

SAINT PHILIBERT REVISION DU PLU

COMPTE-RENDU DE REUNION

Personnes présentes :

Mairie de SAINT PHILIBERT

M. LE COTILLEC F. Maire
Mme DEVOIS MC. Adjointe municipale
M. FLOHIC P. Adjoint municipal
Mme BARDOU M. Adjointe municipale
Mme ESCAT M. Adjointe municipale
M. LAVACHERIE A. Conseiller
Mme JEGAT AS. Conseillère
M. ALBOUY G. Conseiller
M. GUILLOU E. Conseiller
Mme LE FOURNIER A. Conseillère
Mme BELLEGO M. Conseillère
Mme DUSSAUCY ML. Conseillère

Mme LAVIGNE I. DGS
Mme BENARD C. Service urbanisme

PPA

Mme DESJARDINS B. Pays d'Auray
Mme JOYEUX ML. AQTA/chargée suivi PLU
Mme GOULHEN-LACROIX A. DDTM56/SUH/UAO
Mme HABICHT C. DDTM56/SUH
M. VAZEILLES S. DDTM56/SUH/UAO
M. LEMONNIER G. DDTM56/SUH
Mme MEZAC A. PNR Golfe du Morbihan
M. LESNE F. La Trinité sur Mer
M. MORVANT L. CCI 56
M. TOULLEC P. Chambre d'agriculture 56
M. LE GAL P. Président CRC
M. HERVE F. Vice-président CRC
Mme SEGALEN N. Chargée de mission CRC

Bureau d'études

Mme LE TALOUR C. EOL
Mme DELABARRE N. EOL

Absents excusés

Mme VIELVOYE A. AQTA
Mme LEVEAU E. INAO

Objet :

Réunion n°18 : présentation du projet de PLU avant arrêt aux personnes publiques associées

Date : 21 11 2017

Rédacteur : C. LE TALOUR



Objet de la réunion : présentation du projet de PLU avant arrêt aux personnes publiques associées

Mme LE TALOUR présente les différentes dispositions mises en œuvre dans le PLU pour atteindre les objectifs fixés par le PADD.

1. Zonages et principales règles associées

Mme LE TALOUR présente une carte illustrant les principales dispositions de la loi Littoral, qui ont été une des bases de travail pour la révision du PLU.

Mme LE TALOUR présente les grandes règles des zones agricoles.

M. TOULLEC fait remarquer que dans le règlement écrit, une disposition permet dans le cadre d'une exploitation agricole de procéder à un changement de destination à des fins de diversification sans que les bâtiments soient répertoriés au règlement graphique. Il suggère de retirer cette mention puisque les bâtiments susceptibles de changer de destination ont été inventoriés et figurent sur les planches graphiques.

M. LEMONNIER fait remarquer que la « pastille » Aa autour de l'exploitation de Kerzuc n'est pas légale puisque située dans les espaces proches du rivage. Il explique que dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme, le projet sera refusé en commission des sites (CDNPS). Mme LE TALOUR indique que cette disposition a été discutée et validée par le comité de pilotage, elle affiche la volonté de préserver les exploitations agricoles.

Mme GOULHEN indique que la jurisprudence concernant les seuils pour les extensions et les annexes aux habitations en campagne a évolué et que seul le seuil des 30% est retenu. La révision de la charte agriculture et urbanisme du Morbihan doit reprendre, elle viendra fixer ces seuils. Le comité de pilotage se penchera sur la question pour valider le seuil à fixer au PLU.

Mme LE TALOUR présente les zonages aquacoles.

Les discussions portent sur l'importance de maintenir les zonages aquacoles, pour les sites en exploitation et les sites en veilles. Dans le contexte local, il est indispensable de préserver à la fois l'existant et le potentiel de développement. M. LE GAL indique que le CRC est souvent sollicité pour des demandes d'installation mais que la rareté du foncier fait qu'en moyenne seulement 1 demande sur 3 est satisfaite.

Mme LE TALOUR rappelle que certains secteurs ont été annulés par la cour d'appel de Nantes, mais qu'ils ont été volontairement reconduits dans le projet de PLU pour donner la possibilité aux ostréiculteurs de développer leurs chantiers. M. LEMONNIER explique qu'il faudra bien justifier dans le rapport de présentation ces choix et les caractéristiques des secteurs concernés.

Mme BELLEGO indique que le zonage Nds laisse la possibilité d'exploiter le foncier aquacole même s'il ne permet pas de nouvelles constructions. M. LAVACHERIE rappelle que la rénovation de bâtiments d'exploitation est bien souvent plus coûteuse que la création de nouveaux bâtiments et que cette situation peut freiner les possibilités/volonté d'installation d'entreprises.

