

COMMUNE DE SAINT PHILIBERT

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

007

Nombre de Conseillers :

En exercice : 16

Présents : 13

Votants : 14

L'an deux mille dix-neuf à 19 heures, le jeudi 7 mars, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-PHILIBERT, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. François LE COTILLEC, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 28.02.2019

PRÉSENTS : François LE COTILLEC - François BRUNEAU - Michèle ESCATS - Marie-Claude DEVOIS - Philippe FLOHIC - Marine BARDOU - Georges ALBOUY - Delphine BARNAUD - Gwenaël BONNET - Marie Louise DUSSAUCY - Pierrick EZAN - Alain LAVACHERIE - Armelle LE FOURNIER
ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR : Anne-Sophie JÉGAT à Marie Louise DUSSAUCY
ABSENTS : Eric GUILLOU- Michèle BELLEGO
SECRÉTAIRE de SÉANCE : Michèle ESCATS

DÉLIBÉRATION N° 2019.06

APPROBATION PLU REVISE

Monsieur le Maire expose les raisons ayant conduit la commune à prescrire la révision du PLU.
 Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21, R. 153-20 et suivants,
 Vu la délibération du conseil municipal du 25.01.2016 ayant prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU),
 Vu la délibération du conseil municipal du 19.02.2018 ayant arrêté le projet de révision du PLU,
 Vu l'arrêté du maire en date du 04.06.2018 soumettant à enquête publique le projet de PLU révisé arrêté le conseil municipal,
 Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête déposés en mairie du 23.10.2018
 Vu les avis des personnes publiques associées et consultées,

PPA	Date d'envoi projet PLU révisé	Date de réception en mairie de l'avis	Avis
Etat	02/03/2018	01/06/2018	Favorable sous réserve de prendre en compte des observations
CDPENAF	02/03/2018	27/04/2018	Favorable sous réserve de prendre en compte de observations / défavorable sur un cas précis
CDNPS		14/02/2018	Favorable sous réserve de prendre en compte des observations
AQTA / Pays d'Auray	02/03/2018	01/06/2018	Favorable
Pays d'Auray	01/03/2018	01/06/2018	Favorable
Parc Naturel Régional	01/03/2018	26/05/2018	Favorable
Conseil départemental	01/03/2018	19/05/2018 +21/06/2018	Des observations formulées Un courrier complémentaire
CRC Bretagne Sud	27/02/2018	06/06/2018	Favorable sous réserve de prendre en compte des observations
Chambre de commerce et d'industrie	28/02/2018	15/05/2018	Favorable

MRAe	02/03/2018	05/06/2018	Pas d'observation
GMVA	28/02/2018	30/04/2018	Pas d'observation
INAO	02/03/2018	30/03/2018	Pas d'observation
Mairie de Crac'h	02/03/2018	-	Pas d'avis émis
Mairie de La Trinité sur Mer	02/03/2018	-	
Mairie de Locmariaquer	02/03/2018	-	
Syndicat Mixte du Pays de Lorient	02/03/2018	-	
Conseil Régional	02/03/2018	-	
ADO Habitat 56	28/02/2018	-	
CRPF	05/03/2018	-	
Chambre d'Agriculture	28/02/2018	-	
Chambre des métiers	28/02/2018	-	

Monsieur le Maire indique les modifications apportées au projet de PLU révisé pour donner suite aux observations formulées pendant l'enquête publique, et aux avis des Personnes Publiques Associées :

Afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées et du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, le PLU révisé arrêté a fait l'objet de quelques ajustements. Ces éléments ont été validés par le comité de pilotage lors de deux réunions de travail tenues les 8 et 26 novembre 2018, puis présentés aux personnes publiques associées le 15 janvier 2019. Le compte-rendu de cette dernière réunion figure dans les annexes du PLU révisé.

Sont présentés ci-après les modifications apportées au PLU révisé pour donner suite aux avis des personnes publiques associées (1), les réponses apportées aux réserves et recommandation de la commission d'enquête (2), ainsi que les principales demandes émanant des personnes publiques associées ou de la commission d'enquête qui n'ont pu être satisfaites (3).

1. Ajustements du PLU révisé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées

- La commune a décidé de suivre l'avis de l'Etat concernant les droits à construire pour les habitations situées dans les zones agricoles et naturelles du territoire. Elle retire donc du règlement du PLU révisé la possibilité de réaliser des annexes à ces habitations.
- La commune a décidé de suivre les conseils de la DDTM du Morbihan concernant la possibilité de réaliser des extensions aux habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles du territoire et inscrit comme date de référence la date d'approbation du premier PLU, approuvé en juillet 2010.
- La commune a décidé de suivre les conseils de l'Etat et de supprimer la possibilité de réaliser des loges de gardiens dans les zones NL des campings « L'Evasion » et « Les Palmiers ».
- La commune a décidé de suivre l'avis de l'Etat en ce qu'il conseille d'étendre la zone non-aedificandi sur certains secteurs U situés dans la bande des 100m.

