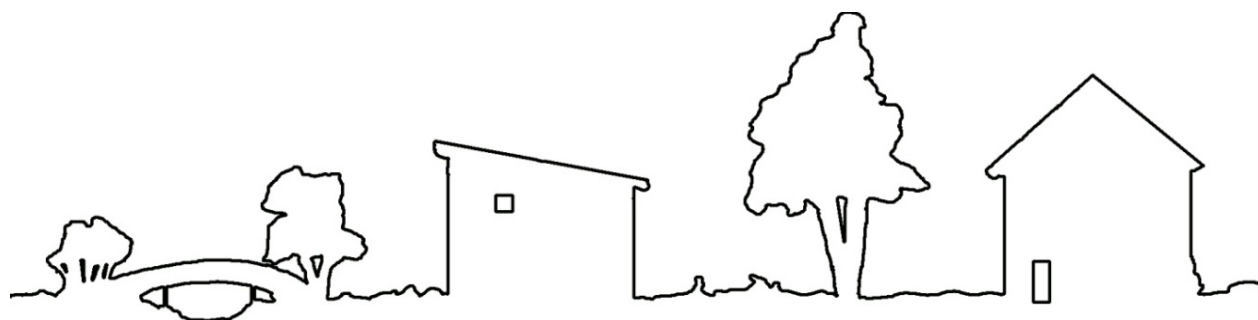




Plan Local d'Urbanisme

Commune de Plouharnel (56)

6.4. Annexe Comptes-rendus des réunions P.P.A.

Approbation

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 25 juin 2013,
Le maire,**

EOL

P.A de Laroiseau
8, rue Ella Maillart
BP 30185 - 56005 VANNES
Tél. 02 97 47 23 90
Fax 02 97 42 76 03
E-mail: contact@eolurba.fr



Préservation biodiversité - Gestion de l'eau - Economie du foncier - Mixité sociale - Déplacements - Gestion des déchets - Economie d'énergie





PLOUHARNEL ELABORATION DU PLU

COMPTE-RENDU DE REUNION

Personnes présentes :

Mairie Plouharnel

Monsieur PIERRE, Maire
Madame LE PIOULFF, Adjointe urbanisme
Monsieur JOUAN, conseiller délégué
Monsieur MORANE, adjoint
Monsieur PERRON, conseiller délégué
Monsieur KERZERHO, conseiller municipal
Monsieur LE MASSON, architecte
Monsieur LE FLOCH KALZ, conseiller municipal
Monsieur THOUMELIN, délégué
Monsieur DURET, Conseiller délégué
Madame JENO, Conseillère
Monsieur RICHARD, DGS
Madame GALLAND, Service urbanisme

Personnes Publiques Associées

Madame SEGALIN, SRC , Bretagne Sud
Monsieur MICHEL, DDTM/SUA/UAO
Madame GOULHEN, DDTM/SUA/UAO
Monsieur TOULLEC, Chambre d'agriculture
Monsieur MORVAN, CCIM
Madame HELOU, Grand site Gâvres Quiberon
Monsieur JAN, Adjoint St Pierre Quiberon

GéoBretagneSud

Madame HENOUX, Géo Bretagne Sud
Monsieur LE DIREACH, Géo Bretagne Sud

Personnes excusées :

Commission PLU

Monsieur Le Port
Monsieur Dréan
Monsieur Perrin

PPA

Bretagne Sud Habitat
SDEM
Syndicat ABQP
Commune de Carnac
Conseil Général du Morbihan

Objet :

Validation du diagnostic en
présence des personnes
publiques associées

Date : 26 04 2010

Rédacteur :



Aménagement durable ●
Environnement et paysage ●
Ingénierie VRD ●
Droit de l'urbanisme ●
Géomètres-experts ●

Parc d'Activités de Laroiseau
8 rue Ella MAILLART
BP 30185 56005 VANNES CEDEX

Tel : 02 97 47 23 90
Fax : 02 97 42 76 03
E-mail : vannes@geobretagnesud.com
Web : www.geobretagnesud.com

Objet de la réunion : Validation du diagnostic en présence des personnes publiques associées

1/ Présentation du Porter à Connaissance (PAC) du Préfet

Loi littoral

- bien déterminer les capacités d'accueil de la commune
- changement de destination interdit dans la bande des 100m en dehors des espaces urbanisés (exemple des chantiers ostréicoles)
- débat autour des ostréiculteurs d'autres régions qui ont des concessions sur Plouharnel
- Rappel : les campings s'ils ne sont pas en continuité de l'urbanisation ne peuvent pas s'étendre.
- Débat autour des Espaces Boisés Classés (EBC) : il faudra faire un dossier pour un passage en commission des sites si les EBC sont modifiés par rapport au POS
- Débat autour des routes de transits qui sont interdites. La commune avait un projet de route, il s'agissait de relier deux voies. A voir si c'est du transit ou de la desserte.

Loi ENL

- débat autour de la majoration de la taxe sur le foncier constructible non bâti.

Loi sur l'eau

- IZH sera bientôt validé
- Gestion de l'eau : bien vérifier la compatibilité du projet PLU avec le zonage d'assainissement eaux usées approuvé en 1998. Au besoin, la commune devra faire un complément qui fera l'objet d'une enquête publique. Les études sur l'agrandissement de la station d'épuration sont bientôt terminées. Elle sera opérationnelle en 2013.
- Concernant le zonage d'assainissement pluvial, M. Derrien de la DDTM peut aider la commune à construire un cahier des charges.

Risques

- RD 781 a été déclassée et n'est plus soumise à la loi Barnier
- RD 768 est toujours soumise à la loi Barnier. Si la municipalité veut réduire cette marge de recul (75m), elle doit réaliser une étude paysagère. La marge de recul restante peut être intégrée au projet d'aménagement (espace vert, bassin de rétention....) si l'étude démontre qu'il n'y a pas d'incidence paysagère depuis la route et pas de risque de nuisances.

Divers

- la commune peut déterminer des secteurs protégés dans lesquels elle pourra refuser un PC au motif d'une mauvaise insertion paysagère même si le projet présente des matériaux et technique relevant d'une éco-construction. Sur le reste du territoire, même si la commune trouve que le projet de construction s'insère difficilement d'un point de vue paysager, elle sera obligée d'accorder le PC si ce projet présente des matériaux et techniques relevant d'une éco-construction.
- La commune doit réaliser un plan d'accessibilité sur le centre bourg. C'est une obligation. Il est intéressant de le faire pendant le PLU. Cela permet de bien penser les

déplacements doux.

- La loi donne la possibilité de réduire le périmètre de protection des monuments historiques gérés par les bâtiments de France.
- Débat autour du champ de tir. Provoque des nuisances sonores importantes. On pourra le mentionner dans le rapport de présentation du PLU mais pas de plan d'exposition au bruit de prévu.
- La CCI informa la commune qu'elle peut instituer une servitude sur certains commerces permettant d'interdire certains changements de destination.
- Pas de recul par rapport à la voie ferrée. Uniquement une marge de nuisance sonore imposant des normes acoustiques sur les bâtiments.
- La servitude PT2 – Transmission radio-électrique – est bien maintenue dans le PAC alors qu'un courrier précédent signalait à la commune que la servitude était annulée. La commune doit revoir ce problème avec les services concernés. A défaut, les servitudes dans le PAC seront appliquées.

2/ Présentation du diagnostic

Remarques analyse socio économique

- Concernant les transports en commun, un trajet direct est à l'étude entre Plouharnel et Auray par le conseil général
- Concernant l'agriculture : rajouter le centre équestre du Cosquer, le maraîcher de Brérantec et l'horticulteur de Kerarno. Délocalisation du siège d'exploitation d'une Abbaye à l'Est du bourg. Commune doit fournir un plan de cette délocalisation. Il n'y a jamais eu d'aménagement foncier sur la commune ce qui peut poser problème pour l'exploitation de terres éloignées. Concernant l'élevage, il devient quasiment impossible de traverser les grands axes routiers. L'élevage reste l'activité agricole qui entretient le mieux les espaces naturels (pâturage).
- Rajouter l'hôtel de la gare.
- Carnac dispose d'une caserne de pompier. Pendant la saison estivale, le SMUR s'installe dans les locaux de l'école de Plouharnel.

Remarques analyse environnement-paysage

- La qualité des eaux dans la baie diminue. Récemment, il y a eu un déclassement sanitaire obligeant les ostréiculteurs à décanter les huîtres
- Débat autour de la trame verte et bleue. La chambre d'agriculture craint que dans les corridors écologiques, l'agriculture ne puisse évoluer correctement car classement en zone N. Les sites des dunes et de la baie doivent être considérés comme des réservoirs écologiques. Plutôt utiliser le terme de discontinuité que de rupture.

Remarques analyse urbaine

- Concernant la typologie des noyaux bâtis, le cas de Crucuno n'a pas été tranché. Il rassemble presque toutes les caractéristiques d'un village (taille, morphologie, trame viaire) mais il n'a pas d'équipement et de lieu de vie social. Un dolmen imposant trône sur une place centrale. Peut-on le considérer comme un équipement ? A voir avec la commune d'Erdeven qui n'a pas encore pris de décision sur ce noyau bâti. Au moment du PADD, la typologie proposée lors du diagnostic sera retravaillée (en intégrant les notions de parties agglomérées et parties diffuses). Une réunion spécifique pourra être organisée à ce sujet.
- Concernant la voie verte qui relie Quiberon à Erdeven, il manque encore des tronçons. Ce n'est pas uniquement une piste cyclable. Ce projet prévoit de relier Quiberon à Gâvres.



