



# Rapport suite à l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plouhinec (Morbihan)

AM du 07/11/2017

Enquête du 30 novembre 2017 au 11 janvier 2018

Dossier E1700185/35

Commission d'enquête

Sophie LE DREAN-QUENEC'HDU, Michèle PHILIPPE, Gérard PELHATE



## Table des matières

Table des matières .....	2
I- Présentation du dossier .....	5
I-1. Objet de l'enquête .....	5
I-2. Références réglementaires .....	5
I-3. Composition du dossier d'enquête .....	6
II- Le dossier soumis à enquête .....	9
II-1. Présentation de la commune .....	10
II-2. Le rapport de présentation .....	11
PARTIE 1 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	11
PARTIE 2 : TERRITOIRE ET POPULATION .....	27
II-3. Projet de PLU. Justification des choix retenus .....	32
II-4. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable .....	43
II-5. Le règlement écrit et graphique .....	45
II-6. Les Orientations d'Aménagements et de Programmation .....	46
II-6 Avis des personnes publiques consultées .....	49
II-6-1. Les services de l'Etat .....	49
II-6-2 - Autres PPA .....	53
III- Déroulement de l'enquête .....	56
III-1. Désignation de la commission d'enquête .....	56
III-2 Rencontre avec le porteur de projet .....	56
III-3. Organisation de l'enquête .....	58
III-4. Information du public .....	59
III-4.1. Les informations réglementaires dans la presse .....	59
III-4.2. L'affichage réglementaire en mairie et sur site .....	59
III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique .....	59
III-5.1. Les conditions d'accueil du public .....	59
III-5.2. Les moyens mis à la disposition de la commission d'enquête, déroulement des permanences .....	60

III-5.3. Visite du site.....	61
III-5.4. Autres.....	62
III-5.5. Formalités de fin d'enquête.....	63
IV- Observations du public et du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire .....	64
IV-1. Observations portées au registre d'enquête.....	64
IV-2. Questions de la commission .....	65
IV-3. Réponse du pétitionnaire .....	68
IV-3-1. Réponses aux questions de la commission .....	68
IV-3-2. Réponses aux observations du public .....	73
IV-3-3. Réponses aux PPA.....	77

Par arrêté en date du 07 novembre 2017, Monsieur le Maire de Plouhinec a soumis à enquête publique le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plouhinec (Morbihan).

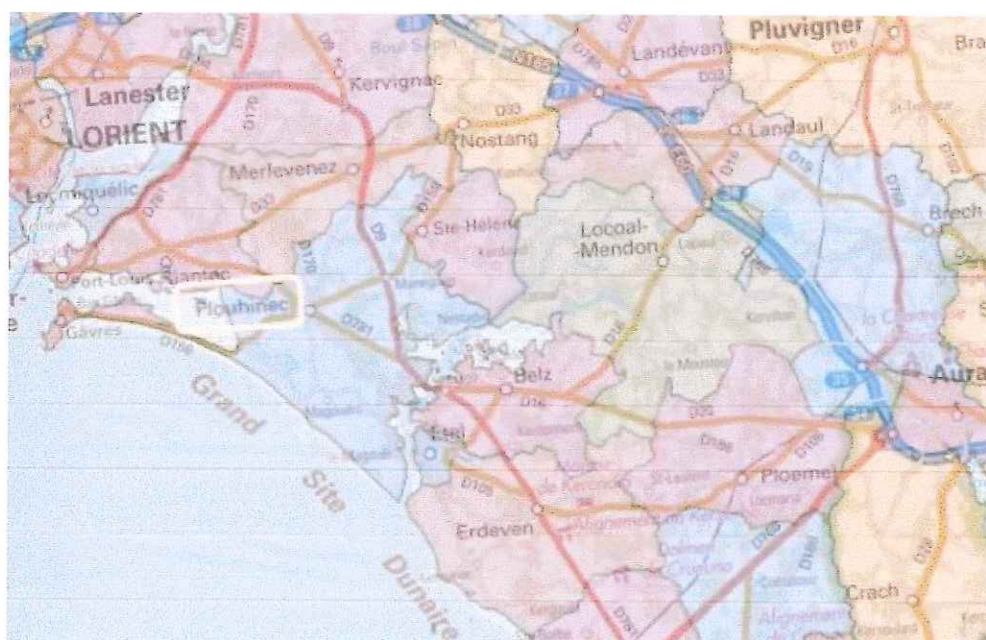
Dans ce rapport, nous présenterons le projet d'après le dossier, le déroulement de l'enquête, la reconnaissance sur le terrain, le recueil des observations.

## I- Présentation du dossier

### I-1. Objet de l'enquête

L'enquête porte sur le projet Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Plouhinec (Morbihan). La commune de Plouhinec disposait d'un POS (suite à l'annulation de PLU le 13/11/2015) rendu caduque par la loi ALUR.

Plouhinec est une commune littorale du département du Morbihan.



Situation de la commune de Plouhinec (source Géoportail)

### I-2. Références réglementaires

L'arrêté d'organisation de l'enquête vise les textes suivants (extraits de l'arrêté) :

- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 151-1 et suivants L.151-11, L 151-14 et suivants, L151-19 et suivants, L.153-19, ainsi que les articles R. 123-8, R. 151-1 et suivants, R. 153-1 à R. 153-10 ;
- Le Code de l'environnement et notamment son livre 1er, Titre II, Chapitre II ainsi que les dispositions fixant les règles d'organisation de l'enquête publique figurant au livre 1er, Titre II, Chapitre III et notamment les articles L.123-1 et suivants, L.123-3 et suivants, R. 123-1 et R. 123-8 et suivants ;
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- Le décret n° 2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- La délibération du Conseil municipal en date du 16 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) ;
- La délibération du Conseil municipal en date du 16 décembre 2015 créant une commission de suivi de l'élaboration du PLU ;
- La délibération du Conseil municipal en date du 14 mars 2017 relative au débat sur les orientations générales du PADD ;
- La délibération du Conseil municipal en date du 20 juillet 2017 tirant le bilan de la concertation de la procédure d'élaboration du projet de PLU de la Commune de Plouhinec ;
- La délibération du Conseil municipal en date du 20 juillet 2017 arrêtant le projet de PLU pour la Commune de Plouhinec.

La délibération municipale de lancement du 16/12/2015 indique également que le PLU sera élaboré sous l'égide des dispositions du décret du 28 novembre 2015.

### I-3. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend les éléments suivants :

- 1- le rapport de présentation qui comporte en annexe un document présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme
- 2- le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

3- les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4- le règlement écrit

5- le règlement graphique qui comprend

5.1 : une planche au 1/12000<sup>ème</sup> couvrant l'ensemble de la commune et portant les cadres des planches au 1/2500<sup>ème</sup> suivantes

5.2 : le bourg

5.3 : la Ria

5.4 : le nord

5.5 : l'ouest

5.6 : le sud

5.7 : l'est

6- ses annexes

- Annexes portant sur les servitudes d'utilité publique:
  - tableau des servitudes d'utilité publique
  - plan des servitudes d'utilité publique
- Annexes sanitaires :
  - Note d'informations complémentaires relatives aux annexes sanitaires
  - Assainissement eaux usées :
    - Plan de zonage assainissement collectif (version du 4/4/2011) ;
    - Rapport d'actualisation étude de zonage 2011 (version du 4/4/2011) ;
    - plan de zonage Assainissement collectif en cours d'actualisation (indiqué comme « annexé à titre informatif ») ;
    - présentation faite lors d'une réunion du 4 Juillet 2017 de pré-diagnostic pour un Schéma Directeur et d'Assainissement EU.
  - Assainissement des eaux pluviales :
    - Notice de présentation eaux pluviales (12/05/2017)
    - Zonage d'assainissement pluvial Planches 1 (nord de la commune) et planche 2 (sud de la commune) (5/05/2017)
    - Zonage d'assainissement pluvial Planche 2
- Inventaire des zones humides



- Rapport de mise à jour de l'inventaire des zones humide
- Cartographie mise à jour au 7 mars 2017 de l'inventaire des zones humides
- Cartographie mise à jour au 7 mars 2017 de l'inventaire des zones humides, partie occupation du sol
- Classement sonore des axes routiers
  - Arrêté de classement sonore des voies départementales
  - Classement sonore des axes routiers
- Zones de saisines archéologiques
  - Tableau des zones de saisines archéologiques
  - Cartographie des zones de saisines archéologiques
- Zones de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles
- Plan de prévention des risques littoraux
  - Arrêté préfectoral PPRL
  - Règlement PPRL
  - Zonage PPRL Plouhinec - Kerfaute
- Document complémentaire relatif à l'extension de la zone du Bisconte

Le dossier comprend également :

- Une note de synthèse
- Des délibérations du Conseil municipal
  - Prescription d'élaboration d'un PLU - conseil municipal du 16/12/2015
  - Création d'une commission d'élaboration et de suivi du Plu - conseil municipal du 16/12/2015
  - Elaboration sous l'égide des dispositions du décret du 28 novembre 2015 - conseil municipal du 12/07/2016
  - Débat relatif au PADD - conseil municipal du 14/03/201
  - Bilan de la concertation - conseil municipal du 20/07/2017
  - Prescription d'arrêt du projet de PLU - conseil municipal du 20/07/2017
- Des comptes rendus de réunions avec les Personnes Publiques Associées
  - Compte rendu de la réunion du 27/06/2016 de présentation du Porter à Connaissance (PAC)
  - Compte rendu de la réunion du 12/12/2016 de présentation du diagnostic du PADD
  - Compte rendu de la réunion du 19/06/2017 sur la version d'arrêt du PLU.
- Les avis reçus des Personnes Publiques Associées

## II- Le dossier soumis à enquête

La commune de Plouhinec (n° INSEE 56169) disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) validé en 1998. Une première démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) a abouti le 23 octobre 2012 à son approbation par son conseil municipal. Ce plan a été annulé suite à un arrêt du Tribunal Administratif de Rennes le 13 novembre 2015 et retour a été fait au POS.

Le 16 décembre 2015, le conseil municipal a délibéré pour relancer l'élaboration d'un PLU. Lors de ce conseil, les modalités de la concertation ont également été décidées. Les étapes clés de cette élaboration ont ensuite fait l'objet de délibérations aux dates suivantes :

- 14 mars 2017 : débat sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU ;
- 20 juillet 2017 : bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU.

A noter que l'application de la loi ALUR a rendu le POS caduc le 27 mars 2017. C'est, depuis le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique en attendant l'entrée en vigueur d'un nouveau PLU.

Les objectifs généraux du projet de PLU figurent dans la délibération du 16/12/2015 et sont repris également dans l'arrêté et l'avis de la présente enquête publique :

*« Sur un territoire dynamique mais contraint, l'objectif est de promouvoir un développement équilibré et diversifié viable à long terme, en visant à développer des approches complémentaires de mise en valeur du territoire :*

- *renforcer les deux pôles d'urbanisation structurants : le Bourg et le secteur de la Ria, en limitant la consommation d'espace, en favorisant l'habitat dans les secteurs proches des commerces et services.*
- *pérenniser les activités primaires dans le respect des sites en prenant en compte les zones humides.*
- *renforcer la diversité des emplois pour permettre de maintenir le dynamisme de la Commune toute l'année, en confortant et en optimisant les zones d'activités existantes, et en renouvelant les formes d'accueil touristique.*

*Ce développement doit se faire dans le respect des règles de protection d'espaces naturels exceptionnels. Le PLU doit donc affirmer la volonté d'assurer la préservation :*

- des espaces naturels et en particulier des sites identifiés pour leur richesse écologique, des zones humides et de la biodiversité

- des espaces agricoles, garant du dynamisme économique de la Commune et de la gestion des espaces non construits.

*Il doit apporter une attention particulière à l'aspect qualitatif des aménagements qui seront mis en œuvre dans les sites réservés au développement, afin de réduire au maximum ses impacts sur les ensembles naturels.*

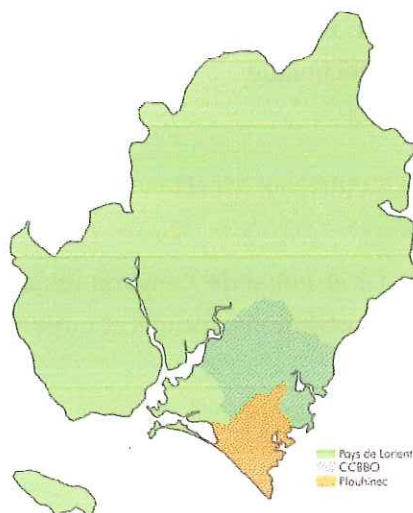
*Enfin, le PLU doit assurer la préservation du patrimoine et la conservation des sites. »*

## II-1. Présentation de la commune

Plouhinec est une commune littorale du département du Morbihan. Par la route, le centre bourg de la commune est situé à une vingtaine de kilomètres de Lorient (au nord-ouest) et d'Auray (à l'est) et à 13 km de la route nationale 165 qui relie Nantes à Brest.

La commune, d'une superficie de 3650 ha, comprenait, selon l'Insee, 5291 habitants en 2013 (chiffre du rapport de présentation). Toujours suivant l'INSEE, la population était estimée à 5301 habitants pour 2014 et à 5431 habitants pour 2015.

La commune fait partie de la communauté de communes Blavet Bellevue Océan (CCBBO, Kervignac, Plouhinec, Merlevenez, Nostang, Sainte-Hélène). La CCBBO et les 25 communes de Lorient Agglomération forment le Pays de Lorient.



Territoire de compétence des collectivités (source rapport de présentation)

La CCBO exerce ses compétences dans les domaines suivants :

- Economie : aide à l'emploi, développement territorial, chantiers d'insertion, ateliers de travail et d'entraide ;
- Vie pratique : Police intercommunale, aire d'accueil des gens du voyage ;
- Environnement : assainissement non-collectif, déchets, économie circulaire ;
- Culture : soutien aux événements culturels, sports, animation numérique ;
- Aménagement du territoire : Transports publics, aménagement numérique, instruction du droit des sols.

Elle n'a pas de compétences en matière d'élaboration des documents d'urbanisme.

Le Pays de Lorient est doté d'un syndicat mixte. Le SCoT en vigueur début 2018 a été approuvé en 2006. Un projet de SCoT révisé a été arrêté le 23 mai 2017 et soumis à enquête publique en fin de la même année.

## II-2. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation débute par une introduction décrivant le contexte général du PLU. Il comprend ensuite une première partie décrivant l'état initial de l'environnement. Sa deuxième partie traite du territoire et de sa population. La troisième partie est consacrée au projet de PLU et à la justification des choix retenus. La quatrième évalue les incidences du projet de PLU sur l'environnement. Le rapport se termine par un exposé des indicateurs de suivi du PLU et par le résumé non technique.

### PARTIE 1 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le rapport fait le diagnostic de l'état initial de l'environnement suivant 5 composantes : le milieu physique, les ressources, les pollutions, risques et nuisances, la trame verte et bleue et le paysage.

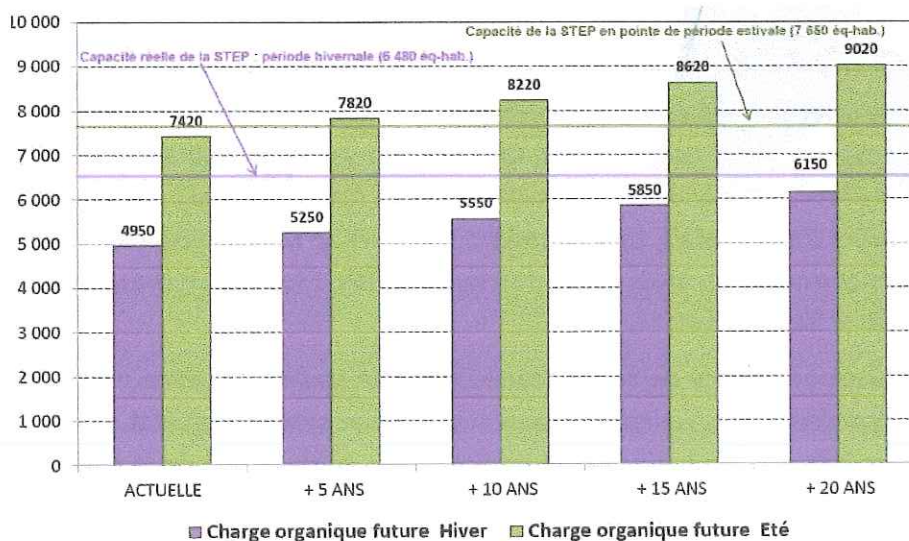
### Milieu physique

La commune de Plouhinec bénéficie d'un climat « *littoral doux* » caractérisé par « *des hivers doux et pluvieux et par des étés frais et relativement humides* ». Son relief est peu marqué : plateau correspondant au centre bourg, talwegs. Son sol comprend des bandes rocheuses plutôt imperméables. L'eau, douce, saumâtre ou salée, est un élément majeur de ses milieux physiques (cours d'eau, marais, zones humides, ria, mer). Le bassin versant de la Ria d'Étel est inclus dans le périmètre du SAGE Golfe du Morbihan-Ria d'Étel. La commune est également concernée par le SAGE Blavet.

Les eaux douces de surface de la commune sont « *de qualité moyenne malgré une bonne qualité physico-chimique* ». Les eaux douces souterraines sont en bon état. Les eaux côtières présentent un bon état écologique et chimique. L'eau de transition de la rivière d'Étel a un bon état chimique mais un état écologique moyen. 2 sites de baignades ont été classés excellents au cours des années passées et les plages correspondantes bénéficient du label « pavillon bleu ». Le classement sanitaire de 3 des 4 zones d'exploitation conchylicole identifiées sur la commune est de niveau A (consommation directe des coquillages possibles). La 4<sup>ème</sup> zone (rivière d'Étel-Beg Er Vil) est classée B pour les bivalves.

### Ressources

L'assainissement collectif des eaux usées (EU) est de la compétence de la commune de Plouhinec. Elle dispose pour ce faire d'une station d'épuration (STEP) sur le site de Manester. La capacité nominale de celle-ci est de 6083 EH (Equivalents Habitant). Le rapport indique qu'en 2015, la charge maximale était de 7358 EH en période estivale. La commune indique travailler à l'évolution de cette station et un document d'information sur le sujet figure au dossier d'enquête (présentation faite lors d'une réunion du 4 Juillet 2017 de pré-diagnostic pour un Schéma Directeur et d'Assainissement EU). L'évolution des charges pour les 20 ans à venir issue de ce pré-diagnostic est la suivante :



Source Rapport de présentation reprenant le pré-diagnostic fait par ARTELIA

L'assainissement non collectif des eaux usées relève de la compétence de la CCBO et est gérée en régie directe. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) contrôle des dispositifs. Le rapport de présentation indique que le nombre de dispositifs mis en œuvre sur la commune de Plouhinec n'est pas connu et signale qu'au niveau de la CCBO le taux de conformité des installations (2700 pour les 5 communes) était, en 2015, de 95%.

L'assainissement des eaux pluviales fait l'objet d'une étude de schéma directeur et d'un projet de zonage dont les éléments disponibles figurent au dossier d'enquête. Le rapport de présentation indique qu'« ils seront soumis à enquête publique au même moment que le PLU ».

