajustements.

Des intervenants craignent que le développement envisagé de l'urbanisation (OAP de Kernevest) impacte des espaces à forte valeur environnementale et/ou paysagères :

- *L'étang de Kercadoret accueille de multiples migrateurs et qu'il serait regrettable de les refouler par la présence d'habitations. (R12 Levasseur)*

- *La parcelle classée 1Aub (Oap KERNEVEST) a une valeur paysagère importante (vue sur l'étang) qui justifie le maintien d'un cône de vue. Pour mémoire des ouvertures dégagées depuis la route des plages sont de plus en plus rares. (C72 Jamet -R5 Morvan /Paris)*

Au constat de la commission d'enquête que la protection de l'environnement et le maintien ou le renforcement de la trame verte et bleue... sont des arguments mis en avant pour s'opposer au développement de l'urbanisation que ce soit en densification ou en extension, le maître d'ouvrage apporte la réponse ci-après

*Le PLU arrêté transcrit sur le plan réglementaire le projet de développement du territoire, qui vise lui-même à un développement durable de la commune : c'est-à-dire qui tient compte des incidences environnementales et sociales et économiques. Il est établi à partir d'une recherche de compromis quant à la prise en compte de la législation fournie en matière d'aménagement du territoire.*

La trame verte et bleue paraît bien délimitée avec une identification de ses principales composantes. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques bénéficient d'un zonage adapté à la protection des habitats et des espèces.

#### **4.13 Submersion marine**

La commune a reporté sur le zonage du PLU l'aléa submersion marine (+60 cm) porté à sa connaissance par le Préfet en 2011. Des informations relatives à la prise en compte de ces secteurs et des mesures proposées par la circulaire Xynthia pour pallier aux risques sont intégrées en annexe dans le règlement écrit.

Cette annexe est composée de :

- La circulaire Xynthia du MEEDDM du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010
- Le guide d'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine annexe I II III IV IIIII&
- Les cartes des zones exposées au risque de submersion marine (+0,60 cm)

Un intervenant (obs L31) fait part que les plages de Mener Bellec et Kernevest sont inondables en période de vents violents et de grandes marées et constate que ces zones semblent être éligibles à une meilleure protection contre les risques de submersion marine

Un autre intervenant (obs L24) constate que les deux accès au bourg (rondpoint de la rue du Ster et le carrefour rue des Presses et route de l'Océan, sont placés en risque de submersion marine. Compte de leur localisation en zone de risque, il se demande si un autre accès ne devrait pas être prévu.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage rappelle que

*La délimitation des zones soumises au risque de submersion marine est une donnée élaborée à partir de modélisations numériques et transmise à la commune par les services de l'Etat. Des informations à ce sujet figurent page 39 du rapport de présentation, elles pourront être complétées pour l'approbation du document d'urbanisme.*

La commission d'enquête prend acte que la délimitation des zones soumises au risque de submersion marine est le résultat d'une modélisation numérique et figure au règlement graphique au titre des informations.

#### **4.14 Zones humides**

En l'absence d'un SAGE approuvé, le SDAGE Loire-Bretagne fait référence. Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a réalisé une mise à jour de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau en 2017 (étude SCE) et a validé cette mise en jour lors du DCM du 19 février 2018. Cette étude constitue une annexe au PLU.

Les zones humides bénéficient d'un zonage Nzh et Azh et d'un règlement adapté en vue de leur préservation.

L'APRC (Obs R22) estime que la mise à jour des zones humides est incomplète (ex : Tout le bas de la zone signalée en "continuité fragile » page 68 du RP (flèche tiretée jaune sur le plan du diagnostic) du secteur des Presses au sud de la zone du Prado, est constamment humide (voir l'ortho-photo-plan) mais non recensée comme telle .

L'association DASSON et plusieurs intervenants (obs C21 C42 C47 C59) souhaitent que la zone de Port Deun reste la propriété de la commune et soit traitée en zone naturelle afin de laisser la zone humide respirer, zone très fragile produisant des services écosystémiques

Afin de préserver les zones humides, des intervenants demandent de ne pas étendre l'urbanisation dans les secteurs de Kercadoret et de Kermouroux (obs C94, C100).

La partie maritime Nord de la rivière (corne de Penester) figure à tort en zone humide tout comme l'étang du moulin (DPM). Il est par ailleurs noté que l'envasement rapide du secteur mérite d'être traité (obs L46, C55).

