

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE PLOUGASNOU

L'an deux mille dix, le 29 avril, le Conseil Municipal de la Commune de PLOUGASNOU, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, à 20 heures, sous la présidence de Monsieur Yvon TANGUY, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : **22**
Date de la convocation du Conseil Municipal : **22 avril 2010 (affichée le 22 avril 2010)**

Compte rendu de séance et extraits du registre des délibérations affichés le 7 mai 2010

Présents : TANGUY Yvon, LE MEUR Jean-Yves, SALAUN Robert, LE DOARE Martine, CONSTANT André, ORSI Jacques, TROMEUR Jean-Marie, ROPARS Dominique, CHATARD Céline, LE CLECH Hervé, KERGUTUIL Eliane, COLAS Marie-Pierre, MICHAILLE Françoise, LE GOFF Josiane, LE RUZ Hervé, LEMOUNAUD Dominique.

Absents : CHARLES Daniel, DANIELOU Anne, COTRIAN Bernard, DERRIEN Delphine, VALLEE Eric, TROUSSEL Frédérique.

Pouvoirs : CHARLES Daniel à LE DOARE Martine, DANIELOU Anne à CHATARD Céline, VALLEE Eric à COLAS Marie-Pierre, TROUSSEL Frédérique à MICHAILLE Françoise.

Secrétaire de séance : SALAUN Robert.

Nombre de membres en exercice : 22

Présents : 16

Pouvoirs : 4

1. Approbation du compte rendu de la séance du conseil municipal du 8 avril 2010

Le compte rendu du Conseil Municipal du 8 avril 2010 n'appelant pas d'observation il est procédé au vote.

Délibération

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Votants : 20

Pour : 20

Contre : 0

Abstentions : 0

APPROUVE le compte-rendu du conseil municipal du 8 avril 2010.

2. 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, a été transmise en pièce jointe au rapport de présentation. Le dossier complet de P.L.U soumis à approbation a été tenu à disposition des conseillers aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Carrot du cabinet Léopold qui présente au Conseil Municipal le détail de ces ajustements.

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

Débat

Sur la réserve n°1 émise par le commissaire enquêteur, Monsieur le Maire souhaite préciser que la commission municipale n'a pas souhaité suivre le commissaire enquêteur qui préconisait un classement en 2AU.

En effet un tel classement revenait à ouvrir à une urbanisation future non maîtrisée, ce qui est contraire à la volonté politique de la municipalité. La commission municipale a donc souhaité conserver les vocations portuaires et touristiques de ce secteur. Il est par ailleurs proposé un déclassement de la zone 1AUp en 2 AUp, ce qui nécessitera une procédure de modification ou de révision du PLU sur ce secteur avant toute ouverture à l'urbanisation et seulement lorsqu'un projet d'ensemble aura été élaboré.

Dans sa réserve n°5, le commissaire enquêteur préconise un classement NH de toutes les habitations non inscrites en U quelque soit le zonage environnement A, N, NS, hors bande des 100m.

Monsieur TANGUY explique que la commission a souhaité suivre le commissaire enquêteur sur ce point, afin notamment de permettre des mises aux normes de systèmes d'assainissement autonome. Dans le secteur NS, plus sensible, la commission prévoit un classement NB avec une constructibilité encore plus limitée.

Monsieur LEMOUNAUD signale que depuis l'enquête publique, des mécontentements se sont fait entendre et qu'il a été chargé de faire remonter les doléances et réflexions des plougasnistes déçus par un PLU qui ne répond pas à leurs attentes, notamment sur plusieurs points :

1/ les parcelles qui étaient constructibles, qui avaient même donné lieu à permis de construire et qui sont désormais inconstructibles – après des analyses plus précises qui les classent en zones humides – pénalisent lourdement leurs propriétaires. C'est indéniablement un gros

problème financier pour certains plougasnistes, dont le seul tort a été de ne pas avoir assez d'argent pour faire construire une maison au moment où le permis leur était accordé.

2/ les propriétaires des habitations proches de l'unité de cuisson de crustacées des Viviers de la Méloine estiment que leurs biens ont perdu une grande partie de leur valeur initiale à cause de l'environnement immédiat et des nuisances sonores et olfactives. Par ailleurs, ils trouvent curieux que le parking et la voie d'accès passent du domaine public au domaine privé sans que soit envisagé un dédommagement à la commune comme cela a été le cas pour les parkings cédés à la Résidence des Roches Jaunes à Saint Samson.

3/ la présence d'une cuve de gaz dans l'enceinte des Viviers doit faire partie des risques technologiques majeurs. Il semble que rien n'ait été précisé à ce sujet.

4/ la municipalité n'a pas de politique foncière volontariste et ambitieuse. Ses seules actions sont de recenser les zones libres, d'en donner la potentialité constructive et de laisser faire promotion privée et propriétaires. Faire des réserves foncières, par préemption ou autre outil pour influencer sur les aménagements et le respect de la mixité sociale (et pas seulement sur les sites 2AUC de Pont Coz et 1AUB de Kerlevenez) devrait être son souci constant, comme l'aménagement durable de son territoire.