PLOUHARNEL ELABORATION DU PLU

COMPTE-RENDU DE REUNION

Commission communale en charge du P.L.U :

Monsieur PIERRE, Maire, commission PLU
Monsieur DURET, conseiller délégué, commission PLU
Monsieur JOUAN, conseiller délégué, commission PLU
Madame LE PIOUFF, adjointe, commission PLU
Monsieur DREAN, conseiller municipal, commission PLU
Monsieur THOUMELIN, commission PLU
Monsieur PERRON, conseiller délégué, commission PLU
Monsieur KERZERHO, conseiller municipal, commission PLU
Monsieur MORANE, adjoint, commission PLU
Monsieur LE MASSON, architecte, commission PLU
Monsieur LE PORT, architecte, commission PLU
Monsieur MUNOZ, DGS, commission PLU

Personnes Publiques associées :

Monsieur LALY, direction Territoire, Conseil Général
Madame GOULHEN-LACROIX, DDTM56/SUH/UAO,
représentant l'Etat
Monsieur DOMINIQUE, DDTM56/SUH/UAO
Monsieur VAZEILLES, DDTM56/SUH/UAO
Madame CAHOREL, Bretagne Sud Habitat
Madame SEGALEN, SRC Bretagne Sud
Monsieur MOTHIRON, Syndicat Mixte ABQP
Monsieur RICHARD, Chargé de mission Aménagement,
S.M. du Pays d'Auray
Madame HELOU, S.M. Grand Site Dunaire Gâvres
Quiberon
Monsieur DUJOURDY, Maire-Adjoint de Carnac
Monsieur JOSSE, Adjoint aux Finances de Carnac
Monsieur JAN, Adjoint à Saint Pierre Quiberon

Absents Excusé :

Madame MARCHAND, Maire de Saint Pierre Quiberon

Bureau d'études :

Monsieur LE DIREACH, urbaniste, EOL

Objet :

Réunion de présentation du
PADD aux PPA

Date : 05 12 2011

Rédacteur :

EOL



j.ledireach@eolurba.fr

Objet de la réunion : Présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées

1/ Introduction de la réunion

- Mme. GOULHEN s'enquiert auprès du maire du statut de personne publique associée ou de membre de la commission PLU des personnes présentes autour de la table. M. PIERRE confirme.
- M. PIERRE introduit la réunion en rappelant les objectifs qui ont guidé la commune dans l'élaboration de son PADD : préservation du cadre de vie, mesure de la capacité d'accueil, protection de l'environnement.

2/ Les objectifs d'accueil de population

- M. LE DIREACH rappelle le souhait de la commune de suivre les objectifs donnés par le PLH du Pays d'Auray pour la communauté de communes du Pays d'Auray.
- Mme. GOULHEN intervient en expliquant que ce PLH n'est pas opposable. Il n'y a pas de PLH en cours pour la commune de Plouharnel, et il faut donc faire référence au souhait de la commune de tenir compte des objectifs d'un projet de PLH.
- Ce projet de PLH prévoit notamment le respect d'une répartition entre 60% de résidences principales et 40% de résidences secondaires, mais donne aussi une ventilation des locatifs sociaux à réaliser. A ce titre, Mme. CAHOREL précise que les logements financés en PSLA (Location-accession) ne peuvent être comptabilisés comme des logements rentrant dans la catégorie des locatifs sociaux.
- M. LE DIREACH rappelle le souhait de la commune d'imposer 20% de logements aidés à réaliser dans les opérations d'aménagement comportant plus de 10 logements.
- Il détaille ensuite l'objectif d'accueil de la commune : réalisation de 35 logements par an pendant 10 ans sur la période 2012-2021, répartis en 21 résidences principales et 14 résidences secondaires par an.
- La taille moyenne des ménages lissée correspond à 2,2 habitants par ménage, ce qui donne donc une croissance annuelle moyenne de population de 1,53% / an, soit l'accueil d'environ 330 nouveaux habitants (au sens de l'INSEE) d'ici à 2021.
- Cela portera donc à le nombre de résidences principales à 1087 et celui de résidences secondaires à 943 en 2021.

3/ Le foncier à mobiliser

- M. LE DIREACH présente la carte des dents creuses du bourg. Cette carte ne sera pas présente dans le PADD lui-même mais dans le rapport de présentation du PLU. Cette carte distingue les dents creuses de petite taille, celles de grande taille, les possibilités d'extension d'un camping, les projets réalisés ou en cours. Les dents creuses de petite taille, qui seront urbanisées sans intervention de la collectivité, auront une densité moyenne de 8 logements/hectare, tandis que les grandes dents creuses, urbanisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, auront une densité moyenne de 25 logements à l'hectare.
- M. MICHEL précise qu'à ces yeux, il faut considérer la grande dent creuse localisée au Nord de la RD 768 comme une extension. Le peu de logements situés à l'Est du secteur militent en ce sens. De plus, Mme. GOULHEN confirme que la distance entre le cimetière à l'Ouest et les habitations à l'Est est trop grande pour considérer cet espace en dent creuse. La qualification d'extension devra donc être retenue.
- Il en va a priori de même pour le secteur situé au Nord de Tal-er-Velin, sauf à ce que le cadastre ne soit pas à jour, ce qui pourrait modifier la qualification des espaces. M. LE DIREACH précise qu'une mise à jour du cadastre devrait être possible via le prestataire informatique de la commune début 2012.
- Mme. GOULHEN demande à la commune de monter à une densité de 30 logements/ha sur les dents creuses du bourg, dans un souci de réduction de la consommation du foncier.

- M. PIERRE explique que la commune ne pourra pas intervenir sur toutes les dents creuses directement, et que le risque est de voir les propriétaires ne pas aménager le site faute de vouloir d'une telle densité.
- Mme. GOULHEN demande à retenir au moins une ou deux grandes dents creuses avec une densité de 30 lgmts/ha. Elle considère en effet qu'étant donné la pression foncière les propriétaires vendront, et que de plus la commune a la possibilité d'exproprier si nécessaire. S'en suit un débat sur les problèmes que pose l'expropriation aux élus de la commune.
- Par ailleurs Mme GOULHEN explique l'engagement au niveau de la région de diminuer de 30% dans les années à venir la consommation foncière. Il s'agit d'une déclinaison du projet régional agroalimentaire. Mme. GOULHEN dit comprendre la position du maire, sur la difficulté à bâtir de petites parcelles, mais l'objectif est bien d'améliorer la forme urbaine, d'innover dans la conception. C'est le discours de l'Etat et l'objectif de la loi Grenelle. La CDCEA se base sur ce pourcentage pour évaluer la consommation foncière.
- M. LALY, interrogé sur les capacités de Foncier de Bretagne, l'EPF régional, indique qu'il est doté d'un montant de 40 millions d'euros par an, et qu'il n'en aura utilisé que la moitié en 2011. M. LE DIREACH indique le risque de voir le niveau des références de prix augmenter rapidement dans la mesure où on calcule au plus juste le foncier à mobiliser pour le projet d'accueil de population de la commune. M. LALY indique que c'est la raison pour laquelle il est indispensable d'anticiper, en signant les conventions au plus tôt, et en prévoyant des ZAD sur les périmètres à urbaniser.
- M. LE DIREACH précise en outre que la commune souhaite réaliser une ZAC au Nord du bourg.
- M. JOUAN indique qu'à son sens la densification est difficilement conciliable avec la préservation du cadre de vie. Mme. GOULHEN indique que l'alternative à la densification est de renoncer à accueillir de nouveaux habitants.
- Mme. GOULHEN indique également que pour le moment l'Etat n'a pas de position officielle sur le fait d'intégrer un taux de résidences secondaires dans les objectifs d'accueil, mais que cela pourrait évoluer. Dans tous les cas, il faut tenir compte de ces résidents secondaires pour leur impact sur les réseaux, la station d'épuration, ...
- M. PIERRE dit avoir constaté un changement de mode sur les résidences secondaires, avec une préférence nouvelle pour les petits logements et petits terrains, voire pour les appartements dès lors que les propriétaires disposent déjà souvent d'un patrimoine bâti important ailleurs.
- M. LE DIREACH présente ensuite les autres dents creuses retenues, dans les villages et hameaux. Pour Mme. GOULHEN, la qualification de Crucuno en village comporte un risque juridique. Elle indique la nécessité de s'appuyer sur les critères du SCOT également.
- Dans tous les cas, dès lors qu'il n'y a pas d'extension prévue, la qualification en hameau ou village importe peu, puisqu'elle ne remet pas en cause l'urbanisation des dents creuses.
- Attention à ne pas tenir compte des dents creuses en frange, qui sont des extensions au sens de la loi littoral.
- M. LE MASSON pose la question de l'assainissement des hameaux, qui doit se faire en zone constructible. Mme GOULHEN rappelle que s'il n'est pas possible au regard de la loi littoral de donner une frange à un hameau permettant des extensions, il est en revanche possible de le faire pour de l'assainissement à condition d'y superposer une servitude non aedificandi dans le PLU.
- M. MOTHIRON indique que dans le cadre de l'élaboration du PLU, le Syndicat mixte ABQP réalise la mise à jour du zonage d'assainissement de Plouharnel.
- Le cas de plusieurs dents creuses dans les hameaux est ensuite évoqué, notamment à Kergazec, Kerbachique, Brenantec. Dans tous les cas, le service littoral de la DDTM va analyser les Parties Actuellement Urbanisées afin de définir les dents creuses au regard du risque juridique qu'elles présentent.