Des habitants du lotissement du Clos Saint Pierre, lotissement mitoyen de la zone 1AU de Kernevest, informent que la partie Sud de l'emprise de l'OAP est humide (secteur inondé en hiver), voire marécageuse et qu'elle n'est pas reportée sur la carte d'inventaire. Cette zone fait partie du bassin versant de l'étang de Kercadoret.

Les parcelles utilisées pour un lagunage temporaire en 1978 n'ont pas été comblées par la commune comme convenu. La propriétaire (obs C95) de ces parcelles constate et regrette le classement Nzh qui interdit tout comblement.

Un intervenant (obs L68) s'interroge sur le degré de prise en compte des zones humides dans le programme d'urbanisation de la commune ? Il rappelle que les zones humides sont devenues de plus en plus vulnérables par l'activité humaine et le changement climatique. La préservation des zones humides est indispensable pour la régulation et la qualité des eaux ainsi que pour le maintien de la biodiversité.

#### Précision du maître d'ouvrage concernant l'inventaire et la méthodologie d'inventaire des zones humides

*La commune tient à rappeler que l'inventaire des zones humides a été mis à jour en 2017 par le cabinet SCE, en parallèle à la révision du PLU. Il a été mené conformément à l'arrêté ministériel du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de délimitation des zones humides. Il a par ailleurs été validé par la commission locale de l'eau (CLE).*

*La caractérisation de zones humides sur le domaine public maritime n'est pas une erreur ou un cas particulier à Saint-Philibert. Cela s'observe souvent, notamment aux embouchures de cours d'eau.*

La commune de Saint-Philibert est concernée par le SAGE SMLS en cours d'élaboration. Les zones humides identifiées conformément à l'arrêté ministériel du 1<sup>er</sup> octobre 2008 bénéficient d'un classement et d'un règlement adaptés.

La commission note que la commune s'engage à réaliser un suivi des zones humides (cf indicateurs de suivi RP p.228) et suggère d'examiner à cette occasion les secteurs ayant fait l'objet d'observations relatées supra.

#### 4.15 Zones portuaires

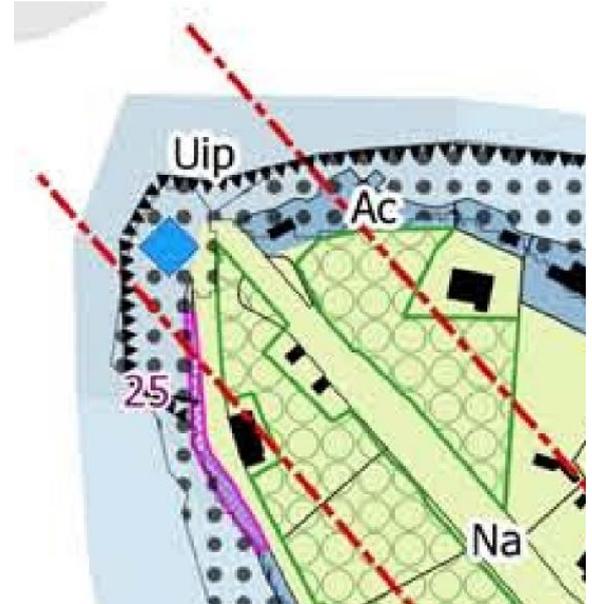
##### a) Cale de Kerisper

La commune comporte plusieurs sites portuaires, qui sont constitués de cales de mise à l'eau, de chantier naval, d'école de voile et de zone de mouillage. Un zonage spécifique (Uip) permet de délimiter l'espace portuaire pour la localisation des futures installations nécessaires.

Par ailleurs, un emplacement réservé est prévu pour améliorer l'accès à la cale de Kerisper (n°25).

Dans le PADD (page 6), la commune affiche la volonté de préserver les activités primaires (agriculture, aquaculture) participant à l'identité de la commune en « ...limitant les risques de conflit d'usage avec des tiers, à terre comme en mer. »

Cette orientation se traduit par la mise en place d'un zonage adapté Uip dans lequel n'est autorisée que l'implantation de nouvelles constructions, d'ouvrages techniques et d'installations liés aux activités maritimes et portuaires.



Dans son avis, le Préfet indique que le zonage Uip ne semble pas être conforme aux limites administratives portuaires du port communal de la cale du bourg (voir annexe rivière St-Philibert), ni au niveau du port de La Trinité-sur-Mer et du port de la cale de Kerisper (voir annexe rivière Crac'h).

Dans leurs observations, des intervenants (C90 DELCROIX), (C35 DE NARP) font état de problèmes d'accès et de sécurité : l'accès à la cale se fait par une voie communale dite « Chemin du Passeur », dont l'aménagement ne correspond pas aux usages : faible largeur, instabilité côté mer, conflit d'usage entre poids lourds, piétons, véhicules légers... Le carrefour avec la RD 781 serait dangereux.

