

**REUNION DU 18 OCTOBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-huit octobre, à dix-huit heures le Conseil Municipal de la Commune de NOSTANG, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GOURDEN, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : **08/10/2024**

**Etaient présents** : Jean-Pierre GOURDEN, Christophe TERRES, Marie LE QUINTREC, Claude CONAN, Denis L'ANGE, Renée GAIVORT, Anne-Françoise LE BIHAN, Dominique TRECANT, Pierre-Alain LOEZIC, Véronique PERON, Nolwenn GENTIL, Solenn LOEZIC, Lucie KOWAL, Philippe DEPUTTE, Jean-François THIEBOT

**Etaient absents** : Ghislaine BROQUARD ayant donné pouvoir à Jean-Pierre GOURDEN  
Didier LE CHANU Ayant donné pouvoir à Véronique PERON  
Myriam ROSSOLIN, Absente  
Thibault de la MOTTE, Absent

**Secrétaire de séance** : Christophe TERRES

---

---

**Information du conseil sur les décisions du Maire prises dans le cadre de la délibération DE-2020-02-06 portant délégation de compétences 29/06/2020**

Date	Objet
03/10/2024	Monsieur Le Maire décide de ne pas exercer son droit de préemption urbain sur la parcelle ZM 246 située 7 les Hauts de Kergoh

**APPROBATION DU PV 01 OCTOBRE 2024 A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**DE-2024-10-01**

**APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le Conseil Municipal a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme définissant les objectifs à atteindre et les modalités de concertation publique, par délibération du 14 septembre 2018.

Monsieur le Maire rappelle les objectifs de la révision :

**Population**

- ➔ Permettre à la Commune de rester attractive et dynamique en matière de démographie et d'emplois,
- ➔ Permettre un accueil raisonné de la population,
- ➔ Veiller à préserver l'équilibre entre croissance démographique et préservation du territoire,
- ➔ Préserver le « vivre-ensemble » existant sur la commune, par une intégration progressive de l'urbanisation future dans le tissu existant et une création de liaisons douces entre les quartiers et le territoire...

### **Paysage et environnement**

- ➔ Conforter l'image de commune « terre-mer » en valorisant et préservant ses éléments de paysage significatifs,
- ➔ Valoriser et préserver les secteurs d'intérêt écologique (zones humides, cours d'eau boisements, paysages...), l'environnement littoral,
- ➔ Valoriser et préserver la biodiversité et les habitats « faune-flore »,
- ➔ Développer les liaisons douces en lien avec l'environnement et le paysage de la commune

### **Économie**

- ➔ Maintenir le commerce de proximité, le conforter et développer une offre commerciale attractive et de qualité,
- ➔ Maintenir les activités économiques existantes (agricoles, artisanales...) sur le territoire et permettre l'installation de nouvelles activités compatibles avec l'habitat et l'environnement,
- ➔ Préserver les activités agricoles existantes et permettre d'en développer de nouvelles (notamment biologiques),
- ➔ Développer un tourisme vert en favorisant la création de liaisons douces (piétons, vélos...) pour découvrir le territoire et en favorisant également l'accroissement de l'offre d'hébergements touristiques de qualité (chambres d'hôtes...).

### **Changements climatiques et prise en compte des risques**

- ➔ Anticiper la prise en compte des changements climatiques : prise en compte des risques de submersion marine et d'érosion côtière, favorisation de l'indépendance énergétique...