L'alimentation en eau potable est gérée par Eau du Morbihan. L'approvisionnement permet de couvrir les besoins actuels et futurs y compris en période de pointe. L'eau délivrée est « conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés ». Le rapport de présentation fait également état de l'existence d'un point de captage sur la commune (Pont-Mouton) pour lequel des périmètres de protection sont établis.



Source rapport de présentation

La production d'énergie renouvelable (EnR) sur la commune est assurée à 97,7% via la filière bois bûche à hauteur de 4,5GWh par an (chiffres 2013). Il est également fait mention, pour la même année, de 27 installations photovoltaïques et de 2 éoliennes de très faible puissance.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre sont appréciées dans le rapport de présentation uniquement à l'échelle de l'ensemble du Pays de Lorient.

#### Pollutions, risques et nuisances

La pollution des sols est susceptible (source citée base de données BASIAS) de provenir de 9 sites industriels, ou activités, passés et de 2 sites actuellement actifs (un garage, station-service et une société de traitement des métaux). Toutefois aucun site ou sol pollué n'est répertorié dans la Base BASOL sur la commune de Plouhinec. Toutefois des sols pollués ont été identifiés par la commune au niveau d'une ancienne décharge dans la zone du Bisconte.

La qualité de l'air, évaluée par l'association AirBreizh est bonne à l'échelle du Pays de Lorient.

La collecte des déchets et leur traitement sont de la compétence de la CCBO depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002. Les chiffres donnés dans le rapport concernent l'ensemble du territoire de cette communauté. La tarification incitative est mise en place par la CCBO depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

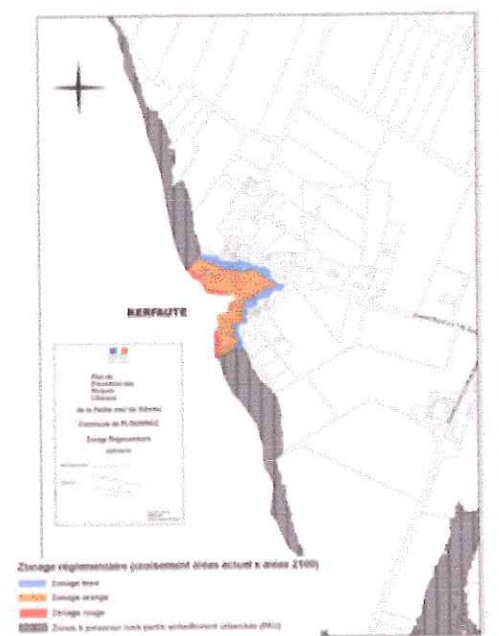
La commune de Plouhinec est soumise aux risques naturels suivants : feu de forêt, inondation, inondation par submersion marine, mouvement de terrain (tassements différentiels), phénomènes météorologiques (tempête et grains pour le vent), séisme (zone de sismicité 2).

Trois arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris pour la commune depuis 1987 : un pour tempête (1987), un pour inondations, coulées de boue et mouvements de terrain (1999) et le dernier pour inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues (2008).

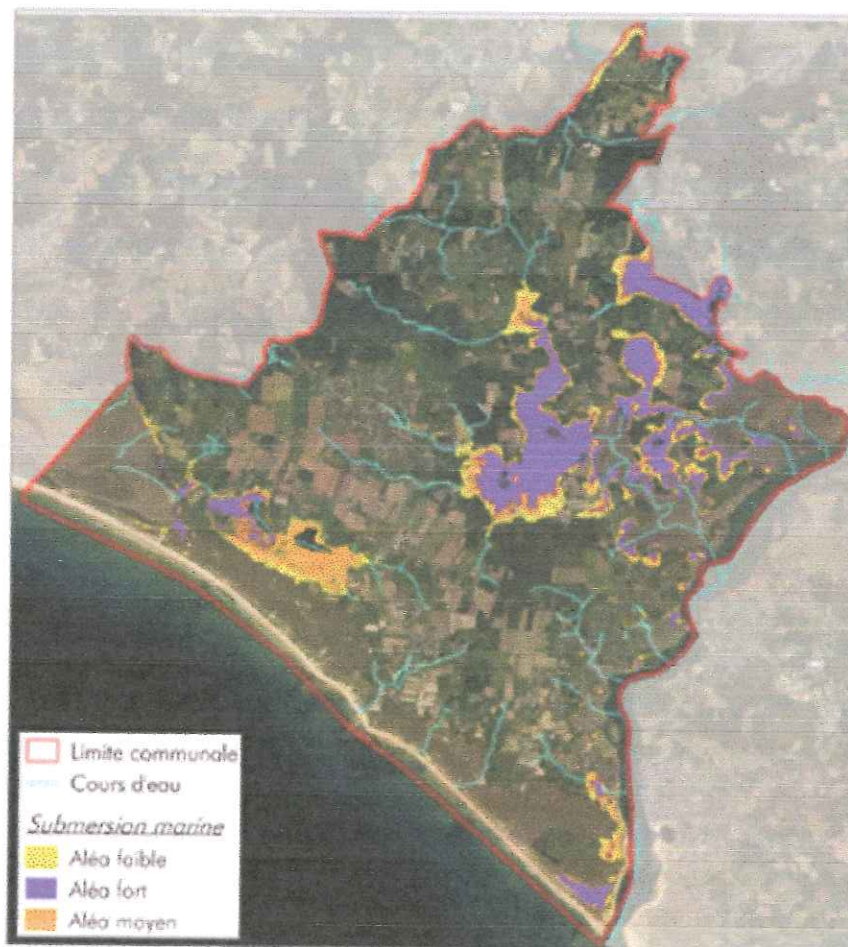
Les risques d'inondations et de submersions marines sont présents sur la commune de Plouhinec. Les sites les plus impactés sont le fond de la Petite Mer de Gâvres et le secteur du Bisconte. Une modélisation de l'aléa submersion marine a été faite par les services de l'état. Elle identifie les zones concernées en les classant selon 3 niveaux d'aléas (faible, moyen, fort) et 2 scénarios (1<sup>er</sup> scénario : niveau actuel de référence légal centennal + 20 cm d'élévation du niveau de la mer en conséquence du changement climatique, 2<sup>ème</sup> scénario : niveau actuel de référence légal centennal + 60 cm).

Pour le secteur de la Petite Mer de Gâvres (seul lieu-dit concerné : Kerfaute), la gestion du risque se fait en application du Plan de Prévention des Risques Littoraux pour cette zone, approuvé le 11 janvier 2016. La cartographie correspondante comprend 4 zonages réglementaires illustrés dans l'extrait ci-après. Le zonage réglementaire gris hachuré noir correspond aux zones inconstructibles et inondables à préserver hors parties actuellement urbanisées : marais, espaces verts, zone non construite à préserver. Le zonage rouge correspond aux zones inconstructibles par principe (sauf autorisations limitées avec prescriptions « niveau 0 » listées dans le règlement). Le zonage réglementaire orange correspond aux zones constructibles avec prescriptions « niveau 1 », listées dans le règlement. Le zonage réglementaire bleu correspond aux zones constructibles avec prescriptions « niveau 2 » listées dans le règlement.





Pour les autres secteurs, les actions menées par la commune prennent en compte « le schéma de prévention des risques littoraux (SPRL) du Morbihan (dernier arrêté préfectoral du 6/12/2010), la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 (application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme en zone à risque fort), la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention, la circulaire du 2 août 2011 relative à la mise en œuvre des plans de prévention des risques naturels littoraux ».



Localisation des zones concernées par le risque d'inondation par submersion marine

L'illustration ci-avant figure dans le rapport de présentation sans précision du scénario.

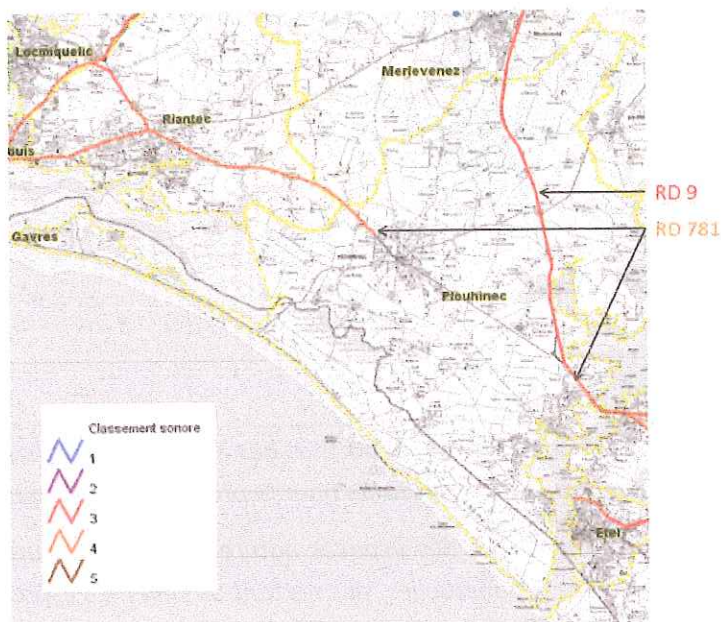
Le risque sismique est faible (zone 2) et géré via les règles de construction correspondantes.

Les risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles existent. Plusieurs zones de la commune sont concernées par un aléa faible ou moyen avec un aléa fort au niveau de Kerfaute.

La commune n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Cependant, 2 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation sont installées dans la zone du Bisconte. Il n'y a aucun site « SEVESO ».

« La commune de Plouhinec n'est pas concernée par le risque lié au transport de marchandises dangereuses ».

La commune de Plouhinec est concernée par les nuisances sonores induites par la RD9 (catégorie 3) et la RD 781 (catégorie 4). La route D158 est classée à grande circulation. Ces nuisances peuvent être gérées par des marges de recul et des prescriptions acoustiques.



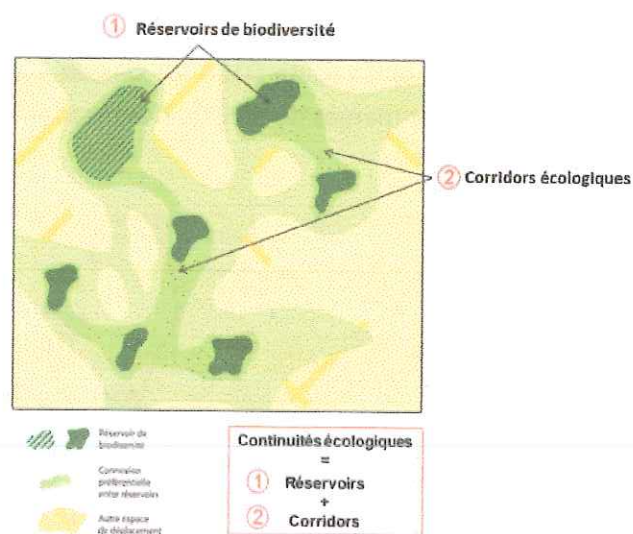
Source rapport de présentation

Le rapport liste 8 espèces invasives avérées et de 8 espèces invasives potentielles sur le territoire de Plouhinec.

Trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques comprenant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qui assurent des connexions entre ces réservoirs, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accompagnement de leur cycle de vie.

Le rapport de présentation en donne l'illustration ci-après extraite du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne.



La trame verte comprend :

- « *Tout ou une partie des espaces protégés au titre des espaces naturels et du patrimoine naturel ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;*
- *Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés à l'alinéa précédent ;*
- *Les surfaces maintenues en couverture végétale permanente situées le long de certains cours d'eau, sections de cours d'eau et plans d'eau et d'une largeur d'au moins cinq mètres à partir de la rive. »*

La trame bleue comprend :

- « *Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur des listes établies par l'agence Loire-Bretagne ;*
- *Les zones humides, dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs de qualité et de quantité relatifs aux masses d'eau superficielles et souterraines définies pour les SDAGE, et notamment les zones humides dites « zones humides d'intérêt environnemental particulier » et « zones stratégiques pour la gestion de l'eau » ;*
- *Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non mentionnées aux alinéas précédents ».*

La commune de Plouhinec est concernée par plusieurs dispositifs et zones de protection réglementaire des espaces naturels :

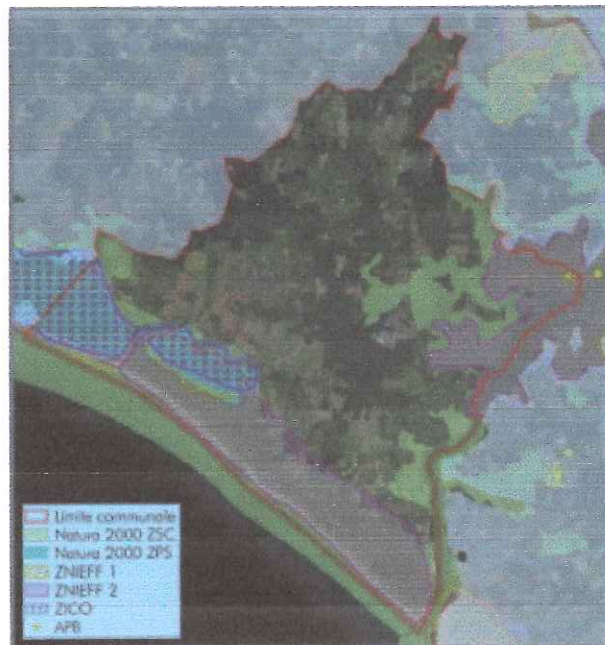
- 3 Sites Natura 2000 : Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Rade de Lorient », zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Massif dunaire Gâvres-Quiberon et zones humides associées », ZSC « Ria d'Étel » ;

- 6 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) : type I « Dunes et Anses de Gâvres », « Etangs de Kervran et Kerzine » et « Ilots Iniz Er Mour et Logoden », type II « Ensemble dunaire de Plouhinec », « Rade de Lorient », « Estuaire de la rivière d'Étel » ;

- 1 zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO): « Rade de Lorient » ;

- 1 arrêté de Protection Biotope (APB) : Ilot de Logoden en rivière d'Étel (21/4/1983)

L'ensemble de ces dispositifs est représenté spatialement dans l'illustration ci-après. Le rapport en détaille le contenu et l'impact réglementaire.



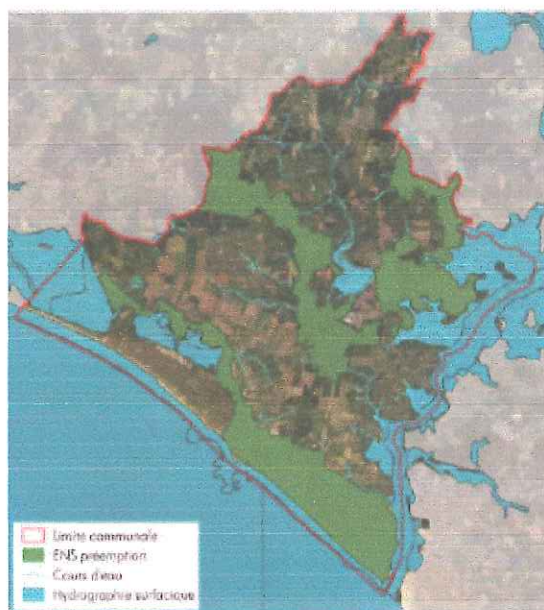
Localisation des périmètres des zones de protection réglementaires et des sites Natura 2000 sur la commune de Plouhinec

La commune comprend également un site classé (site dont la valeur patrimoniale justifie une politique rigoureuse de préservation) : le site littoral des dunes et étangs de Gâvres y compris Domaine Public Maritime, DPM) et une petite partie du massif dunaire est un site inscrit (site dont le maintien de la qualité appelle une certaine surveillance). Le rapport de présentation en donne l'illustration ci-après :



*Sites classés et sites inscrits sur la Commune de Plouhinec*

Au-delà le rapport détaille également les Espaces Naturels Sensibles de la commune (ENS) de la compétence du département qui peut, en particulier, y exercer un droit de préemption (cf. illustration ci-après).

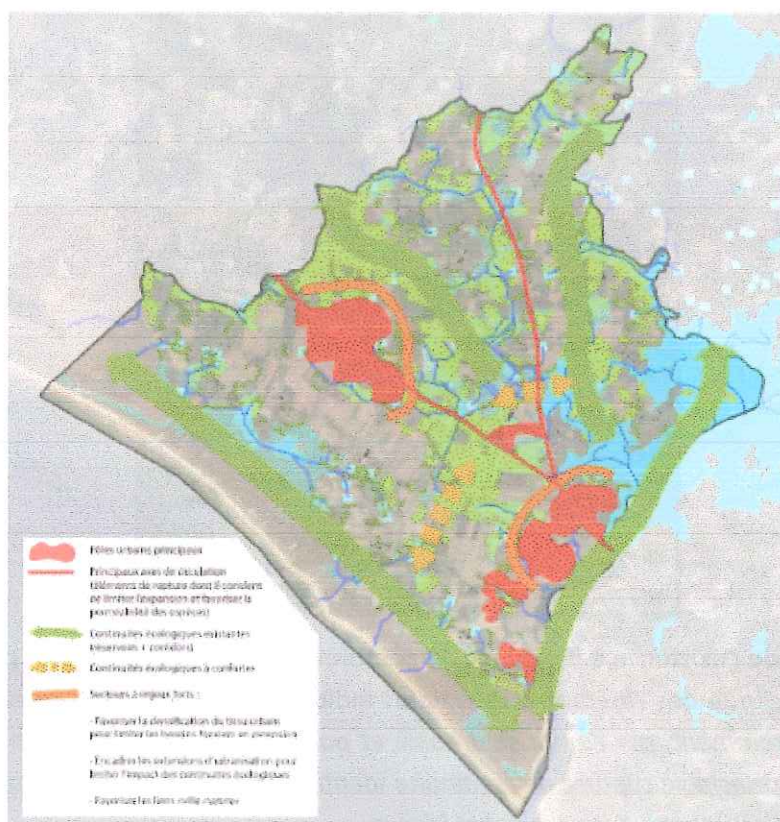


Constat est fait de l'existence à Plouhinec de nombreux corridors écologiques permettant de connecter la majorité des réservoirs. Le rapport indique cependant que : « ces espaces sont fragmentés, notamment, par l'emprise urbaine et par les axes de déplacements routiers. La RD9 marque la principale rupture de continuité identifiée par le SCoT, notamment au niveau de Kerpotence, Le Bisconte, Kermainguy et Lézévry ».

Au niveau de la commune, la trame verte et bleue est identifiée par 6 sous-trames (milieux boisés, bocagers, ouverts, humides, littoraux et cours d'eau).

Les boisements (758 ha recensés) sont très présents sur la commune. Le réseau bocager (46,24 km recensés) y est peu dense et inégalement réparti. Les milieux ouverts sont composés de prairies naturelles permanentes et de landes. Les cours d'eau ont été évoqués plus haut. Les milieux humides sont inventoriés depuis 2007-2008. Une actualisation de l'inventaire a été validée en conseil municipal le 14 mars 2017 pour une superficie de 731,83 ha (20,5% du territoire communal). Les milieux humides sont constitués en majorité de bois (38,41%), de prairies (28,29%), d'habitats côtiers et halophiles (8,80%), de cultures (4,34%), de plans d'eau (3,47%). La sous-trame des milieux littoraux sur le territoire de Plouhinec comprend le secteur de la Ria d'Étel et le secteur du massif dunaire.

Les enjeux de la commune pour sa trame verte et bleue sont identifiés graphiquement dans l'illustration ci-après extraite du rapport de présentation.