L'association APRC (Noyelle C100) et un particulier (C356) rappellent que le site (cale + terre-plein) a été construit initialement pour un usage ostréicole et de pêche. Il s'avère que maintenant, ce site sert également zone de stockage et de distribution d'hydrocarbures ainsi que de base pour le transport de matériaux vers les îles et celui de déchets de toutes natures venant de ces mêmes îles (Houat et Hoëdic, Belle Ile, voire Groix) avec le bateau VIGA. Des écoulements nauséabonds provenant des camions de déchets sont parfois constatés : ils polluent toute la



rivière depuis ce point névralgique où se concentre tout le courant. De plus les poubelles dégoulinantes peuvent rester un week-end complet sur le quai, à déverser leur jus nauséabond dans la mer, à proximité immédiate des parcs à huitres.

Il est par ailleurs fait état de plusieurs activités dont la mise en œuvre présente des dangers manifestes : pollution, sécurité, pérennité de la cale, etc... « *Par conséquent il devient indispensable que les services sanitaires compétents soient rapidement consultés, s'impliquent et coordonnent l'ensemble de ces opérations de façon à limiter de tels risques en appliquant le principe de précaution.* » (C90)

Le conseil communautaire de AQTA a délibéré le 15 février 2018 en vue de la conclusion d'une convention de délégation de service public entre la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique et la Compagnie des Ports du Morbihan en vue de « la gestion de la station de carburants détaxés sur le port dénommé Cale de Kerisper à Saint-Philibert pour une durée de 10 ans à compter du 1<sup>er</sup> juin 2018. »

(C90 DELCROIX) « La présence d'un stockage et d'une distribution d'hydrocarbures détaxés sur le littoral sous la responsabilité des Ports du Morbihan n'est pas relevée à ma connaissance dans ce PLU bien que celui-ci soit un « établissement classé » avec des risques importants :

- Situation à l'extrémité d'une étroite impasse (chemin du Passeur)
- Incendie : proximité de la structure du pont de Kerisper et d'une importante zone de bois classé,
- Distribution et circulation d'hydrocarbures : parfois directement dans des récipients localisés à l'intérieur de véhicules terrestres non habilités à ce type de transport qui deviennent alors sur la route particulièrement dangereux,
- Pollution : la zone de dépotage ne dispose pas de cuve de rétention ni de dispositif de filtration et de dégraissage des eaux pluviales de ruissellement. »

La cale et ses abords immédiats sont situés dans l'emprise du Domaine Public Maritime. Sa situation juridique demande une vérification (voir avis du Comité Régional de Conchyliculture) Dans le bulletin municipal de Locmariaquer 2010 il est précisé que « la communauté de commune des Trois Rivières est désormais concessionnaire de la cale du port de Kerisper et va bénéficier d'une subvention de 80 % du montant des travaux nécessaires à la mise aux normes du site. L'augmentation du débit des cuves de carburant rénovées est indispensable au bon fonctionnement du site fréquenté par tous les professionnels de la zone »

La commune, dans son mémoire en réponse, apporte les réponses suivantes aux questions posées par la commission d'enquête :

*Quid de la cohabitation entre activités ostréicoles et portuaires ?*

*La cohabitation des activités ostréicoles et portuaires existe dans de nombreux endroits, notamment le long du littoral breton. A Saint-Philibert, la cale de Kerisper cristallise cette cohabitation puisque les activités ostréicoles y côtoient des activités portuaires et de transport (voir courrier d'AQTA annexé au présent document). Les différentes occupations du domaine public maritime sont organisées et autorisées par concession. La commune va se rapprocher des services de la délégation de la mer et du littoral (DMML) pour connaître la délimitation de ces concessions. Des ajustements des différents zonages pourront avoir lieu avant l'approbation du document d'urbanisme pour tenir compte des activités concessionnaires.*

*La cale de Kerisper est desservie semble-t-il pas une voie inadaptée aux besoins (arrêté municipal interdisant les plus de 1,5 T) alors que ce site est fréquenté par des véhicules plus importants (évacuation des déchets).*

*Quels sont les projets pour améliorer la desserte et la sécurité aux carrefours concernés ? La gestion cale de Kerisper relève de la compétence de la Communauté de Communes. Une réunion est prévue à ce sujet avec les services concernés le 12 octobre prochain. Dans le cadre de la révision du document d'urbanisme, ce point sera abordé par le comité de pilotage avant l'approbation du PLU, pour*

déterminer si des outils complémentaires peuvent être introduits dans le document d'urbanisme pour pallier les enjeux dans ce secteur. La question de l'utilité de l'extension de la zone Uia sera de nouveau abordée et tranchée pour l'approbation.

