

3. Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation (Yvon TANGUY)

Suite au jugement du Tribunal Administratif de Rennes du 29 mars 2007 annulant le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal du 28 juillet 2003, la commune a décidé de prescrire l'élaboration d'un nouvel outil de planification par délibération du 07 juin 2007.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le conseil municipal a arrêté un projet de PLU par délibération du 14 mai 2009.

Ce projet a été soumis pour avis aux personnes publiques associées puis à enquête publique du 19 octobre au 20 novembre 2009.

Au vu des observations formulées par les services et des conclusions du commissaire enquêteur, la commission municipale a procédé à quelques modifications mineures du projet, ne remettant pas en cause l'économie générale de celui-ci.

Afin de contribuer à l'information suffisante des conseillers, une note complète reprenant l'ensemble des ajustements opérés depuis l'arrêt du 14 mai 2009, est transmise en pièce jointe avec le présent rapport de présentation. Le dossier complet de P.L.U soumis à approbation est tenu à disposition des conseillers aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (le dossier est physiquement présent dans la salle du conseil).

Au vu des remarques exprimées par Monsieur le Préfet dans le cadre du contrôle de légalité et des ajustements mineurs souhaités par la collectivité, la nouvelle version du PLU vous est soumise pour approbation.

Monsieur Carrot du cabinet LEOPOLD présente au Conseil Municipal le détail de ces ajustements.

Monsieur le Maire signale que page 15 de la note de présentation remise aux conseillers, le cabinet LEOPOLD a omis de corriger la carte correspondant à la proposition d'approbation. En effet dans le secteur des Viviers, seules les parcelles appartenant aux Etablissements des Viviers de la Méloine sont maintenues en UI, les parcelles limitrophes sont classées en UB ou UC.

Conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, le projet peut aujourd'hui être soumis à l'approbation du conseil municipal.

Débat

A la question de Monsieur LE RUZ sur les aires de camping-cars, Monsieur CONSTANT répond que l'emplacement réservé à cet effet au dessus de Primel a été supprimé suite aux conclusions de l'enquête publique. Le choix de cet emplacement n'apparaissait en effet pas très judicieux. La commune essaie par ailleurs de trouver d'autres moyens pour réguler les flots de camping-cars.

Monsieur TANGUY précise qu'il souhaite qu'une réflexion ultérieure soit menée sur la question du caravanage.

Monsieur LE RUZ regrette que le PVC soit supprimé pour les clôtures.

Monsieur TANGUY répond que la collectivité a souhaité privilégier des matériaux plus nobles et plus durables.

Monsieur ROPARS demande des précisions sur l'observation référencée D72 lors de l'enquête publique qui a conduit à la suppression de l'emplacement réservé n°5.

Monsieur TANGUY répond qu'il s'agissait d'un emplacement réservé à une zone de parking à TERENEZ. Suite aux remarques de plusieurs riverains lors de l'enquête, la commission a souhaité retirer cet emplacement, par ailleurs dans une zone très pentue et donc peu judicieux.

Le projet n'appelant pas d'autre question ni observation, Monsieur TANGUY propose de le soumettre au vote.

Messieurs VALLEE et LEMOUNAUD étant intervenus lors de l'enquête publique, ne participent pas au vote, ils se retirent.

Monsieur TANGUY précise qu'étant mandataire de Madame LE GOFF, il ne votera ce point de l'ordre du jour qu'en son nom et non pour Madame LE GOFF, conformément à ses instructions, son époux étant également intervenu lors de l'enquête.

Délibération

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 123-10 et R 123-19,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 7 juin 2007 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu le débat préalable au sein du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 portant sur les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 mai 2009 ayant arrêté le projet de P.L.U,

Vu l'arrêté du Maire en date du 28 septembre 2009 soumettant à enquête publique le projet de P.L.U arrêté par le Conseil Municipal,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 2010 ayant approuvé le Plan Local d'urbanisme,

Vu les remarques exprimées par Monsieur le Préfet dans le cadre du contrôle de légalité,

Vu la délibération de ce jour retirant la délibération du 29 avril 2010 approuvant le PLU,

Considérant que les observations formulées dans le cadre de la consultation des services ont été prises en compte, et notamment :

- la réévaluation des besoins en matière d'habitat basée sur une taille moyenne des terrains de 650 m²,