Cartographie des contraintes, nœuds et des secteurs à enjeux sur le territoire de Plouhinec

Le rapport de présentation identifie également des Trames Vertes Urbaines qu'il définit comme « les espaces de nature en ville, qu'ils soient plus ou moins aménagés ».

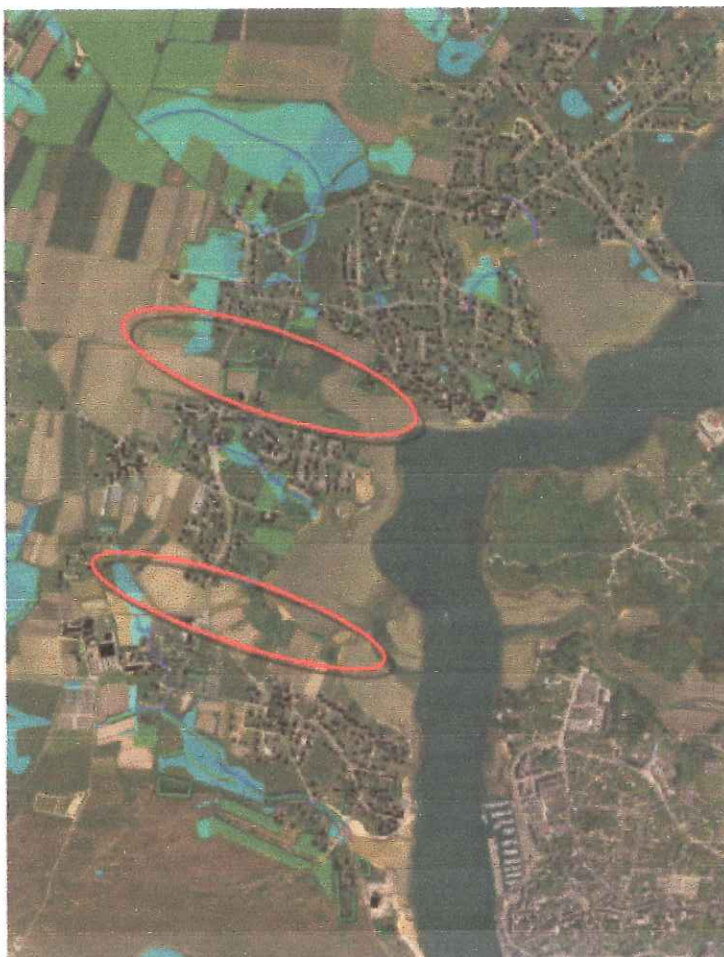
Pour le bourg (source rapport de présentation) :



Localisation des éléments constitutifs de la trame verte urbaine du bourg



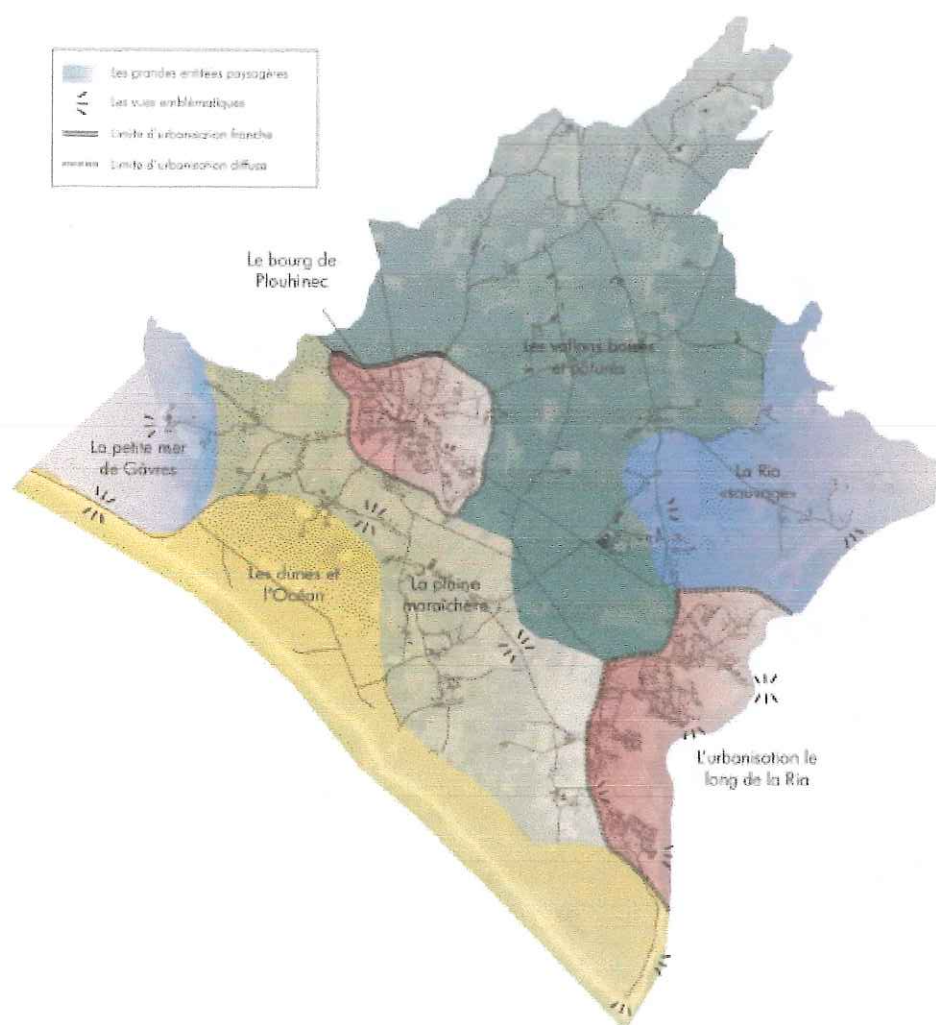
Pour la Ria (source rapport de présentation) :



*Localisation des éléments constitutifs de la trame verte urbaine des secteurs agglomérés de la Ria*

Paysages

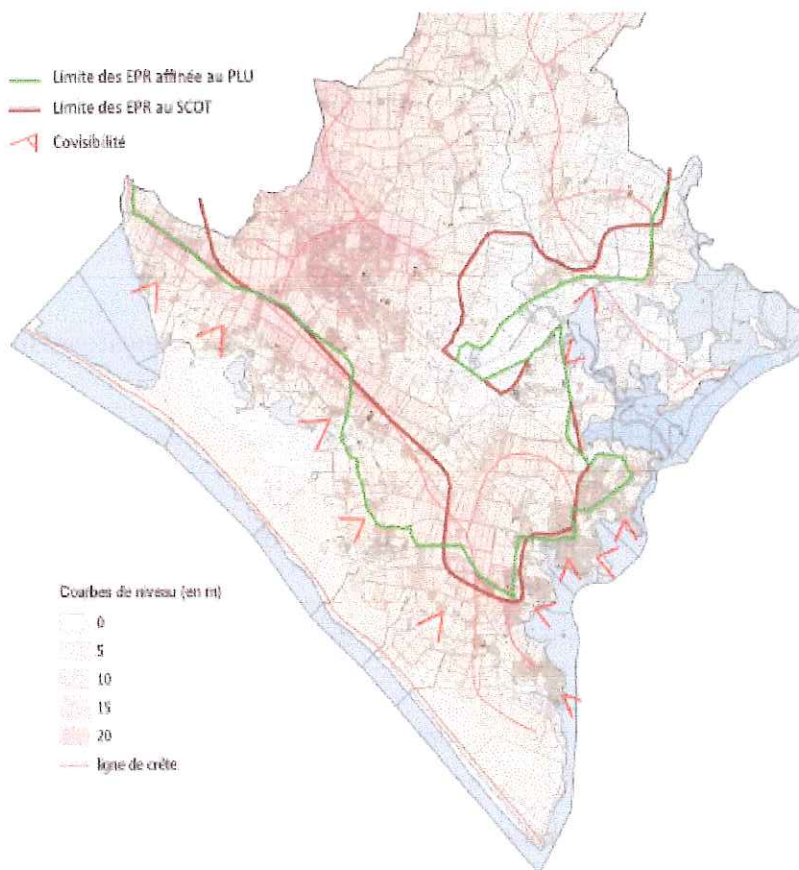
Le rapport de présentation classe les paysages de la commune en 6 grandes entités illustrées par la figure ci-après qui en est extraite :



Les éléments structurants du paysage sont l'entrée de la commune à partir du Pont Lorois à l'est, les grands ensembles boisés encadrant le bourg de Plouhinec sur ses franges nord et est ainsi que la traversée de la plaine maraîchère au sud.

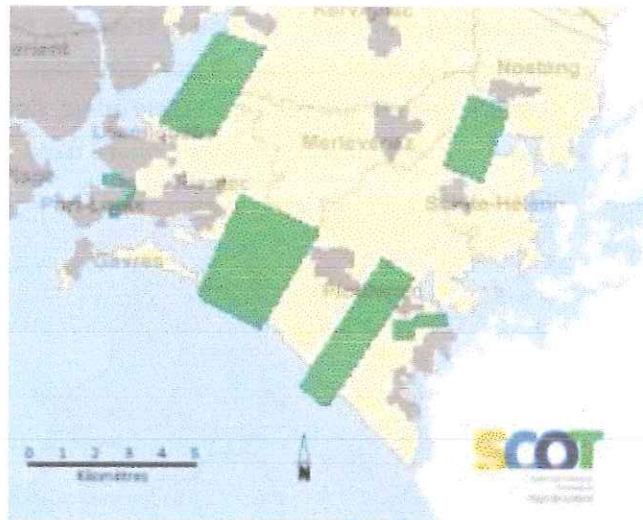
Les Espaces Proches du Rivage (EPR) sont définis dans le SCoT en croisant les critères suivants, qui émanent de la jurisprudence : la co-visibilité avec la mer qui constitue le critère principal mais qui peut être corrigé à la hausse ou à la baisse en fonction d'autres critères tels que la distance par rapport au rivage, la nature et l'occupation de l'espace (urbanisé, naturel, existence d'une coupure liée à une infrastructure,...) ou la présence d'un espace remarquable au sens de la loi.

Pour son projet de PLU la commune de Plouhinec a affiné le tracé des EPR du SCoT « *suivant une approche multicritère combinant la distance par rapport au rivage, la co-visibilité terre-mer, la nature des espaces et leur caractère urbanisé, la topographie, l'existence de coupures physiques et également, le ressenti maritime* ». Le résultat figure dans l'illustration ci-après extraite du rapport de présentation.



*Délimitation des espaces proches du rivage*

Les coupures d'urbanisation figurant au SCoT du Pays de Lorient sont au nombre de trois :



Les besoins identifiés par la commune à l'issue de son diagnostic environnemental sont les suivants :

- Préserver les milieux naturels remarquables identifiés par des périmètres de protection (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, APB) ;
- Préserver les milieux naturels locaux identifiés dans la trame verte et bleue : cours d'eau, zones humides, boisements et réseau bocager ;
- Mettre en œuvre une politique efficace de gestion de l'eau : milieux aquatiques, eau potable, eaux usées, eaux pluviales ;
- Prendre en compte les risques naturels identifiés sur le territoire : sismicité, gonflements d'argiles, inondations, submersion marine ;
- Préserver le cadre de vie et les grandes entités naturelles.

## PARTIE 2 : TERRITOIRE ET POPULATION

Le diagnostic du territoire et de la population traite des dynamiques socio-économiques de la commune et de son organisation.

Dynamiques socio-économiques

### *Population*

L'évolution de la population de la commune est faite sur la base de données de 2013 (5291 habitants) et antérieures. Le taux de croissance est estimé à 1,8% par an en moyenne. La part de la population de plus de 60 ans est de l'ordre de 30% et a tendance à s'accroître. La taille moyenne des ménages se stabilise autour de 2,3 personnes.

#### *Logements*

L'augmentation du nombre de logements est continue. 3440 logements sont comptabilisés dont 68% de résidences principales. La majorité du parc est constitué de pavillons mais la diversification du type d'habitat est amorcée. La mixité sociale est réalisée au travers de 250 logements aidés dont 138 logements locatifs sociaux. La construction neuve reprend.

#### *Emplois*

Plouhinec est un pôle d'emploi : 1778 emplois recensés en 2013, dont 73% occupés par des actifs venant de l'extérieur. Parallèlement le nombre d'actifs de Plouhinec travaillant à l'extérieur de la commune atteignait 1427 en 2013 ce qui génère des flux domicile-travail importants.

La commune compte une vingtaine d'exploitations agricoles, employant une cinquantaine d'actifs permanents et une trentaine de saisonniers pour une surface agricole utile de 1033 ha en 2012 (Recensement Parcellaire Général 2012) en recul de 200 ha par rapport à 2009. L'activité principale est le maraîchage exercé dans le sud du territoire dans l'arrière dune (150 ha de légumes en plein champ et 60 000 m<sup>2</sup> de serres en 2009). Au nord de la commune, c'est le pâturage qui domine. Des terres agricoles sont également occupées par un centre équestre.

5 entreprises aquacoles sont implantées sur la commune de Plouhinec. Ce chiffre est stable.

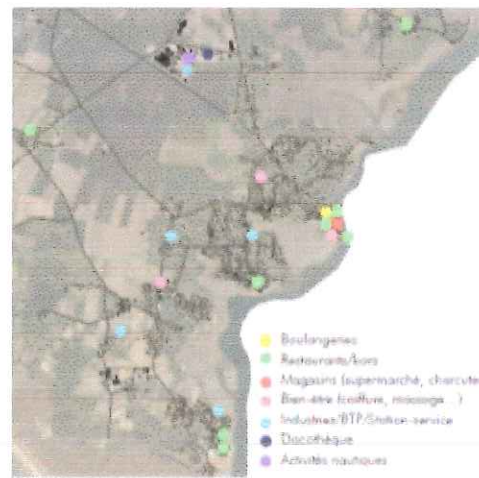
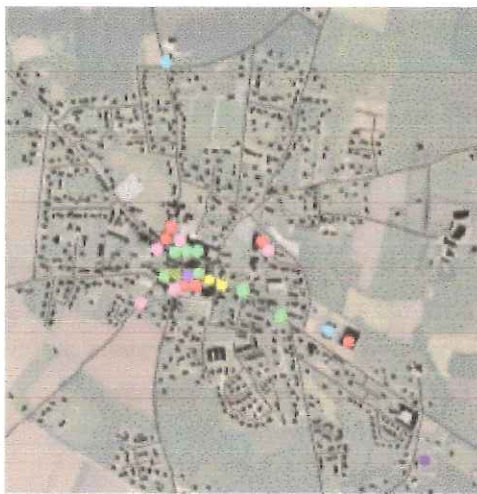
La commune abrite un chantier naval au Magouër et des activités maritimes et portuaires essentiellement dédiées à la plaisance.

Sur son territoire est installé un site militaire dédié aux essais de tir de la Marine Nationale. Le site est interdit au public.

La zone du Bisconte (17,4 ha) héberge 25 entreprises (2015) aux activités diverses: artisans du bâtiment, garage automobile et station de lavage, sociétés de transports (autocars, taxis, ambulances), entreprises agroalimentaires et industrielles, magasins de meubles, de bateaux et d'articles de sports, une discothèque. Ces entreprises génèrent plus de 500 emplois.

#### *Equipements, commerces et services*

L'illustration ci-après, extraite du rapport de présentation, montre la répartition des activités commerciales sur les zones agglomérées.



- Boulangeries
- Restaurants/Cafés
- Magasins (supermarché, charcuterie, fleuriste...)
- Bien-être (coiffure, massage...)
- Industries/BTP/Entretien-service
- Discothèque
- Activités nautiques

Activités commerciales installées dans le bourg (à gauche) et sur la Ria (à droite)

Les équipements et services sont concentrés dans le bourg à quelques exceptions près (Ecole privée à Locquénin, terrains de sport à Kerabus)



- Services médicaux ou paramédicaux
- Équipements et services publics divers
- Équipements liés à l'enfance
- Équipements culturels
- Équipements sportifs

Activités touristiques

Le rapport indique que « En matière d'hébergement touristique, la commune dispose d'une capacité de lits touristiques peu importante : le camping du Moteno compte 295 emplacements et l'hôtel de Kerlon 16 chambres. Cependant, de nombreux gîtes sont installés sur le territoire et alimente la capacité d'accueil touristique de la commune. »

Il rajoute que : « *Le camping-caravaning sur parcelles privatives s'est également nettement développé sur le territoire, à l'instar des communes voisines de la façade Atlantique du Golfe du Morbihan. Il est venu miter de façon spontanée et anarchique le Sud de la commune. Ce type d'occupation du sol se retrouve cependant sur tout le territoire communal.*

*Les propriétaires de ces parcelles y installent de façon plus ou moins permanente caravanes, mobil-homes et abris de jardin. Certains secteurs sont historiques et sont même raccordés à l'assainissement des eaux usées.*

*A l'échelle communale, seules deux zones résidentielles de loisirs ont fait l'objet d'autorisation réglementaire : il s'agit de la Lande du Bélier, située à l'Est du bourg et de la Mare aux canards, située au Sud-est du territoire. Le reste des secteurs constituent des occupations illégales du territoire qui ne sauraient être confortées par le document d'urbanisme.»*

Organisation du territoire

La consommation d'espaces agricoles à des fins d'urbanisation est estimée à 59,6 ha entre 2004 et 2015. La commune fonde son identification des noyaux agglomérés sur les définitions du SCoT de 2006, toujours en vigueur en début 2018 et sur le jugement du 13 novembre 2015 qui a conduit à l'annulation du PLU de 2012. Elle distingue ainsi 3 zones d'agglomération : le bourg, la Ria d'Étel et la ZA du Bisconte classée ainsi dans le SCoT. Aucun village n'est identifié. Hameaux et constructions diffuses constituent le reste de l'urbanisation de la commune.