Quel est le périmètre exact des zones Uip ?

Les extraits graphiques ci-après précisent la délimitation des zones Uip.



La commission d'enquête constate que la cale de Kerisper, desservie par une voie communale peu adaptée, supporte une activité importante notamment en matière de transit de déchets, à proximité d'une zone importante d'activités ostréicoles.

Elle prend acte des limites précisées dans le mémoire en réponse et demande d'améliorer le règlement graphique pour faire en sorte que les limites de zones soient parfaitement lisibles par tous.

Sans pour autant nier l'importance des problèmes soulevés quant à la sécurité et à l'usage de la cale, la commission note que leur objet ne relève pas de la présente enquête publique mais plutôt de la police du maire

### **b) Kernivilit**

Un nouveau port de commerce à Kernivilit.

« Je regrette qu'il ne soit pas fait mention du nouveau quai de commerce aménagé à proximité du rond-point de Kernivilit. Pourtant nous pouvons tous constater l'entreposage de palettes de matériaux de construction, de bennes de ferrailles et divers autres matériaux. Ceci semble en relation avec le trafic entre les îles de Houat et Hoëdic et le continent. » (C35 De Narp)



La commission a pu constater sur place la situation.

Le secteur est classé en zone Ac réservée aux activités de cultures marines ; dans l'hypothèse où ce secteur serait affecté durablement à des activités portuaires, il conviendrait de changer le zonage Ac en Uip ...

### **c) Port à sec de PORT DEUN (zone Uia + zone Uip)**

Ce secteur, destiné à l'accueil des entreprises artisanales, industrielles et commerciales et tertiaires, est classé en zone Uia pour la partie port à sec et en zone Uip pour la partie portuaire (cale).

AQTA se déclare favorable au zonage du port à sec de Port Deun.

Le Conseil Départemental suggère de réfléchir à la faisabilité d'un stationnement léger en zone Na au bénéfice des usagers du port à terre.

Le site du Mutipôle a cristallisé les observations du public et notamment des riverains. Une des principales préoccupations porte sur la nature des activités autorisées en zone Ui : secteurs d'urbanisation destinés à l'accueil des activités économiques notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat ;

Un intervenant (L11) rappelle que dans le PLU précédent, il existait une limitation des activités à celles du nautisme.

Il est par ailleurs reproché une extension sans autorisation d'un stockage de bateau hors périmètre du Multipôle de Port Deun (stockage anarchique d'environ 500 bateaux). L'augmentation de cette capacité de stockage génère des nuisances et fait craindre des risques de pollution, d'incendie accidentels ou volontaires et d'explosion avec un stockage d'hydrocarbures qui se quantifie à environ 30 000 litres.

Les intervenants demandent que :

- La partie Na occupée illégalement soit remise à l'état naturel, que le remblai non autorisé soit évacué pour éviter de par sa surélévation, des inondations récurrentes de certaines propriétés
- Les parcelles appartenant à la commune restent la propriété de cette dernière et soit traitées en zone naturelle afin de laisser la zone humide respirer.

La cohabitation entre les clients du pôle nautique et les particuliers font l'objet de nombreuses remarques sur le plan de la circulation (dangerosité de la traversée de la route) et du stationnement. Les usagers proposent que soit permis la réalisation d'un parking au fond de l'Oap sur le même site que l'entreprise privée pour l'accueil des véhicules de ses clients.

De nombreuses observations ont été émises par les riverains sur le mauvais entretien de bassin entraînant des inondations et une prolifération de moustiques.

Pour mémoire, dans son avis sur le PLU, AQTA rappelle que le conseil communautaire a validé en date du 6 avril 2018 le lancement des travaux de renforcement et de sécurisation du poste de refoulement de Port Deun implanté depuis 1992 sur la parcelle AS68 ; les travaux revêtent une importance pour la préservation de l'environnement des milieux aquatiques et des usages associés : il faut donc supprimer l'ER n°5 sur le projet de règlement graphique et le remplacer par un emplacement dédié pour la réalisation de travaux de sécurisation et renforcement du poste de refoulement de Port Deun au bénéfice de la communauté de commune.

