

# SAINT PHILIBERT REVISION DU PLU

## COMPTE-RENDU DE REUNION

### Personnes présentes :

#### Mairie de SAINT PHILIBERT

M. LE COTILLEC F. Maire  
M. BRUNEAU F. Adjoint municipal  
Mme DEVOIS MC. Adjointe municipale  
M. FLOHIC P. Adjoint municipal  
Mme BARDOU M. Adjointe municipale  
M. ALBOUY G. Conseiller  
Mme LE FOURNIER A. Conseillère  
Mme BELLEGO M. Conseillère

Mme LAVIGNE I. DGS  
Mme BENARD C. Service urbanisme

#### PPA

Mme DESJARDINS B. Pays d'Auray  
Mme JOYEUX ML. AQTA/chargée suivi PLU  
M CLAIR JL. DDTM56/SUH/UAO  
M. VAZEILLES S. DDTM56/SUH/UAO  
M. MEYER D. La Trinité sur Mer  
M. MORVANT L. CCI 56  
M. LE GAL P. Président CRC  
Mme SEGALEN N. Chargée de mission CRC

#### Bureau d'études

Mme LE TALOUR C. EOL

#### Absents excusés

Mme VIELVOYE A. AQTA  
Mme JEGAT A. Conseillère municipale

### Objet :

Réunion n°21 : présentation du projet de PLU avant approbation aux personnes publiques associées

Date : 15 01 2019

Rédacteur : C. LE TALOUR



### **Objet de la réunion : présentation du PLU avant approbation aux personnes publiques associées**

Mme LE TALOUR présente les ajustements apportés au document d'urbanisme entre l'arrêt et l'approbation. Elle rappelle que ces ajustements relèvent des remarques portées par les PPA dans le cadre de la consultation sur le PLU arrêté ainsi que par l'enquête publique.

Deux points ont été indiqués dans le support de présentation transmis aux PPA en préparation à cette réunion comme n'ayant pas été tranchés par le comité de pilotage. Ce dernier souhaite bénéficier des conseils des PPA présentes pour procéder aux arbitrages.

#### 1. Prise en compte des avis PPA

Le zonage Aa est maintenu sur les coupures d'urbanisation identifiées au SCoT. Mme Joyeux fait remarquer que si le SCoT n'autorise que l'extension mesurée des bâtiments agricoles dans ces espaces, il préconise également de mettre en œuvre les outils nécessaires à la préservation de cette activité. L'agriculture étant fragile sur le littoral, ce zonage Aa reste compatible avec les dispositions du SCoT. Les secteurs concernés par la

commune de Saint-Philibert présentent peu d'enjeux, la probabilité que de nouveaux bâtiments agricoles s'y construisent est faible.

Mme Le Talour explique que la commune souhaite maintenir la possibilité pour l'hôtel Le Galet d'étendre son bâtiment dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante. M. Clair rappelle, tel que précisé dans l'avis de l'Etat sur ce point, que la DDTM56 (en lien avec la jurisprudence) considère qu'au-delà de 30% une extension ne présente plus de caractère mesuré.

Mme Desjardins demande quelle est l'emprise au sol existante, donnée qui permettrait d'évaluer les possibilités données par cette règle. Après vérification suite à la réunion PPA, l'emprise au sol du bâtiment est de 337m<sup>2</sup>, soit environ 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire possible pour ce bâtiment construit en R+2. Mme Desjardins demande si 30% d'emprise au sol ne seraient pas suffisants (soit environ 100m<sup>2</sup> au sol supplémentaires), en indiquant que ne pas respecter la règle des 30% est contestable.

M. Bruneau indique que la commune souhaite assurer le bon fonctionnement et le maintien de cette entreprise. Les droits à construire peuvent constituer un enjeu en cas de cession, dans un domaine qui requiert un certain nombre d'équipements pour attirer et satisfaire sa clientèle.

Mme Le Talour rappelle que des PLU littoraux récents ont été approuvés avec les mêmes droits à construire pour les entreprises installées en dehors des zones agglomérées que ceux du PLU arrêté (50%) et que ces dispositions n'ont pas fait l'objet de remarques de l'Etat.

Mme Le Talour indique que la commune a décidé de suivre l'avis de l'Etat sur les droits à construire pour les habitations en campagne et retire donc la possibilité de réaliser des annexes.