- Le classement des EBC figurant sur les planches graphiques du règlement du PLU révisé arrêté sera corrigé pour tenir compte de l'avis de la CDNPS. A ce titre, un EBC a été supprimé dans le secteur de Larmor.
- La commune a décidé de suivre l'avis de l'Etat sur le classement de certaines parcelles situées dans la zone d'activité de Kerran. Ces parcelles sont aujourd'hui occupées par des milieux naturels qui constituent l'habitat d'une espèce de papillon protégée au niveau communautaire. Elles sont donc classées Nds pour l'approbation.
- La commune a décidé de suivre l'avis de l'Etat sur le projet de création de cimetière. Ce projet n'étant pas abouti et la commune ne disposant pas d'une étude hydrogéologique permettant d'attester de conditions satisfaisantes pour ce type de projet, la zone 1AUe et l'emplacement réservé n°29 sont supprimés pour l'approbation.
- La commune a décidé d'étendre à la marge la zone Aa dédiée à l'exploitation agricole de Kerzuc, afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement de cette entreprise et de permettre notamment la mise aux normes des bâtiments d'exploitation.
- La commune a décidé de suivre l'avis de l'Etat sur le tracé des zones Uip et de modifier certains périmètres.
- La commune a décidé de donner suite aux remarques formulées par AQTA sur les points suivants :
 - o Suppression de l'emplacement réservé n°24 à Port Deun : la zone d'activité est privée, la communauté de communes ne souhaite pas y préempter du foncier.
 - o Le changement de destination des bâtiments situés dans les zones agricoles et naturelles du PLU révisé et identifiés sur les planches graphiques du règlement ne sera autorisé que pour la destination « logement ».
 - o Les périmètres des emplacements réservés n°9 et 11 sont modifiés tel que proposé, afin d'assurer une meilleure protection des mégalithes.
- Sur conseils de la Communauté de Communes, la commune a décidé d'amender le règlement écrit du PLU révisé selon les points suivants :
 - o Dans les zones Ua, Ub et Uc, la mention « Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de façade, à l'acrotère ou au point le plus haut avec celles des constructions voisines.
 - o Dans les zones Ub et Uc, les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 3,00m.
 - o La définition des annexes donnée dans les dispositions générales du règlement écrit a été modifiée pour reprendre celle du lexique national d'urbanisation. De plus, la définition d'une extension ainsi que la définition « d'activité compatible avec l'habitat » ont été ajoutées.
- Sur conseils de la Communauté de Communes, la commune a décidé d'amender le règlement graphique du PLU révisé selon les points suivants :
 - o Des zonages Na ont été ajoutés sur deux cours d'eau situés en zone U, pour préserver ces derniers sur une bande de 5,00m de part et d'autre des lits.
 - o Le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°5 est modifié au profit d'AQTA, qui est la structure compétente en matière d'assainissement.
- La commune a décidé de suivre l'avis du Pays d'Auray et modifie le règlement écrit du PLU révisé arrêté selon les points suivants :

- Donner la possibilité aux entreprises artisanales installées dans la zone d'activité de Kerran de réaliser des showroom (surfaces commerciales).
- Intégrer la référence à l'article L151-15 du code de l'urbanisme, relatif à la mixité sociale, dans les dispositions générales du règlement écrit.
- La Commune a décidé de suivre l'avis du CRC sur le PLU révisé arrêté et d'autoriser dans les zones Ac et, sous conditions, dans les zones Ao la possibilité de réaliser des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10% de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20m² dans le cas d'établissement de plus faible importance.
- La commune a décidé de suivre l'avis du Conseil Départemental et de classer en élément du paysage à préserver les parties de boisement situées dans les marges de recul de la RD781.