L'association DASSON et de nombreux intervenants souhaitent que la zone humide existante soit protégée et que la zone située à l'est de la zone humide située dans l'emprise Uia du port à sec de Port Deun soit classée en Na pour éviter toute urbanisation (c9).

Dans son mémoire en réponse, la commune apporte les précisions suivantes :

*La question des circulations et des stationnements a fait l'objet de plusieurs observations à l'enquête publique. La commune souhaite rappeler que pour faire face aux difficultés rencontrées, notamment en période estivale, plusieurs moyens ont été mis en place ces dernières années : travaux d'aménagement de la RD (établissement d'une zone 30, réalisation de plateaux ralentisseurs), un parking rue des Presses est ouvert sur la période estivale et un accord a été trouvé avec la Communauté de Communes compétente en matière de transports en commun pour desservir gratuitement le parking temporaire par la ligne TyBus cet été 2018.*

*Autre inquiétude quant à cette zone : la question de l'autorisation d'activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat. Cette possibilité est destinée à la zone de Uia de Kerluesse, en lien avec l'activité de La Trinitaine. Sous réserve de l'aval du comité de pilotage, une zone Ui spécifique à Port Deun pourrait être établie dans le PLU révisé, dédiée aux activités économiques en lien avec le nautisme et compatibles avec le voisinage des zones d'habitat.*

De par sa situation stratégique (proximité immédiate de la mer, de la Trinité, ouverture vers l'océan) ce site accueille des jeunes entreprises, pour certaines de haute technicité, liées aux activités maritimes ou au nautisme. Une base technique pour les grands trimarans de course internationale s'est également installée.

L'organisation de courses très médiatisées et d'événements privilégiés par la proximité de la Trinité concourent à la notoriété de la commune de saint Philibert et de la région notamment pour son savoir-faire.

Ce projet d'urbanisation répond à un besoin économique sur la commune en lien avec le nautisme et le maritime, et à une demande de développement des entreprises déjà établies sur le site. Cette extension peut entrevoir la création de nouveaux emplois.

Néanmoins, la proximité immédiate d'un nombre significatif d'habitations et de la présence d'une zone humide à l'intérieur de la zone Uia imposent une vigilance quant aux risques liés à ces activités : incendie, explosion, pollutions diverses.

En conséquence la commission propose de créer un sous-secteur Ui (ex : Uim) destiné à l'accueil des activités économiques en lien avec le nautisme et compatibles avec le voisinage des zones d'habitat.

De plus la commission recommande que toutes les dispositions soient prises pour la sécurisation du site et l'information des riverains

#### 4.16 Zones ostréicoles (Ac)

Saint-Philibert comporte une trentaine de sites conchylicoles dont la majorité détient son siège sur le territoire. Dans le domaine de l'aquaculture, Saint-Philibert tient une place importante à l'échelle du Pays d'Auray. L'ostréiculture connaissant parfois certaines difficultés, il est essentiel de permettre à ces entreprises de développer tous les moyens nécessaires à leur pérennisation et/ou leur ouverture vers d'autres types de production en lien avec la mer (algoculture, etc.). Les risques de conflits d'usage pouvant découler de la trop grande proximité de certaines habitations ainsi que la pression foncière liée à la proximité immédiate avec l'eau doivent être anticipés (RP p.130)

La préservation des activités primaires (agriculture, aquaculture) participant à l'identité de la commune figurent dans l'axe 1 de l'Orientation 3 du PADD. Cette préservation des activités primaires justifie de :

- protéger **les sites d'exploitation** et le foncier nécessaires à la pérennité et au développement de ces activités
- **d'améliorer les accès** aux sites d'exploitation aquacole et aux parcelles exploitées par l'agriculture
- de limiter **les risques de conflit d'usage** avec des tiers, à terre comme en mer

Le règlement écrit identifie deux zones spécifiques aux activités aquacoles :

**Ac** : Parties du territoire affectées exclusivement aux activités des exploitations aquacoles situées sur le domaine terrestre.

Sont interdits :

- Toutes constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et bâtiments d'exploitation prévus ;
- Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer et aux activités de la mer ;
- Sont autorisés :
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement ;
- Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ;
- Un local de permanence intégré dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 20m<sup>2</sup> dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité aquacole et sous réserve que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction. Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction ;
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
  - Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, mise en marché et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune,
  - Des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la limite des surfaces autorisées pour les activités annexes (20m<sup>2</sup> cumulés entre le local de permanence, les bâtiments d'accueil et de vente).

**Ao** : Parties du territoire affectées exclusivement aux activités des exploitations aquacoles situées sur le Domaine Public Maritime.