La définition des enveloppes agglomérées qui suit est entièrement reprise du rapport de présentation :

*« L'élaboration du PLU a été l'occasion de préciser à l'échelle parcellaire les enveloppes agglomérées des secteurs considérés comme constructibles. Le principal critère employé est le suivant : tous les bâtiments sont distants de moins de 50m les uns des autres. La limite extérieure s'appuie soit sur le parcellaire, soit sur un recul de 10m par rapport au dernier bâtiment en périphérie. Les périmètres identifiés tiennent compte des projets en cours de réalisation, notamment dans le bourg. La définition des enveloppes agglomérées tient également compte de la présence de nombreuses zones humides sur le territoire.*

*(...) L'enveloppe agglomérée du bourg est constituée de deux entités : le secteur aggloméré autour du centre ancien et le secteur aggloméré autour de la rue En Drouz Vor. Ces deux entités sont liées par la présence d'une trame verte urbaine, identifiée dans le chapitre 4 de l'état initial de l'environnement du présent projet de PLU, relatif à la trame verte et bleue.*

*L'enveloppe agglomérée de la zone d'activités du Bisconte est composée d'une seule entité, traversée en partie Nord par une zone humide. La zone d'activité constitue un cas particulier*

*d'urbanisation, destiné exclusivement aux activités économiques, notamment celles qui n'ont pas leur place à proximité des zones d'habitat.*

*L'agglomération de la Ria d'Étel est constituée de trois entités : Pont-Lorois (Kergouric, Beg-er-Vil, Kervarlay, Vieux Passage, Passage Neuf), Locquénin et Le Magouër. Ces trois entités, à l'instar de celles du bourg, sont connectées par des trames vertes urbaines. »*

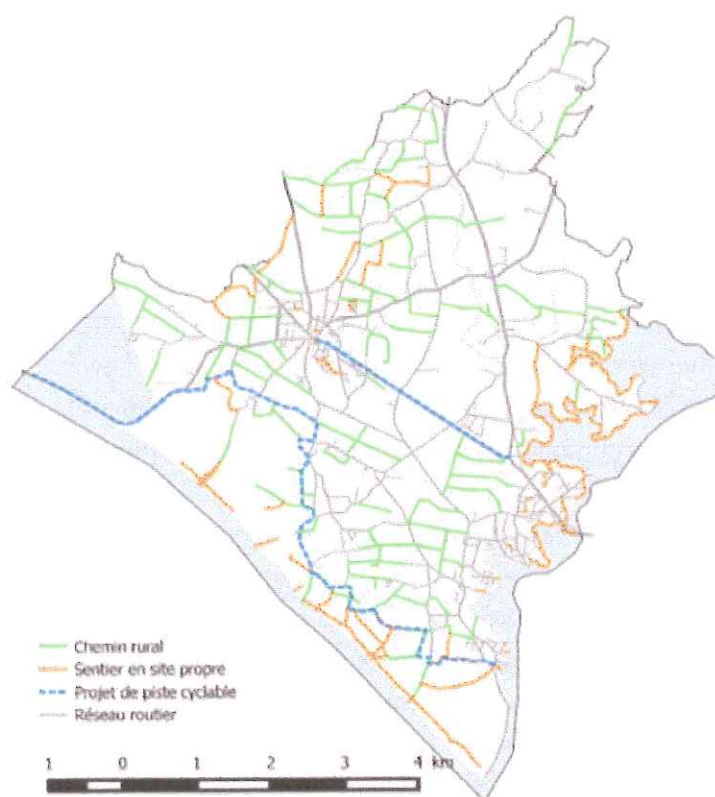
Il est précisé dans une autre partie du rapport que « *Afin de sécuriser les autorisations d'urbanisme et d'apporter une information la plus claire possible aux pétitionnaires concernés, il a été décidé de redéfinir la limite extérieure des zones U des secteurs agglomérés de la Ria afin de limiter les possibilités de construction vers la mer : en avant et sur les côtés des constructions* ».

La ressource foncière existante dans les zones d'agglomération est estimée potentiellement mobilisable pour la production de 750 logements (opérations en cours : 200, autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2013 : 80, densification spontanée : 220, densification maîtrisée : 240).

Les déplacements sur la commune se font principalement via les RD 9, 781, 158 et 170. Le trafic se chiffre en milliers de véhicules par jour, en partie lié aux déplacements domicile-travail. La desserte en transport en commun est limitée et le rapport indique qu'« *elle ne permet pas d'envisager le recours massif à ce moyen de transports pour les déplacements quotidiens* ». Une trentaine de places sont disponibles dans 2 aires pour le covoiturage.

Le réseau des liaisons douces actuel de la commune est très majoritairement composé de chemins ruraux. Les sentiers piétons en site propre sont essentiellement côtiers. 2 pistes cyclables sont en projet.





Les places de stationnement sont nombreuses. Elles sont réparties entre le bourg, la Ria et surtout les plages.

Les besoins identifiés suite à l'analyse diagnostique de la population et du territoire sont de favoriser la mixité générationnelle et sociale et de diversifier l'offre pour un parcours résidentiel complet, de pérenniser les activités primaires, les activités militaires, de développer le commerce dans les polarités, de favoriser l'emploi dans l'industrie et dans l'artisanat, de diversifier l'offre touristique, de limiter l'étalement urbain, d'utiliser la ressource foncière dans les pôles du bourg et de la Ria, de préserver les grandes entités paysagères, de valoriser le patrimoine vernaculaire et architectural et de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.

### II-3. Projet de PLU. Justification des choix retenus

Les besoins identifiés dans les diagnostics faits ont conduit la commune à retenir des orientations d'urbanisme pour son PLU et à les traduire, en particulier, dans le PADD.

L'hypothèse de croissance de la population retenue est de 1,6% par an, soit 1300 habitants de plus en 2027 avec une taille moyenne de ménage de 2,17 personnes. Compte tenu des constructions récentes ou en cours, l'objectif de production de logements sur la durée du PLU (10 ans) est de 700. Le plan prévoit l'augmentation de la capacité de la station d'épuration, le développement d'équipements de sports, de loisirs et de plein air (dont le plateau multisports de Kerabus/ La Lande des 4 chemins), d'espaces verts paysagers et d'aires de stationnement ainsi que l'extension des 2 cimetières (Bourg et Locquélin). Le commerce de proximité et les services seront confortés. Les hébergements de loisirs existants bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme seront pérennisés. L'extension du camping du Moténo et l'évolution d'autres structures, comme l'hôtel Kerlon sont rendues possibles. Les créations d'un nouveau camping à proximité immédiate du bourg et d'une aire de stationnement pour camping-cars à l'entrée sud du bourg sont prévues. L'attractivité touristique de la commune bénéficiera de la préservation de la bonne qualité des eaux de baignade des eaux de baignades et des sites de mouillage ainsi que du développement de liaisons douces entre le Bourg et la Ria et tout le long du cordon dunaire (projet du Grand Site Dunaire). La réalisation d'une aire de carénage aux normes européennes est destinée à pérenniser l'activité du chantier naval du Magouër. Les activités aquacoles font l'objet de mesures permettant leur pérennisation, leur évolution et leur diversification. De même le projet de PLU favorise la protection des bâtiments agricoles et des terres exploitées en distinguant particulièrement l'activité maraîchère qui s'exerce le long du cordon dunaire. Celle-ci doit pouvoir vivre et se développer en prenant en compte les contraintes induites par la loi littoral et par les mesures de protection de l'environnement. La zone d'activité du Bisconte sera étendue. Les effets négatifs de la saisonnalité du tourisme seront limités. L'urbanisation nouvelle se fera en densification ou continuité des agglomérations identifiées. Le recours, pour les constructions, aux technologies bioclimatiques et économes en énergie sera rendu possible par la réglementation afin de limiter la production de gaz à effet de serre à l'échelle locale. En matière de déplacements, des mesures seront prises pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture ainsi que pour améliorer la sécurité de la circulation et de nouvelles aires de stationnement seront créées. Des mesures sont également inscrites au PLU pour assurer la protection du patrimoine naturel et architectural présents sur la commune, la connexion des espaces naturels et la préservation des façades littorales tout en permettant l'évolution du territoire.

Les choix faits pour le zonage du territoire support du règlement sont les suivants :

#### **Les secteurs à vocation habitat**

Ils sont classés en zones urbaines (U) ou à urbaniser immédiatement constructibles (1AU). L'ensemble de ces zones est constructible pour de l'habitat, des équipements et des activités compatibles.

			Constructibilité
Ua	Urbanisation correspondant au secteur aggloméré du bourg de Plouhinec	<p>Uaa : centre ancien étendu, secteur d'urbanisation dense et continue</p> <p>Uab : périphérie principalement pavillonnaire du centre bourg de Plouhinec</p>	Règles de construction visant à favoriser la densité et la compacité des formes urbaines, dans le respect des typologies traditionnelles : implantations en limite, hauteurs maximales variant de R+1+combles/attique à R+2+combles/attiques et emprises au sol définies.
Ub	Urbanisation correspondant aux secteurs agglomérés de la Ria d'Étel	<p>Uba : centres anciens de Kervarlay, Vieux passage, Locquélin et le Magouër</p> <p>Ubb : périphérie principalement pavillonnaire des secteurs agglomérés de la Ria d'Étel, situés <b>en espaces proches du rivage</b></p> <p>Ubc : périphérie principalement pavillonnaire des secteurs agglomérés de la Ria d'Étel, situés <b>hors espaces proches du rivage</b></p>	Règles de construction adaptées pour favoriser une bonne intégration des constructions futures, la densification des quartiers situés en dehors des espaces proches du rivage et l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

			Constructibilité
Uc	Urbanisation correspondant aux secteurs de renforcement de l'urbanisation du tissu existant		Secteurs soumis à OAP, afin de garantir la cohérence des aménagements, l'optimisation foncière et l'intégration des constructions futures dans leur environnement.
1AUa	Secteurs de la commune à caractère naturel, situés en extension du tissu urbain, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, à vocation d'habitat et d'activités compatibles	En extension du bourg et de la Ria	Secteurs soumis à OAP. Ils concentrent environ 18% de la production de logements futurs (173 logements au total).

**Les secteurs à vocation de loisirs**

			Constructibilité
UL	Activités économiques d'hébergement de loisirs existantes	Camping du Moteno	Constructions et installations nécessaires à son exploitation
1AUL	Secteur d'ouverture aux activités de loisirs soumis à OAP	Extension du camping du Moténo et création d'un nouveau camping à l'est du bourg	Aménagement de zones de loisirs et extension du camping du Moténo

NL	Secteurs naturels d'activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air	3 STECAL : PRL de la Lande du Bélier zone résidentielle de La Mare aux Canards et terrains de sport de Kerabus	Selon STECAL, stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs, abri de jardin de 12m2 maximum, habitation légère de loisirs et constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives, de plein air et de loisirs
----	---	--	--

**Les secteurs à vocation d'activités**

Dans ces zones, ne sont autorisées que les activités économiques.

			Constructibilité
Ui	Urbanisation destinée à l'accueil des activités économiques, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat	<p>Uia : zone d'activité économique du Bisconte (entreprises artisanales, industrielles, hôtelières et commerciales)</p> <p>Uip : activités portuaires et maritimes nécessitant la proximité immédiate de l'eau (chantier naval du Magouër)</p> <p>Uipm : zones de mouillage pour la plaisance situées sur le Domaine Public Maritime</p>	Constructions et installations nécessaires à la vocation de la zone
Ni	Activités économiques en dehors des zones agglomérées	3 STECAL définis (hôtel de Kerlon, restaurant la Sapinière, garage Karotten)	Pérennisation des activités en place par une possibilité, d'étendre de façon limitée, les bâtiments d'activités.

1AUi	zones à vocation d'activités économiques	Zone d'extension du Bisconte	Secteur soumis à OAP, permet l'implantation d'activités économiques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat (artisanat, industrie) et d'activités tertiaires, de commerce et d'hôtellerie.
------	--	------------------------------	--

**Les secteurs à vocation d'équipement**

Ils sont destinés à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif spécifiques. Ils sont classés en zone 1AUe et soumis à OAP.

**Le secteur correspondant à la trame verte du bourg.**

Ce secteur (1AUp), soumis à OAP bénéficie d'un zonage de protection ; les possibilités d'aménagements y sont très restreintes. Cette zone n'a pas vocation à être urbanisée, mais elle peut être le support d'aménagements légers facilitant l'utilisation et la découverte de ces espaces à dominante naturelle.

**Les secteurs à vocation agricoles et aquacoles (zonage A)**

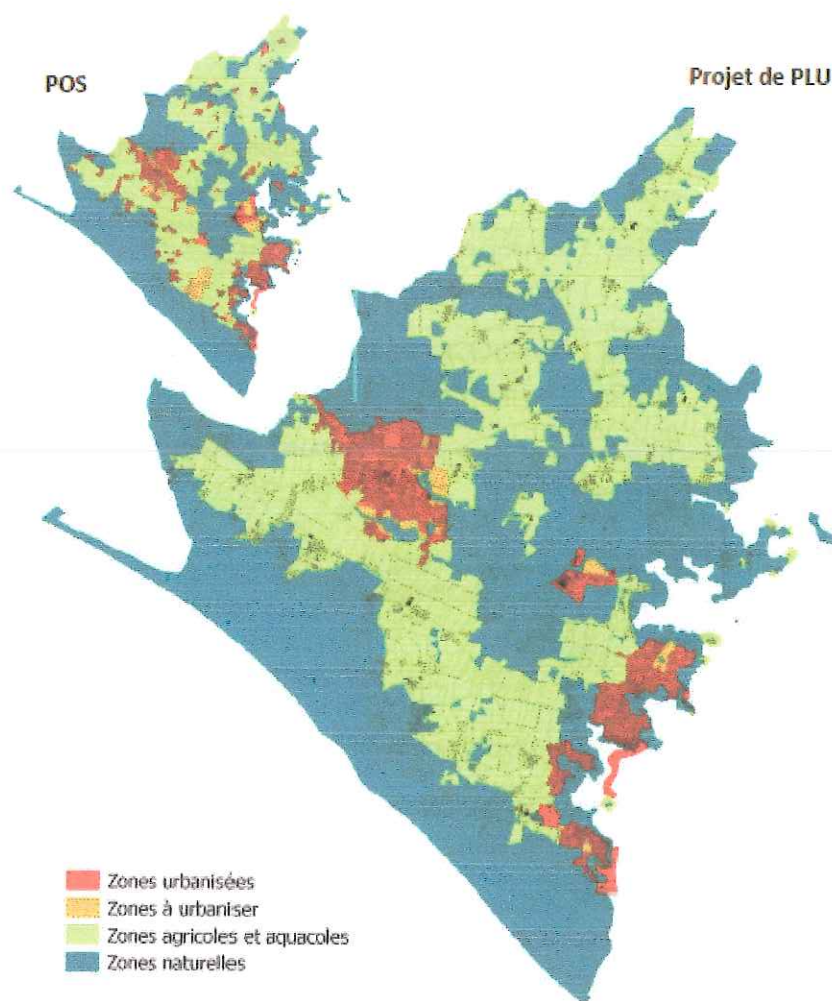
		Constructibilité
Aa	Protection des terres agricoles	Exploitations agricoles Habitations : extensions et annexes (limitées) Changement de destination, reconstruction des bâtiments soumis à conditions
Aam	Protection des terres maraîchères situées en espaces proches du rivage	Constructions et installations nécessaires et strictement liées aux activités de maraîchage Habitations : extensions et annexes (limitées) Changement de destination, reconstruction des bâtiments soumis à conditions

Ab :	Espaces agricoles proches des zones urbanisées en espaces proches du rivage	Inconstructible pour l'agriculture Habitations : extensions et annexes (limitées) Changement de destination, reconstruction des bâtiments soumis à conditions
Ac	exploitations aquacoles sur domaine terrestre	Constructions, installations et ouvrages liés à l'aquaculture
Ao	exploitations aquacoles sur Domaine Public Maritime	Constructions, installations et ouvrages liés à l'aquaculture
Azh	parties du territoire destinées à la préservation des zones humides en milieu agricole	Ouvrages et installations spécifiques
As	partie du territoire destinée à recevoir les déchets inertes	Stockage uniquement

**Les secteurs à vocation naturelles (zonage N)**

		Constructibilité
Na	Parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels ou des paysages	Habitations : extensions et annexes (limitées) Changement de destination, reconstruction des bâtiments soumis à conditions
Nds	Espaces terrestres ou maritimes (DPM) correspondant au patrimoine naturel et culturel du littoral et aux milieux sensibles	Reconstruction d'un bâtiment démoli depuis moins de 10 ans, changement de destination
NZh	Zones humides inventoriées hors des zones agricoles	

**Une zone réservée à l'exercice d'activités militaires (Nm)**



L'illustration ci-avant, extraite du rapport de présentation, montre que, dans le projet de PLU, les zones urbanisées sont réduites par rapport au POS au profit des zones naturelles. Les chiffres de comparaison fournis montrent également une diminution des surfaces à urbaniser et une certaine stabilité apparente des zones agricoles en prenant en compte celles classées humides.

La répartition résultante des surfaces (en ha) est la suivante :

	zonages PLU concernés	projet PLU
Zones d'habitat urbanisées	Uaa, Uab, Uba, Ubb, Ubc, Uc	212,30



Zones d'habitat à urbaniser	1AUa	8,80
Zone militaire	Nm	275,20
Zones d'activités économiques urbanisées	Uia, Uip, Uipm, Ni	31,20
Zones d'activités économiques à urbaniser	1AUi	3,40
zones d'activités de loisirs urbanisées	UL, NL	17,80
zones d'activités de loisirs à urbaniser	1AUe, 1AUI	7,80
zones agricoles	Aa, Aam, Ab	1092,90
zones aquacoles	Ac, Ao	10,10
zones humides en environnement agricole	Azh	165,20
zone stockage déchets inertes	As	1,00
zones naturelles	Na	629,40
zones naturelles de protection des espaces remarquables du littoral	Nds	879,90
zones naturelles de protection des zones humides	Nzh	271,8
zones naturelles à urbaniser	1Aup	4,7
total		3611,50

Des éléments complémentaires figurent sur les plans de zonage :

- Les zones humides classées en Nzh en environnement naturel et en Azh dans les zones agricoles. La partie incluse dans les espaces remarquables du littoral ou sur le DPM est classée Nds ;

- les EBC identifiés répondent à au moins 2 critères sur les 3 suivants : l'appartenance à la trame verte et bleue, la qualité paysagère et patrimoniale (chemin creux, vue lointaine, entrée de bourg, ...), la qualité biologique définie à partir d'un système codifié. Le résultat a été affiné par des relevés de terrain ; ce classement a été soumis à la CDPNS et amendé suite à ses remarques ;

- les éléments du paysage à préserver comprennent des haies classées, du petit patrimoine vernaculaire et du bâti remarquable ;
- les emplacements réservés : 11 concernent des calvaires à préserver, 9 des liaisons douces à créer et les autres correspondent à des travaux ou aménagements divers (opérations d'aménagement, extensions de cimetières, etc.).
- une servitude d'attente de projet, en centre bourg (aire de stationnement de la salle Kilkee et jardins du presbytère) ;
- les marges de recul des routes départementales (RD9, 158 et 781) ;
- les périmètres de protection des sites archéologiques issus du recensement fourni par la DRAC en avril 2013 ;
- les bâtiments susceptibles de changer de destination choisis sur des critères patrimoniaux (bâti en pierres, etc.). Les 110 bâtiments recensés sont, dans la plupart des cas, d'anciens bâtiments de ferme (corps de ferme, étables, granges) ; il est estimé que sur la durée du PLU, le tiers de ces possibilités sera mobilisé ;
- Les servitudes d'utilité publique, au nombre de 10 sur le territoire (protection des monuments historiques classés ou inscrits, protection des sites classés et inscrits, servitude aux abords des champs de tir, protection des périmètres de captage d'eaux potables et minérales, passage des piétons sur le littoral, distribution d'énergie électrique, plan de prévention des risques naturels prévisibles, protection des centres radioélectriques, réseaux de télécommunication et aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement) ;
- les zones de submersions marines (aléa +60cm).