- la meilleure prise en compte dans le rapport de présentation de la notion de capacité d'accueil visée par la loi littoral (article L 146-2 du code de l'urbanisme),
- le réajustement de la délimitation des espaces proches du rivage dans le secteur de Rumoreau / Blimbalanec au Nord Est de l'agglomération,
- la prise en compte dans la partie écrite du règlement des dispositions de l'article L 146-4-III relatif à la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage,
- l'adaptation de l'article 2 du règlement du secteur NT (emplacement du camping de Primel) visant à interdire toute nouvelle construction,
- la définition d'un zonage de type NM (zone naturelle maritime) couvrant les mouillages du port de Terenez,
- la définition d'un zonage spécifique type NAzh (secteur à dominante naturelle humide à aménager) couvrant la zone humide de Kervescontou,
- l'apport de données complémentaires relatives au réseau d'adduction en eau potable et au traitement des eaux pluviales,
- le déclassement de l'intégralité des espaces urbanisés de Kerenot et Kermebel de UD en NH en raison des conditions défavorables de mise en place d'assainissements autonomes,
- la prise en compte de l'objectif de mixité sociale par l'instauration de servitudes de mixité sociale sur les sites 2AUc de Pont Coz et 1AUB de Kerlevenez (L 123-1-16 du code de l'urbanisme),
- l'apport de données complémentaires relatives à l'évaluation environnementale du site Natura 2000, secteur de Terenez,
- l'inscription d'un emplacement réservé n°17 destiné à l'amélioration des conditions de sécurité au niveau du carrefour de Milaudren,
- l'instauration d'un certain nombre d'outils fiscaux et de maîtrise foncière permettant d'assurer une urbanisation cohérente du territoire,
- la suppression de la zone 2AUI et de l'emplacement réservé n°7 destiné à l'implantation d'une aire d'accueil de camping cars,
- le renforcement de la protection du réseau bocager au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme,

Considérant que les résultats de l'enquête publique n'entraînent que quelques modifications mineures du projet d'élaboration du P.L.U et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,

Les réserves émises par le commissaire enquêteur sur le P.L.U ont fait l'objet des réponses ci-après de la part de la commission municipale :

- Réserve n°1 : l'emplacement réservé n°9 destiné à l'élargissement de la rue du Port au Diben est supprimé. Par contre la commission souhaite conserver les vocations portuaires/ nautiques et touristiques dans le fond de l'anse du Diben. (les classer en UC risquait de permettre l'ouverture à une urbanisation non maîtrisée),
- Réserve n°2 :
 - o Le classement en zone UI de l'unité de cuisson des crustacés des Viviers de la Méloine est validé par la commission municipale (classement UI uniquement pour les parcelles appartenant aux Etablissements les Viviers de la Méloine)
 - o La commission municipale tient compte de cette réserve en intégrant la parcelle 42 (section BS) du Diben au sein du zonage UC et les parcelles 26, 27, 37, 38 et 39 au zonage UB,

- La commission municipale estime que l'emplacement réservé n°17 (au projet de P.L.U soumis à enquête publique) doit être maintenu afin de permettre une amélioration et surtout une sécurisation des flux de circulation aux abords des Viviers de la Méloine,
- Réserve n°3 : la commission municipale estime que le zonage 1AUc est cohérent et justifié dans la mesure où l'ensemble des réseaux est présent en périphérie du site. Par contre la commission propose de privilégier une desserte principale à partir de la rue du Port,
- Réserve n°4 : la commission municipale propose de supprimer l'emplacement réservé n°7 destiné à l'implantation d'une aire de camping cars ainsi que les zones 2AUI et NA,
- Réserve n°5 : la commission souhaite classer l'ensemble des bâtiments en NB (bâtiments isolés exclus des espaces remarquables afin de permettre une évolution limitée du bâti)
- Réserve n°6 : la commission prend en compte la réserve du commissaire enquêteur à propos des possibilités d'extension des constructions en secteur NH et complète le règlement sur ce point.