### **Foncier**

- ➔ Être actif en matière de veille et de stratégie d'acquisition foncière communale.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en conseil municipal lors des séances du 31 janvier 2020 et 5 juillet 2022. Celui-ci s'articule autour de 5 Axes qui fixent des objectifs :

#### **I. Permettre le renouvellement des générations et favoriser le parcours résidentiel à Nostang**

- Accueillir de nouveaux ménages et maintenir les populations en place
- Diversifier le parc de logement et adapter l'habitat pour faciliter le parcours résidentiel sur le territoire
- Améliorer le parc existant et maintenir un cadre de vie de qualité

#### **II. Structurer un projet urbain cohérent pour renforcer la centralité sans renoncer à un développement raisonné en campagne**

- Inscrire un projet urbain économe en foncier et limiter l'étalement urbain du bourg de Nostang
- Conforter et diversifier les services et commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés
- Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous

#### **III. Favoriser un développement harmonieux des activités sur le territoire communal dans le respect de la qualité des paysages**

- Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et diversifier l'économie
- Pérenniser l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement

- Limiter l'urbanisation hors agglomération et préserver le caractère rural de la commune
- Valoriser les espaces naturels et forestiers et le patrimoine bâti pour conserver un cadre de vie de qualité, et développer une économie touristique et de loisirs

**IV. Garantir l'équilibre des milieux et préserver la biodiversité et les ressources du territoire**

- Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue
- Valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Préserver les ressources de façon qualitative et quantitative
- Prendre en compte les risques et les nuisances

**V. Améliorer les déplacements et favoriser le développement durable de la commune**

- Conserver un bon réseau routier et améliorer l'accessibilité sur la commune
- Diversifier l'offre pour renforcer les mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture
- Accentuer la transition énergétique
- Diversifier les moyens de communications et favoriser l'avènement du numérique

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation le 21 novembre 2022 et a arrêté le projet de Plan local d'urbanisme ce même jour.

Le projet a été transmis aux personnes publiques associées et organismes consultés qui disposaient d'un délai de 3 mois pour émettre un avis sur le dossier de PLU arrêté. L'enquête publique s'est tenue en mairie du 3 avril 2023 au 5 mai 2023. Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de RENNES a rendu un avis favorable, au projet de PLU arrêté, en l'assortissant des 2 réserves suivantes :

- L'approbation du nouveau plan de zonage des eaux pluviales ;
- L'approbation du nouveau plan de zonage des eaux usées.

Ces réserves ont pu être levées le 18 juillet 2024 par l'approbation de ces zonages par délibération n°DE-2024-07-01. Cette délibération faisait suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 mars au 19 avril 2024.

**Vu** le Code Général des collectivités territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles 153-3, 153-11 et suivants, L103-3 et suivants,

**Vu** la délibération en date du 14 septembre 2018 prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de concertation,

**Vu** les délibérations du 31 janvier 2020 et 5 juillet 2022 par laquelle les membres du conseil municipal ont débattu en conseil municipal des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

**Vu** la délibération du 21 novembre 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** l'arrêté municipal en date du 6 mars 2023 portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme,

**Vu** les avis émis par les personnes publiques associées et autres organismes consultés après la transmission du dossier de PLU arrêté,

**Vu** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur datés du 16 juin 2023,

**Vu** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

**Vu** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur datés du 13 mai 2024 donnant un avis favorable assorti de recommandations au projet de révision des zonages Eaux Usées et Eaux Pluviales,

**Vu** la délibération DE 2024-07-01 du 18 juillet 2024 approuvant les zonages eaux usées et eaux pluviales,

**Considérant** que les résultats de l'enquête publique et de la consultation des personnes publiques associées justifient des ajustements au projet de plan local d'urbanisme,

**Considérant** que ces ajustements n'ont pas pour effet d'infléchir les orientations fixées dans le projet d'aménagement et de développement durables, et ne bouleversent pas l'économie du projet de PLU,

**Considérant** que le commissaire enquêteur a assorti son avis de deux réserves, à savoir l'approbation des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Réserves désormais levées.

**Considérant** le recours gracieux réceptionné en mairie le 26 juillet 2024 nous demandant le retrait de la délibération DE-2024-04-01 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

**Considérant**, la délibération DE-2024-08-01 en date du 16 septembre portant retrait de la délibération numéro DE-2024-04-01 en date du 21 mai 2024 d'approbation du plan local d'urbanisme

Il est proposé au conseil municipal des modifications au projet de PLU arrêté, telles que présentées et annexées à la présente délibération (cf. Annexe 1).

**Considérant** que le projet de PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé,

Après en avoir délibéré, et avec 16 voix pour et une abstention (Claude CONAN), le conseil municipal :

- APPROUVE le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Monsieur le maire précise en outre que la présente délibération deviendra exécutoire :

- Après l'accomplissement des mesures de publicité décrites ci-dessous ;
- Et après le dépôt du Plan Local d'Urbanisme sur le Géoportail de l'urbanisme.

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme :

- d'un affichage en mairie durant un mois,
- et d'une insertion dans un journal diffusé dans le département.

Le plan local d'urbanisme, devenu exécutoire, sera tenu à la disposition du public en mairie, à la préfecture et à la direction départementale des territoires et de la mer aux jours et heures d'ouverture au public.

## Annexe 1 à la délibération numéro DE-2024-10-01

Document impacté	Nature de la modification validée	Origine de la modification
Règlement graphique	Suppression des zones Uc1 et Uc2 de Légevin, au bénéfice de la zone Na	Préfet
Règlement graphique	Réduction de la zone Uc1 de Pont-Couriaut, et redénomination de la zone en Uc	Préfet
Règlement graphique	Ajout d'emprises complémentaires en EBC conformément à l'engagement pris en séance	CDNPS
Règlement graphique	Suppression de la protection Loi Paysage sur les parcelles ZO87 et ZO89, exploitées	Chambre d'Agriculture
Règlement graphique	Réduction du STECAL (zone Ni) de Kermarhan	Préfet / CDPENAF
Règlement graphique	Suppression des emplacements réservés 3a, b et c relatifs à l'aménagement de l'entrée de ville Est, renumérotation des emplacements réservés en conséquence, et correction du tableau des emplacements réservés	Enquête publique
Règlement graphique	Transformation de la zone 1AUi de Locmaria en zone 2AUi	Préfet / CCI
Règlement graphique	Le périmètre de l'OAP sectorielle rue du Maroc a été réduit	Enquête publique
Règlement graphique	Ajout de 5 bâtiments étoilés pour changement de destination à Talhouët, Kersouarne, et Kerganquis.	Enquête publique
Règlement graphique	Mise à jour cadastrale	Enquête publique
O.A.P.	L'OAP de l'ex zone 1AUi a été supprimée, celle-ci étant désormais zonée en 2AUi	Préfet
O.A.P.	L'OAP du secteur U4 - Rue du Maroc - a été réduite en tranche 1 pour tenir compte d'une vente réalisée après division.	Enquête publique
O.A.P.	L'OAP su Secteur AU1 - Nord du bourg - a été complétée pour y ajouter comme condition d'ouverture à l'urbanisation des tranches suivantes la mise à niveau de la station d'épuration et des réseaux garantissant l'acceptabilité par les milieux.	Préfet
Règlement écrit	Suppression de la sous-destination "Artisanat et Commerce de détail" jusqu'ici autorisée en zone Ac	Préfet
Règlement écrit	Suppression, dans le règlement écrit de la zone Uc et dans les dispositions générales, rubrique définition du périmètre bâti, du caractère évolutif du périmètre bâti en zone Uc	Préfet
Règlement écrit	Suppression de l'annexe, erronée, délimitant le périmètre sanitaire applicable à Légevin	Préfet
Règlement écrit	Suppression de la possibilités d'annexes détachées de la construction à usage d'habitation en zones A et N	Préfet et CDPENAF
Règlement écrit	Augmentation des hauteurs autorisées en zone Uc à 6m au sommet de façade et 9m au point le plus haut pour harmoniser les gabarits à Pont-Couriaut	Enquête publique
Règlement écrit	Précision apportée au règlement de la zone Ua pour y limiter les possibilités d'implantations commerciales à ceux n'excédant pas 1500m <sup>2</sup> de surface de plancher	CCI
Règlement écrit	Evolution du règlement de la zone Ui pour y encadrer davantage les possibilités d'espace de vente, d'y réaliser du bureau, et interdire sauf exception les loges de jardin et logements de fonction	CCI
Règlement écrit	Dans le règlement de la zone A, remplacement du terme "lié" par "nécessaire" et d'"activité agricole" par "exploitation agricole"	Chambre d'Agriculture
Règlement écrit	Interdiction des locaux techniques et industriels des administrations puliques et assimilées en zones Ab, Na, Nds, Ac et Ao, et autorisation sous condition d'être situés en continuité du bourg en zone Aa	Préfet
Règlement écrit	Ajout d'une hauteur maximale à 11m pour les équipements en zones Ua, Ub, 1AUa, et d'un CES maximal de 60% en zone Ue	Préfet
Règlement écrit	Suppression de la possibilité de réaliser des équipements en zone Ue	Préfet
Règlement écrit	Suppression de la possibilité de réaliser un centre de congrès en zone NI1	Préfet
Règlement écrit	Modification du règlement de la zone Nds pour y reprendre l'intégralité de l'article R121-5 du code de l'urbanisme, et y permettre sur la partie maritime après enquête publique les zones de mouillage soumise à leur réglementation spécifique	Préfet
Règlement écrit	Création du règlement de la zone 2AUi, et suppression du règlement de la zone 1AUi	Préfet
Rapport de présentation	Les ajouts d'emprises en espaces remarquables ont été justifiés.	Préfet
Rapport de présentation	L'ajout de la zone Ac/Ao a été justifié	Préfet
Rapport de présentation	Les chiffres de la consommation foncière ont été mis à jour.	Préfet
Rapport de présentation	Ajout des cartes des argiles et des informations relatives au recul du trait de côte	Préfet
Rapport de présentation	Corrections des cartes, vignettes, tableaux en partie justification pour tenir compte des évolutions apportées aux règlements graphiques et écrits	PPA et enquête publique

**Elément du débat :**

Claude CONAN lit son avis qu'il avait transmis à la commission urbanisme via mail :

« Je donne quand même mon avis et mes remarques, sur la forme et le fond de cette affaire.

-Sur la forme, je trouve que l'on a été trop vite : nous n'avons pas encore reçu, à ma connaissance, l'avis écrit de Maître Rouault et nous n'avons pas rencontré Mr Eric Hennion qui était prêt à nous recevoir à la DDTM.

-Sur le fond :

1) Avant la loi ELAN du 2 Sept. 2022, qui a institué la notion juridique de SDU, la jurisprudence était constante pour dire qu'un ensemble urbanisé, dont une partie était en EPR, devait être regardé comme un ensemble cohérent et, par voie de conséquence, c'était toute la partie urbanisée qui intégrait l'Espace Proche du Rivage (c'est la théorie actuelle du Préfet).

Or la loi ELAN a introduit un concept nouveau et précisé que " des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de 100 mètres, des espaces proches du rivage, lorsque les constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant «.

C'est exactement notre cas, à Legevin et c'est ce que souligne le Directeur d'études d'AUDELOR et Joris . Le texte de Loi (Art. L121-8) prévoit bien qu'il puisse y avoir des parties de SDU en EPR et d'autres en dehors, sur un même ensemble urbanisé.

Pour moi, nous avons fait une lecture stricte de la Loi, et sommes donc autorisés à délimiter un secteur UC constructible sur Legevin. C'est le principe même des " dents creuses " qu'a voulu instituer le législateur (mais qui a déjà été combattu du temps des PLUmés)

2) Un point qui perturbe, je pense, le service du contrôle de légalité de la Préfecture, c'est que notre PLU intègre la parcelle ZH 173 en zone UC alors que pour eux, elle est dans une rupture de continuité (distance supérieure à 50 m entre bâtiments)

Il aurait suffi, peut-être d'analyser ce point avec la DDTM et de modifier le trait du périmètre de la zone constructible pour faire glisser la parcelle en NA

3) Dans les deux options qui se présentent à nous, il y a un risque de saisine du Tribunal Administratif (soit de la part du Préfet, soit de la part d'un propriétaire s'estimant floué). Je me demande si la commune n'a pas plus à perdre dans le deuxième cas.

4) Je n'oublie pas, non plus que notre rôle d'élus est de défendre l'intérêt des administrés et donc le caractère constructible de Legevin.

5) Dernier point sur l'étoilage des bâtiments. J'aurais plutôt la position de Joris, d'autant plus que je crains qu'une modification partielle du PLU soit repoussée à un horizon très lointain (ou ne voit même jamais le jour). »

Claude CONAN explique ne pas savoir quel est le plus grand risque pour la Commune, mais pour lui l'intérêt des Nostangais est bien d'avoir des terrains constructibles.

Monsieur le Maire rappelle que la loi ELAN date bien de 2018 et qu'aucune commande d'analyse n'a été faite auprès de Maître Rouault. Monsieur Le Maire explique soutenir lui aussi l'intérêt des Nostangais et que c'est pour cela que le PLU voté en mai intégrait des parcelles constructibles. Au regard des risques financiers encourus par la collectivité, il pense que l'on a tout intérêt à suivre l'Etat.

*Claude CONAN préjuge que le risque pour la commune est sans doute plus fort. Le fait de suivre le Préfet est effectivement sans doute moins risqué financièrement. Mais quelque soit le choix on pourrait payer.*

*Philippe DEPUTTE demande dans quelle mesure le député pourrait nous aider ?*

*Monsieur Le Maire explique que le député n'a rien à voir dans ce dossier.*

*Jean-François THIEBOT demande sur quelle loi se base la préfecture.*

*Les services répondent qu'ici c'est la loi ELAN qui est interprétée.*

*Claude CONAN rappelle que chaque juge a son avis : un même dossier jugé en méditerranée ou en Manche n'aura pas forcément la même fin.*

*Philippe DEPUTTE s'interroge sur les risques que la Préfecture revienne et attaque ?*

*Pierre-Alain LOEZIC demande si le Bureau d'étude Urbaction est revenu vers nous ?*

*Le Maire répond que oui et que nous avons évoqué les risques indemnitaires.*

*Pour Solenn LOEZIC il est plus prudent de prendre le risque le moins cher.*

*Nolwenn GENTIL demande s'il y a d'autres communes concernées.*

*Claude CONAN répond que sur le SCoT on ne sera pas la seule commune concernée. Pour lui cela implique des difficultés sur la sécurité juridique du SCoT. Il rappelle qu'initialement la commune a défendu 4 SDU.*

#### **QUESTIONS DIVERSES**

- Budget participatif : résultat des 160 votes
  - 1 – parcours sportif
  - 2 – sécurisation des passages piétons
  - 3 – Plantation d'arbres
- 5 janvier : vœux de la municipalité
- Point d'étape sur la mairie

**Le secrétaire de séance,**

**Le Maire,  
Jean-Pierre GOURDEN**

<b>Jean-Pierre GOURDEN</b>	<b>Christophe TERRES</b>	<b>Marie LE QUINTREC</b>
<b>Claude CONAN</b>	<b>Ghislaine BROQUARD</b>	<b>Denis L'ANGE</b>
	Ayant donné pouvoir à Jean-Pierre GOURDEN	
<b>Dominique TRECANT</b>	<b>Renée GAIVORT</b>	<b>Anne-Françoise LE BIHAN</b>
<b>Thibault DE LA MOTTE</b>	<b>Véronique PERON</b>	<b>Didier LE CHANU</b>
Absent excusé		Ayant donné pouvoir à Véronique PERON
<b>Nolwenn GENTIL</b>	<b>Pierre-Alain LOEZIC</b>	<b>Lucie KOWAL</b>
<b>Philippe DEPUTTE</b>	<b>Solenn LOEZIC</b>	<b>Jean-François THIEBOT</b>
<b>Myriam ROSSOLIN</b>		
Absente Excusée		