Si les limites des zones sont bien définies au règlement graphique, elles sont difficilement lisibles. Ce constat est partagé par les personnes publiques associées (Préfet, CRC..) et par les intervenants à l'enquête.

La commission demande que les limites de zones figurant au plan soient parfaitement lisibles par tous.

Dans son avis sur le PLU arrêté, le Comité Régional de la Conchyliculture Bretagne Sud demande le maintien du zonage Ac de Men Er Bellec et suggère de vérifier la situation juridique dans le secteur de la cale de Kerisper.

Les observations et contributions produites pendant l'enquête concernent plusieurs sujets :

- Des constructions à usage d'habitation n'ayant pas de rapport avec les activités aquacoles sont classées en zone Ac : leurs propriétaires réclament un autre classement. Notamment M. & Mme HENRION (R1/C5) produisent un jugement du tribunal administratif de RENNES (n° 1004938-1 du 22/11/2012) : « M. et Mme HENRION soutiennent sans être contredits que, si leurs constructions étaient initialement à usage ostréicole, elles ont changé de destination dans les années 70 pour être affectées à un usage exclusif d'habitation ; que, dans ces conditions, et compte tenu de la localisation des parcelles en cause à l'extrémité du secteur urbanisé auquel elles sont rattachées, M. et Mme HENRION sont fondés à soutenir que leur classement en secteur Ac est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation... »

Madame GOUZER (C65) reprend les mêmes arguments quant aux bâtiments qui n'ont jamais été affectés à des activités aquacoles ou qui ont été désaffectés de longue date. C'est le cas pour C39/L44 CORVEC, C44LECOQ, C25LORSIGNOL, R22/C94 NOYELLE, L33JADE, L54LE ROUZIC,

En outre, des parcelles non bâties n'ont pas vocation à servir à ces activités : C89DANO,

A l'inverse, des parcelles sont destinées à ces activités et doivent être classées en Ac : L55JAOUEN

- Des emplacements réservés sont créés au bénéfice de la commune pour desservir des chantiers ostréicoles. En particulier, les ER 4 & 5 sont contestés au motif que le chantier serait susceptible d'accueillir du public pour des activités de dégustation et /ou restauration, entraînant des nuisances dues au passage et au stationnement des véhicules : C12 HEBERT, C49 DE LA CELLE, C73LE LEVREUR, L47GATAULT, L51BOURGOIN,

Dans son mémoire en réponse, la commune précise :

*Les zones Ac ont été définies telles qu'elles existent au PLU en vigueur, ce qui a reçu l'approbation du comité régional de la conchyliculture, qui se satisfait que la commune de Saint-Philibert mette en œuvre, à travers son PLU arrêté, les outils de préservation des conditions de travail et de développement de l'activité aquacole. Des éléments de réponse ont été apportés précédemment quant à l'existence de bâtiments non aquacoles dans des zones Ac. Ce point sera réétudié par le comité de pilotage, qui pourra solliciter le concours des différents acteurs du territoire à ce sujet, avant de décider de la suite à donner, dans le cadre de l'approbation du document d'urbanisme, à ces situations.*

*La diversification des activités ostréicoles est possible : le règlement du PLU, qui tient compte des recommandations du comité régional de la conchyliculture, autorise en zone Ac « des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la limite des surfaces autorisées pour les activités annexes (20m<sup>2</sup> cumulés entre le local de permanence, les bâtiments d'accueil et de vente). »*

Le Comité Régional de la Conchyliculture Bretagne Sud complète cette réponse et précise

*Il est probable que ces bâtiments (habitat inclus) soient historiquement liées à l'activité conchylicole et/ou maritime. Ces logements, même dument déclarés avec permis de construire, ont été majoritairement accordés en qualité de logements de fonction, dont la destination habitat était l'accessoire de la destination agricole.*

*Certains bâtiments ont fait l'objet de changements de destination pour transformation en habitat, interdits par principe dans la bande des 100 mètres. Déclasser ces bâtiments de la zone Ac revient à*

*entériner, voire encourager ces pratiques. (Effet domino : transformer sans autorisation, attendre, puis demander le déclassement)*

*Le passage de ces biens de zone aquacole à zone naturelle permettra sans doute de redonner de la constructibilité à ces biens dans la bande des 100m (extensions limitées possibles), alors qu'ils sont aujourd'hui gelés par le règlement de la zone aquacole.*

*Les activités d'aquaculture sont importantes ; cependant, les secteurs littoraux concernés comprennent des constructions qui n'ont pas de rapports directs avec ces activités (soit depuis toujours, soit depuis un certain temps). Le Projet de la commune veut en même temps préserver ces activités et éviter les conflits de voisinage...*

La commission souscrit à la proposition du groupe de travail de revoir les zones Ac et d'identifier les bâtiments pour les classer en fonction de leur affectation ou de leur vocation à moyen et long terme.