5/ il n'est nullement question du futur port de plaisance et des aménagements subséquents. L'étude d'impact diligentée par Morlaix Communauté en juin 2009 affirme sans ambage : « les travaux auront des conséquences irréversibles sur le milieu naturel et sur le milieu humain ».

Un projet de cette importance méritait, dans la présentation des objectifs de notre PLU, une simulation visuelle à marée haute et à marée basse sur laquelle devrait figurer les 500 bateaux prévus dans le bassin. On y aurait découvert également l'urbanisation de la colline, les voitures et camions sur les parkings ainsi que les engins de levage qui ne manqueront pas de rester sur les quais. On aurait apprécié d'y voir la position exacte en hauteur de la route et des dessertes et leur impact visuel sur les maisons et hôtel situés le long de l'anse du Diben. Sans ce travail de présentation aucun jugement équilibré ne peut être porté sur le projet.

Voilà pour l'essentiel, les remarques que nos électeurs nous ont demandé de porter à la connaissance des membres du Conseil Municipal.

Ayant entendu ces remarques, Monsieur TANGUY souhaite apporter les réponses suivantes :

Sur le 1^{er} point : L'ancien POS n'intégrait pas la loi Littoral. Depuis lors, l'application de la loi Littoral, prise en compte dans le PLU annulé avait déjà contraint à exclure des terrains constructibles dans le POS.

De nouvelles exigences réglementaires nous contraignent à répertorier les zones humides notamment dans les zones urbanisées. Certaines zones identifiées comme humides ont pour conséquence des déclassements dès lors qu'elles conduisent à considérer certains sols comme impropres à accueillir des assainissements autonomes.

Ces dispositions s'imposent à tous et conditionnent l'aspect réglementaire de notre PLU.

Point n°2 : la commission a tenu compte des observations des riverains et des réserves émises par le commissaire enquêteur sur ce point, en déclassant notamment le secteur des Viviers de 1AUP en UI et en rétablissant le zonage UB sur les parcelles privées limitrophes.

Sur la participation des Viviers de la Méloine au coût de la mise à leur disposition d'une partie du parking, Monsieur TANGUY précise qu'une participation leur sera demandée au moment venu, sur la base de l'évaluation faite par les Domaines.

Point n°3 : Sur la présence de la cuve à gaz auprès de l'unité de cuisson des Viviers, Monsieur TANGUY répond que cette question ne relève pas du débat sur le PLU, la construction de cette cuve a par ailleurs fait l'objet d'une instruction et d'une autorisation par les services de l'Etat.

Point n°4 : Monsieur TANGUY rappelle que la maîtrise foncière est un point très difficile à gérer dans les communes littorales. En effet, vu le prix des terrains, toute acquisition représente un coût très important pour la collectivité.

Toutefois, Monsieur TANGUY rappelle qu'un grand nombre d'outils ont été mis en place pour justement agir sur cette question de la maîtrise foncière, notamment l'instauration d'un Droit de Préemption Renforcé, l'assujettissement des locaux vacants depuis plus de 5 ans à la taxe d'habitation, la majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles (points sur lesquels vous vous étiez d'ailleurs opposés).

Sur la question de la mixité sociale, Monsieur TANGUY précise que la commune de PLOUGASNOU fait partie des communes de l'agglomération ayant créé le plus de logements sociaux depuis 2001, ceci afin de répondre à la demande exprimée mais également pour inciter des familles à venir s'installer. Des servitudes de mixité sociale ont été instaurées dans les futurs projets de lotissements.

Enfin sur la question du développement d'une agriculture maîtrisée, Monsieur TANGUY rappelle également que le Conseil Municipal a récemment instauré une exonération du foncier non bâti des terrains exploités en agriculture biologique afin d'engager une démarche volontariste dans ce domaine.

Sur le dernier point : Monsieur TANGUY répond que l'étude d'impact du Port de Plaisance, relève de la compétence de Morlaix Communauté. Toutefois, la commune a tenu compte de l'impact de ce projet dans notre PLU en affirmant notamment une volonté de garder la maîtrise de l'urbanisme dans ce secteur. Par ailleurs, Monsieur TANGUY s'étonne de cette observation, les simulations marée haute / marée basse du projet figurent dans les orientations d'aménagement du PLU, soumis à l'enquête publique, donc consultables par tout un chacun, notamment la notice architecturale et paysagère.

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

Etant intervenus à titre personnel au cours de l'enquête publique, Monsieur LEMOUNAUD et Madame LE GOFF ne participent pas au vote.

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,

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 littorale (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 2AUl 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,
 - o La commission municipale tient compte de cette réserve en intégrant la parcelle 42 (section BS) du Diben au sein du zonage UC,
 - o 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 2AUl 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,
- B24 : suppression de l'emplacement réservé n°7 et des zones NA et 2AUl,

- 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), pas d'emprise sur les parcelles 58,59,60,
- 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 1AUp en 2AUp 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.

Considérant que le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il a été 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 et les débats,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

Votants : 18

Pour : 17

Contre : 0

Abstentions : 1

- 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.