M. Clair explique que la Charte Agriculture et Urbanisme est en révision et qu'il serait prévu d'augmenter les possibilités pour les extensions d'urbanisation à 50% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du premier PLU. Une lettre du Préfet à ce sujet doit être prochainement transmise aux communes à ce sujet. Mme Le Talour fait remarquer que pour ne pas faire porter de risque juridique au PLU sur ce point, cette nouvelle possibilité n'ayant pas transité via l'enquête publique, il est préférable de laisser la règle relative aux extensions d'urbanisation telle que prévue à l'arrêt et de la modifier une fois le PLU approuvé (par une procédure de modification).

Mme Devois s'étonne que la Charte Agriculture et Urbanisme évolue sur ce point pour les habitations mais qu'il soit toujours recommandé de limiter à 30% d'emprise au sol supplémentaire pour les entreprises installées en campagne.

De plus, M. Vazeilles note qu'il est indiqué dans le règlement écrit que les habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet d'une extension. Cependant, il est recommandé de renvoyer ces possibilités à la date d'approbation du premier PLU.

Enfin, Mme Bellego demande si la DDTM maintient la recommandation de limiter les extensions à 30m<sup>2</sup>. M. Clair indique que ce n'est plus le cas, que cette limite reste à la discrétion des communes. Mme Le Talour indique que c'est ici le cas puisque que cette disposition a été validée par le comité de pilotage.

Mme Le Talour indique que la remarque faite par l'Etat sur les zones U situées en espaces proches du rivage ne donne pas suite à modification. En effet, l'emprise au sol des constructions dans ces zones est limitée par le zonage d'assainissement des eaux pluviales qui fixe des coefficients d'imperméabilisation maximum. M. Clair et M. Vazeilles expliquent que la remarque ne porte pas uniquement sur les coefficients d'emprise au sol mais sur la volumétrie des bâtiments afin de respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation en espaces proches du rivage. Mme Le Talour rappelle que les implantations sont réglementées et des hauteurs maximum fixées par le règlement écrit.

Mme Le Talour explique que la zone non-aedificandi a été étendue pour l'approbation afin de prendre en compte la remarque de l'Etat à ce sujet (inconstructibilité de la bande des 100m). Cette évolution n'appelle pas de commentaire de la part des personnes présentes.

Mme Le Talour présente un des points sur lequel le comité de pilotage souhaite recueillir les conseils des PPA présentes : la gestion du foncier aquacole dans le document d'urbanisme et précisément les cas de Kerlioret et Mer-Er-Belleg pour lesquels le Conseil d'Etat et la Cour d'Appel Administrative ont déjà annulé les zonages Ac et Ao.

Si la commune comprend la remarque de l'Etat à ce sujet en demandant de suivre ces arrêts et de classer les secteurs en Nds, elle fait remarquer qu'un tel classement compromet la possibilité de réintroduire sur ces secteurs des exploitations aquacoles et fait porter un risque de changement d'usage et de transformation des bâtiments en habitations.

M. Le Gal et Mme Segalen soutiennent la commune sur la lecture des enjeux et rappellent les difficultés que connaissent le CRC et la SAFER pour assurer la vocation aquacole du foncier. M. Le Gal précise qu'un projet de loi devrait étendre la possibilité de préempter à des bâtiments sans activité aquacole depuis moins de 20 ans (contre 5 actuellement). Il indique que la volonté initiale était de ne pas donner de limite dans le temps.

M. Clair et Mme Bellego indique que le zonage Nds n'empêche pas l'aquaculture, mais Mme Segalen précise que si ce zonage permet effectivement les aménagements légers et que les ouvrages en mer pour l'aquaculture sont considérés comme des aménagements légers, il ne permet cependant pas la réalisation de constructions ou d'installations en dur à terre. Ce zonage compromet la vocation aquacole à terre.

Après une longue discussion sur ce sujet épineux, les élus de Saint-Philibert décident de maintenir les zones Ac et Ao au PLU (et en lien, de renforcer les justifications à ce sujet dans le rapport de présentation). Ce choix reflète la politique de soutien à cette activité très développée sur la commune et qui pâtit de nombreux conflits d'usage.

M. Clair doit évaluer avec ses services le risque que représente ce choix au niveau du contrôle de légalité.

Mme Le Talour indique qu'un EBC figurant au PLU arrêté doit effectivement être supprimé pour tenir compte de l'avis de la CDNPS. Il se situe au Sud du camping, au niveau de Larmor.

Mme Le Talour indique que les parcelles situées dans la zone d'activité de Kerran sur lesquels se sont développés des habitats abritant une espèce menacée de papillon (Azurée des Mouillères) seront effectivement classées Nds.

Mme Le Talour indique que la zone 1AUe et l'emplacement réservé n°29 pour la réalisation d'un nouveau cimetière sont supprimés, la commune n'étant pas en mesure de produire une étude hydrogéologique nécessaire à un tel projet. Les parcelles concernées sont donc classées en zone agricole. Si un nouveau cimetière devait être réalisé, une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pourra être utilisée pour adapter le document d'urbanisme.