La diversification des activités ostréicoles est possible : le règlement du PLU, qui tient compte des recommandations du comité régional de la conchyliculture, autorise en zone Ac « des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la limite des surfaces autorisées pour les activités annexes (20m<sup>2</sup> cumulés entre le local de permanence, les bâtiments d'accueil et de vente). »

La question de la diversification des activités aquacoles est souvent abordée en commune littorale où l'activité est présente, car il est vrai qu'on voit se développer sur les rivages des installations qui semblent plus relever de la restauration que de la vente directe ou de la dégustation. Sur ce point le PLU ne peut agir en dehors de son champ, qui est la gestion du droit des sols. Les règles données par le PLU arrêté (qui pourraient être amendées selon les remarques du CRC avant l'approbation, sous réserve de l'aval du comité de pilotage) sont les seuls outils dont la commune dispose en matière d'urbanisme réglementaire. Les emplacements réservés mis en place pour desservir les chantiers ostréicoles ont pour but d'assurer l'accès et le bon fonctionnement des exploitations. L'accueil du public sur ces exploitations rentre dans le cadre de la diversification de l'activité et participent donc de leur bon fonctionnement.

La commission considère qu'il y a une différence notable entre une activité de vente directe et/ou de dégustation sans transformation, et une activité de restauration. Les conséquences en matière de stationnement et de pollution sont sérieusement différentes. Il convient donc de s'assurer que les activités d'accueil et de vente ne comprennent aucune transformation.

#### **4.17 Divers**

Concernant les observations diverses qui ne relèvent pas directement du PLU, la commune apporte les réponses suivantes :

*Plusieurs observations portent sur des points que le PLU n'a pas vocation à encadrer. C'est notamment le cas de :*

- *Les données cadastrales, la base cadastrale utilisée est celle disponible en 2017, au moment de l'arrêt du PLU. Si des constructions n'y apparaissent pas, les pétitionnaires peuvent se renseigner auprès des services du cadastre. Le PLU utilise la dernière donnée à jour, le cadastre figurant sur les planches graphiques sera donc mis à jour l'approbation.*
- *De même, la délimitation du domaine public maritime ne relève ni de la compétence de la commune ni du champ d'application du PLU. Il est à noter que la commune a procédé à une demande de mise à jour de cette délimitation, dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme, mais que les services de l'Etat compétents en la matière n'ont pas donné suite à cette demande.*

- *Les nuisances générées par la piste de BMX, l'utilisation réelle de la cale de Kerisper, la réalisation de sanitaires publics, les questions d'éclairage public, la gestion des stationnements et les enjeux de sécurisation des voies de circulations, les informations à porter à la connaissance des riverains de Port Deun (notamment en matière de risque incendie), la signalétique, les caractéristiques du bassin de rétention existant à Port Deun.*
- *Les conditions à respecter pour déposer un permis de construire, la mise en œuvre de la déclaration d'utilité publique pour le secteur de Kermouroux (pour laquelle une enquête publique spécifique a eu lieu), la desserte du territoire par le haut débit (le PLU ne fait qu'imposer la pose de fourreaux en attente de cette desserte, qui est gérée à l'échelle départementale), les mutations foncières.*

## **5. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET DE PLU**

En ramenant à l'essentiel l'examen des dispositions du projet de PLU, des observations formulées (avis de PPA et observations du public) et du mémoire en réponse de la commune, outre les suggestions figurant en cadre grisé dans l'analyse des thématiques qui précède, la commission d'enquête constate notamment que :