Au niveau de la comptabilité du projet de PLU avec le contexte réglementaire, la commune indique tout d'abord que :

- *« le projet de PLU prend en compte les principes généraux de l'urbanisme. Il participe à lutte contre le changement climatique.*
- *Il est le reflet d'un projet de territoire adapté à la situation actuelle et à des perspectives d'évolution bien plus réalistes que le POS anciennement en vigueur »*

Et qu'il s'appuie sur les principes suivants :

- *Stratégie démographique et mixité sociale : vers une structure démographique plus équilibrée, que ce soit en termes d'âge, de revenus, de présence à l'année, etc.*

- *Stratégie économique locale : alliant à la fois les mesures pour préserver et favoriser le développement des activités primaires, commerciales, artisanales, de services, etc.*
- *Stratégie environnementale intégrée : bâtie sur l'utilisation économe du foncier, la préservation des espaces et milieux naturels, la limitation des déplacements motorisés, la prise en compte de la capacité d'accueil du territoire.*

*Les choix retenus pour élaborer le projet de PLU entrent dans le cadre de l'application de ces articles. Ils se résument comme suit :*

- *Réduction de la consommation foncière en s'appuyant à la fois sur l'identification et la mobilisation du foncier résiduel et sur l'augmentation des densités moyennes de logements en fonction des secteurs. Encadrement du développement urbain par les orientations d'aménagement et de programmation, qui concernent les ouvertures à l'urbanisation destinées à l'habitat.*
- *Préservation des espaces agricoles en conservant des zones agricoles constructibles pour les exploitants en continuité des sièges d'exploitation (Zones Aa, Aam) et en identifiant les zones agricoles spécifiques du territoire (Ab, Azh).*
- *Développement économique, notamment en inscrivant au projet de PLU une zone dédiée à l'accueil d'entreprises artisanales et industrielles, porteuses de développement pour l'Est du territoire de Lorient Agglomération.*
- *Protection des espaces naturels, milieux et paysages portée par la prise en compte de la ressource en eau (protection des cours d'eau, des zones humides, gestion des eaux pluviales), du couvert végétal (protection des boisements significatifs et des haies) et des espaces et milieux naturels spécifiques (Na).*
- *Satisfaction des besoins en logements présents et futurs en fixant des objectifs de diversification des tissus urbains et des types de logements, afin de favoriser notamment la compacité des formes urbaines et la mixité sociale.*
- *Préservation et valorisation du patrimoine bâti en permettant le changement de destination de bâtiments à valeur patrimoniale et architecturale en zone agricole et naturelle».*

La commune indique aussi que le projet PLU prend en compte le cadre réglementaire par sa compatibilité avec le SCoT futur, document maintenant intégrateur. Son projet de PLU est compatible avec futur SCoT du Pays de Lorient tel qu'arrêté le 23 mai 2017 et également avec le SCoT en vigueur. Le rapport de présentation détaille de façon approfondie comment cette compatibilité est réalisée.

La dernière partie du rapport de présentation est consacrée à l'analyse des incidences du projet de PLU sur l'environnement. Il traite successivement de l'évaluation des incidences à l'échelle de la commune, de celles liées à l'urbanisation future et de celles susceptibles de toucher les sites NATURA 2000.

La trame d'analyse des incidences à l'échelle de la commune reprend celle utilisée dans le diagnostic initial. Des incidences possibles sont notées et les mesures prévues d'évitement, de réduction et de compensation des impacts négatifs sont rappelées concernant la gestion des ressources en eau et en énergie, et le traitement des conséquences de l'évolution des activités humaines et de l'urbanisation sur les milieux naturels et agricoles ainsi que les paysages.

L'analyse des incidences due à l'urbanisation future est faite de façon détaillée pour chaque secteur soumis à OAP et les mesures associées sont décrites.

L'évaluation des incidences prévisibles du PLU sur les sites Natura 2000 conclut que ceux-ci ne sont pas impactés par les incidences directes du projet de PLU. Le zonage assure la préservation des habitats et espèces d'intérêt communautaires en limitant de manière stricte les possibilités d'urbanisation sur l'emprise des sites. Les incidences indirectes du projet de PLU sur les sites Natura 2000 sont gérées par les mesures et orientations prises afin de prévenir les effets dommageables du développement de la commune.

#### II-4. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet, construit à partir des diagnostics et des choix figurant dans le rapport de présentation, est structuré en 4 axes (extraits du document) :

**AXE 1** : «Accueillir une nouvelle population et promouvoir une vie locale Dynamique» avec 3 objectifs

- «poursuivre la croissance démographique» (1300 habitants supplémentaires à l'horizon 2027) ;
- «proposer un parc de logements adapté à la population» (900 logements supplémentaires, 20 à 25% de logements sociaux pour les futures opérations) ;
- «offrir à la population les équipements et les services nécessaires à une vie locale dynamique» (consolidation des équipements en place et accroissement, en particulier, des capacités de la station d'épuration, des équipements de loisirs de plein air).

**AXE 2 : «Développer les pôles urbains structurants» avec 4 objectifs pour le bourg et 3 pour la Ria**

*Pour le bourg :*

- « réduire la consommation foncière de moitié comparer aux 10 dernières années et limiter les extensions d'urbanisation » (respect des densités de logements prévues dans le futur SCoT, constructions possibles sur parcelle de faible surface, ajustement des extensions d'urbanisation aux besoins) ;
- «élargir la population susceptible de vivre à proximité des équipements et des services» (valorisation des possibilités de densification et de renouvellement en cœur de bourg, anticipation dans les aménagements du développement du numérique) ;
- « diversifier et harmoniser la trame urbaine » (hiérarchisation et création de voiries, augmentation des liaisons douces, redéfinition des entrées de bourg et travail sur la qualité des franges urbaines ;
- « aérer et dynamiser le cœur du centre bourg » (recentrage des espaces publics sur le piéton, ouverture du centre bourg sur les quartiers sud, création de liaisons vertes, maintien des activités économiques, insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans l'existant et développement des technologies bioclimatiques).

*Pour la Ria :*

- « amélioration de la liaison entre la Ria et le bourg (réaménagement de la route du Magouër, sécurisation du carrefour les Quatre chemins de Kerabus) ;
- « favoriser l'implantation des résidences principales, dans le respect de l'identité locale (action publique via outils fonciers adaptés, insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans l'existant et développement des technologies bioclimatiques) ;
- « conforter et développer l'activité commerciale (réaménagement et requalification à cette fin de la RD781).

**AXE 3 : « Préserver et faire vivre l'espace rural » avec 2 objectifs :**

- « Préserver la qualité environnementale » (inscription au PLU des espaces remarquables à protéger, préservation de la trame verte et bleue, développement des cheminements doux et des aires de covoiturage, densification des pôles urbains, aménagements paysagers, gestion durable des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement, implantation et développement de systèmes de production d'énergies renouvelables dans le respect des sites) ;

- « valoriser le patrimoine bâti (protection des patrimoines rural bâti et vernaculaire de la commune, autorisation des changements de destination.

**AXE 4** : « Conforter les activités sur le territoire » avec 1 objectif pour les activités primaires, 2 pour le tourisme et 3 pour les zones d'activité

Pour les activités primaires : « préserver les activités primaires dans le respect des sites » (limitation de l'urbanisation aux secteurs d'agglomération, préservation des espaces agricoles, maraîchers et conchylicoles et développement de ces activités dans le respect de la loi littoral).

*Pour le tourisme :*

- « limiter la proportion de résidences secondaires au sein du parc de logement global de la commune » (développement des structures touristiques traditionnelles, préservation des espaces réservés à l'habitat locatif de plein air camping du Moteno et parc résidentiel de la Lande du Bélier, pérennisation de la zone résidentielle autorisée de la Mare aux Canards, encouragement de l'implantation de structures hôtelières) ;

- « favoriser les déplacements doux en lien avec le patrimoine et entre les différents lieux de vie » (protection du petit patrimoine, développement de liaisons douces et accompagnement du projet de voie verte du grand site dunaire).

*Pour les zones d'activités :*

- « conforter la zone d'activités du Bisconte » (extension dans la limite de 5 ha avec prise en compte de la proximité de la Ria d'Étel et des autres contraintes liées à l'environnement du site) ;

- « conforter la zone d'activités portuaires du Magouër » (pérennisation de l'existant en préservant ses possibilités d'évolution, réalisation d'une aire de carénage aux normes européennes) ;

- « conforter les ports et zones de mouillage ».

## II-5. Le règlement écrit et graphique

Le règlement écrit contient des dispositions communes à toutes les zones et des dispositions particulières regroupées en 4 parties : zones urbanisées, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Il comprend 3 annexes concernant le risque de submersion marine, le risque de retrait/gonflement des argiles et la préservation du patrimoine bâti et paysager.

Le règlement écrit précise, au titre 23 de ses dispositions communes, que certains secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement d'ensemble (voir plus loin dans le paragraphe sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP) contiennent des dispositions réglementaires qui se substituent à celles du règlement écrit comme annoncé également dans les chapitres correspondants de celui-ci. Les zonages concernés sont Ua, Ub, Uc et 1AU.

Le règlement graphique comprend 7 planches avec des recouvrements : commune (5.1, 1/12 000), Bourg (5.2, 1/2500), Ria (5.3, 1/5000), Nord (5.4, 1/5000), Ouest (5.5, 1/5000), Sud (5.6, 1/5000), Est (5.7, 1/5000). Les planches comprennent la délimitation des zones décrites dans le règlement écrit ainsi que les éléments complémentaires listés plus haut (EBC, etc.).

## II-6. Les Orientations d'Aménagements et de Programmation

Ce document comprend une première partie qui précise la portée juridique des OAP et leurs conditions d'applications. Il y est indiqué que :

*« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.*

*Cependant, les OAP du PLU de PLOUHINEC prévoient des dispositions concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des aménagements. Ces dispositions se substituent à celles du règlement écrit, elles ont une valeur réglementaire. L'opposabilité des autorisations d'urbanisme se manifeste en terme de conformité avec ces dispositions.»*

Le document comprend ensuite :

- une OAP thématique portant sur les densités de logements : pour le bourg en zone Uaa et Uab, et pour la Ria en zone Ubc, la densité minimum est 20 logements/ha.
- une OAP thématique sur la préservation des paysages illustrée par 2 planches : 1 pour le bourg et l'autre pour la Ria.










## OAP THEMATIQUES – PRESERVATION DU PAYSAGE



### LE BOURG

#### Principes d'aménagement :

-  Zones humides inventoriées à préserver, participant à la présence de la nature en ville
-  Boisements inventoriés à préserver, formant une ceinture verte au Nord et l'Ouest du bourg
-  Améliorer la qualité paysagère des entrées de bourg
-  Mettre en valeur les espaces publics du bourg, lieux de vie support du cadre de vie et du dynamisme du bourg
-  Préserver les perspectives depuis et vers le centre bourg
-  Préserver et mettre en valeur les trames verte urbaines, support du cadre de vie agréable du bourg et éléments constitutifs de son enveloppe
-  Compléter le maillage de circulation douce du bourg dans les espaces constituant la trame verte urbaine













## OAP THEMATIQUES – PRESERVATION DU PAYSAGE



### LA RIA

#### Principes d'aménagement :

-  Zones humides inventoriées à préserver, participant à la présence de la nature en ville
-  Boisements inventoriés à préserver
-  Secteur mosaïque et ambiance d'arrière dunes à préserver
-  Rivaiges de la Ria d'Étel dont le patrimoine naturel et paysager est à préserver
-  Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville
-  Mettre en valeur les espaces boisés ou paysager, support du cadre de vie agréable de la Ria
-  Préserver l'intérêt patrimonial et architectural des noyaux bâtis anciens de la Ria
-  Préserver les perspectives depuis et vers la Ria
-  Préserver et mettre en valeur les trames vertes urbaines, support du cadre de vie agréable des secteurs agglomérés de la Ria et éléments constitutifs de son enveloppe
-  Compléter le maillage de circulation douce du bourg dans les espaces constituant la trame verte urbaine

- c  
ch

PLU de PLOUHINEC - Document d'urbanisme et de programmation

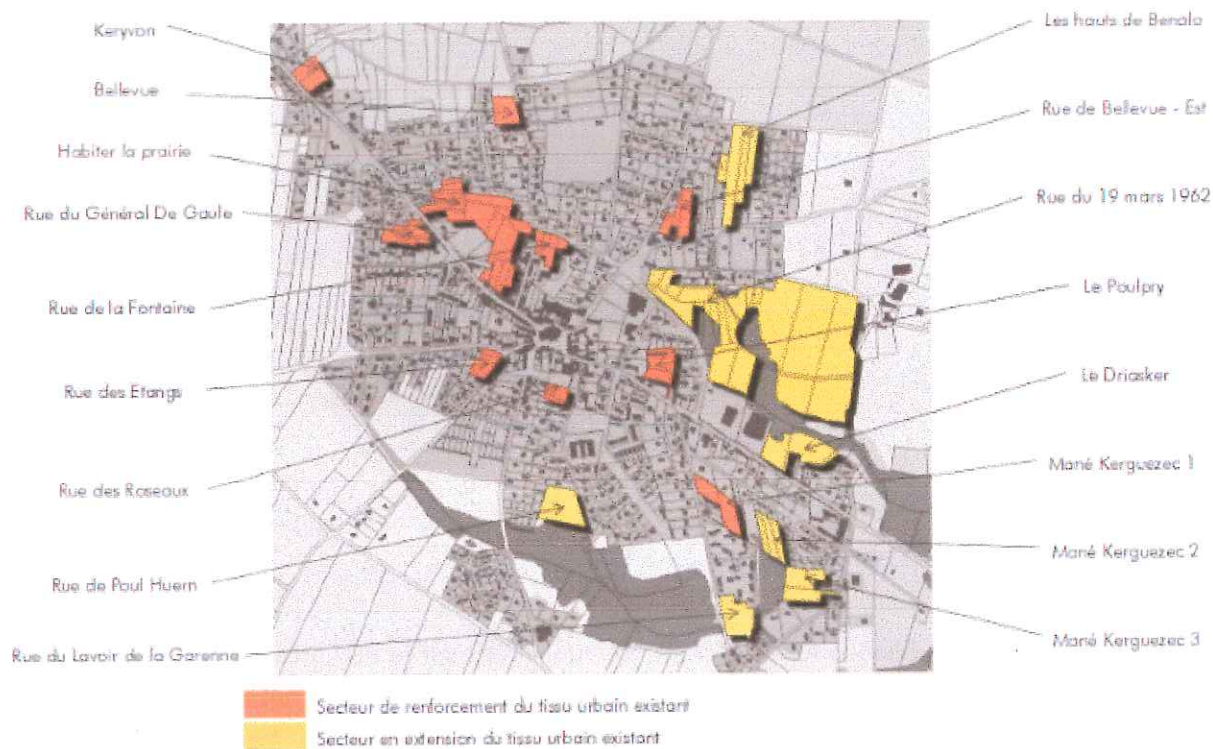
JR

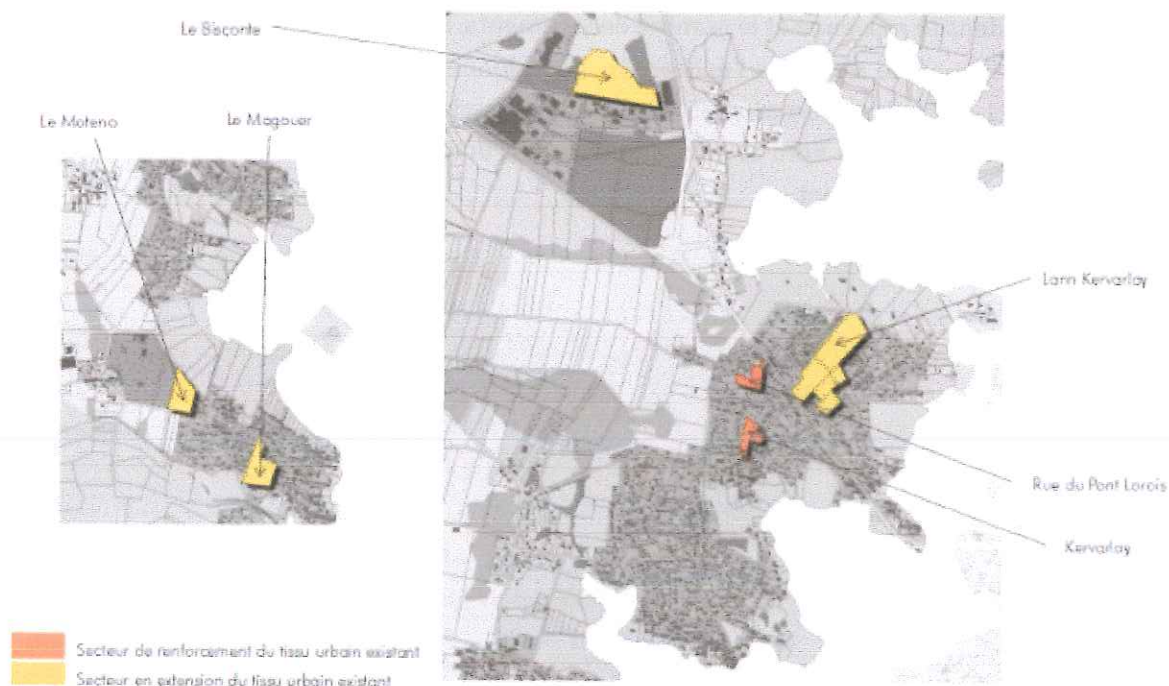
24/n

zonage, le type de secteur (extension ou renforcement urbain), la surface de l'OAP, celle de



l'habitat, la densité moyenne et le nombre de logements, la part de logements en locatif social et en accession aidée ainsi que l'échéancier prévisionnel (court terme : 2018-2020, moyen terme : 2021-2024, long terme 2025-2028). Les prescriptions sont ensuite détaillées pour chacune des OAP dont le nom et la localisation sont données dans les illustrations extraites du document correspondant.





## II-6 Avis des personnes publiques consultées

Les Personnes Publiques Associées ont été consultées sur le PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal de Plouhinec du 20 juillet 2017. Leurs réponses sont regroupées dans un document joint au dossier public. Les PPA émettent toutes un avis favorable soumis cependant à des réserves, parfois importantes.

### II-6-1. Les services de l'Etat

#### II-6-1-1. La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan :

Après avoir souligné que « *Ce projet, qui présente des efforts réels de la commune en matière de limitation de l'urbanisation et tout particulièrement pour ce qui concerne les zones résidentielles de loisir, ...* » fait de nombreuses observations classées en deux types :

A - Observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document : l'avis favorable est conditionné explicitement sous réserve de mise en œuvre de l'ensemble de ces recommandations.

La première série de recommandations à trait à « La prise en compte des dispositions de la loi littoral » :

- Coupure d'urbanisation : omission de la coupure d'urbanisation entre Locquénil et Le Magouër »
- Extension d'urbanisation : l'extension de plus de 30 % de l'emprise autorisée en zone A et Na n'est pas « mesurée »
- Espace Proche du rivage : pour les zones Uia et AUia du secteur du Bisconte, les zones UL et AUL du Monténo et la zone Uip du Magouër, le règlement écrit ne comporte pas de coefficient d'emprise au sol ni de règles de hauteur qui sont de nature à limiter les extensions en espace proche du rivage.
- Bande des 100 m : en faisant référence à la jurisprudence actuelle certains compartiments de certaines zones Ubb, Ubc, Uip ne peuvent être qualifiés d'urbanisés. Par ailleurs dans l'ensemble des zones concernées la mention relative à l'interdiction de construction dans la bande littorale des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés ne reprend pas dans son intégralité les termes de l'article L121-17
- Préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques : le règlement relatif à la zone NDS autorise les changements de destination qui ne sont pas admis par l'article R121-5 du code de l'urbanisme.
- Espaces boisés Classés : demande de tenir compte de la demande de la CDNPS du 23 juin 2017 (rajout de la parcelle ZT 19 et déclassement de l'ilot boisé de cyprès de Lambert implanté sur la dune grise au sud de l'Etang du Magouër).
- Domaine Public Maritime : le règlement n'intègre pas la totalité du périmètre portuaire, notamment au Magouër et dans le secteur du chantier naval. La zone Uipm du port de Pont Lorois n'est pas étendue au nord et ne reprend pas l'intégralité du périmètre portuaire. Il y a superposition de la zone Ao de Saint Guillaume avec la zone de mouillage de Plouhinec.