M. LE GAL rappelle qu'il existe un gros enjeu de rétention foncière sur ces secteurs convoités, que certains propriétaires attendent que les zonages évoluent pour valoriser leurs biens. Afficher dans le document d'urbanisme le maintien de zonages aquacoles permet de limiter un peu ces effets.

Mme SEGALLEN rappelle l'importance du maintien des zones Ac par rapport à la question de l'habitat en campagne. Une fois déclassés, ces secteurs permettent à des constructions édifiées régulièrement de devenir des habitations, parfois dans la bande des 100m.

Mme LE TALOUR présente les zonages naturels.

M. LEMONNIER attire l'attention sur le fait que le jugement de la CAA de Nantes est devenu définitif et qu'il est risqué de ne pas intégrer ces effets dans le futur document d'urbanisme. La question du choix d'un zonage Nds ou Ao sur certains secteurs est délicate et devra être amplement justifiée dans le rapport de présentation.

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. Mme BELLEGO conteste ce nouveau classement qui conditionne la reconstruction à l'identique à une bonne intégration paysagère et environnementale. M. LEMONNIER rappelle que la reconstruction à l'identique est un droit,

Mme JOYEUX suggère d'écrire les dispositions du règlement écrit à ce sujet de manière à ce que la reconstruction à l'identique ne soit pas conditionnée.

M. LAVACHERIE demande dans quelle mesure la reconstruction doit être « à l'identique », notamment puisque les matériaux de construction ont évolué. M. LEMONNIER explique que c'est que c'est l'emprise au sol de la construction qui est prise en compte.

Mme JOYEUX ajoute que la reconstruction à l'identique n'est plus limitée aux sinistres mais est aussi un droit dans le cadre d'une démolition.

Mme GOULHEN demande quelles sont les dispositions prises pour le zonage en mer. Mme LE TALOUR explique que d'un point de vue graphique, EOL utilise des étiquettes pour faire figurer le zonage en mer (ici Nds), sans marquer les contours. Pour ce qui est des données informatiques, la limite du zonage en mer n'est toujours pas clairement définie et EOL n'a pas eu l'occasion de traiter cette question jusqu'à présent. Pour verser le document d'urbanisme sur le géoportail de l'urbanisme, le zonage en mer figurera sous forme de polygone fermé. EOL s'adaptera aux limites données, soit par une réglementation soit par rapport à ce qui pourrait se faire sur des communes voisines.

Mme LE TALOUR présente les principales dispositions des zones à vocation d'habitat. Elle rappelle que le travail effectué s'est appuyé sur les dispositions de la loi Littoral ainsi que sur les règles existantes dans le PLU en vigueur.

Mme JOYEUX s'interroge sur l'incidence des OAP paysagères sur l'instruction des autorisations d'urbanisme. Mme LE TALOUR explique qu'il y a peu de retour sur cet outil puisqu'il est très récent. L'objectif est de donner à la commune un moyen de refuser une demande qui viendrait mettre en péril un espace à vocation paysagère ou environnementale dans le bourg. Il n'y a pas à priori beaucoup de terrains privés concernés. Mme Devois demande si le PNR a des éléments de réponse par rapport à cette interrogation, Mme MEZAC explique qu'effectivement les retours sont peu nombreux, qu'on en est encore au stade de l'expérimentation. Mme JOYEUX indique que si des éléments paysagers/environnementaux sont à préserver dans le bourg, ils peuvent faire l'objet d'une protection au titre de la loi Paysage.

Mme LE TALOUR présente les dispositions pour les activités économiques. Elle explique que des éléments de justification seront développés pour les zones d'activités de Kerran, Kerluisse et Port Deun qui se trouvent en discontinuité du bourg.

M. LAVACHERIE s'interroge sur un cas particulier de poste de relevage situé à Port Deun et qui doit être sécurisé. Il demande si le classement en Nds n'est pas problématique pour réaliser des travaux. M. LEMONNIER indique que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, ...) sont autorisées en Nds.

Mme JOYEUX s'interroge sur l'absence d'outils mis en œuvre pour préserver les commerces de centre bourg. La commune peut définir des linéaires dans lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit ou des périmètres en dehors desquels l'installation de nouveaux commerces est interdite. M. MORVANT soutient cette remarque. Mme JOYEUX rappelle que le SCoT du Pays d'Auray fixe un objectif de concentrer et préserver les commerces dans les centres. La proposition sera soumise au comité de pilotage avant l'arrêt. Mme LAVIGNE demande si la commune peut exercer un droit de préemption sur les commerces. M. MORVANT rappelle que cette possibilité est généralement très coûteuse à la collectivité.