Mme Le Talour indique que la zone Aa dédiée à l'exploitation agricole située au lieu-dit Kerzuc sera légèrement étendue, pour permettre l'extension ou la mise aux normes des bâtiments d'activité.

Mme Le Talour indique que le tracé des zones Uip a été modifié pour tenir compte de l'avis de l'Etat à ce sujet.

Mme Le Talour liste les éléments figurant dans l'avis d'AQTA sur le PLU qui ont été pris en compte et qui entraînent des modifications du document d'urbanisme :

- Suppression de l'emplacement réservé n°24 : la zone d'activité de Port Deun est une zone d'activité privée, dans laquelle la communauté de communes ne souhaite pas préempter du foncier ;
- Limiter les changements de destination à la destination « logement » ;
- Modifier les périmètres des emplacements réservés dédiés à la préservation des mégalithes de Pourhors et du Petit Kerambel ;
- Adaptation de certaines règles des zones U à vocation d'habitat pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

En revanche, la commune souhaite maintenir le zonage 2AU sur le secteur de Kermouroux, cet outil, combiné au périmètre de ZAD, donne à la commune les moyens de mener une stratégie foncière adaptée à l'aménagement du secteur.

Mme Le Talour présente également les modifications apportées au PLU pour tenir compte de l'avis du Pays d'Auray :

- Donner la possibilité aux entreprises artisanales installées à Kerran de réaliser des showrooms ;
- Intégrer la référence à l'article L151-15 du code de l'urbanisme dans les dispositions générales du règlement écrit, au paragraphe relatif à la mixité sociale.

En revanche, Mme Le Talour explique que la question des densités étant déjà suffisamment sensible sur le territoire, la commune ne souhaite pas inscrire dans son PLU une OAP thématique relative à cet enjeu. Mme Joyeux précise que l'avis du Pays d'Auray sur ce point fait plutôt référence à la possibilité de gérer les implantations des constructions futures, de manière à ce que ces constructions ne compromettent pas des découpages fonciers ultérieurs. Mme Le Talour explique que c'est effectivement ce qui est prévu par le règlement écrit pour les zones d'activité. La proposition du Pays d'Auray pourra être intégrée pour l'approbation du PLU, sous réserve de l'accord du comité de pilotage.

Mme Le Talour explique que les remarques formulées par le CRC sur la rédaction du règlement zones Ac et Ao et les droits à construire dans ces zones ont été prises en compte et entraînent des modifications du règlement écrit.

Mme Le Talour indique que les espaces boisés classés situés dans les marges de recul de la RD781 sont modifiés pour tenir compte de l'avis du CD56. Les parties de boisements concernées sont donc protégées au titre des éléments du paysage à préserver (L151-19 du code de l'urbanisme).

M. Vazeilles s'interroge sur la nécessité de présenter ces modifications en CDNPS avant approbation. Mme Le Talour remarque que ces ajustements n'apportant pas de modification significative au classement EBC, il n'est sans doute pas nécessaire de repasser devant la CDNPS.

Mme Besnard demande si, comme pour le service régional d'archéologie, le règlement écrit peut prévoir une dérogation pour le CD56. Mme Joyeux explique que la dérogation donnée au SRA n'est probablement pas fondée juridiquement, il en serait de même pour le CD56.

Mme Le Talour rappelle que cette dérogation a été mise en place suite à une demande de la DRAC de pouvoir intervenir sur les mégalithes situés en EBC mais que la validité de la réponse apportée n'a pas été confirmée par l'assistance juridique de la commune.

## 2. Prise en compte des conclusions de l'enquête publique

Mme Le Talour présente les modifications apportées au PLU pour la zone d'activité de Port Deun. En effet, le classement en Uia, au même titre que la zone d'activité de Kerluesse a fait bondir les habitants de Saint-Philibert, notamment du fait que ce zonage donne la possibilité d'implanter des activités incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat. La commune souhaite que soit clairement affichée la vocation nautique de Port Deun et l'aspect compatible des activités installées ou ayant vocation à s'y installer. Un sous-zonage spécifique a donc été créé (Uim), dans lequel ne sont autorisées que les activités

économiques artisanales et commerciales en lien avec la mer, compatibles avec le voisinage des zones d'habitat. M. Morvant propose d'ajouter en lien « direct » avec la mer pour lever toute ambiguïté.