- Presqu'île qui s'avance dans la baie de Quiberon, la commune de Saint-Philibert est contrainte dans son développement par la législation en vigueur (loi littoral et loi ALUR) et les multiples protections concernant les espaces naturels (Natura 2000, zones humides, espaces naturels sensibles, espaces remarquables...);
- Le maintien de la qualité paysagère et du cadre de vie est une préoccupation communale traduite par l'ensemble des dispositions prises (OAP paysagère notamment) y compris au sein des espaces urbanisés ;
- Les élus ont fait le choix de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et d'organiser un développement urbain autour du bourg. Ainsi, la commune mène une politique volontariste visant à pérenniser l'attractivité du territoire tout en recherchant un rééquilibrage de la structure démographique. En compatibilité avec le SCoT du Pays d'Auray, 340 logements sont prévus au PLU, à savoir : 60% de logements futurs sont destinés à la résidence principale dont 50% sous forme de logements abordables. En outre, la collectivité table sur une diminution de la part des résidences secondaires ;
- Les élus expriment au travers de ce projet de PLU une volonté d'infléchir la consommation foncière (environ -34%/PLU opposable). Cette volonté est concrétisée par l'imposition d'une densité minimale de constructions dans les opérations d'urbanisation d'ensemble (OAP) en compatibilité avec les dispositions du SCoT qui se traduit par une évolution des formes urbaines ;
- La suppression des périmètres constructibles (UD et Nh) des espaces bâtis qui ne peuvent être qualifiés d'agglomération ou de village au sens de la loi littoral, ne semble pas remettre en cause la capacité d'accueil de la commune ;
- Le littoral de Saint-Philibert est particulièrement sollicité : aquaculture, activités portuaires, loisirs nautiques, habitat.... Cette diversité entraîne des conflits de proximité ;

- Les activités primaires (aquaculture, agriculture) présentes sur le territoire communal, en particulier les activités aquacoles (une trentaine de sites d'exploitation actifs) bénéficient de zonages adaptés (Aa, Ac et Ao) qui en assurent la protection et la pérennisation, indispensables pour la vie économique de la commune. Ils visent à anticiper les conflits pouvant naître de la proximité avec les habitations ;
- Les activités industrielles et artisanales sont essentiellement situées dans des zones d'activités dédiées (Kerlois, Kerran, Port Deun) dont le maintien et le développement sont prévus dans le projet de PLU ;
- La commune de Saint-Philibert est raccordée à la station d'épuration intercommunale de Kerran dont la capacité permet d'absorber les flux supplémentaires générés par l'accueil d'une nouvelle population et le développement économique. Suite à une procédure juridico-administrative ayant eu pour effet l'annulation de l'arrêté préfectoral d'autorisation de 2010, un nouveau dossier d'autorisation est en cours d'élaboration par AQTA.

La commission d'enquête considère néanmoins que :

- Le caractère ambitieux des perspectives en matière de production de logements (340 sur 10 ans prévus au SCoT et repris dans le PLU), partagé par de nombreux intervenants, ne constitue pas un objectif à atteindre impérativement.
- Le secteur de la rue des Presses situé dans le prolongement du bourg pourrait être intégré à l'agglomération et bénéficier des mêmes zonages que le bourg. Cette extension irait ainsi dans le même sens que la proposition d'adaptation des zonages du bourg au Nord et au Sud de la rue des Presses en matière de densification.
- Sans pour autant minimiser l'importance du maintien de la capacité des zones Ac, les constructions qui n'ont pas ou plus depuis un temps certain de vocation ostréicole devraient bénéficier d'un zonage de type N à l'instar d'une décision du Tribunal Administratif de Rennes en date du 22 novembre 2012.
- Concernant le site d'activités d'intérêt intercommunal de Port Deun, la proximité immédiate d'un nombre significatif d'habitations impose une vigilance quant aux activités autorisées dans la zone et aux risques qu'elles génèrent (pollution, incendie, sécurité...).
- Il est regrettable que le dossier de zonage d'assainissement eaux usées, concernant entre autres la station d'épuration de Kerran, n'ait pu être soumis à enquête publique concomitamment au PLU.

**En conséquence de ce qui précède, la commission émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Philibert assorti d'une réserve et de trois recommandations :**

#### **Réserve**

- Création sur le site de Port Deun d'un sous-secteur Ui (ex : Uim) et d'un règlement adapté visant à n'autoriser que les activités économiques artisanales et commerciales en lien direct avec la mer et compatibles avec l'habitat.

**Recommandations**

En conséquence la commission propose de créer un sous-secteur Ui (ex : Uim) destiné à l'accueil des activités et compatibles avec le voisinage des zones d'habitat.

1. Revoir le zonage Ua au nord et sud de la rue des Presses ;
2. Etendre le périmètre de l'agglomération de part et d'autre de la rue des Presses ;
3. Classer en zone N, les habitations non ostréicoles situées au projet de PLU en zone Ac ;
4. Adapter le règlement écrit concernant les autorisations d'occupation des sols en zones A et N (supra p.28).

Le 23/10/2018

**Michelle TANGUY,**  
Présidente de la commission d'enquête



**Annick BAUDIC -TONNERRE**  
Membres de la commission d'enquête

**Jean-Marie ZELLER**

Membres de la commission d'enquête