Mme JOYEUX s'interroge sur la possibilité donnée à Kerran d'installer des activités commerciales. Il pourrait être envisagé de créer un sous-secteur spécifique à Kerran, ne permettant pas l'installation de nouveaux commerces mais permettant aux entreprises concernées installées d'étendre à la marge leurs bâtiments. Cette proposition sera soumise au comité de pilotage avant l'arrêt du document d'urbanisme.

M. LEMONNIER demande si une extension du camping Les Palmiers est prévue au PLU. Mme LE TALOUR et Mme BENARD expliquent que ce n'est pas le cas, qu'à priori le périmètre de la zone NL concernée correspond à ce qui a été autorisé. A vérifier.

Mme GOULHEN demande pourquoi les zones NL ne sont pas considérées comme des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) puisqu'elles donnent des droits à construire spécifiques qui ne sont pas prévus par le code de l'urbanisme (en zones agricoles et naturelles, seules les habitations peuvent évoluer). Mme LE TALOUR soutient cette remarque, elle considère aussi que ces zones devraient être considérées comme des STECAL, d'autant plus que si ce n'est pas le cas, elles ne sont pas traitées par la CDPENAF.

Mme LE TALOUR présente les dispositions pour les secteurs d'équipement.

Mme GOULHEN demande pourquoi le cimetière à Kermouroux est classé en 1AU au lieu de U. Mme LE TALOUR explique que c'est un projet de création sur des terrains aujourd'hui agricoles, situé en extension d'urbanisation. Elle ne voit pas comment justifier que la zone soit classée U alors que c'est du foncier exploité par l'agriculture aujourd'hui.

Mme GOULHEN attire l'attention sur le fait de classer en U, 1AU ou 2AU des secteurs, la jurisprudence est venue préciser les caractéristiques à retenir pour tel ou tel classement. Les zones U doivent être desservies par les réseaux, les réseaux arrivent en périphérie des zones 1AU et les zones 2AU ne sont pas desservies. Il faudra envisager de revoir le classement de certains secteurs, notamment ceux de Kermouroux.

Mme JOYEUX s'interroge sur la zone 1AU de Kermouroux au Nord de l'opération Bois du Dolmen. Si le permis d'aménager de Bois du Dolmen venait à être annulé, avec un zonage U, les possibilités d'aménagement seraient uniquement données par les règles du PLU et non pas maîtrisées par des OAP (principe d'aménagement d'ensemble notamment). Mme LAVIGNE explique que l'opération est communale et qu'il n'y a pas de risque à ce niveau. Mme JOYEUX propose d'établir une OAP incluant Bois du Dolmen pour assurer les principes d'aménagement et pour justifier du phasage des opérations entre Bois du Dolmen et la zone 1AU de Kermouroux qui ne sera desservie qu'une fois le lotissement communal réalisé. La proposition fait débat.

Mme LAVIGNE rappelle qu'il existe une DUP sur ce secteur. Mme GOULHEN indique que la DUP assure la maîtrise du foncier mais ne garantit pas l'obtention d'un permis d'aménager. Mme BELLEGO rappelle que la DREAL a émis un avis négatif sur le projet de ZAC notamment du fait de son impact sur l'environnement boisé à proximité. Mme LAVIGNE indique que le projet de ZAC n'a jamais été approuvé.

Mme BELLEGO s'interroge sur le classement Uip du Fort de Kernevest, sur des terrains appartenant au Conservatoire du Littoral. Mme LE TALOUR rappelle que ce classement d'une part affiche la volonté de la commune de mettre en valeur cet élément de patrimoine et que d'autre part, ce terrain n'est pas recensé dans les espaces remarquables du littoral identifiés par les services de l'Etat dans les années 1990. M. LEMONNIER explique que le Conservatoire du Littoral n'est pas une personne publique associée mais qu'il sera sollicité par la DDTM au moment de l'arrêt pour donner son avis sur le projet de PLU. Il est probable que le classement Uip soit contesté.

2. Trames et périmètres complémentaires

Mme LE TALOUR explique que la commission des sites (CDNPS) a été décalée au 25 janvier 2018. Elle indique que le secteur encadré sur la carte présentée n'est pas classé EBC car la commune souhaite réhabiliter une zone humide victime d'un remblai frauduleux. La commune opte dans ce cas pour la préservation d'un milieu humide plutôt que pour la préservation d'un bois né d'un enfrichement du terrain.