Mme Joyeux indique qu'il est prévu d'ajouter une définition des termes « activités compatibles avec le voisinage des zones d'habitat » mais que celle-ci ne figure pas dans le règlement écrit. Mme Le Talour explique que c'est un oubli et qu'elle y sera bien ajoutée.

Mme Le Talour présente les nouvelles règles pour les constructions dans les zones à vocation principale d'habitat, selon qu'elles sont soumises à OAP ou non. Elle explique que les dispositions prévues au PLU arrêté et notamment les hauteurs maximales autorisées en Ua ont fait l'objet de beaucoup de remarques et que, bien que déjà en vigueur, pour répondre aux observations formulées, la commune a décidé de les amender et notamment de réduire la hauteur maximum autorisée en Ua.

M. Vazeille s'interroge sur la hauteur autorisée à l'acrotère si les toits-terrasses et attiques ne sont pas autorisés. Il est effectivement nécessaire que le règlement écrit soit plus clair sur ce point, tout en tenant compte du fait que les toits-terrasses sont permis pour les extensions et les annexes.

Mme Joyeux s'interroge sur la possibilité d'imposer des toitures terrasses végétalisées au PLU, puisqu'on fait référence ici à des techniques constructives. Les élus souhaitent maintenir cette rédaction, qui participe à la qualité environnementale et durable des constructions.

Mme Le Talour présente le deuxième point sur lequel les élus souhaitent connaître les positions des PPA pour procéder aux arbitrages. Il s'agit du cas de la rue des Presses, pour lequel la commission d'enquête recommande à la commune d'étendre la zone constructible. Cette position de la commission d'enquête laisse le comité de pilotage perplexe. La commune a sollicité l'avis de son assistance juridique qui considère que classer ce secteur en U entre dans le rapport de compatibilité avec le SCoT et ne remet pas en cause l'économie générale du projet (sous réserve de l'ampleur des autres modifications apportées), ce qui permet de l'intégrer avant l'approbation du PLU.

Mme Joyeux indique que si l'analyse de l'avocat de la commune reste correcte, le SCoT prévoit cependant que ce sont les PLU qui déterminent les limites des enveloppes agglomérées et en portent la responsabilité.

M. Clair indique que selon lui, le secteur concerné ne présente pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé, même au regard de la loi ELAN, d'autant plus qu'il est situé pour partie en espaces proches du rivage. Il note également que la zone Na au PLU en vigueur constitue une coupure d'urbanisation. Il propose à la commune de transmettre à ses services une proposition de tracé de zone U pour pouvoir apporter une réponse plus étayée rapidement.

Mme Le Talour indique qu'à priori pour ce secteur aucune solution n'est satisfaisante, un zonage N ou un zonage U présentant tous les deux un risque juridique pour le PLU et pour les autorisations d'urbanisme qui pourraient être délivrées.

Mme Le Talour indique que la commune ne souhaite pas suivre la recommandation de la commission d'enquête sur le classement en zone N des habitations situées dans les secteurs aquacoles, sauf pour le cas de Kernivilit qui a fait l'objet d'un arrêt en cours d'appel. Le CRC approuve cette position de la collectivité et rappelle les enjeux fonciers liés à l'aquaculture et discutés précédemment. Mme Bellego s'étonne qu'on puisse ainsi laisser en zone aquacole des bâtiments d'activité non utilisés depuis 20 ans (voir paragraphe relatif à la proposition de loi mentionné précédemment) et des habitations qui n'ont pas de lien avec l'activité aquacole. M. Le Gal rappelle les dégâts qu'on peut causer les changements de destination (autorisés ou non) dans certains secteurs du Morbihan et qui mettent en péril l'activité aquacole.

Mme Le Talour présente les évolutions apportées au PLU pour tenir compte des remarques formulées à l'enquête publique (mais qui ne font pas l'objet de réserve ou de recommandation de la part de la commission d'enquête) :

- Dans le cas des OAP rue des Presses (au Sud de la mairie), les nouvelles dispositions de la zone Ua devraient assurer l'intégration paysagère et architecturale du projet ;
- Dans le cas des OAP de Kercadoret, des modifications sont apportées pour faciliter la mobilisation foncière du secteur (découpage en sous-secteur). La commune est consciente que l'aménagement de cette zone ne se fera pas sans difficulté, notamment concernant les accès. Les riverains du Domaine des Pins ont clairement affiché le fait qu'ils sont contre un accès par le Sud et l'accès par l'Est est lui-même tributaire de l'aménagement du secteur 1.

Mme Le Talour indique que la commune modifie la zone Uip prévue par le PLU arrêté au niveau de la cale de Kerisper et réintègre le zonage du PLU en vigueur. M. Clair indique que les avis des différents services de la DDTM divergent à ce sujet, Mme Segalen fait remarquer que les arbitrages du comité de pilotage PLU en la matière n'empêchent pas que les discussions se poursuivent entre les différents acteurs pour gérer ce secteur.