- M. LE DIREACH présente ensuite la traduction des surfaces de dents creuses en logements au regard de la densité retenue et des coefficients de rétention foncière.
- Mme. GOULHEN indique que s'il est possible de retenir un coefficient de rétention de 10% pour les petites dents creuses à condition d'argumenter (parcelles enclavées, mal exposées, trop petites, en fond de jardin), en revanche il n'est pas possible de retenir de coefficient de rétention pour les grandes dents creuses, puisque tous les outils sont disponibles pour garantir la réalisation (OAP, ZAC, expropriation, préemption,...)
- Elle indique également la possibilité d'utiliser la servitude du périmètre d'attente sur les grandes dents creuses. M. LE DIREACH indique que dès lors que cette servitude ouvre droit au délaissement par le propriétaire, ce n'est pas compatible avec les finances de la commune, et il ne conseillera donc pas cet outil à la commune.
- Dès lors que le nombre de logements possible en dents creuses a été mesuré, il est possible de déterminer les besoins de surfaces en extension. M. LE DIREACH présente dès lors les choix de la commune en matière d'extension, entre les secteurs en 1AU et 2AU, 3AU
- Mme. GOULHEN et M. MICHEL précisent que ce qui est indiqué comme 3AU doit être zoné en Ab dans le PLU, et c'est la justification du zonage Ab dans le rapport de présentation du PLU qui expliquera que l'objectif de la commune est d'ouvrir ces zones à l'urbanisation dans un horizon plus lointain que celui du présent PLU. L'outil de ZAD (Zone d'Aménagement Différé) est préconisé pour assurer les réserves foncières.
- M. PIERRE indique le souhait de la commune de prévoir une zone Nst (Zone Naturelle destinée au stationnement) sur le secteur de la gare, de l'autre côté de la RD. M. LALY reconnaît la pertinence de la démarche d'anticipation, même si selon lui c'est plutôt à la commune de se prononcer sur ce point. Dans tous les cas, il ne sera possible d'y prévoir un emplacement réservé que si le bénéficiaire est connu.
- Mme. GOULHEN demande si c'est un secteur Nst alibi, afin d'éviter sa prise en compte par la loi littoral. M. LE DIREACH précise qu'il ne s'agit pas de cela, mais plutôt d'anticiper le développement futur de la gare en ne figeant pas les choses par un aménagement physique et durable du site, tout en répondant au besoin actuel de stationnement à proximité de la gare. Et cet emplacement semble être le plus adapté et le mieux placé. M. RICHARD complète cette intervention par la nécessité impérieuse d'un tel aménagement pour répondre au problème actuel d'engorgement du secteur et de stationnement anarchique. M. MICHEL indique cependant que ce parking poserait un problème de sécurité puisque étant à l'Ouest de la RD 781, il impliquerait de devoir traverser cette RD.
- M. JAN demande si une évaluation de la circulation a été réalisée Pour la RD 781. Il lui est répondu que non.
- Le choix des extensions est ensuite expliqué par M. LE DIREACH. Il s'agit de reporter en priorité les extensions prévues au POS, de ne pas consommer les surfaces situées en espaces proches du rivage, de n'urbaniser qu'en continuité du bourg.
- M. PIERRE indique le souhait de la commune de réaliser une étude paysagère « loi Barnier » pour les extensions le long de la RD 768 afin de maximiser le potentiel du site, démarche encouragée par Mme. GOULHEN et M. MICHEL.
- Mme. GOULHEN demande à ce qu'une page soit ajoutée dans le PADD afin de faire le calcul des surfaces qui seront consommées par le PLU, entre les dents creuses et les extensions, et de les comparer à la période de 10 années précédentes.
- M. RICHARD intervient, en présentant l'observatoire du foncier du Pays d'Auray, et en indiquant que la commune de Plouharnel, entre 1999 et 2009, a consommé 32,3 ha de foncier. D'où la nécessité de passer à une vingtaine d'hectares maximum dans le cadre de son PLU.
- M. DREAN indique son regret, dans le cas de communes littorales, de voir les bonnes terres être urbanisées en priorité en raison de la continuité d'urbanisation, même s'il précise que ce n'est pas le cas à Plouharnel puisque les terres qui seront consommées par l'urbanisation ne présentent pas le meilleur potentiel agronomique.

4/ Les orientations du PADD

- Les 4 orientations du PADD et leurs déclinaisons en objectifs et actions sont présentées tour à tour. Il s'agit des orientations suivantes :
 - « Un territoire d'une grande richesse et un cadre de vie privilégié à respecter »
 - « Un territoire équilibré et maîtrisé »
 - « Un territoire où travailler »
 - « Un territoire facilement accessible »
- M. LE DIREACH indique que la cartographie a évolué depuis la communication du document aux personnes publiques associées, avec l'ajout de l'urbanisation diffuse, linéaire et des écarts, mais aussi de certains pôles d'équipements.
- Dans l'orientation n°2, Mme GOULHEN demande d'indiquer un objectif de réduction de la consommation foncière. Elle demande également à ce que la commune y indique sa prise en compte du risque de submersion marine.
- Dans l'orientation n°3, il serait nécessaire de compléter l'action relative à l'usine de traitement des déchets ménagers par une mention indiquant l'élargissement de l'activité à un pôle environnemental (intégrant en complément le compostage de déchets verts)
- Dans l'orientation n°3 toujours, Mme. SEGALEN demande à bien indiquer le souhait du maintien de la vocation des bâtiments et des espaces conchylicoles à terre. Elle indique que si l'activité est en crise actuellement, elle peut espérer un avenir meilleur, et pour cela il est indispensable de préserver ces espaces proches de la mer à l'activité.
- Mme. GOULHEN indique, à l'envers, de ne pas oublier de repérer les bâtiments agricoles qui pourront faire l'objet d'un changement de destination. M. LE DIREACH indique que ce sera fait, mais sur le plan de zonage et pas dans le PADD.
- M. LALY revient sur l'intervention de Mme SEGALEN en indiquant le projet de Foncier de Bretagne de réaliser du portage foncier de sites conchylicoles afin de maintenir la destination de ces espaces.
- M. MICHEL rappelle à la commune la possibilité qui s'offre à elle de mettre en place la servitude de linéaire commercial ou le droit de préemption commercial, mais le maire indique que la commune n'a pas de souhait allant dans ce sens. Pour autant, il est possible de réfléchir sur ce thème (interdiction du changement de destination, ...)
- Mme. GOULHEN demande à compléter le PADD sur le plan de l'aménagement numérique du territoire. M. le maire indique que cela a été fait. Ainsi le support papier communiqué à l'avance n'en fait pas mention, en revanche le document projeté durant cette réunion l'intègre.
- M. le maire explique le projet d'aménagement de la tour du Bégo dans le cadre d'un projet d'équipement culturel, et le projet de réalisation d'une jonction avec un blockhaus voisin. M. le maire indique en avoir déjà parlé avec un ancien sous-préfet de Lorient qui lui apportait son soutien sur le projet. Mme. GOULHEN indique au maire qu'il est préférable qu'il s'adresse directement à l'actuel sous-préfet sur le sujet.
- Concernant le camping du bois d'amour, si l'équipement a fermé, la vocation de loisirs de l'équipement sera conservée avec la réalisation d'un parcours de sport détente sur le site.
- Dans la cartographie de l'orientation n°4 du PADD, Mme HELOU demande à faire figurer au PADD l'aire de stationnement située à hauteur du giratoire des Sables-blancs, afin de faciliter réglementairement son réaménagement. Mme GOULHEN rappelle que le zonage NDs permet ce type de réaménagement, sans nécessité d'un zonage spécifique de type Nst.
- Enfin, M. LALY demande à ce qu'au moment de l'élaboration des orientations d'aménagement, la connexion avec les arrêts de bus de desserte scolaire soit bien garantie, idéalement dans le cadre de déplacements piétons sécurisés et déconnectés de la voirie.
- Mme. GOULHEN demande quand un pré-zonage pourrait être disponible afin de permettre le travail d'identification des Parties Actuellement Urbanisées par le service

littoral. M. LE DIREACH indique qu'il devrait être disponible en mars 2012, dans la mesure où la commune souhaite arrêter son PLU en Juin 2012.

- Après cette réunion, les élus expriment le souhait au cours d'une réunion de travail, sans la présence des PPA, de prévoir une extension de Sainte-Barbe, à l'Est du village, dans les limites de bâti à bâti existant.
- Ils sont conscients que cette extension devra s'intégrer à l'environnement, être mesurée, ne pas remettre en cause les coupures d'urbanisation à préserver, et qu'elle implique de réduire les extensions projetées en continuité du bourg afin de ne pas augmenter la consommation foncière et de ne pas prévoir plus de surface à ouvrir à l'urbanisation que nécessaire pour l'accueil de population.
- Cette extension, en espaces proches du rivage comme le village même de Sainte-Barbe, devra s'intégrer à l'environnement par une densité proche de l'existant, soit 25 logements à l'hectare.