La deuxième série de recommandations tient à « La Compatibilité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité »

- L'évaluation environnementale : « La méthode d'évaluation des incidences directes sur les sites n'est pas suffisamment précise et détaillée ». Elle signale des erreurs d'appréciation en créant des incidences potentielles.
- La prise en compte de protection de la faune et de la flore : le PLU ne fait pas mention de la réglementation relative aux espèces protégées.

- La trame verte et bleue : il faut présenter et expliquer la méthodologie du dossier repère des éléments constitutifs de la TVB.
- Evaluation des effets du PLU : un premier recueil de données doit être effectué dès l'approbation du PLU afin d'établir un « point zéro ».

La troisième série de recommandations traite de la « Protection des espaces agricoles, naturels ». La vocation agricole du lieu-dit Kerpotence est inapproprié (zonage Ab) la DDTM demande son reclassement en zone naturelle, comme c'était le cas dans le PLU 2012. Le zonage Uba de Locquénil inclut un siège d'exploitation agricole qui a vocation à rester en secteur agricole

La Quatrième catégorie de recommandations « Archéologie » : « Le rapport de présentation et l'annexe du PLU doivent inclure le tableau transmis lors de la consultation du SRA pour le PAC.

#### B. Conseils et recommandations

- Prise en compte des dispositions de la loi littoral :
  - o Extension d'urbanisation : une meilleure justification est demandée
  - o Préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques : une erreur est signalée
- Compatibilité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité : des précisions sont demandées concernant la TVB.
- Préservation des espaces agricoles :
  - o Recommande en zone Aam de limiter le nombre de bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, afin de ne pas compromettre, à terme, l'activité agricole dont la préservation est inscrite au PADD.
  - o Le repérage de bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, au lieu-dit Locquénil en zone Uba ne se justifie pas, cette disposition ne s'applique que dans les zones agricoles.
  - o « il est demandé de justifier les deux zones Ab ou de les enlever afin de ne pas gêner l'extension de l'exploitation ou la mise aux normes de celle-ci si besoin. Cette zone ne permettant pas les constructions pour une mise aux normes. »
- Assainissement : la station d'épuration de Manester approche de sa capacité nominale et sera en surcharge estivale à l'échéance des 5 ans du PLU. En conséquence, il faut

envisager dès maintenant des travaux d'amélioration et d'agrandissement. En zone UL, une étude de sol et de filière doit établir qu'il est possible de mettre en place des systèmes d'assainissement individuel en attente du réseau public. Dans le cas négatif, la création d'habitations sans réseau public préalable ne sera pas possible.

II-6-1-2. Mission Régionale d'Autorité Environnementale

« N'a aucune observation à formuler »

II-6-1-3. Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers CDPENAF

Au titre de l'article L153-17 du code de l'urbanisme donne un avis favorable sous réserve

- Que la zone 1AUL a l'est du bourg, soit restreinte afin d'exclure le périmètre sanitaire de l'exploitation voisine
- Que la commune suive l'avis de la CDNPS
- Que le règlement des zones NL, excepté la zone de Kerabus, soit revu pour être en conformité avec l'article R 151-25 du CU.

Au titre de l'article L151-12 du CU donne un avis favorable sous réserve de remplacer les possibilités d'extensions de « 50% ou 30 m<sup>2</sup> » d'emprise au sol par « 30% ou 30 m<sup>2</sup> ». Il faut aussi préciser que les règles de réciprocités rappelées à l'article L11-3 du code rural.

Au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, donne un avis favorable aux STECAL.

II-6-1-4. Commission de la Nature, des paysages et des Sites (CDNPS)

Donne un avis favorable sous réserve de :

- surfaces boisées supplémentaires à classer : parcelle ZT 19 de 0.75 ha
- surfaces boisées à supprimer du classement : bandes boisées implantées sur dune grise au sud de l'étang de Magouër, mise en place des marges de recul des routes départementales 9, 158, 781, et sur le projet d'une zone de stockage de déchets inertes situés au lieudit Manéhuel (environ 1 ha)

## II-6-2 - Autres PPA

**La Région Bretagne** met en avant les travaux lancés pour l'élaboration du Schéma Régional de Développement Durable et D'égalité des Territoires (SRADDET)

**Le Département du Morbihan** n'émet aucune observation.

**La Chambre d'Agriculture** note que le PLU se fixe comme objectif la protection de l'espace agricole comme le préconise la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan, et formule les remarques suivantes :

- **Activités et espaces agricole** : elle demande des précisions sur les « bâtiments susceptibles de changer de destination » et les critères de choix de ceux-ci. Elle souligne la portée positive de l'identification d'une zone maraîchère Aam, il convient d'accompagner les constructions de serres, hangar, retenues d'irrigation et leurs installations associées. En ce qui concerne le changement de destination des bâtiments agricoles à des fins de diversifications, elle demande de retirer le 2<sup>ème</sup> alinéa de la page 60 du règlement et le 4<sup>ème</sup> de la page 57. Pour le camping, pour protéger les entreprises agricoles sur le long terme, en référence à l'article R111-38 du code de l'urbanisme, il convient d'interdire le camping et le caravanage en zone agricole, comme prévu en zone naturelle. La Chambre d'Agriculture demande de remplacer le 4<sup>ème</sup> alinéa page 57 par « camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit ». La Chambre d'Agriculture demande une modification dans le sens de soumettre à autorisation les travaux visant à modifier ou supprimer un élément du paysage identifié au PLU.
- **Consommation d'espace et équilibre du territoire** : la Chambre d'Agriculture relève l'effort conséquent en termes de sobriété foncière. En revanche, le rapport de présentation, pages 212-254 ne mesure pas l'incidence du projet de PLU sur l'activité agricole, et après avoir cité des exemples demande que le point sur la consommation d'espace agricole soit explicité et analysé.
- **Gestion économe de l'espace** : à propos des changements de destinations des bâtiments, dont certains pourraient compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles, demande à ce qu'un tri soit réalisé en utilisant des critères partagés.
- **Pour les zones d'activités** : la Chambre souhaite un complément d'analyse de l'incidence sur l'agriculture
- **Pour les zones de loisirs** : la Chambre demande à ce que la zone de « Kerabus » soit identifiée comme une zone d'équipement sportif, afin d'éviter un éventuel glissement

et les conséquences pour un espace agricole. En ce qui concerne la zone 1AUI, située à proximité d'une exploitation agricole, la Chambre d'Agriculture demande que la limite de la zone intègre l'existence du périmètre sanitaire de l'exploitation, et que l'analyse de l'incidence du projet soit rajoutée au rapport de présentation.

En conclusion le Président de la Chambre d'Agriculture reconnaît que le PLU va dans le sens de la sobriété foncière, de la valorisation d'espaces agricoles et de la prise en compte des besoins spécifiques des cultivateurs spécialisés situés dans la partie sud de la commune. Cependant, l'incidence du projet de PLU sur l'activité agricole est la pièce manquante du projet. IL émet donc un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques explicitées.

**La Chambre De Commerce et d'Industrie** souligne l'incompatibilité avec le futur SCOT du Pays de Lorient, à propos de la possibilité d'accueillir du commerce dans l'extension de la zone d'activité du Bisconte.

**Le Comité régional de la conchyliculture de Bretagne Sud** indique que l'enjeu d'amélioration de la qualité des eaux a été intégré au projet. Les secteurs aquacoles sont confortés, le règlement graphique identifie ces secteurs par un zonage dédié : Ac, Ao. Le comité demande que soit repris le règlement type départemental du secteur Ac et que pour le secteur Ac et Ao soit supprimé la référence aux annexes. Le comité demande le retrait de la préconisation de la marge de recul de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques (page 62) l'espace entre voie publique et maritime ne permet pas l'application de cette prescription. En ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives, compte tenu de l'étroitesse des sites, il demande à ce que soit repris le règlement départemental. Il conclut que le PLU retranscrit les enjeux propres au maintien de l'activité conchylicole, et émet un avis favorable sous réserve de reprise de ses observations.

**Le Syndicat Pour Le Schéma De Cohérence Territoriale Du Pays De Lorient** estime que les dispositions qui confortent la centralité communale au bourg et étoffent le bourg secondaire en bordure de la Ria D'Etel, correspondent aux objectifs et orientations tant du SCOT approuvé en 2006 que du SCOT en cours d'élaboration. Toutefois l'extension de la zone d'activité de Bisconte n'est pas compatible avec le projet de SCOT arrêté le 23 mai 2017. De même le règlement écrit des zones Uia et 1UAi qui prévoit la possibilité d'implantations commerciales d'une superficie de 300 à 1000 m<sup>2</sup> n'est pas compatible avec le contenu du DOO et du DAAC du SCOT. Le président émet donc un avis réservé sur le projet de PLU.

Monsieur Le Maire de Plouhinec apporte, dans le dossier, une réponse écrite au Président du SCOT. Il rappelle l'antériorité du projet de la zone d'activité Le Bisconte-Kerros, qui n'a jamais été remis en cause. Il a donc tout naturellement été repris, en y intégrant les contraintes

nouvelles, et donc ramené de 20ha à une emprise de 3.5 ha. Dans ces conditions Monsieur Le Maire considère que la non reprise de l'extension de la zone d'activité Bisconte est une erreur matérielle du projet de SCOT qui doit être corrigée avant ou pendant l'enquête publique.

**Autres :** constat est fait que les amis des chemins de ronde et la communauté de communes de Gâvres, Merlevenez, Riantec et sainte Hélène n'ont pas donné d'avis sur le projet d'arrêté.



### III- Déroulement de l'enquête

#### III-1. Désignation de la commission d'enquête

Le Président du Tribunal Administratif de Rennes par décision du 12 septembre 2017 N° E17000185 /35 a constitué la commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Présidente :

Madame Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU

Membres titulaires :

Madame Michèle PHILIPPE

Monsieur Gérard PELHATE

Par arrêté du 7 novembre 2017, le Maire de la commune de Plouhinec a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune.

#### III-2 Rencontre avec le porteur de projet

Le 18 octobre 2017, la présidente de la commission d'enquête et les deux membres titulaires nous avons rencontré les représentants de la Municipalité de Plouhinec à la mairie de la commune en vue de prendre connaissance des éléments de contextes de la commune et de préparer l'enquête.

Nous avons été reçus par une délégation composée de

- Monsieur Le Maire : Adrien LE FORMAL
- Monsieur l'adjoint à l'urbanisme et à la communication : Franz FUCHS
- Le Directeur Général des Services : Guillaume ROBERT-BANCHARELLE
- Le responsable urbanisme : Sébastien CHEVANCHE
- Cabinet EOL représentée par Charlotte LE TALOUR

Monsieur le Maire nous a présenté l'historique du PLU :

Par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2015, les élus de Plouhinec ont décidé de procéder à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour la commune.

En effet, en date du 23 octobre 2012, la commune s'était déjà dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, annulé par arrêt du Tribunal Administratif de Rennes le 13 novembre 2015. Il a été considéré d'une part que l'importance des modifications apportées à ce PLU avant l'approbation aurait dû faire l'objet d'une nouvelle enquête publique, et d'autre part que plusieurs dispositions du document d'urbanisme étaient en contradiction avec celles de la loi

Littoral. Suite à cette annulation, la gestion du droit des sols a donc été instruite sous le régime du Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1998. Il est à noter que depuis le 27 mars 2017, par application des dispositions de la loi ALUR de 2014, ce document d'urbanisme est rendu caduc. C'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique aujourd'hui.

C'est dans ce contexte qu'il est apparu impératif à la commune de prescrire l'élaboration d'un document d'urbanisme pour l'ensemble du territoire, conformément aux dispositions de l'article L151-1 et suivants du code de l'Urbanisme, en vue de formaliser des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, tout en tenant compte de la dynamique foncière en cours. La commune a souhaité fixer dans son Plan Local d'Urbanisme des objectifs de répartition de la population dans l'ensemble du territoire communal, en s'appuyant sur les deux pôles importants d'urbanisation : le bourg et l'agglomération côtière de la Ria d'Etel.

La délibération de prescription du PLU (figurant dans les annexes du document d'urbanisme) définit les grandes orientations suivies lors de l'élaboration du document. Le territoire étant dynamique mais contraint, l'objectif poursuivi est de promouvoir un développement équilibré et diversifié qui soit viable à long terme :

- Renforcer les deux pôles d'urbanisation structurant ; le bourg et le secteur de la Ria, en limitant la consommation d'espace et en favorisant l'habitat dans les secteurs proches des commerces et services.
- Pérenniser les activités primaires dans le respect des sites, en prenant en compte les zones humides.
- Renforcer la diversité des emplois pour permettre de maintenir le dynamisme de la commune toute l'année, en confortant et optimisant les zones d'activités existantes et en renouvelant les formes d'accueil touristique.

Ce développement devra se faire dans le respect des règles de protection d'espaces naturels exceptionnels. Le PLU doit affirmer la volonté d'assurer la préservation :

- Des espaces naturels et en particulier des sites identifiés pour leur richesse écologique, des zones humides et de la biodiversité ;
- Des espaces agricoles, garant du dynamisme économique de la commune et de la gestion des espaces non construits.

Une attention particulière devra être apportée aux aménagements qui seront mis en œuvre dans les sites réservés au développement, afin de réduire au maximum ses impacts sur les ensembles naturels. Le PLU devra par ailleurs assurer la préservation du patrimoine et la conservation des sites.

Le site internet de la commune et les revues municipales ont régulièrement rendues compte des diverses étapes de l'élaboration du projet.

Un travail de préparation et de concertation a été mené depuis 2015 avec la contribution d'un nouveau cabinet conseil EOL.

Le Maire souligne que des réunions ont eu lieu avec le Président du SCOT du Pays de Lorient, le SCOT a été arrêté en mai 2017.

La commune de Plouhinec voit sa population doubler pendant la période estivale, cette dynamique est liée à l'attractivité de la commune littorale, et aux zones de loisirs implantées sur son territoire, il y a de 700 à 800 parcelles impactées. Seules deux zones de loisirs ont été validées, les autres se trouvent en zones naturelles. Les familles concernées n'acceptent pas cette situation, d'autant que certaines de ces zones sont reliées à l'électricité et branchées aux réseaux.

Nous sommes donc alertés sur le fait que cela suscite de nombreuses réactions des personnes concernées, qui pour certaines sont constituées en associations.

Quant au nombre de 900 logements à produire dans le PLU, Monsieur Le Maire nous informe que 200 sont déjà réalisés « coups partis » et que donc il restera 700 logements à réaliser, en s'inscrivant dans un taux de croissance de 1,6%.

Après la rencontre avec la municipalité, et comme convenu avec Monsieur le DGS, nous avons reçu à notre domicile un dossier complet avec les avis des PPA (Personnes Publiques Associées).

La présidente de la commission d'enquête a paraphé ces documents et le registre d'enquête. Différents documents nous ont également été adressés de manière dématérialisée : une annexe au dossier de PLU portant sur la justification de l'extension de la zone d'activité suite à avis des PPA, une synthèse faite par le cabinet EOL.

### III-3. Organisation de l'enquête

Le registre et le dossier ont été visés et signés par un membre de la commission.

A la suite de la rencontre avec la municipalité, nous avons arrêté un calendrier des permanences des commissaires enquêteurs, qui tiennent compte du fait que vraisemblablement il y aura beaucoup de personnes à vouloir s'exprimer et que certains ne sont pas en proximité immédiate de la commune et viendront peut-être pendant les vacances de fin d'année. Nous avons donc arrêté le calendrier des sept permanences qui est ensuite parue dans les avis d'enquête et sur l'affichage.

Les permanences prévues par l'article 4 de l'arrêté susvisé ont été assurées comme suit à la mairie de Plouhinec :

- Jeudi 30 novembre 2017, de 9h à 12h et de 14h à 17h : ensemble de la commission
- Samedi 09 décembre 2017, de 9h à 12h : 2 membres de la commission
- Mercredi 13 décembre 2017, de 9h à 12h : 2 membres de la commission
- Lundi 18 décembre 2017, de 14h à 17h : 2 membres de la commission
- Mardi 26 décembre 2017, de 9h à 12h et de 14h à 17h : ensemble de la commission
- Vendredi 05 janvier 2018, de 14h à 17h : 2 membres de la commission
- Jeudi 11 janvier 2018, de 9h à 12h et de 14h à 17h : ensemble de la commission

A la fin de l'enquête, le registre d'enquête a été clos par un membre de la commission.

### III-4. Information du public

#### III-4.1. Les informations réglementaires dans la presse

L'avis d'enquête a été publié dans le Journal le Télégramme le samedi 11 novembre 2017 et dans le journal Ouest France le Lundi 13 novembre 2017. La deuxième parution a été faite le 2 décembre dans ces mêmes journaux. L'affichage, sur différents points de la commune, de l'avis d'enquête a été fait dans la semaine du 13 novembre 2017.

#### III-4.2. L'affichage réglementaire en mairie et sur site

L'affichage a été réalisé du 15 novembre 2017 au 11 janvier 2018 inclus à la mairie de Saint Plouhinec, l'affiche étant visible de la rue, comme attesté par le rapport de police municipale joint en annexe. Par ailleurs, l'avis d'enquête a été affiché au lieu-dit Saint Guillaume, au port du Passage neuf, au port du vieux passage, rue de Kervalay, à Locquénin, au port du Magouër, et au parking de la barre d'Etel, comme attesté par le rapport de police municipale joint en annexe.

L'enquête a également été annoncée sur le site internet de la commune.

### III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique.

#### III-5.1. Les conditions d'accueil du public

Le dossier d'enquête a été à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Plouhinec, dans une grande salle au rez-de-chaussée, accessible éventuellement pour les personnes à mobilité réduite. Les cartes de zonage étaient affichées sur des panneaux dans une salle attenante et un ordinateur avec le dossier en format pdf était également à disposition du public. Le dossier était également accessible *via* le site internet de la commune.

III-5.2. Les moyens mis à la disposition de la commission d'enquête, déroulement des permanences

Tous les moyens ont été mis à la disposition des commissaires-enquêteurs pour que les permanences se passent dans de bonnes conditions. 2 salles y étaient consacrées permettant de gérer dans de bonnes conditions la participation du public.

Le public s'est déplacé en nombre sur chacune des permanences, et toutes les personnes qui désiraient être entendues ont pu s'exprimer pendant la durée de l'enquête.