2. Ajustement du PLU révisé pour tenir compte des conclusions de la commission d'enquête

La commission d'enquête formule dans ces conclusions, 1 réserve et 3 recommandations. La commune a décidé de donner suite à une partie d'entre-elles :

- La commune a décidé de lever la réserve de la commission d'enquête en intégrant au règlement du PLU révisé un sous-zonage spécifique pour la zone d'activités de Port Deun, dans lequel seules les activités économiques artisanales et commerciales en lien direct avec la mer et compatibles avec le voisinage des zones d'habitat sont autorisées. Ce sous-zonage est dénommé « Uim ».
- Pour suivre la recommandation de la commission d'enquête relative aux droits à construire dans la zone Ua de part et d'autre de la rue des Presses, la commune a décidé de revoir la rédaction et les possibilités offertes aux futures constructions dans le bourg. Ainsi, dans les zones Ua et 1AUa, la hauteur maximale au point le plus haut est limitée à 10m contre 12m au PLU révisé arrêté. De plus, Dans les zones Ua, Ub, Uc et 1AUa, lorsqu'elles se trouvent en dehors de secteurs soumis à OAP, les toitures du corps principal des futures constructions devront être à 2 ou 4 pentes, de couleur sombre, en ardoise ou matériaux similaires. Dans ces mêmes zones, lorsqu'elles se trouvent dans des secteurs soumis à OAP, les toitures du corps principal des futures constructions devront être à deux ou quatre pentes ou en attique ou en toit-terrasse. Les couvertures des toitures en pente du corps principal de la construction seront de couleur sombre, en ardoise ou matériaux similaires. Dans le cas de constructions en toit-terrasse, la toiture du corps principal de la construction devra être végétalisée.

Un certain nombre d'observations formulées par des particuliers lors de l'enquête publique ont également conduit la commune à procéder à des ajustements des dispositions du PLU révisé. C'est le cas notamment pour :

- Les nombreuses remarques formulées sur les dispositions des OAP sectorielles de la Rue des Presses. Les nouvelles règles de la zone Ua devraient favoriser l'intégration des constructions dans leur environnement bâti.
- Les dispositions des OAP sectorielles de Kercadoret ont été amendées pour limiter les risques de blocage foncier.
- Les dispositions des OAP sectorielles de la Route des Plages ont été amendées pour permettre la réalisation d'une opération de 9 logements minimum ne comprenant pas de logements locatifs sociaux.
- A Kerisper, la zone Uip prévue par le PLU révisé arrêté a été modifiée pour réintégrer le tracé de la zone Uip du premier PLU.

- La zone Uia de Kerluesse a été étendue pour permettre l'extension des bâtiments d'activités de la zone.
- La zone 2AU de Kerluesse a été réduite au profit d'un zonage Aa pour tenir compte de cessons de terrains qui ont eu lieu entre le propriétaire du site d'activités économiques et les riverains de la zone.
- Deux bâtiments susceptibles de changer de destination ont été ajoutés au PLU révisé pour approbation. Ce changement de destination ne sera autorisé que pour la destination « logement » et devra obtenir l'avis conforme de la CDNPS.
- En accord avec le Conseil Départemental du Morbihan, un emplacement réservé a été ajouté pour permettre la sécurisation de la traversée de la RD781 au niveau de Kerroch.

Par délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2018, le conseil municipal de Saint-Philibert a autorisé M. le maire à déposer des remarques à l'enquête publique pour corriger des erreurs ou des oublis suite à l'arrêt du PLU révisé.

Les points suivants sont donc modifiés :

- Modification de la zone Uip de Quéhan, selon les recommandations de l'Etat dans le cadre de la gestion des concessions en mer.
- Un certain nombre d'éléments du paysage à préserver repérés sur les planches graphiques du règlement du PLU révisé arrêté ne figurent pas à l'annexe transmise par le PNR et ont donc été supprimés.
- La haie qui longe l'Avenue Anna Le Bail a été identifiée comme éléments du paysage à préserver sur les planches graphiques du règlement du PLU révisé pour approbation.
- L'emplacement réservé n°31 a été supprimé, la Commune ne souhaite plus réaliser de liaison douce à l'arrière du cimetière.
- Les dispositions du règlement écrit concernant la réalisation de clôtures dans les zones Ua, Ub, Uc, Ui, Uj, UL, A, N, Ni et NL ont été modifiées. La Commune souhaite que dans le cas de clôtures sur rue constituées de murs de soutènement, ces derniers soient réalisés en pierre ou matériaux de tenue et d'aspect similaire.

De plus, afin d'anticiper sur l'approbation de la modification du volet commercial du SCoT, la commune a par ailleurs décidé d'intégrer dans son document d'urbanisme deux périmètres de diversité commerciale. Le premier identifie un secteur de niveau 1 (le centre bourg), dans lequel les activités commerciales doivent s'installer. Le second identifie un secteur de niveau 2 (zone d'activités de Kerluesse), dans lequel les activités commerciales d'au-moins 250m² de surface commerciale ou 350m² de surface de plancher doivent s'installer.