PLOUHARNEL ELABORATION DU PLU

COMPTE-RENDU DE REUNION

Personnes présentes :

Mairie de Plouharnel

Monsieur PIERRE, Maire
Monsieur JOUAN, conseiller délégué
Madame LE PIOUFF, adjointe
Monsieur THOUMELIN, commission PLU
Monsieur DREAN, conseiller municipal
Monsieur PERRIN, adjoint
Monsieur LE MASSON, commission PLU
Madame LE BECHENNEC, DGS de Plouharnel

Personnes publiques associées

Monsieur MOTHIRON, technicien Syndicat Mixte Auray
Belz Quiberon
Monsieur MORVANT, Chambre de Commerces et
d'Industrie du Morbihan
Monsieur RICHARD, Chargé de mission Aménagement
Pays d'Auray
Madame GOULHEN, DDTM 56/SUA/UAO, représentant le
Préfet
Monsieur MICHEL, DDTM 56/SUA/UAO
Madame SOUBITEZ, Communauté de Communes de la
Côte des Mégalithes
Madame CAHOREL, chargée d'étude à Bretagne Sud
Habitat
Monsieur LE ROUZIC, adjoint à la commune de Carnac
Madame SEGALLEN, Section Régionale Conchylicole
Bretagne Sud
Monsieur TOULLEC, Chambre d'agriculture du Morbihan

Monsieur LE DIREACH, urbaniste, EOL
Monsieur LE POUEZARD, étudiant en urbanisme, stagiaire
à EOL

Objet :

Présentation du règlement aux
personnes publiques associées
avant arrêt du PLU.

Date : 6 06 2012

Rédacteur :



j.ledireach@eolurba.fr

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

M LE DIREACH rappelle que l'objectif de la réunion est de présenter le règlement aux personnes publiques associées et de recueillir les différentes remarques avant l'arrêt du PLU.

1/ Bilan de la consommation foncière

Monsieur LE DIREACH présente le bilan de la consommation foncière au regard des objectifs d'accueil de la population en rappelant que l'objectif de la commune est la construction de 350 logements en 10 ans dont 27 pourront être construits en dents creuses avec une densité de 8 logements par hectares (pas d'intervention publique). Les 323 logements restants seront construits dans les grandes dents creuses avec une densité moyenne de 25 logements par hectare.

Une densité différenciée est mise en place :

- les zones classées Ubb auront des densités comprises entre 18 et 20 logements à l'hectare,
- les zones classées 1AUa auront des densités de 18 logements à l'hectare,
- les zones classées 1AUb auront des densités de 17 à 25 logements à l'hectare,
- les zones classées 2AU auront des densités de 40 logements à l'hectare.

A noter que les zones 2AU feront l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté et que les densités y sont plus fortes car la commune souhaite créer une entrée de ville qualitative. A l'inverse les densités dans le bourg sont moins élevées pour respecter les formes urbaines alentours et plus on se rapproche de la mer plus les densités sont faible.

Remarques :

- Monsieur RICHARD fait remarquer que cette densité différenciée est mise en place de façon inverse dans la majorité des cas. A savoir qu'on densifie plus à proximité et en cœur de bourg qu'en entrée de ville ou en périphérie. De plus il fait également remarquer que les petites dents creuses peuvent être densifiées au-delà de 8 logements/hectare.
- Monsieur PIERRE explique que cette décision a été prise pour respecter la forme urbaine du bourg. La construction d'un petit immeuble irait à l'encontre de la forme urbaine et architecturale du bourg et l'insertion paysagère ne serait pas bonne. Les petites dents creuses sont celles qui s'urbanisent sans intervention communale, car il n'est pas possible de prévoir des orientations d'aménagement pour chaque petite dent creuse, et 8 logements à l'hectare est la densité habituellement constatée à Plouharnel dans le cadre de l'urbanisation à la parcelle. Pour les grandes dents creuses, il n'est pas possible de densifier davantage du fait de l'accessibilité difficile de celles-ci. De plus deux architectes ont examiné les possibilités dans ces grandes dents creuses, et notamment la possibilité d'y réaliser des maisons en bande.
- Madame GOULHEN fait également remarquer la faible densité des petites dents creuses et qu'il sera nécessaire de justifier ces densités en mettant en avant les difficultés d'accès. Elle indique que les zones 1AU ont des densités relativement faibles. De plus il faudra, pour la commune, s'engager sur la ZAC en instaurant des densités minimales sur ces zones 2AU. Elle met aussi en avant la nécessité de montrer la volonté de baisser la part des résidences secondaires. Certes la volonté de la commune est réelle mais il faut montrer et expliquer les outils qui permettront de parvenir à cet objectif, ce qui n'apparaît pas encore aujourd'hui.
- Monsieur PIERRE fait remarquer que la part des résidences secondaires est très largement inférieure à Plouharnel par rapport aux autres communes touristiques aux alentours. La part n'est que de 40% sur la commune alors qu'elle atteint 75% dans d'autres. Qui plus est, la commune a fait des efforts en matière de logements aidés en faisant des logements à loyer modéré ce qui a notamment permis l'ouverture d'une classe supplémentaire à l'école.
- Madame GOULHEN remet l'accent sur la ZAC qui doit servir à justifier les densités faibles des dents creuses.
- Monsieur LE DIREACH explique également que les faibles densités des petites dents creuses viennent du fait que ces parcelles ne sont pas jointives et qu'il est difficile d'y

avoir accès. De plus elles seront urbanisées par le privé, ce qui aura pour conséquence l'urbanisation de grandes parcelles (1000 à 1400 m²) et que la commune n'a de toute façon pas les moyens d'agir sur tout.

- Monsieur RICHARD fait remarquer qu'aux 12,07 hectares de grandes dents creuses il faudra rajouter les 3,47 hectares de petites dents creuses, ce qui fera 15,54 hectares ouverts à l'urbanisation.
- Monsieur PIERRE ajoute que dans le cadre de l'opération du Clos du Velin, il a été demandé au promoteur de prévoir une dizaine de logements aidés.
- Madame CAHOREL demande que soient privilégiés les logements en PLAI ou PLUS et non en PLS qui ne sont pas adaptés au territoire de Plouharnel.
- Madame GOULHEN demande également à ce que soit rajouté un pourcentage de logements sociaux dans les orientations d'aménagement ainsi que dans le règlement.
- Madame CAHOREL met en garde, car ces 20% ne répondent pas toujours à la véritable demande sur le territoire. Aujourd'hui il y a 10 demandes sur la commune, il ne faut donc pas se retrouver à construire des logements sociaux qui ne seront pas occupés. De plus elle fait remarquer que des négociations peuvent être menées avec le promoteur au moment du projet pour demander, par exemple, un terrain à prix coûtant pour le vendre à une famille qui souhaite s'installer sur le territoire. Cependant ces logements ne rentrent pas dans le cadre des logements sociaux. Le PSLA rentre dans le logement social.
- Monsieur PIERRE fait remarquer que la commune n'est pas soumise aux 20% de logements sociaux mais qu'elle a néanmoins permis l'installation de jeunes ménages, environ 14 familles.
- Madame GOULHEN fait remarquer qu'il faudra revoir le volet qualitatif de la zone d'activité et que soit noté dans les orientations d'aménagement de la zone que la mairie souhaite en faire une zone d'activité Bretagne Qualiparc.

2/ Les orientations d'aménagement

Monsieur LE DIREACH présente les différentes zones soumises à des orientations d'aménagement, et qui devront donc être urbanisées dans le cadre d'opérations d'ensemble :

- les 3 zones U : la zone de la rue de la gare, la zone du Pont Neuf, la zone du Prélérans,
- les 4 zones 1AUa du bourg : la zone du Tal-er-Velin, la zone du Velin, la zone du sud de la route de Carnac, la zone de la route nord de Carnac,
- les 2 zones 1AUb de Sainte-Barbe : zones de Sainte-Barbe
- les 2 zones 2AU : les deux zones en entrée de bourg,
- la zone 1AUi : la zone d'activité du Plasker.

Ensuite Monsieur LE DIREACH présente la légende commune à chaque opération d'aménagement. Il a été fait le choix d'expliquer et de définir précisément chaque légende afin d'éviter les interprétations.

Remarques :

- Monsieur RICHARD fait remarquer que dans la majorité des cas on oblige à mettre de l'espace vert, ici 10%, mais que ces espaces se retrouvent souvent à la marge et fait en fin d'opération. Il faudrait donc indiquer et mettre en avant le positionnement de ces espaces verts dans la zone.
- Monsieur LE DIREACH fait remarquer que le but n'est pas de dessiner précisément la place des espaces verts car cela peut poser des difficultés lors de l'instruction, le bureau d'études en a eu l'expérience récemment.
- Madame GOULHEN souhaiterait que ce soit inscrit dans le règlement.
- Monsieur LE MASSON indique que, dans le cadre d'un travail sur les orientations d'aménagement pour la commune, il a positionné et dessiné les espaces verts sur des plans avancés, mais que la commune ne souhaite pas les intégrer au PLU car ils sont trop prescriptifs et ne laissent pas de marge de manœuvre pour la suite, ce qui peut bloquer un promoteur ou un lotisseur.
- Madame GOULHEN fait remarquer que c'est un point de vue et qu'il y a d'autres architectes qui pensent qu'il faut aller jusqu'au pré plan de masse dans les PLU. Elle ne

croit pas en la négociation avec les promoteurs ou lotisseurs, cela nécessite d'avoir des services compétent en mairie pour mener les négociations. Elle indique que c'est en débat actuellement et que les deux points de vue peuvent se défendre.

- Monsieur LE MASSON explique qu'intégrer un pré plan masse dans un PLU empêche toute marge de manœuvre. L'autre manière d'agir, choisie par la mairie permet de fixer une trame pour l'avenir tout en laissant des libertés. En revanche il lui paraît également nécessaire que les communes s'entourent de personnes compétentes.
- Madame CAHOREL indique qu'il est important de fixer les entrées et sortie mais qu'il paraît contraignant de fixer les haies et espaces verts pour les opérateurs.
- Madame GOULHEN indique également qu'il faut imposer les entrées et sorties mais que le tracé de la voie reste indicatif. Il faut donc retirer le terme « possible » pour la légende « entrée possible ». Elle évoque ensuite la question des eaux pluviales et indique que le projet de zonage d'assainissement devra être définitif pour l'arrêt du PLU et qu'il ait l'aval de la police de l'eau
- Madame GOULHEN demande des précisions sur les 80% de la surface de la tranche nécessaire pour délivrer une autorisation d'urbanisme.
- Monsieur LE DIREACH explique que dès que les propriétaires du secteur ou de la tranche, représentant 80% de la surface de la tranche ou du secteur sont d'accord pour lancer l'opération, celle-ci peut débuter. Par exemple si 6 propriétaires acceptent de vendre leurs terrains et si ceux-ci représentent 80% de la surface de la tranche ou du secteur, cela suffit pour entamer l'opération, même si d'autres propriétaires ne souhaitent pas vendre. Ce dispositif a pour objectif de faciliter la réalisation des opérations d'ensemble tout en en préservant la qualité.
- Madame CAHOREL indique qu'il est intéressant d'imposer une surface minimum de plancher pour les logements sociaux, mais c'est difficile à mettre en œuvre.
- Monsieur LE DIREACH explique que l'objectif de cette règle était d'éviter par exemple qu'un promoteur ne se contente de faire que quelques T1 avec de petites surfaces tout en répondant à l'objectif du nombre de logements fixés.
- Madame GOULHEN indique que cette règle est intéressante dans l'écriture mais qu'une remarque sera certainement faite au moment de l'arrêt. Elle propose également d'imposer un minimum en fonction de la typologie. Tant de m² minimum pour un T1, tant pour un T2...
- Madame CAHOREL indique également que la mairie devrait avertir les bailleurs sociaux dès qu'une opération est en projet pour négocier directement avec le promoteur, ou inviter le promoteur à contacter les bailleurs lui-même.
- Monsieur MICHEL met en avant que la surface de plancher minimum imposée de 80m² semble trop importante, une réduction à 65/70 m² paraît plus réaliste.
- Madame GOULHEN indique qu'il est nécessaire de justifier pourquoi la réalisation de la route de la zone Ubb de la gare sera prise en charge par la commune et non par les propriétaires. La justification devra bien montrer que cette route dessert également les deux lotissements en arrière et que par souci d'équité la mairie préfère la prendre à sa charge pour éviter aux propriétaires du lotissement d'entretenir la route pour des riverains de l'autre lotissement. Elle indique que la justification devrait inclure une carte générale de la trame viaire actuelle et future du bourg pour montrer le maillage futur de la commune et l'intérêt de cette route. Un chapitre voirie/déplacement serait même nécessaire dans le rapport de présentation au vue des problèmes de circulation de la commune. Monsieur LE DIREACH précise qu'il a été prévu.
- Monsieur RICHARD, sur la zone Ubb du Pélérin, indique qu'il serait possible de faire une voie à sens unique.
- Monsieur PIERRE explique que ceci n'est pas possible puisque le débouché au sud est très étroit et qu'il obligerait à passer par la voie de desserte du lotissement au nord qui pose problème.
- Monsieur RICHARD propose que soit fait du stationnement mutualisé entre la zone de loisirs et l'opération d'habitat. Monsieur PIERRE indique que cela paraît difficile car le parking actuel est situé à l'entrée de la zone de loisir.
- Monsieur TOULLEC propose, pour la zone sud de la route de Carnac, que soit travaillée la liaison avec l'espace agricole au sud. Monsieur LE DIREACH propose la réalisation d'une haie bocagère composée d'essence locale à prévoir dans les orientations d'aménagement.

L'aménageur pourra la réaliser avant même que débutent les travaux de constructions des logements.

- Monsieur PIERRE, pour la zone nord de la route de Carnac, indique que la voie au nord est privée et qu'il est peu probable que les riverains acceptent de la céder à la commune pour y permettre une voie de desserte de l'opération en arrière. C'est pour y remédier qu'une autre voie a été prévue d'ouest en est.
- Monsieur TOULLEC souhaite que cette voie n'ait pas de débouché sur l'espace agricole à l'est qui est composé de parcelles cultivées de 5 hectares.
- Monsieur RICHARD recommande que soit inscrit un figuré qui stoppe la route et non une flèche.
- Monsieur THOUMELIN quitte la salle, alors que sont évoquées les deux zones 1AUB de Sainte Barbe.
- Madame GOULHEN demande que sur la zone n°6 de Sainte Barbe, soit rajoutée une ligne de faîtage pour donner un axe de construction. L'objectif est de garder la forme urbaine et architecturale du village.
- Madame GOULHEN demande que soit précisé que les zones 2AU seront urbanisées dans la cadre d'une ZAC.
- Madame GOULHEN demande que soient rappelées les problématiques d'accessibilité en introduction des orientations d'aménagement.

3/ Le règlement graphique

- Madame GOULHEN indique dans le cas du zonage Nst en Nds que les parkings sont possible en zone Nds.
- Monsieur PIERRE explique la volonté d'inscrire ces parkings en évoquant leur historique (vente de ces terrains à l'Etat par la commune à la fin du 19^{ème} siècle...) et les différents problèmes que la mairie a connu avec ceux-ci (ONF qui a réduit un parking sans avertir la municipalité ce qui pose désormais des problèmes de gestion et de stationnements).
- Madame GOULHEN indique que le zonage peut être maintenu en attendant la décision de l'Etat et que l'historique des parkings peut être utilisé dans les justifications.
- Madame GOULHEN sur la zone Nst à proximité de la gare demande à ce que cette zone soit classée en agricole inconstructible (Ab) ou que soit instauré un emplacement réservé.
- Madame SEGALLEN, sur la distinction Ac/Ao, précise que certaines concessions n'ont pas été zonées au Sud-Est de la commune, et l'erreur devra être rectifiée. Par ailleurs, au centre aquacole de Pen Er Lé, la distinction Ac/Ao devra être vérifiée. M. MICHEL propose de s'occuper de la recherche auprès des services de la DDTM (cultures marines)
- Monsieur PIERRE explique l'importance du tire-bouchon et les problèmes de stationnements qui s'y posent et donc la volonté de la commune d'y remédier et d'anticiper l'essor du Tire-bouchon.
- Monsieur LE DIREACH explique qu'en cas d'emplacement réservé il faudra définir à qui est destiné cet emplacement, or la commune ne souhaite de toute façon pas intervenir.
- Monsieur PIERRE indique en effet que la commune ne fera pas d'investissement, que ce n'est pas ici son rôle mais plus celui du conseil général ou de Réseau Ferré de France.
- Monsieur RICHARD indique qu'il est également possible de faire une révision simplifiée dans le cas d'un projet d'intérêt général et qu'il suffit donc de laisser en Ab aujourd'hui.
- Madame GOULHEN propose d'indiquer dans le rapport de présentation qu'il est mené une réflexion sur cette zone.
- Madame GOULHEN demande à ce que les zones Nzh incluses en zone Nds soient reversées dans ce zonage, car la protection de cette zone est supérieure
- Monsieur TOULLEC en abordant les espaces agricoles demande à ce que personne ne puisse installer des bâtiments légers afin d'éviter que se développe une agriculture de loisir. Il évoque le fait que certaines zones sont classées en agricole alors que dans l'usage ce n'est pas le cas. Pour lui l'enjeu est plus de pastiller les zones agricoles

constructibles or avec le zonage Ab tout est inconstructible.

- Monsieur LE DIREACH explique qu'une réunion a eu lieu avec l'ensemble des agriculteurs de la commune et ceux d'autres communes exploitant des terres sur Plouharnel pour déterminer les zones nécessaires à leur développement.
- Monsieur TOULLEC propose de classer toutes les zones agricoles en Aa mais uniquement constructibles pour les bâtiments agricoles et pour des agriculteurs professionnels. En parallèle il faut prévoir des zones Ab en frange des agglomérations.
- Madame GOULHEN indique que la loi Littoral ne le permet pas car toutes les constructions doivent être en continuité. Il n'est pas possible de n'autoriser que des exploitants professionnels à construire.
- Monsieur TOULLEC précise que les logements des agriculteurs peuvent se trouver en agglomérations, déconnectés des bâtiments d'exploitation, et que c'est dans ce sens que la chambre incite les exploitants à prévoir leurs projets d'installations.
- Monsieur DREAN met en avant qu'il est important pour les agriculteurs de se trouver à proximité immédiate des bâtiments notamment pour les élevages.
- Monsieur TOULLEC informe qu'il existe de nouveaux moyens d'alertes et qu'il est nécessaire de s'adapter au contexte des communes littorales. Cependant la règle de la zone Aa devra bien préciser que toutes installations qui ne seraient pas en rapport avec l'agriculture seraient interdites. Il s'agit là du nouveau discours de la chambre d'agriculture, et celui-ci rend donc obsolète le règlement type de la DDTM56 qui va devoir être retravaillé.
- Madame GOULHEN indique qu'il faudra préciser et justifier l'étoilage d'un bâtiment faisant partie d'un groupe de plusieurs habitations à proximité de Sainte-Barbe. La justification, précise M. LE DIREACH, portera sur le caractère trop récent des autres habitations ce qui explique qu'elles n'aient pas été classées en Nr, et une urbanisation trop diffuse pour justifier la qualification en espaces urbanisés.
- Si Crucuno est considéré comme un hameau, choix retenu par Erdeven, il faudra veiller à justifier les dents creuses.
- Monsieur MICHEL informe qu'une réserve sera sans doute émise sur les trois extensions de la zone Uab de Sainte Barbe sur la zone Nds qui devront être justifiées (notamment au sud-ouest).
- Monsieur DREAN quitte la salle au moment d'évoquer les extensions possibles de son exploitation agricole en zone Nds
- Monsieur LE DIREACH interpelle la DDTM au sujet de cette exploitation située au Sud du bourg et dont l'extension est bloquée à l'est par la maison d'habitation, à l'Ouest et au Nord par la zone Nds et au sud par les habitations. Il est donc demandé s'il est possible d'étendre la zone Aa à l'Ouest sur la zone Nds.
Il est indiqué que la zone U devra être retirée dans le périmètre des 100 m du bâtiment d'exploitation.
- Madame GOULHEN explique qu'il faudra bien justifier ce choix en insistant sur l'impossibilité de réaliser une extension ailleurs, sans garantie.
- Dans le cadre des cônes de vue, Madame GOULHEN précise que si un cône de vue est préservé il doit être justifié et correspondre à une prescription dans le règlement. Elle précise aussi qu'en zone NI2, aucune construction ne doit être possible. De même dans la zone NI2 il faut enlever le terme extension pour le camping car il est déjà existant et la loi interdit l'extension en zone NI.
- Madame SOUBITEZ fait plusieurs remarques sur les zones activités (zone Uia) notamment sur les espaces verts, les interdictions sur les activités de stockage..., l'instauration de murs coupe feux (article 7 des zones Ui), autoriser le photovoltaïque sur le toit des bâtiments en zone Ui...
- Concernant la zone 1AU_i, la DDTM demande que soit retirée la possibilité de réaliser une loge de gardien, puisque la zone se trouve dans le bourg.

4/ Autres remarques

- Madame GOULHEN demande que le zonage d'assainissement des eaux usées soit terminé au moment de l'arrêt pour être inclus dans le projet de PLU.
- Recensement des zones humides : les modalités de concertation et la date de validation (conseil municipal et CLE) devront être indiquées dans le rapport de présentation



PLOUHARNEL ELABORATION DU PLU

COMPTE-RENDU DE REUNION

Personnes présentes :

Mairie de Plouharnel

Monsieur PIERRE, Maire
Monsieur JOUAN, conseiller délégué
Madame LE PIOUFF, adjointe
Monsieur PERRON, conseiller délégué
Monsieur DREAN, conseiller municipal
Monsieur PERRIN, adjoint
Monsieur MORANE, adjoint
Madame LE BECHENNEC, DGS de Plouharnel
Monsieur CRUBLET, DST de Plouharnel
Madame GALLAND, service urbanisme

Personnes publiques associées

Monsieur RICHARD, Chargé de mission Aménagement
Pays d'Auray
Madame GOULHEN-LACROIX, DDTM 56/SUA/UAO,
représentant l'Etat
Monsieur MICHEL, DDTM 56/SUA/UAO
Madame CAHOREL, chargée d'étude à Bretagne Sud
Habitat représentant l'ADO HABITAT 56
Madame SEGALEN, Comité Régional Conchylicole
Bretagne Sud
Monsieur JENOT, CRC Bretagne Sud

Monsieur LE DIREACH, urbaniste, EOL

Objet :

Réunion PPA de retour
d'enquête publique

Date : 10 04 2013

Rédacteur :



j.ledireach@eolurba.fr

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

M LE DIREACH rappelle que l'objectif de la réunion est de présenter les réponses de la commune aux remarques présentes dans les avis des PPA, et d'analyser les demandes des particuliers suite à l'avis de la commission d'enquête.

I – AVIS DES PPA

1/ Avis favorables sans réserve

Monsieur LE DIREACH rappelle que la commune a reçu les avis favorables sans réserve des PPA suivantes :

- le Préfet du Morbihan, en tant que président de la CDCEA
- le syndicat mixte du Pays d'Auray en tant que PPA
- Bretagne Sud Habitat représentant l'ADO HABITAT 56
- Le SDEM
- La CCI du Morbihan
- La commune de Saint-Pierre Quiberon

2/ Avis du Préfet – DDTM

- Avis favorable sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de remarques.

Lois SRU et Grenelle

- La commune accepte de reprendre de façon détaillée l'objectif d'accueil de population pour les 10 prochaines années, présent dans le PADD, de façon plus claire dans le rapport de présentation.

Développement communal et politique de l'habitat

- La commune accède à la demande relative à l'inscription de la règle du pourcentage minimum de logement social dans le règlement écrit pour les secteurs concernés. Ils seront indiqués de façon nominative. En contrepartie, comme le précise Mme GOULHEN-LACROIX, cette règle devra être justifiée dans le rapport de présentation.

Consommation de l'espace

- La commune complètera les justifications en matière de réduction de la consommation foncière. Mme GOULHEN-LACROIX rappelle que cette disposition a été prévue par la loi SRU.
- La commune donnera le point zéro pour les indicateurs logement et consommation foncière proposés au rapport de présentation.
- Justifier que les zones 2AU ne soient pas zonées en 1AU par leur desserte insuffisante en matière de réseau d'assainissement. En effet, M. PIERRE indique que les réseaux ont seulement été prévus pour la desserte des maisons situées le long de la RD. EOL se rapproche d'ABQP afin de vérifier le sous-dimensionnement actuel des réseaux au regard de la densité de logements retenue pour la zone.

Loi littoral

- La commune précisera au rapport de présentation le potentiel de la station d'épuration après travaux, et sa capacité résiduelle au regard de la desserte de plusieurs communes. Un document a été établi en ce sens par ABQP, avec des simulations de croissance de population. EOL se charge de le récupérer. Par ailleurs, M. PIERRE indique que le permis de construire est en cours d'instruction. Le démarrage des travaux est prévu en septembre 2013, pour être opérationnelle au 1^{er} juillet 2014.
- La commune accepte de prolonger au PADD et au rapport de présentation les 2 coupures situées au Sud-Est de l'agglomération jusqu'au littoral, ces coupures étant zonées en Nds.
- La commune corrigera ses définitions de l'agglomération, du village et du hameau. Pour se faire, et même si les documents du SCOT n'ont pas encore validés, elle se rapproche des définitions qui y ont été retenues.
- Le Préfet a demandé d'exclure des franges constructibles de hameaux, présentant un risque juridique, mais n'a pas communiqué les plans représentant ces franges à la commune. M. MICHEL présente donc à la commune les secteurs concernés, qui sont passés en revue, à Crucuno, Brenantec, Kergazec, Kerberenne, Kerbachique, Mane

Lann/Kergouillard, et au centre des Dunes. La commune accède à cette demande, à l'exception de la frange de Kergazec, pour laquelle un jugement a été rendu par le tribunal administratif en y autorisant la construction que le maire avait refusé. Mme. GOULHEN-LACROIX demande de compléter le rapport de présentation en indiquant la date du jugement rendu dans les justifications.

- Le préfet a demandé la réduction de la zone Nh de Kercroc au profit d'une zone Ac, mais la construction présente sur cette parcelle est depuis toujours une habitation. Dans la mesure où cette parcelle est située dans la bande des 100m, elle sera maintenue en Nh mais avec une trame indiquant la non constructibilité (servitude non aedificandi)
- Concernant les Espaces Proches du Rivage, il est indispensable de justifier leur délimitation au regard des critères présents dans l'arrêt en conseil d'Etat de 2004 – commune de Guérande, à savoir : covisibilité avec la mer, distance à la mer, et nature des espaces (ambiance maritime).
- Une référence législative erronée relative aux EPR sera corrigée au rapport de présentation.
- Une partie spécifique à la bande des 100m va être créée dans le rapport de présentation. Le règlement écrit des zones impactées par la bande des 100m et autorisant les constructions sera complété (zones Uba, Ubl2, NI1, NI2, Nh). La DDTM a proposé une formulation en ce sens, qui sera reprise par la commune.
- Concernant les périmètres des campings, l'Etat ne dispose plus des périmètres autorisés dans le cadre d'arrêtés. Désormais, c'est une association qui gère les actes relatifs aux campings. Seul le périmètre du camping situé à Kersily a été retrouvé. Au regard de ce plan, il est nécessaire de réduire son emprise afin d'exclure un bâtiment. Par ailleurs, Mme. GOULHEN-LACROIX rappelle, après que les élus l'aient interrogée à ce sujet, que les extensions des campings qui ne sont pas situés en continuité d'urbanisation ne sont pas autorisées, même s'il s'agit de créer des emplacements pour des tentes.
- Concernant le site de l'ancien camping du bois d'amour, l'art R146-2 du code de l'urbanisme prévoit qu'en zone Nds un certain nombre d'aménagements légers sont autorisés. Néanmoins, dans la mesure où il ne s'agit pas d'espaces remarquables, et que la commune souhaite le cas échéant y implanter un skatepark ou autres aménagements de ce type, la solution retenue est de maintenir le Nord de la zone en NI, et de basculer le sud de ce site en Nds.
- Certaines zones humides situées en espaces remarquables sont restées zonées en Nzh. Le zonage sera corrigé afin de les basculer en Nds.
- La commune renonce à zoner ses parkings et voies d'accès en Nst, et les reclasse en zone Nds. Le zonage Nds permet notamment de réaménager les parkings dans leur emprise existante. M. MORANE interroge l'Etat sur la possibilité de réaliser une maison de la glisse sur le parking de la guérite si celui-ci est zoné en Nds. Mme. GOULHEN répond que le projet serait à étudier, en concertation avec le Grand Site. Elle ne peut se prononcer sur la faisabilité d'un tel projet au regard de la loi littoral, mais signale que certains équipements tels que les postes de secours et les sanitaires sont autorisés par l'article R 146-2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public des espaces remarquables.
- A Sainte-Barbe, la commune va ajuster la limite des zones UA et Nds, en réponse à la demande de l'Etat.
- M. DREAN quitte la salle de réunion avant que le cas de son exploitation ne soit évoqué. M. le maire rappelle que dans sa commune, les exploitations littorales sont celles qui ont prospéré quand les exploitations situées en retrait ont périclité ou sont restées sans reprenneur. Il redit son souhait de maintenir des possibilités d'évolution de cette exploitation. Mme. GOULHEN lui rappelle que la loi littoral ne permet pas cette extension de la zone Aa sur le Nds, et lui conseille de se rapprocher de la Chambre d'Agriculture afin d'entendre leur position.
- L'avis du préfet dans le cadre du passage des EBC en commission des sites sera mentionné au rapport de présentation et pris en compte dans le règlement graphique.