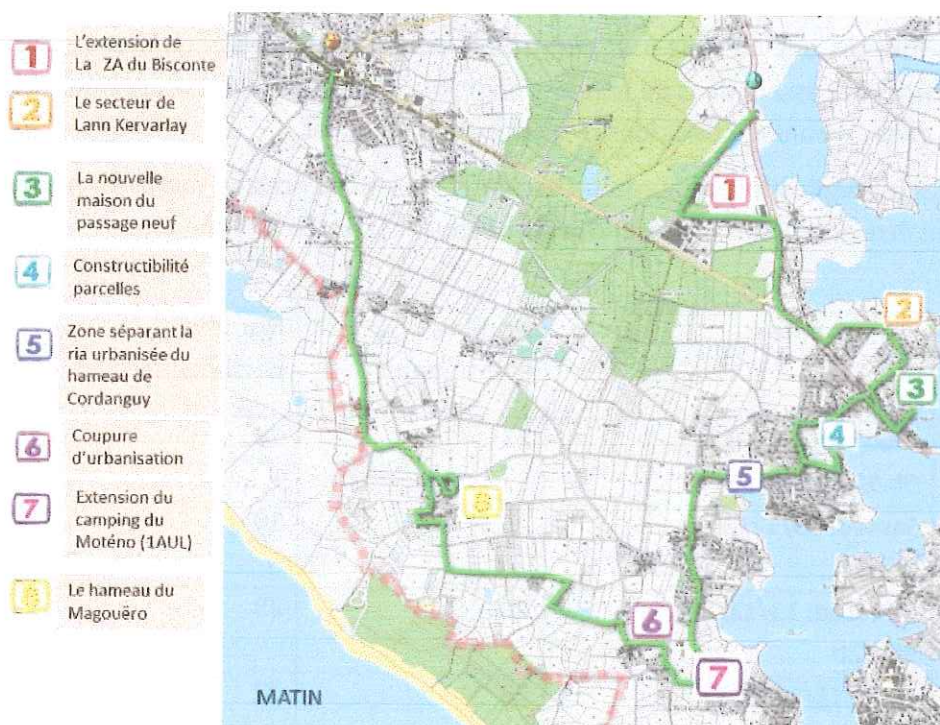
Permanences	Nombre d'entretiens	Nombre de personnes reçues
Jeudi 30/11/2017 9h-12h et 14h-17h	23	28
Samedi 09/12/2017 9h-12h	23	30
Mercredi 13/12/2017 9h-12h	20	23
Lundi 18/12/2017 14h-17h	23	32
Mardi 26/12/2017 9h-12h et 14h-17h	26	31
Vendredi 5/01/2018 14h-17h	29	37
Jeudi 11/01/2018 9h-12h et 14h-17h	22	24
<b>Totaux</b>	<b>166</b>	<b>205</b>

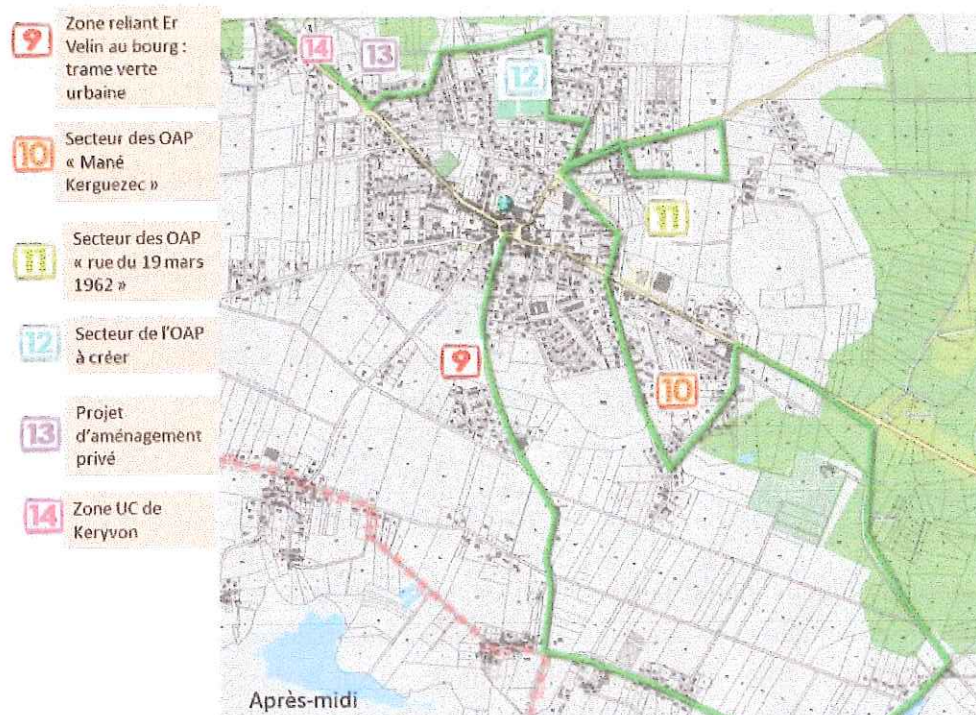
### III-5.3. Visite du site

Le 18 octobre 2017, profitant de notre présence sur la commune nous avons visité la commune pour familiarisation. Nous avons vu ce que sont concrètement les zones de loisirs et les parcelles aménagées.

Lors de nos permanences de la journée nous avons également circulé sur la commune pour visualiser des points particuliers comme le secteur du Bisconte ou le vieux passage.

Le 24 janvier 2018, deux d'entre nous ont effectué une visite approfondie de la commune en rapport avec les observations reçues, selon le circuit ci-après.





Ont été visualisés également quelques espaces boisés classés la bande des 100 m, la zone à risque de submersion de Lann Kervarlay.

#### III-5.4. Autres

Le 19 janvier 2018, nous avons rencontré M. Lemonnier du service urbanisme et habitat de la DDTM 56 en charge notamment du suivi des « zones de loisir » dans les communes littorales du département. Notre rencontre avait pour objet de nous éclairer sur le traitement des zones de loisirs. Monsieur LEMONNIER nous a fait part qu'il a répondu à l'interpellation des élus et accompagné leur réflexion sur les zones de loisirs. Il met en avant la nécessité de reconquérir les espaces naturels, et l'objectif de maintenir la qualité des eaux de la Rivière d'Etel.

Il souligne que la problématique des zones de loisirs n'est pas propre à la commune de Plouhinec, il y a d'autres sites concernés sur le département, qui ont mis en œuvre des démarches de résorption. Sur Pénestin il y avait 800 parcelles, seuls les propriétaires de plus de 75 ans ont pu rester sur leur terrain, les autres ont dû céder leurs parcelles et s'installer sur des parcelles de reconversions. Ce qui engendre pour chaque propriétaire un coût de 3 à 5000€. Ces terrains permettent d'installer une Habitation Légère de Loisir HLL. Toutefois Le

PLU a été attaqué, les personnes qui n'avaient pas établi leur HLL sont bloquées. Le tribunal administratif ayant considéré ces zones de repli en infraction avec la loi littoral. Sur Sarzeau, un aménagement foncier a été réalisé et des zones de repli identifiées et constituées. L'enjeu est là aussi de 700 à 800 parcelles. Les sommes demandées pour obtenir un terrain de repli sont plus élevées qu'à Pénestin. Les propriétaires qui ne voudront pas rejoindre les parcelles de repli devront céder leurs terrains à la commune et en conserveront l'usufruit.

M. Lemonnier nous a également précisé que l'autorisation de Parc Résidentiel de Loisir ou la création de hameaux nouveaux sont soumises à des règles restrictives. Le Hameau nouveau n'est possible que dans une commune qui ne peut accueillir de population nouvelle compte tenu de sa configuration. Les STECAL sont aussi évoqués.

### III-5.5. Formalités de fin d'enquête

Nous avons clos l'enquête le 11 janvier 2018. Le 19 janvier 2018 nous avons remis le procès-verbal de fin d'enquête (voir annexe) à M. LE FORMAL maire de la commune, avec les remarques du public et les questions de la commission sur le dossier d'enquête. Suite aux nombreuses observations il a été convenu en accord avec la commune d'un délai pour la remise du mémoire en réponse et du rapport d'enquête (voir annexe). M. FORMAL a transmis par mail le 09/02/2018 le mémoire en réponse et par courrier reçu le 11 février 2018.



## IV- Observations du public et du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire

---

### IV-1. Observations portées au registre d'enquête

Un total de 36 observations écrites, 2 observations orales, 146 courriers et 49 courriers électroniques (sur adresse dédiée), a été porté au registre d'enquête mis à disposition du public.

Les observations ont été classées par thème et secteur :

- Zones de loisirs : 77 observations (dont 73 pour la lande de Saint Cornély, 2 pour Kerouzine, 1 pour le champ de bois, 1 pour Kerbasquin) ; A noter que plusieurs observations sont collectives. Elles demandent prioritairement un retour à un classement en zones de loisirs.
- Secteur du bourg : constructibilité (16 observations), erreur de zonage (2 observations), OAP (7 observations), préjudice lié à l'annulation du PLU (1 observation), zone humide (1 observation) autre (1 observation)
- Hameaux : constructibilité (58 observations), préjudice de l'annulation du PLU (1 observation), zones humides (1 observation), bande des 100 m et risque de submersion (1 observation), extension (1 observation), hameau nouveau (1 observation). La majorité demandent le retour à la constructibilité permise par le POS et le PLU annulé. Beaucoup contestent l'interdiction de construire dans les dents creuses de ces hameaux et la non qualification de leurs hameaux en villages.
- Secteur de la Ria : constructibilité (36 observations) dont 12 concernant la bande des 100 m, extension (1 observation), erreur de zonage (5 observations), OAP (6 observations). Des interrogations et des contestations sur les critères de tracé et sur leurs modalités d'application figurent dans les observations.
- Zones humides : 6 observations. Elles contestent généralement le bien fondé du classement et demandent que celui-ci soit reconsidéré.
- Patrimoine et changement de destination : 4 observations sont des demandes de classement de bâtiments en patrimoine à préserver avec changement de destination possible.
- Autres : 27 observations.

Les observations comportent aussi des propositions à étudier comme par exemple la proposition portant sur la création dans la zone de Saint Cornély d'un hameau nouveau à des

fins d'accueil touristique. A noter que des préjudices causés par l'annulation du PLU de 2012 sont évoqués dans une trentaine d'observations.

Les observations par thèmes sont reprises dans le chapitre « mémoire en réponse ».

#### IV-2. Questions de la commission

La commission d'enquête souhaite avoir des précisions sur les points suivants :

##### 1- Concernant les zones de loisirs :

- a. Un certain nombre d'observations fait état d'achat de terrains en zone de loisirs dès la fin des années 1970 et 1980. Elles se réfèrent aux documents d'urbanisme de l'époque. La commission souhaiterait consulter des règlements écrits et graphiques des POS de l'époque (notamment 1998). Il a été fait état d'une version datant du début des années 80 (1982) avec un classement de terrain à Saint-Cornély en NAD et de celle de 1998.
- b. Le projet de PLU indique que la zone de la Mare aux Canards bénéficie d'un classement NL car il a été autorisé par le préfet et/ou parce qu'il disposait d'un permis d'aménager. La commission aimerait avoir des précisions sur le type d'autorisation, la date d'autorisation. Par ailleurs, qu'aurait dû faire les autres secteurs pour être pareillement autorisés ? Ainsi, pourquoi une copropriété du type de celle la parcelle ZT264 (appelée aussi Mare aux Canards) n'a-t-elle pas été autorisée ?
- c. Les observations, justificatifs à l'appui, montrent que de nombreuses parcelles hors de la Mare aux canards sont équipées de branchements aux réseaux et d'assainissement autorisés (et dans certains cas sollicités) par la mairie. Quel est le nombre et la répartition des parcelles équipées ?
- d. Y a-t-il ou y avait-il un droit de préemption de la commune sur ces secteurs ? Quel est le DPU actuel ?
- e. La commune a-t-elle un plan d'actions pour le traitement des situations créées (démarches de régularisation, mesures de compensations, ...). Notamment, les occupations décrites étaient-elles illégales ? Si oui en quoi et si oui y eu des informations sur le caractère illégal ? Le projet de PLU les rend elle illégales ? Quelles sont les mesures prévues pour gérer les situations individuelles créées

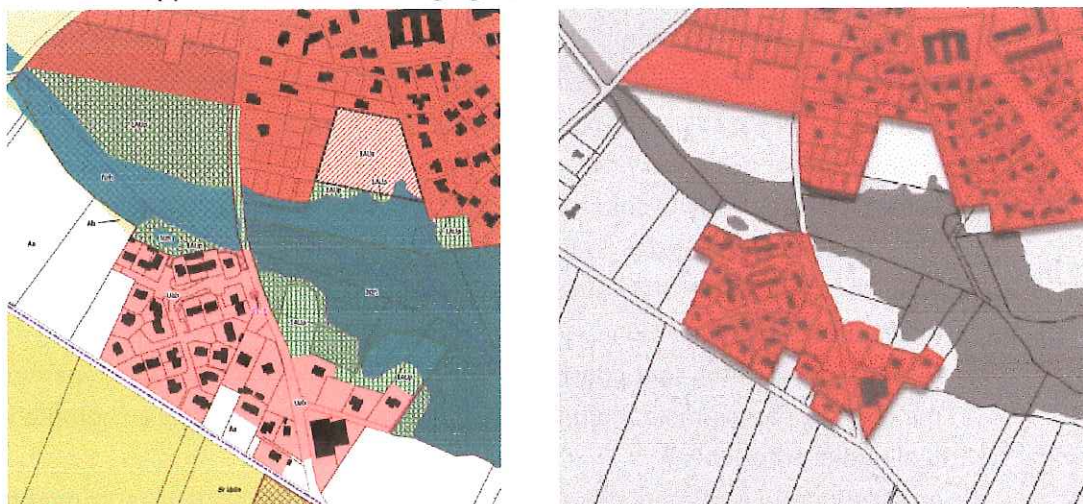
(impacts sur la vie personnelle, préjudices financiers, etc.). Y a-t-il des solutions de type hameau nouveau, secteur urbanisé à partir de secteur comme Le Magouëro ?

- f. Sur ces mêmes terrains comment se sont faites la communication de l'annulation du PLU et la concertation sur le nouveau PLU. En effet, certaines personnes ont acheté très récemment en 2015 juste avant la décision d'annulation et indiquent ne pas avoir été informées du recours contre le PLU.

## 2- Choix des enveloppes des zones urbanisées du bourg et de la ria

La commission souhaite des précisions sur la procédure de délimitation de ces enveloppes. Deux exemples ci-après en illustration.

Dans l'enveloppe urbanisée du bourg figure au sud le hameau de Er Velin.



En limite de la Ria un groupe important de maisons n'a, par contre, pas été rattaché à la partie urbanisée de la Ria. Pourquoi ? Dans ce cas, la commission souhaite savoir quel sera le devenir de la zone naturelle qui fait la séparation ?



### 3- Tracé à l'échelle parcellaire des limites des zones urbaines

- a. Des observations font état de constructions faites, ou devant se faire suite à des permis de construire délivrés, non portées sur le plan qui a servi de support au tracé des limites. La mairie dans une observation faite à l'enquête propose certaines corrections. La commission souhaite savoir s'il est possible de disposer d'un plan complet à jour faisant figurer également les permis de construire accordés et valides ? Elle souhaite savoir comment la municipalité compte gérer ce sujet qui peut impacter des propriétaires au-delà de ceux venus déposer des observations ?
- b. La commission souhaite connaître les critères et les modalités d'application qui ont conduit aux tracés des limites en bordure de zones urbaines « ordinaires » et en bordure du littoral. Ainsi certains terrains sont "coupés" au ras de la maison d'autre non.
- c. Certaines propriétés sont constituées de plusieurs parcelles, parfois séparées, par une rue par exemple. Comment le tracé des limites a-t-il pris en compte la réalité des propriétés ?
- d. au Magoüer il y a des parcelles urbanisables qui semblent enclavées. Comment est prévu leur accès ?

### 4- Gestion des autorisations d'urbanisme pendant la période entre l'annulation du PLU et actuallement.

La commission souhaite savoir sur quels principes la mairie a géré les autorisations d'urbanisme pendant la période qui a suivi l'annulation du PLU et jusqu'à ce jour.

### 5- Zones Humides quelle est la procédure pour contester une zone humide ?

- 6- **OAP** : Quelle est la hauteur maximum nouvelle souhaitée par la commune pour les OAP ?

### IV-3. Réponse du pétitionnaire

Le pétitionnaire répond dans un mémoire transmis à la commission le 11/02/2018. L'ensemble est joint en annexe.

En préambule, la Commune souhaite rappeler que l'un des objectifs de l'élaboration du PLU est de doter le territoire d'un document d'urbanisme conforme à la législation en vigueur et juridiquement solide. A ce titre et au regard de l'annulation du précédent PLU par le juge administratif, de nombreux choix en matière de planification ont conduit à limiter voire supprimer des droits à construire. Si la législation devait évoluer sur les questions d'urbanisation en commune littorale, la commune indique que le PLU pourrait être révisé pour intégrer ces évolutions.

#### IV-3-1. Réponses aux questions de la commission

##### **Concernant les zones de loisirs :**

Le pétitionnaire joint des extraits des rapports de présentation ainsi que des règlements écrits et graphiques des POS de 1982 et 1998 en annexe. Par ailleurs, la commune rappelle que le déclassement des zones de loisirs fait suite à l'annulation du précédent PLU. Il est écrit dans le jugement n° 1300906 et 1300964 du Tribunal administratif de Rennes que selon les dispositions de la loi Littoral, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés est subordonné au principe de continuité d'urbanisation avec les agglomérations et les villages. Elle rappelle que les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, en dehors d'emplacements spécifiques définis par le Code de l'urbanisme (parc résidentiel de loisirs, campings, villages-vacances), constituent des constructions de droit commun. Les abris de jardins, chalets et autres cabanons n'ayant aucun régime juridique particulier, sont à considérer comme des constructions de droit commun. Les caravanes qui n'ont plus leurs moyens de mobilité (roues + immatriculation en règle) sont considérées comme des habitations légères de loisirs (cf. paragraphe précédent). Pour celles qui ont toujours leurs moyens de mobilité, une déclaration préalable est nécessaire pour pouvoir les stationner plus de 3 mois par an au même endroit (en dehors des emplacements spécifiques), et elles ne peuvent être stationnées dans les

secteurs non ouverts au camping ou dans les espaces boisés classés. A Plouhinec, seuls l'AFUL de la Mare aux Canards, le PRL de la Lande du Bélier et le camping du Moteno sont des emplacements spécifiques dans lesquels peuvent être implantés ou installés ce type d'hébergement. En dehors de ces secteurs (qui correspondent aux zones NI et UI du projet de PLU), les divers modes d'hébergement de loisirs doivent être regardés comme des constructions de droit commun et sont donc soumis au principe de continuité d'urbanisation de la loi Littoral. Or, les secteurs de camping-caravaning de Plouhinec ne présentent pas une densité et un nombre de constructions suffisant pour être considérés comme des espaces urbanisés. Il n'est donc légalement pas possible d'y autoriser de nouvelles constructions ou implantation. Le cas de la Mare aux Canards bénéficie d'une dérogation car il est le seul à bénéficier d'une autorisation d'urbanisme officiellement accordée. Les propriétaires de ces terrains se sont, à l'époque, organisés en AFUL et ont déposé un permis de construire (joint en annexe) qui a été autorisé par la Commune et la Préfecture (arrêté préfectoral du 24 septembre 1987). Si d'autres démarches similaires avaient été effectuées pour d'autres propriétés de ce type, d'autres secteurs NI auraient été prévus au PLU afin de garantir des droits dans les périmètres officiellement autorisés. Or, ce n'est pas le cas. La copropriété de la parcelle ZT 264 par exemple, n'a a priori pas participé à l'AFUL et n'est donc pas incluse dans le périmètre autorisé par le permis de construire. Le zonage NI ne s'applique pas en fonction des types de propriété mais bien en fonction des procédures réglementaires effectuées.