3. Demandes n'ayant pas entraîné de modification du PLU révisé arrêté

Qu'elles relèvent des personnes publiques associées ou de l'enquête publique, certaines demandes n'ont pas entraîné de modification du PLU révisé suite à l'arrêt. C'est notamment le cas des éléments présentés ci-dessous :

- La Commune a décidé de maintenir un zonage Aa dans les coupures d'urbanisation, contrairement à la remarque formulée par l'Etat dans son avis. Cette disposition vise à préserver les outils de production agricole, activité fragilisée sur le littoral. Elle reste compatible avec les dispositions du SCoT du Pays d'Auray.

- La Commune a décidé de maintenir la possibilité pour l'hôtel Le Galet de réaliser une extension du bâtiment dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du premier PLU approuvé en juillet 2010.
- La Commune a décidé de ne pas modifier les droits à construire dans les zones U situées dans les espaces proches du rivage. Le gabarit des constructions futures permettra d'assurer une extension limitée de l'urbanisation, de par les règles d'implantation et de hauteur fixées par le PLU révisé et d'imperméabilisation des sols fixées par le zonage d'assainissement pluvial.
- La Commune a décidé de maintenir les zonages aquacoles sur les secteurs de Men-Er-Belleg et de Kerlioret, afin de préserver les outils de production aquacole, qui font partie intégrante de l'identité de la commune.
- La Commune a décidé de maintenir la possibilité pour les futures constructions en zone Ub de s'implanter en recul d'au-moins 0,90m par rapport aux limites séparatives. Dans ces situations, le code civil s'appliquera pour définir la possibilité de réaliser des ouvertures.
- La Commune a décidé de maintenir le zonage 2AU sur la zone 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.
- La Commune a décidé de ne pas ajouter d'OAP thématique « densité de logements » ou « implantation des constructions » dans son PLU.
- La Commune a décidé de ne pas suivre la recommandation de la commission d'enquête d'étendre le périmètre de l'agglomération de part et d'autre de la rue des Presses. Elle juge que cette recommandation fait porter un risque de fragilité juridique au document d'urbanisme et aux autorisations d'urbanisme qui seraient délivrées dans ce secteur. En effet, la définition de l'enveloppe agglomérée du bourg s'appuie sur des critères précis, et notamment une distance minimale de 50m entre les constructions. Dans les données brutes sur la ressource foncière mobilisable transmises par AQTA, ce secteur est déjà exclu de l'enveloppe agglomérée du bourg. Il est par ailleurs, séparé de l'enveloppe agglomérée du bourg par une coupure d'urbanisation, déjà identifiée par un zonage N au PLU de 2010. De plus, ce secteur est en partie situé dans la bande des 100m et en espaces proches du rivage. Il compte une trentaine d'habitations pour une densité moyenne d'environ 10 lgt/ha. Il est desservi par une rue principale (Rue des Presses) le long de laquelle les constructions se sont développées de manière linéaire (urbanisation linéaire). Les voies de circulation ne présentent donc pas de caractère structuré ; seuls des accès privés mènent aux habitations depuis la rue des Presses. Cette situation ne permet de qualifier ce secteur de « secteur déjà urbanisé autre que les agglomérations et villages » tel que le prévoit l'article L121-8 du code de l'urbanisme, modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018.
- La Commune a décidé de ne pas suivre la recommandation de la commission d'enquête portant sur le classement en zone N des habitations situées dans les zones aquacoles, sauf pour le cas du secteur de Kernivilt qui a fait l'objet d'un arrêt en Cour d'Appel. Les enjeux fonciers liés à l'aquaculture et notamment la transformation de chantiers ostréicoles en habitation sont très importants. La commune souhaite afficher sa volonté de tout mettre en œuvre pour préserver l'aquaculture sur son territoire.
- De nombreuses demandes de constructibilité ont été produites lors de l'enquête publique. Au regard de la législation en vigueur, la commune ne peut donner suite à ces demandes et maintient donc les secteurs concernés en zone agricole ou naturelle.

Considérant que les modifications apportées suite à la consultation des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;
Considérant que le PLU révisé, tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par un vote 14 POUR sauf 1 Abstention concernant les terres de Kerzuc

- Décide d'approuver le PLU révisé tel qu'il est annexé à la présente.
La délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
La délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.
Le dossier de plan local d'urbanisme révisé approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Saint-Philibert aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du code de l'urbanisme.
- Décide d'approuver le rapport et les conclusions de la commission d'enquête.

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs.
Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour extrait conforme
Le Maire
François LE COTILLEC