Activités économiques

- Le village de Kerhellegant va être partiellement déclassé, passant du Ah au Aa dès lors qu'il recèle une exploitation agricole couverte par un périmètre sanitaire.

- La ferme ostréicole présente sur le DPM est correctement zonée en Ao. En revanche, il semble qu'une partie non incluse dans la ferme, au Sud, soit zonée en Ao alors qu'elle devrait être en Nds

Risques et nuisances

- La commune va prolonger la marge de recul de la RD 768 jusqu'en limite d'agglomération, à l'Ouest comme à l'Est, de part et d'autre de la RD. Ainsi à l'Est, cette marge de recul sera prolongée jusqu'en limite du cimetière.
- Concernant le risque de submersion marine, elle corrigera le règlement graphique en faisant figurer l'aléa faible à +0,60m (risque maximal), mais aussi en complétant le règlement écrit de toutes les zones concernées, et en annexant la circulaire Xynthia et les cartes d'aléa à +0,20m, ainsi que le guide d'exemples au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Lois sur l'eau – eaux usées

- La commune va modifier les documents de son PLU pour intégrer le nouveau zonage d'assainissement, réalisé en 2012, et intégrer les éléments de la nouvelles STEP. Pour se faire, EOL se rapproche d'ABQP. Par ailleurs, l'Etat semblerait savoir que la station accueille une partie des eaux usées de Ploemel, ce que les élus de Plouharnel mettent en doute. A vérifier auprès d'ABQP.
- La carte d'aptitude des sols à l'assainissement sera reproduite dans le rapport de présentation.

Protection du milieu naturel

- La commune a réalisé son inventaire des zones humides en parallèle des cours d'eau. Elle prendra une délibération complémentaire pour le valider. Elle respectera la loi sur l'eau dans le cadre des aménagements qu'elle pourrait réaliser en milieu humide. Par ailleurs, le rapport de présentation sera complété afin de préciser que la commune se trouve dans le périmètre arrêté du SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Etel.
- Concernant le site de la Tour du Bégo, et ses abords qui intègrent notamment une piste ULM et une piste d'aéromodélisme, il est finalement retenu de les zoner dans un zonage NI ne permettant pas les nouvelles constructions.

Protections liées au patrimoine archéologique

- Sur la question du patrimoine archéologique, la DRAC a adressé une liste modifiée reçue en mairie le 26 juin 2013, soit 2 jours avant l'arrêt. La commune n'étant pas engagée en PLU Grenelle, elle avait l'obligation d'arrêter son PLU avant le 30 juin, et ne pouvait donc matériellement intégrer ces changements avant. De plus respecter cette liste, et en particulier certaines protections de type 2 (avec zonage N) aurait pour conséquence de modifier l'économie générale du PADD, d'où un nouvel arrêt, un passage en PLU Grenelle et une nouvelle enquête publique. C'est pourquoi la commune fait le choix d'intégrer ces parcelles mais avec une protection de type 1 : le zonage restera inchangé quand l'archéologie impacte les zones 1AU, mais une trame d'archéologie sera présente sur le plan de zonage. Mme. GOULHEN-LACROIX informe que sa hiérarchie a été informée des conditions dans lesquelles ce porter à connaissance a été adressé à la commune, de même que l'avis de la DRAC qui lui est parvenu en direct, et non adressé au Préfet du Morbihan comme cela aurait du être le cas. C'est pourquoi le Préfet ne remet pas en question la solution retenue par la commune de Plouharnel.

3/ Avis du Syndicat mixte du Pays d'Auray dans le cadre du L122-2

- Il s'agit d'un avis favorable sous réserve de prise en compte de remarques.
- Les dérogations ont été accordées sans remarque pour 11 secteurs. Elles sont accordées avec remarque pour d'autres secteurs.
- Ainsi la commune intègre la proposition du syndicat mixte en inscrivant dans les OA un espace vert valorisant le dolmen et la création d'une haie en lisière Sud-Est de la zone 1AUa Entrée Est du bourg. De même, la zone Ar de Kernevegoh est abandonnée au profit d'une zone Aa avec étoilage des bâtiments remarquables.
- Enfin, la commune a pris connaissance des dérogations qui ont été refusées pour des ouvertures à l'urbanisation, souvent marginales et correspondant à des franges de

zones Ah, Ar ou Nr. Par ailleurs, la commune ne souhaite pas suivre la proposition du syndicat mixte consistant à classer le Nord de Brenantec en Ar, et maintient la totalité du hameau en Ah.

4/ Avis de la Chambre d'Agriculture

- C'est un avis favorable sous réserve de prise en compte de remarques.
- La commune accepte de compléter le rapport de présentation avec une carte des périmètres sanitaires. Elle accepte également de classer en Ab les espaces à vocation agricole qui ont été zonés en Na, en particulier au Sud-Est de la commune. Les marges de recul des cours d'eau seront maintenues en Na.
- La commune accepte d'interdire les abris simples pour animaux en Ab, mais souhaite maintenir la possibilité de réaliser des centres équestres sur le territoire, et permettre le développement des centres déjà existants. Aussi sur ce point la commune n'accède-t-elle pas totalement à la demande de la Chambre. Cette activité est indispensable au développement économique et touristique de la commune.
- La commune complètera son rapport de présentation, concernant l'impact du PLU sur l'agriculture, à l'aide des éléments présents dans le dossier CDCEA. Elle rappelle qu'elle n'est pas engagée dans un PLU Grenelle et n'est donc pas soumise aux mêmes obligations en matière de contenu du rapport de présentation.
- Des précisions sont également apportées par la commune sur l'incidence de la Z.A. du Plasker sur l'activité agricole. Ils seront reportés au rapport de présentation. Il en va de même pour la zone 1AU.

5/ Avis du Comité Régional Conchylicole Bretagne Sud

- Il s'agit d'un avis réservé, avec de nombreuses demandes et remarques à prendre en compte.
- La commune va modifier son rapport de présentation afin d'insister sur la dégradation de la qualité des eaux de A à B synonyme de permis à polluer. Un objectif de qualité des eaux avec classement en catégorie A (ou du moins l'équivalent des seuils de la catégorie A actuelle) à l'horizon 2022 va être ajouté dans les indicateurs de suivi du PLU. Le rapport de présentation sera complété des initiatives mises en place (avancées de CAP 2000, études des sources de pollutions, ...), ainsi que de la capacité épuratoire de la nouvelle STEP. Comme indiqué précédemment, la commune se rapproche d'ABQP afin de savoir s'il est possible d'indiquer un objectif quantitatif de charge annuelle de la station à horizon 2022.
- Si la commune accepte d'indiquer le nombre de dysfonctionnements des postes de relevage comme indicateur de suivi du PLU, EOL rappelle que le PLU ne peut régler un problème en la matière. Par ailleurs, EOL attend que la commune lui indique le nombre actuel de dysfonctionnements (état zéro).
- La commune accepte d'inscrire un objectif chiffré à l'horizon 2022 de résorption du nombre d'assainissements individuels. Il appartient à la commune de déterminer cet objectif (probablement entre 80 et 100%) et de transmettre l'état zéro à EOL.
- La rédaction de l'art 4 des zones U et 1AU, traitant de l'assainissement est explicitée. EOL rappelle que le raccordement de ces zones à l'assainissement collectif est prévu, les dispositions relatives à l'assainissement individuel ne concernant que les habitations déjà existantes en zone AU.

6/ Avis de la Commission des Sites

- C'est un avis favorable sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de corrections qui sont énumérées et passée en revue au cours de la réunion. La commune accepte l'ensemble de ces corrections.

7/ Avis du SDIS

- Ce n'est pas un avis, mais un courrier mentionnant 2 points de réflexion relatifs à la sécurité. La commune rappelle que les dispositions de son règlement écrit sont compatibles avec l'accès des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

8/ Avis du Conseil Général

- Il s'agit d'un avis favorable, sous réserve de prise en compte de remarques.
- La commune accepte de compléter son règlement écrit par un rappel des dispositions du règlement départemental de voirie. L'emplacement réservé indiqué au double bénéfice de la commune et du Conseil Général restera au bénéfice seul de la commune.
- Enfin, la commune ne peut accéder à la demande du CG de déclasser les EBC compris dans les marges de recul des RD, puisque comme le rappelle Mme. GOUHEN-LACROIX, les changements apportés aux EBC ont été présentés en commission des sites, et ne peuvent plus connaître d'autres changements que ceux demandés par celle-ci.