Concernant les raccordements aux différents réseaux, le pétitionnaire indique que les délais impartis pour répondre au PV de synthèse de la Commission d'enquête ne permettent pas une étude approfondie du nombre et de la répartition des parcelles desservies par les réseaux. En annexe du PLU, le plan de zonage d'assainissement des eaux usées, en cours d'actualisation permet de lire les secteurs desservis par ce réseau. La commune rappelle que les droits à construire des parcelles et leur raccordement au réseau sont deux choses différentes. L'absence d'autorisation d'urbanisme légale n'empêche pas qu'il faille s'assurer de la bonne gestion des eaux usées (conformité des installations d'assainissement autonome). Ce sont des enjeux environnementaux forts, notamment pour les situations à proximité des étangs de Kerzine et Kervran.

Concernant le droit de préemption, au projet de PLU, le droit de préemption de la Commune s'applique sur les zones U et AU du PLU. Aux anciens POS, le droit de préemption ne s'appliquait qu'aux zones U et NA (à urbaniser), dont les zones NAI.

La question du camping-caravaning sur parcelle privative est complexe et constitue un sujet en matière de planification et d'aménagement à part entière.

La seule solution actuellement envisageable est de créer des parcs résidentiels de loisirs (PRL) en continuité d'urbanisation du bourg ou de l'agglomération de la Ria, dans lesquels les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs peuvent être autorisées. Cette démarche existe dans d'autres communes du Morbihan (Sarzeau, Penestin), mais entraîne des enjeux juridiques et fonciers complexes. Les processus sont longs, il a fallu plus de 10 ans pour la Commune de Sarzeau par exemple. Seule une étude spécifique de grande ampleur permettrait d'apporter des réponses solides aux enjeux occasionnés pour les pétitionnaires par le PLU. Elle permettrait de définir les possibilités d'action et les stratégies d'aménagement à retenir. Dans le PLU approuvé en 2012, la Commune avait envisagé une zone d'aménagement différé pour permettre l'engagement d'une procédure de régularisation des implantations « sauvages », au Nord de la Mare aux Canards. L'annulation du PLU a mis fin à cette hypothèse pour ce secteur. Toutefois, la Commune envisage de relancer une réflexion sur ce sujet épineux, une fois que le PLU aura été approuvé. Par ailleurs, le cas du Magouëro ne saurait être utilisé pour y appuyer de nouveaux secteurs d'urbanisation, ce dernier est cité dans le jugement du Tribunal administratif de Rennes comme ne constituant pas un secteur urbanisé. Enfin, le territoire de Plouhinec est aujourd'hui trop mité pour pouvoir être le support d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Cette possibilité ne saurait être envisagée dans la Commune.

Concernant la communication sur l'annulation du précédent PLU, la commune indique qu'en aucun cas elle n'a pu anticiper la décision du juge, ni envisager un jugement aussi sévère, annulant la totalité du document d'urbanisme. Dès l'annulation, la Commune a pris la décision de prescrire l'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme (délibération municipale du 16 décembre 2015) et de lancer la consultation pour recruter un bureau d'étude (janvier 2016). Dès le début de l'année 2016, outre les articles de presses parus dès le mois d'octobre 2015, une information sur les conséquences de l'annulation du PLU a été donnée, via le site Internet de la Commune et le bulletin municipal. Les éléments précités sont annexés au présent mémoire. De plus, les pétitionnaires auxquels des certificats d'urbanisme positifs avaient été délivrés ont été informés individuellement, par courrier, de la caducité desdits certificats du fait de l'annulation du PLU.

**Concernant les enveloppes urbanisées du bourg et de la Ria :**

Les critères de définition des enveloppes agglomérées du bourg, de la Ria et de la zone d'activité du Bisconte sont expliqués page 104 du rapport de présentation. L'un des principaux critères est la distance entre les constructions : moins de 50 mètres. Toutes les constructions sont donc situées à moins de 50 mètres les unes des autres. Comme expliqué dans le rapport de présentation le tracé de l'enveloppe s'appuie sur les limites parcellaires ou les limites naturelles ou une limite de 10 mètres en arrière de la dernière construction, en fonction des

situations. Il est également expliqué page 104 du rapport de présentation que ces principes sont légèrement différents concernant l'agglomération de la Ria d'Étel puisque le principe de préservation de la bande des 100 mètres s'ajoute aux critères retenus. Il est ainsi écrit : « *sur la Ria d'Étel, le périmètre constructible des secteurs agglomérés diffère de l'enveloppe identifiée ci-après car la bande des 100 m du littoral vient limiter les possibilités de construction vers le rivage* ». Concernant la différence de traitement des secteurs d'Er Velin et de Cordanguy, elle s'explique par les caractères particulièrement différents des trames vertes urbaines et de leur devenir. Au sud du bourg, la trame verte urbaine a vocation à être aménagée pour devenir un vaste espace ouvert au public, de promenade et de détente, un parc paysager urbain favorisant la mixité intergénérationnelle. Un emplacement réservé et une zone à urbaniser sont d'ailleurs prévus à cet effet dans le PLU. Au niveau de Cordanguy, cette coupure d'urbanisation a vocation à être préservée en tant qu'espace naturel. De plus, le noyau bâti de Cordanguy ne présente pas de caractère suffisamment dense et construit pour pouvoir bénéficier d'une qualification d'espace urbanisé, d'où son classement principal en zone Na. C'est la combinaison de ces deux facteurs qui ont amené la Commune à faire ce choix.

**Concernant le tracé à l'échelle parcellaire des limites des zones urbaines :**

Figure sur les plans de zonage du PLU arrêté, le dernier cadastre à jour au moment de l'arrêt du document d'urbanisme, qui ne tient donc pas compte des projets en cours de construction. Une mise à jour de cette donnée sera réalisée pour l'approbation du PLU. Certains projets en cours (autorisation d'urbanisme délivrée) ont été omis lors de la définition des enveloppes agglomérées, ce qui relève d'une erreur matérielle. Cette dernière sera corrigée pour l'approbation, un inventaire des projets en cours permettra de redéfinir à la marge les contours des enveloppes agglomérées pour intégrer les dernières constructions. La liste et la localisation des autorisations d'urbanisme omises a été annexée au courrier de la Commune porté à l'enquête publique.

Concernant les critères et les modalités d'application qui ont conduit aux tracés des limites en bordure de zones urbaines « ordinaires » et en bordure du littoral, la commune répond que comme précisé précédemment, les explications relatives au tracé des enveloppes agglomérées du bourg et de la Ria sont données dans le rapport de présentation page 104. Les terrains sur lesquels le zonage constructible s'arrête au ras des maisons sont situés dans la bande des 100 mètres. L'espace situé entre ces constructions et le rivage ne constitue pas un espace urbanisé au regard de la jurisprudence et ne peut donc être support de nouvelles constructions.



Concernant les limites de propriétés, la commune explique que le tracé des zones du PLU ne prend pas en compte l'étendue des propriétés mais le caractère bâti ou non des terrains, en fonction des critères retenus et expliqués précédemment.

L'enclavement de parcelles dans des noyaux urbains est chose courante. Le règlement écrit du PLU précise que « pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par l'article 682 du Code civil. ». Les pétitionnaires souhaitant construire sur des parcelles enclavées doivent bénéficier d'un droit de passage obtenu préalablement selon les modalités citées dans le règlement écrit.

**Concernant la gestion des autorisations d'urbanisme pendant la période entre l'annulation du PLU et actuellement :**

Dès l'annulation du PLU, une réunion avec les services de la DDTM a été organisée pour préciser dans quelles conditions le POS de 1998 devait à nouveau être appliqué. En effet, suite à l'annulation du PLU le 13 novembre 2015, les autorisations d'urbanisme ont été délivrées sous l'empire du POS de 1998, document remis en vigueur alors, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. La loi ALUR a entraîné la caducité des POS au 27 mars 2017. C'est donc sous l'empire du RNU (règlement national d'urbanisme) que les autorisations d'urbanisme sont actuellement instruites, et ce jusqu'à l'approbation du nouveau document d'urbanisme. Le règlement national d'urbanisme prévoit que seules les « parties actuellement urbanisées » du territoire peuvent être support de nouvelles constructions, ce qui, à Plouhinec, correspond aux trois agglomérations identifiées par le PLU, et que les autorisations d'urbanisme doivent recueillir l'avis conforme du Préfet. Il faut toutefois préciser que le retour à l'application du POS de 1998 ne pouvait se faire qu'en tenant compte des nombreux dispositifs légaux et réglementaires intervenus dans l'intervalle ainsi que des évolutions jurisprudentielles. Sur ce dernier point, en l'absence de décrets d'application de la loi Littoral, ce sont les juridictions administratives qui ont précisé les conditions d'application de celle-ci. C'est notamment la raison pour laquelle les règles définies en 1998 étaient, quoiqu'il en soit, devenues inopérantes puisque illégales par rapport au droit appliqué en 2015.

**Concernant les zones humides :**

Une contre-expertise sur le terrain peut être réalisée, à la charge du pétitionnaire, pour évaluer le caractère humide d'un terrain. Cependant, la modification d'un zonage Nzh ou Azh suppose une révision du document d'urbanisme, conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme.

**Concernant les OAP :**

La hauteur maximum autorisée sera discutée par le Comité de pilotage avant l'approbation du document. L'objectif est d'affiner d'un point de vue technique les hauteurs maximum à inscrire pour permettre la sortie des opérations d'aménagement en projet. Les gabarits de constructions ne pourront être plus importants que ce qui est permis par les orientations d'aménagement et de programmation, soit R+2 maximum.

#### IV-3-2. Réponses aux observations du public

La Commune précise qu'elle procédera à l'analyse de chaque demande pour évaluer la possibilité d'y donner suite. Sans présager des décisions du Comité de pilotage, elle apporte quelques réponses, de manière globale, aux thématiques ressorties de l'enquête publique, qui sont ensuite reprises dans le tableau des observations par thème.

##### **a) Concernant les erreurs matérielles relevées :**

Observations C135 – C056 – CE03 – O14 – O20 - C025 – CE26 – C076

Plusieurs personnes font remarquer que des constructions n'apparaissent pas sur les plans et/ou que des autorisations d'urbanisme délivrées n'ont pas été prises en compte dans la détermination des zones constructibles. Comme expliqué précédemment, la mise à jour du cadastre et la prise en compte des autorisations d'urbanisme délivrées pourra amener à faire évoluer à la marge les enveloppes agglomérées du bourg et de la Ria d'Étel.

##### **b) Concernant le tracé des enveloppes agglomérées du bourg et de la Ria d'Étel :**

Observations CE37 – C003 – C033 – C050 – C069 – C135 – C137 – CE31 – C142 – CE20 – O03 – O10 – O11 – O13 – O29 – CE06 – C025 – C006 – C076 – O17 – CE08 – C113 – C140 – O23 – O24 – C073 – C083 - C133 – C097 – CE36 – C140 – C052 – C065 – C110 – C131 – CE03 – CE27 – CE32 – O32 – C035 – C108 – C078 – C094 – C120 – C123 – CE02 – CE33 – CE46 – O04 – O36 – CE10 – CE47 – CE29 – C089 – CE42 – C089 – CE42 – O14 – CE47 – C001

**b1)** Des éléments de réponse sur les critères retenus pour déterminer les zones U du PLU ont été apportés précédemment. Plusieurs demandes de constructibilité portent sur des terrains situés en extension des enveloppes agglomérées. L'estimation des besoins fonciers en extension d'urbanisation et la définition des zones AU est le fruit d'une réflexion prospective à l'échéance 2028. Les terrains classés A ou N n'ont pas été considérés comme stratégiques pour le développement du bourg ou de la Ria pour les 10 prochaines années. La question de leur possible constructibilité à long terme sera réinterrogée dans le cadre du prochain document d'urbanisme (post-2028).

**b2)** De nombreuses requêtes portent sur la constructibilité des terrains situés dans la bande des **100 mètres** et contestent le classement N des parties de terrains situés entre les maisons et le rivage. Ce classement relève du choix de sécuriser juridiquement le document d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme, et de donner une information claire aux propriétaires des terrains. La Commune ne peut pas prendre le risque de délivrer des autorisations sur des terrains qui, quel que soit le zonage, ne sont pas constructibles au regard de la loi Littoral et de la jurisprudence. La constructibilité de ces terrains n'est pas « retirée » par le PLU, ils sont déjà inconstructibles, caractère confirmé lors du contrôle de légalité des autorisations réalisé par le Préfet.

**c) Concernant la constructibilité dans les hameaux :**

Observations CE05 – CE14 – C107 – C002 – CE21 – C042 - C096 – C111 – C122 – CE24 – C015 – C084 – O21 – C145 – CE38 – CE40 – C134 – O09 – CE48 – C101 – C010 – C054 – C048 – C115 – O18 – C049 – C021 – C072 – C075 – C077 – C098 – C121 – C087 - C088 – C119 – C129 – C093 – C102 – C112 – O08 – CE07 – O02 – O17 – O19 – O22 – O25 – O27 – O28 – O02 – O34 – C144 – CE45 – C132 – O06 – C090 – C109 – O26 – C013 – CE34 – C106

La Commune fait le choix de suivre le jugement du Tribunal administratif de Rennes qui confirme le caractère inconstructible des noyaux bâtis qui ne présentent pas un caractère suffisamment dense et construit. Le juge administratif va jusqu'à nommer la quasi-totalité des villages et hameaux du territoire. Elle prévoit ainsi de se mettre en conformité avec le cadre législatif et la jurisprudence. Ici aussi, on ne peut considérer que le PLU « retire » des droits à construire : d'une part parce que la Commune est actuellement sous le régime du règlement national d'urbanisme qui prévoit que seules les « parties actuellement urbanisées » du territoire soient constructibles (le bourg et la Ria d'Étel) et d'autre part parce que, comme pour la gestion du caractère constructible de la bande des 100 mètres, quel que soit le zonage du PLU, les autorisations d'urbanisme « ne passeraient » pas le contrôle de légalité.

**d) Concernant les terrains situés dans des secteurs soumis à OAP :**

Observations C117 – C142 – C036 – C081 – CE030 – O12 – O30 – O33 – C001 – C060 – C104 – C105 – CE04

Plusieurs pétitionnaires demandent soit de revoir les conditions données par les OAP, soit de sortir leurs terrains des périmètres concernés.

Il faut rappeler ici que le repérage du foncier stratégique pour le développement du bourg et de la Ria d'Étel a été le fruit de longues discussions. Les périmètres des secteurs soumis à OAP ont été définis au regard des besoins identifiés pour assurer l'accueil de nouveaux ménages,

ainsi qu'au regard des prescriptions du SCoT du Pays de Lorient (obligation d'intensification urbaine, de production de logements aidés, ...).

Les orientations d'aménagement et de programmation, parfois doublées d'emplacements réservés, s'appliquent au foncier considéré nécessaire au projet de développement, par sa localisation et/ou par son emprise. Les propriétaires de ces terrains ne sont pas dans l'obligation de construire. Cependant, s'ils souhaitent y mener un projet d'aménagement, celui-ci devra être compatible avec les OAP.

Lorsqu'un emplacement réservé existe, il faut rappeler que le propriétaire est de droit de mettre en demeure le bénéficiaire de cet emplacement réservé d'acquiescer le foncier.

**e) Concernant les terrains de camping-caravaning sur parcelle privative (zones de loisirs) :**

Observations CE43 – C004 – C005 – C007 – C008 – C009 – C011 – C012 – C014 – C016 – C017 – C018 – C020 – C023 – C024 – C026 – C028 – C029 – C030 – C031 – C032 – C034 – C037 – C038 – C039 – C040 – C041 – C043 – C044 – C045 – C046 – C047 – C051 – C053 – C057 – C058 – C059 – C061 – C062 – C063 – C064 – C067 – C068 – C070 – C071 – C074 – C079 – C080 – C086 – C092 – C099 – C100 – C103 – C118 – C124 – C125 – C126 – C127 – C130 – C136 – C138 – C143 – CE01 – CE17 – CE22 – CE25 – CE28 – CE34 – CE39 – O01 – O16 – C055 – CE23 – O07 – C027 – O05 – C99bis – CE15 – CE11 – CE9

Des éléments de réponse ont été donnés précédemment.

La Commune est consciente du préjudice fait aux propriétaires de ces terrains. Elle souhaite cependant rappeler que ces « zones de loisirs » sont un des motifs d'annulation du précédent PLU et que le projet de PLU présenté en enquête publique n'est que la traduction du cadre réglementaire et de la jurisprudence en vigueur. Une fois encore, ce document d'urbanisme ne « retire » pas des droits à construire mais met à jours la réalité réglementaire de ces terrains.

**f) Concernant les zones humides :**

Observations CE37 – C137 – CE31 – CE30 – C132 – C073 – C066 – CE41 – O15 – C116 – C141 – O03 – C013 – O35

Plusieurs personnes contestent le classement humide de leur terrain et souhaitent bénéficier d'un autre zonage moins contraignant.

La mise à jour de l'inventaire des zones humides est une procédure officielle. Les critères de définition sont donnés par un arrêté ministériel de 2009, qui renforce les modalités de caractérisation des zones humides utilisées lors de l'inventaire de 2007. L'inventaire réalisé

selon ces critères a été validé par le Conseil municipal ainsi que par la Commission locale de l'eau (CLE).

Le dossier complet d'inventaire des zones humides est joint en annexe du PLU, avec notamment des cartographies précises sur le type de zone humide répertorié.

La Commune a validé cet inventaire en Conseil municipal du 14 mars 2016 (délibération non contestée). L'inventaire avait auparavant fait l'objet d'une publication sur le site internet de la Commune, dans le bulletin municipal et dans la presse (voir extraits en annexe). Des précisions relatives à ce sujet sont données dans le rapport de présentation du PLU page 59 et dans le rapport d'inventaire.

Le caractère humide de certains terrains peut être contesté, comme expliqué précédemment.

**g) Concernant le patrimoine bâti :**

Observations O06 – C114 – C128 – C091 – C139 – O31 – C082

Plusieurs demandes portent sur des bâtiments qui ne sont pas recensés comme susceptibles de changer de destination, mais qui présenteraient un caractère patrimonial et pourraient donc être étoilés sur les plans de zonage.

Le Comité de pilotage étudiera chaque demande au cas par cas.

**h) Concernant les demandes de modifications de certaines règles :**

Observations C022 – CE18 – CE49 – CE35 – CE19 – CE15 – C076

Plusieurs demandes portent sur des modifications du règlement écrit et/ou OAP pour faciliter l'émergence de certains projets (ZA du Bisconte, aspect des clôtures, etc.). Les propositions seront étudiées par le Comité de pilotage qui décidera de l'opportunité d'amender certaines pièces du PLU.

**i) Autres remarques et requêtes diverses :**

CE13 – O35 – Le comité de pilotage décidera s'il est nécessaire, au regard notamment de l'avis de l'Etat de revoir les dispositions relatives à l'évolution des habitations en campagne. En fonction des dispositions retenues pour l'approbation du document, un projet de garage pourra être envisagé.

CE42 – Les zones de submersion marine sont définies par les services de l'Etat par modélisation mathématique d'une élévation du niveau de la mer. Les données sont retranscrites dans le PLU, sans marge de manœuvre quant à leur tracé.

C019 – