

Réponse au projet d'avis de l'Association La Vigie sur la modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme

Observations générales

- 1) Plusieurs éléments plaident pour une adoption de la modification n°5 dans les meilleurs délais :
 - a) Les mesures préconisées dans la modif 5 notamment la plus emblématique d'entre elles (passage à 40% en zone U du nombre de logements aidés dans les programmes de construction de plus de 5 logements ou 500 m² de plancher) visent à créer des résidences principales et à favoriser le logement des actifs. Ces objectifs sont portés par l'équipe municipale depuis le début du mandat. En outre il s'agit de mettre notre PLU en conformité avec le PLH adopté en septembre 2023. Ce dernier n'a en effet pas de valeur contraignante et ne peut donc être opposé lors de l'instruction d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.
 - b) D'autres mesures contenues dans cette modification n°5 comme par exemple la suppression de la marge de recul de 35 m le long de la départementale n186 sont également attendues pour la réalisation d'un programme d'une dizaine de logements dont 4 logements locatifs aidés.
 - c) De même, la modification de l'OAP de la zone Au du Quéric va permettre à la Commune d'avoir un contrôle total sur d'éventuelles demandes d'autorisation qui pourraient être déposées à court terme. Ce n'est pas le cas aujourd'hui.
- 2) La réflexion sur la modification n°5 a été engagée avant la modification n°4 même si formellement l'arrêté municipal a été pris ultérieurement. Les 2 mesures les plus importantes de cette modification n°5 (40% de logements aidés dans les nouveaux projets en zone U et suppression de la bande des 15 m en zonage Uab) sont totalement indépendantes de la réflexion sur le ZAN.
- 3) La commune souscrit pleinement à la demande l'association La Vigie d'organiser une concertation/information préalable à l'enquête publique. Celle-ci aura lieu sous forme d'exposition dans le hall de la mairie du 24 novembre au 05 décembre avec 2 permanences des élus et techniciens les jeudi 27 novembre et vendredi 05 décembre. Les citoyens intéressés par le sujet pourront se voir fournir toutes explications nécessaires pour formuler des avis circonstanciés lors de l'enquête.
- 4) La commune a mandaté le cabinet EOL pour l'aider dans sa réflexion sur la mise en place de la servitude de résidence principale sur la Commune. Cette réflexion est menée conjointement avec la réflexion sur le ZAN. L'idée est de cibler en zones de résidences principales les futurs terrains constructibles qui seront autorisés suite à la loi ZAN.

Observations particulières

Point 2.1 : Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCoT

La Commune n'a pas la main pour définir le périmètre d'implantation d'activités commerciales. L'idée de ce périmètre est de protéger le centre-ville et d'éviter des implantations en entrées de ville au détriment du centre. Il a toutefois été étendu à Kerpinette pour permettre l'implantation de 2 commerces en RDC du projet Pierre Promotion.

Point 2.2 : Intégration des objectifs du PLH

Le PLH prévoit 18 logements par an sur notre Commune soit 110 logements environ sur la période 2023/2028 dont 40% de logements aidés. A ce jour nous n'y sommes pas même si les différents projets autorisés à ce jour totalisent environ 40 logements aidés mais sur une période qui court depuis 2020 et va excéder l'année 2028. La Commune est en retard sur ce point La présente modification va aider à tendre vers les objectifs souhaités.

Point 2.3 : Références au risque de submersion marine et suppression du nid d'abeille

La décision de supprimer le nid d'abeille (secteur où la construction est interdite en raison du risque de submersion marine) dans le PLU vise à donner plus de clarté aux porteurs de projets. En effet ce nid d'abeille ne correspondait plus aux dernières cartes de l'Etat « risques de submersion » qui évoluent plus vite que nous ne pouvons modifier le PLU. Ces cartes de l'Etat annexés au PLU sont désormais la référence unique sans risque de confusion.

Concernant l'autorisation de construire en encorbellement sans ancrage au sol, il s'agit de revenir sur une obligation susceptible de pénaliser certains projets alors que rien ne l'exige techniquement. Evidemment chaque dossier est toujours étudié au cas par cas ce qui n'était pas possible dans la formulation antérieure.

Point 2.4 : Bâtiment susceptible de changer de destination

Il s'agit de permettre à un jeune de la Commune travaillant sur la Commune de se loger.

Point 2.5 : Création d'un secteur d'attente de projet

Il s'agit de se donner du temps sur un éventuel projet d'intérêt communal non mûr à ce jour

Point 2.6 : Ajustement des OAP

Page 28 Entrée agglomération Nord

Il s'agit de rectifier une « coquille » dans la rédaction de l'OAP du précédent PLU. En effet cette OAP prévoyait une vingtaine de logements sociaux, des lots libres et un équipement public ce que la configuration et la surface des lieux ne permettent pas. Il s'agit désormais d'autoriser une vingtaine de logements au total et/ou un équipement dont des logements sociaux. En clair l'équipement n'est plus obligatoire ce secteur pourra être consacré intégralement au logement. Par ailleurs la marge de recul de 35 m est supprimée.

Page 29 Zone du Penher

Les riverains comme tous les citoyens de la Commune seront invités à s'exprimer lors de la concertation publique puis lors de l'enquête publique.

Page 30 Le Quéric

La totalité de la zone humide sera préservée. La nouvelle formulation de l'OAP donne une maîtrise totale à la Commune sur le devenir de ce secteur.

Page 31 OAP Le Voulien

Secteur 1 Office du tourisme : Une OAP affirme un principe. Ce n'est pas un plan de projet.

Secteur 2 Marché couvert sur la place du Voulien : La suppression de la possibilité de créer un marché couvert sur la place du Voulien résulte de la nouvelle doctrine de l'Etat de ne plus autoriser de

nouvelles constructions en zones de submersions marines aléas moyens, compte tenu du risque d'exposition des personnes. On pourrait laisser cette possibilité mais le projet n'aurait aucune chance d'aboutir.

Concernant un éventuel programme de logements à côté du cimetière rien n'est arrêté à ce jour.

Secteur 3 : la réalisation de 2 percées dans le mur du presbytère vise à respecter la réglementation pour les personnes à mobilité réduite.

Pages 37 à 42 : Préserver le patrimoine bâti identitaire

Il s'agit de toiletter une rédaction précédemment un peu confuse.

Page 46 Création des OAP à Kerdrobihan

Ce secteur constructible est enclavé. Le seul accès possible se situe en marge de la zone boisée et débouche sur le chemin de Kerdrobihan puis sur la route de Carnac. Il n'y a rien de nouveau sur ce secteur c'était déjà le cas dans le PLU précédent. La nouveauté de cette OAP consiste dans la nécessité de traiter la frange de ce projet par une bande paysagère qui ne figurait pas antérieurement.

Page 47 OAP rue du Men Du

Cette OAP est la suite de l'accord trouvé avec les propriétaires de la grande parcelle Il s'agit de créer un passage piéton public qui reliera le bourg aux quais au grand bénéfice de tous.

Page 47 OAP rue de Carnac

Cette OAP permet de prévoir la protection d'éléments architecturaux et paysagers du site notamment le mur en pierre sur la rue de Carnac. Il s'agit également de prévoir des porosités végétales pour maintenir des espaces de respiration dans cet îlot et le traitement des franges avec la zone naturelle sud.

Point 2-8 Toilettage du règlement écrit

- Ouvrages spécifiques : ????
- Dérogations au cas par cas : Je ne sais pas précisément à quelles dérogations il est fait référence mais il n'est pas possible de déroger à une règle lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme sans s'appuyer sur un élément réglementaire.

Divers

- Salle multifonction sur l'espace portuaire : ?? La modification n°5 n'apporte aucune modification sur ce point. Ce projet n'est pas d'actualité.

Conclusions

La Commune remercie l'association La Vigie pour son regard attentif et exigeant. Nombre de réponses sont ici apportées et le débat se poursuivra lors de la concertation puis de l'enquête publique.

Sur les points principaux, la Commune ne souhaite pas le report de cette modification car nombre des sujets traités sont fondamentaux pour l'avenir et doivent être validés sans tarder. Tous ces points font l'objet d'un consensus dans le conseil municipal.

Concernant la loi LEMEUR, La Commune souhaite la mettre en œuvre et a mandaté un bureau d'études pour l'accompagner dans la réflexion et la procédure. Là aussi le consensus est général. Je note un paradoxe dans les propositions de la Vigie consistant à nous demander une mise en œuvre immédiate de la loi LEMEUR tandis qu'il nous est demandé un report dans l'approbation de la modif 5. Il est rappelé que la modif 5 vise essentiellement à renforcer l'obligation de résidences principales et ce renforcement ne peut selon nous pas attendre.

Christian TRAVERT

Maire adjoint en charge de l'urbanisme

Le 10/11/2025