Mme Le Talour indique que la zone Uia de Kerluesse est légèrement étendue pour permettre un projet d'extension. Dans ce secteur, une partie de la 2AUi prévue par le PLU arrêté est classée Aa au PLU pour approbation suite à des cessions foncières qui ont eu lieu entre les propriétaires des habitations situées dans le noyau bâti et le propriétaire de La Trinitaine.

Mme Le Talour indique que deux bâtiments susceptibles de changer de destination sont ajoutés au PLU, le changement de destination restant soumis à l'avis conforme de la CDNPS au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Mme Le Talour indique qu'un emplacement réservé est ajouté pour permettre la sécurisation de la traversée de la RD781.

### 3. Demandes de la mairie formulées à l'enquête publique

Mme Le Talour rappelle que le conseil municipal a autorisé par délibération du 9 juillet 2018 le maire à déposer des modifications à apporter au PLU suite à l'arrêt. Elle présente le contenu de ces modifications :

- Modification des zonages Ao dans 3 secteurs, pour tenir compte d'une demande de la DDTM relative à la gestion des zones de mouillage. M. Clair indique que ces modifications ne sont pas nécessaires et qu'il doit clarifier les attentes des services compétents de la DDTM à ce sujet. Mme Segalen s'étonne de ces couloirs classés Uip qui entraînent encore des risques de conflits d'usage avec les exploitants aquacoles. Il est décidé de ne pas modifier les zonages prévus à l'arrêt sur les secteurs de la Chapelle et des Presses. La zone Uip de Quéhan peut être modifiée telle que proposée pour l'approbation ;
- Des zonages Na sont ajoutés sur deux cours d'eau situés en zone U, pour préserver ces derniers sur une bande de 5m de part et d'autre des lits ;
- Un certain nombre d'éléments à préserver au titre du L151-19 sont supprimés, ils ne font pas partie de l'annexe transmise par le PNR ;

- La haie qui longe l'avenue Anna Le Bail est préservée au titre des éléments du paysage à préserver ;
- Les emplacements réservés n°24 et 31 sont supprimés. Mme Le Talour indique que le cas du n°24 a déjà été évoqué et que le n°31 qui avait pour objet la réalisation d'un chemin à l'arrière du cimetière n'est plus d'actualité. L'emplacement réservé n°6 est étendu, il correspond à des bassins d'orage existant, qui ne sont pas entretenus et enrichis. Mme Joyeux fait également remarqué que l'emplacement réservé n°5 change de bénéficiaire, c'est AQTA qui est la structure compétente en matière d'assainissement ;
- Les dispositions relatives à la réalisation de clôtures sur rue sont modifiées : si des murs de soutènement sont réalisés, ils doivent être constitués de pierres ou matériaux de tenue et d'aspect identique ;
- La définition des annexes est modifiée pour reprendre celle du lexique national d'urbanisme, la définition d'une extension est ajoutée. Mme Joyeux rappelle qu'il faudra également ajouter la définition d'une activité compatible avec le voisinage des zones d'habitat ;
- Deux périmètres de diversité commerciale sont instaurés pour tenir compte de la modification du volet commercial du SCoT. Ils reprennent bien les dispositions prévues par le SCoT à ce sujet et qui doivent être validée prochainement.

Mme Joyeux attire l'attention de la commune sur le fait qu'il existe des jugements contradictoires concernant la possibilité pour une commune de déposer des remarques à l'enquête publique. M. Vazeilles confirme et explique que le risque est que la commune dépose ses remarques le dernier jour et ne donne pas la possibilité aux habitants de prendre connaissance du contenu. Mme Le Talour explique qu'à Saint-Philibert, une délibération en date du 09 juillet a été prise pour habiliter le maire à déposer à l'enquête publique et que cette délibération contient la liste des modifications souhaitées par la commune. Ces dispositions prises par la commune favorisent la transparence vis-à-vis des citoyens et limite le risque juridique que pourrait entraîner la démarche.

#### 4. Demandes de constructibilité non recevables

Mme Le Talour présente sur des cartes les demandes de constructibilités qui ont été faites lors de l'enquête publique et pour lesquelles, même au regard des possibilités données par la loi Elan, la commune ne peut donner suite.

En conclusion, elle présente les évolutions des surfaces des différentes zones du PLU, sous réserve de la décision qui sera prise pour le secteur de la rue des Presses.

Les modifications apportées sont mineures et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Le document peut être approuvé.