Les remarques et observations des requêtes issues de l'enquête publique pour lesquelles la commission municipale a proposé une suite favorable figurent dans la liste ci-après :

- A2 : réajustement du zonage constructible UC et déclassement de la parcelle 216 (section ZD) à Kerhouin,
- A3 : prise en compte des nouvelles dispositions de l'article L 123-5 du code de l'urbanisme dans la partie écrite du règlement,
- A5 : extension du zonage constructible UD sur les parcelles 60 à 70 incluses à Terenez, (section BC)
- B3 : légère extension du zonage UC sur la parcelle 186 (section ZE) sur une profondeur de 10 mètres environ, à Kerhouin,
- B4 : intégration d'une portion des parcelles 145 et 140 (section BN) au sein du zonage constructible UC, au Pouldu
- B14 : intégration de la parcelle 42 (section BS) au sein du zonage constructible UC au Diben ,
- B20 : prise en compte des suggestions du commissaire enquêteur quant aux extensions limitées des habitations en NH,
- B22 : légère extension du secteur UC au Diben Bras parcelle 67
- B24 : suppression de l'emplacement réservé n°7 et des zones NA et 2AUI,
- C5 : extension légère du zonage constructible UC sur les parcelles 189 et 190 (section ZE), à Primel
- C7 : suppression de l'emplacement réservé N°5 destiné à l'implantation d'un stationnement paysager à Terenez,
- C9 : légère extension de la zone NH à la Croix Rouge,
- C17 : réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°12 à Terenez,
- C18 : réajustement du zonage constructible UC avec une intégration partielle de la parcelle 70 (section CA) à Kerstephan
- C33 : en complément de l'observation B24 (suppression de l'aire d'accueil des camping cars),
- D3 : légère extension de la zone NH à Rhun Terniou,
- D9 : légère extension de la zone NH à Trégastel,

- D12 : intégration de la parcelle 59 (section CA) en 2AUc à Kerstéphan,
- D15 : suppression du cheminement piéton de Croas ar Scrill dans la partie graphique du règlement,
- D72 : suppression de l'emplacement réservé n°5 destiné à l'implantation d'un stationnement à Terenez (idem cas C7)
- D84 : réajustement du zonage constructible UC par l'intégration d'une portion bâtie de la parcelle 5, (section BL), à Bourhiol Tachen Mezou,
- D96 : au regard du positionnement stratégique de l'ensemble du fond de l'anse du Diben et des conditions de desserte actuelles, la commission municipale propose un déclassement du secteur 1AU_p en 2AU_p par rapport au P.L.U arrêté. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pourra être envisagée dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U dès lors qu'un projet d'ensemble aura été élaboré,
- E6 : légère extension de la zone NH à-Ker Baronou.
- Afin de répondre de manière cohérente aux inquiétudes des propriétaires fonciers, la commission municipale propose un assouplissement des prescriptions relatives aux densités de logements dans les futurs sites 1AU en supprimant cette mention dans la partie 2bis du dossier « orientations d'aménagement et au sein de la partie écrite du règlement.

Les ajustements opérés par la collectivité entre l'approbation résultant de la délibération du 29 avril 2010 retirée ce jour et le projet soumis à l'approbation du Conseil Municipal et résultant notamment du contrôle de légalité sont les suivantes :

- Intégration des parcelles n°26, 27, 37, 38 et 39 aux abords des Viviers de la Méloine initialement classées en Ui (zone urbaine à vocation d'activités) au sein d'un zonage UB (zone urbaine à vocation principale d'habitat aux densités moyennes), suite aux observations et conclusions issues de l'enquête publique,
- Correction d'un numéro de parcelle (n°48 et non 49) inscrit en tant qu'emplacement réservé n°3 dans la légende du document graphique (rectification d'une erreur commise par le cabinet LEOPOLD)
- Rectification mineure des dispositions relatives aux clôtures (article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) : la hauteur des murets est portée à 0,80 m contre 0,60 m dans le PLU approuvé, suppression des structures PVC d'une hauteur maxi de 1,80m,
- Intégration des dispositions relatives à la zone 1AU_e (zone d'urbanisation future liées aux constructions et équipements publics) dans la partie écrite du règlement des zones à urbaniser, conformément au rapport de présentation du PLU arrêté.

Considérant que le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément aux articles L 123-10 et R 123-19 du code de l'urbanisme ;

Entendu l'exposé du Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- Décide d'approuver le P.L.U tel qu'il est annexé à la présente,
- Conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département,

- Le P.L.U approuvé est tenu à disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture,
- La présente délibération deviendra exécutoire :
 - Dès sa transmission au Préfet,
 - Après accomplissement de la dernière mesure de publicité visée ci-dessus.

Votants : 17 Pour : 16 Contre : 0 Abstentions : 1 (Mr LE RUZ)
--

Fait les jours, mois et ans susdits,
Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,
Yvon TANGUY