Mme BENARD s'interroge sur les possibilités de rendre les compensations de destruction de haies obligatoires. Mme GOULHEN explique que ce n'est pas possible à l'échelle du PLU, qu'il est nécessaire de procéder à un travail d'information et de pédagogie auprès des habitants de la commune. Mme MEZAC confirme que le PNR ou le SMLS interviennent en aval du PLU.

Mme GOULHEN indique que l'annexe relative au patrimoine bâti pourrait être reversée dans les dispositions générales du règlement écrit. Elle rappelle que c'est une prescription et qu'on doit donc retrouver des outils spécifiques. La demande d'autorisation avant travaux sur le petit patrimoine n'est pas suffisante, il serait judicieux d'en interdire la démolition.

Mme HABICHT demande si des changements de destination sont répertoriés dans les zones N. A priori, le règlement écrit n'y fait pas référence. Après vérification, page 75 du règlement écrit transmis, il y a bien une référence à la possibilité de changer la destination de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural en secteur Na, après avis conforme de la CDNPS.

Mme GOULHEN remarque que la superposition des différentes informations sur planches graphiques du PLU contraignent la lisibilité des documents. Mme LE TALOUR explique que les possibilités graphiques sont limitées, elle verra s'il est possible d'améliorer la qualité des plans.

Mme JOYEUX indique que le tableau des emplacements réservés ne donne pas les bénéficiaires. Mme LE TALOUR explique que c'est un oubli, que tous les emplacements réservés sont à destination de la commune.

Mme JOYEUX rappelle que l'emplacement réservé n°22 se réfère à un article spécifique du code de l'urbanisme et qu'il serait bon de le préciser. De plus, il est nécessaire d'afficher le programme de construction prévu sur ce secteur.

Mme SEGALEN demande comment est traduite la zone non-aedificandi dans le règlement écrit ? Est-ce qu'elle concerne les secteurs aquacoles. Mme LE TALOUR explique qu'elle ne concerne que les zones U et que des informations complémentaires seront ajoutées au règlement écrit.

Mme SEGALEN demande si les marges de recul de la RD781 au niveau du Pont de Kerisper impactent les secteurs aquacoles. Mme LE TALOUR doit vérifier.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Mme HABICHT propose de remplacer le terme « déposée » par « délivrée » dans l'encadré de l'OAP thématique Port Deun.

Mme GOULHEN explique qu'un récent arrêt du Conseil d'Etat remet en cause la possibilité de conférer aux OAP un rapport de conformité. Il est donc préférable de reverser dans le règlement écrit les dispositions prévues pour la préservation de la rue Georges Camenen.

4. Conséquences sur la population et le foncier

Mme JOYEUX explique qu'en lissant les objectifs du SCoT et du PLH en matière de production de logements aidés sur la durée du PLU, la commune devrait réaliser 50 logements locatifs sociaux et 50 logements en accessions aidées. En intégrant les logements aidés prévus dans les projets en cours, le projet de PLU de Saint-Philibert dépasse ces objectifs et est donc compatible.

5. Autres points discutés

Mme BENARD demande à Mme JOYEUX de se renseigner auprès des services d'AQTA pour la mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées. Mme LE TALOUR précise que le zonage d'assainissement eaux pluviales va partir en demande d'examen cas par cas à la fin de la semaine.

Mme GOULHEN regrette l'absence de disposition/justification dans les OAP pour favoriser le recours au transport collectif et le recours aux énergies renouvelables. Mme LE TALOUR verra s'il est possible d'ajouter des éléments.

Mme MEZAC rappelle qu'un inventaire du patrimoine maritime et littoral a été réalisé par le PNR et que les données sont disponibles. Il pourrait être intégré aux éléments de patrimoine à préserver.

M. ALBOUY conteste la possibilité donnée dans certains secteurs soumis à OAP de desservir les futures opérations par des voies d'accès privées. Mme LE TALOUR explique que ces possibilités ne sont pas obligatoires, qu'elles supposent l'accord des propriétaires des voies concernées, mais qu'elles permettent de réaliser un bouclage et de limiter les dessertes en impasse. Mme JOYEUX rappelle que limiter les dessertes en impasse est un objectif du SCoT.

Mme JOYEUX transmettra à la commune avant l'arrêt une note technique reprenant les avis et conseils des différents services d'AQTA.

Mme BELLEGO demande aux agents de la DDTM à partir de quand les documents du PLU sont communicables, qu'en est-il de la jurisprudence à ce sujet. Mme GOULHEN explique qu'un jugement relatif à la commune de HOUAT vient préciser les choses : les documents deviennent publics à partir du conseil municipal d'arrêt (03.12.2010 n°20104615-EV).