9/ Avis de l'Etablissement du Service d'Infrastructure de la Défense de Brest

- La commune corrigera l'erreur matérielle de dessin de la servitude AR6-Champ de Tir. L'ESID lui a communiqué à ces fins les coordonnées des bornes matérialisant la servitude.
- La DDTM demande à avoir cet avis qui aurait dû lui être transmis

II – Rapport du Commissaire Enquêteur et retour sur l'enquête publique

- La deuxième partie de la réunion est consacrée à l'examen des demandes jugées recevables par la commission d'enquête, ainsi qu'aux changements souhaités par celle-ci.
- Mme. GOULHEN-LACROIX rappelle qu'il est nécessaire qu'il y ait une demande pour pouvoir modifier un zonage. C'est pourquoi sur un même secteur, entre 2 voisins dont l'un aurait exprimé une demande et pas l'autre, il ne sera possible de modifier le zonage que pour celui qui aura adressé une demande à l'enquête publique.
- Elle rappelle également qu'au regard de la jurisprudence, la largeur d'une dent creuse ne saurait dépasser 50 mètres.

1/ Remarques générales de la commission

- La commission interroge la commune sur son souhait pour le secteur des campings de la Lande et camping à la ferme. Il est décidé que les parcelles situées en Uba au Nord du site conserveront tout ou partie de leur jardin en Uba. Le reste du site sera maintenu en 1AUI. Il s'avère de plus qu'au regard des possibilités de desserte et de raccordement aux réseaux, le classement des parcelles situées au Sud de la zone 1AUI en Uba ne serait pas opportun.
- Concernant la grande zone Na située au Sud-Est de Plouharnel, la municipalité confirme que c'est leur présence en EPR qui a déterminé leur classement en Na. Mais afin d'accéder à la demande de la Chambre d'Agriculture, la commune va revenir sur ce zonage pour un classement en Ab des parcelles exploitées par l'agriculture (en dehors des marges des cours d'eau).
- La commission interroge la commune sur la possibilité de créer un zonage spécifique pour permettre le projet d'extension des 2 abbayes présentes sur la commune. Les élus aimeraient permettre ce projet, tout en respectant la loi littoral. Il est prévu que la DDTM se renseigne sur les possibilités en la matière. A l'issue de la réunion, EOL communique à la DDTM les courriers de demandes relatifs à ces 2 abbayes. Il est

également préconisé que le maire rencontre le Préfet pour le sensibiliser à ces 2 projets d'extensions.

- Le cas de la parcelle AC280 située à « Notre Dame des Fleurs » est longuement débattu en réunion. Il a fait l'objet d'une pétition, et de nombreuses remarques à l'enquête publique. La DDTM comprend la position, tant du pétitionnaire ayant déposé le permis que de l'association qui le conteste. Néanmoins le permis semble bien compatible avec la loi littoral, n'étant pas situé dans les EPR, étant bien en continuité de l'urbanisation, n'étant pas présent dans un cône de vue identifié au PADD. En dernier recours, il est de la responsabilité du maire de signer ou non le permis.
- La commission propose à la commune de pastiller en Ui les activités économiques présentes à proximité de la RD en direction de Carnac : 2 hôtels et l'aire de stationnement des véhicules du garage. La DDTM donne son accord pour pastiller les 2 hôtels, mais dans le cadre de zones resserrées autour du bâti et ne permettant qu'une extension limitée des bâtiments (50m² dans la limite de 50% de l'emprise au sol). Pour la zone de stationnement du garage automobile, la DDTM propose la création d'un zonage Uic reconnaissant l'existence de l'activité de garage, mais interdisant toute construction nouvelle.
- Sur la possibilité d'extension du camping des Bruyères, Mme. LE PIOUFF défend le projet et son insertion respectueuse dans le site dans le cadre d'emplacements pour tente, mais aussi dans le cadre de la question de la viabilité économique de l'activité. Mais la DDTM rappelle que cette extension, même pour l'accueil de tentes, est illégal au regard de la loi littoral et du principe d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages.

2/ Demandes jugées recevables par la commission

- La parcelle B1158, à Kergazec sera zonée en Aa afin de rectifier l'erreur matérielle.
- La parcelle B511, à Kergazec, sera pour partie zonée en Ah
- La parcelle B925, à Kernevé, sera maintenue en Ab car l'Etat est défavorable au classement de cette parcelle en Ah au regard de la nature du terrain et de sa proximité à la zone humide.
- Concernant la parcelle C1096, la commune propose que la partie de cette parcelle zonée en Ab soit repassée en Uab (un PC a été délivré sur la partie est), tel qu'au POS, et que la partie de cette parcelle zonée en Na soit maintenue en Na. Mme. GOULHEN-LACROIX précise que l'avis de l'Etat sur la proposition de la commune est défavorable car elle concernée par de l'archéologie (niveau 2). Un symbole sera inscrit sur le règlement graphique.
- Le zonage Ah sera étendu sur une partie des parcelles G148 et 129 à Brenantec, mais avec une trame n'y autorisant que l'assainissement (individuel).
- La parcelle G126, à Brenantec, pourra être zonée en Ah dans sa partie Ouest. La DDTM précise qu'il faudra y ajouter une trame n'autorisant qu'une dépendance dans la limite de 30 m².
- Les parcelles E109 et E853, à Kerbachique, seront pour partie zonées en Ah. En effet, la largeur n'excède pas 50m, et il est donc possible de les considérer en dent creuse.
- La parcelle E129, à Mane Lann / Kergouillard, ne sera pas classée en Nds, ni en Aa (car il n'y a pas d'usage agricole) mais en Na : zone naturelle située en dehors des espaces remarquables.
- La parcelle E336, comprenant un « ancien chantier ostréicole », sera maintenue en Nds, avec l'accord du CRC Bretagne Sud qui indique ne pas avoir été contacté pour un projet d'installation ostréicole à cet endroit.
- A Kercroc, la partie non bâtie de la parcelle AE373, et la partie Sud de la parcelle AE269 et AE607 seront zonées en Nh. Pour ces 2 dernières parcelles, il sera nécessaire de justifier au rapport de présentation qu'il ne s'agit pas d'espaces remarquables pour les reclasser en Nh.
- A Glevenay, une terrasse et une piscine seront extraits de la zone Nds pour être zonés en Uba, parcelle Z32. En effet, la nature même des installations qui y sont présentes dément toute appartenance aux espaces remarquables. Toujours à Glevenay, la commune demande un ajustement afin de régulariser des constructions dont les angles

débordent en dehors de la zone constructible au POS. La zone constructible sera calquée sur les limites du bâti pour les parcelles C1193 et C1194.

- A Kerzivienne, la parcelle AB398 sera zonée en Uba. En revanche le garage présent sur la parcelle AB243 sera maintenu en Ab, conformément à la demande de la DDTM. Pour la parcelle AB346, il n'y a aucune possibilité de changement de zonage. Il s'agit de Nds prescrit, qui caractérise un espace remarquable.
- Au Plasker, la parcelle AD47 sera partiellement zonée en Ub (accès + partie Sud). Mme GOUHEN-LACROIX interroge la commune sur la possibilité de prévoir une frange boisée dans les orientations d'aménagement à l'Est de la zone, en lisière entre activités et habitat. La commune donne son accord.
- Au Plasker toujours, la parcelle AD61 sera zonée en 2AU afin de permettre l'évolution du bâti.
- Au Préleran, les 2 parcelles ayant fait l'objet de demandes (AD238 et AD252) seront en partie classées en Ubc au Nord de la construction afin de préserver les jardins. Le reste de ces parcelles sera maintenu en Ubl3. En revanche, la parcelle AD370 n'ayant fait l'objet d'aucune demande sera maintenue en Ubl3.
- Rue de la baie, au Sud du bourg, la parcelle AE796 a été bâtie. Elle sera donc intégrée à la zone Uba, et le bâti sera reporté sur le cadastre du plan de zonage.
- Route de Carnac, la parcelle AE676 sera en totalité intégrée à la zone 1AUa. Les orientations d'aménagement prévoiront 2 tranches, une intégrant la totalité de la parcelle AE676, l'autre tranche regroupant les parcelles AE178, 177 et 393.
- Les parcelles situées sur le secteur de la Gare – Parc Er Velin (parcelle G249 à 253) sont également présentées lors de la réunion. Elles ont toutes fait l'objet de demande de constructibilité, dans le cadre d'un classement en Uba. Au regard de la desserte actuelle de la zone, mais aussi dans le cadre du respect de l'objectif d'accueil de population, il n'est pas possible d'accéder à la demande. Néanmoins ces parcelles ont été zonées en Ab, et pourront être intégrées à la zone Uba dans le cadre d'un futur PLU.

3/ Points complémentaires présentés en conclusion de la réunion

- Au terme de la réunion, M. PIERRE souhaite évoquer 2 secteurs qui ont été oubliés dans le support de réunion mais pour lesquelles la commune est favorable.
- Le premier secteur est celui de la zone Ubb du Préleran. Il est proposé d'y intégrer la parcelle AD543, jusqu'alors zonée en Ubb, au regard de la surface de cette parcelle et de son emplacement. A l'inverse, il est proposé de passer en Ubc la parcelle AD646 jusqu'alors zonée en Ubb. Enfin, l'emprise de cette zone Ubb sur la parcelle AD197 sera réduite à la frange afin d'éloigner les constructions à venir de celles déjà existantes.
- Le second secteur est celui de Kerlevenant /Runesto sur lequel un certain nombre de permis ont été accordés récemment. Le maire souhaitait savoir s'il était possible d'intégrer les 2 lieux-dits dans une zone Ah. Mme. GOULHEN-LACROIX lui répond que ce n'est plus possible dans le cadre de ce PLU, mais que le cas échéant le zonage pourra être révisé dans le prochain PLU.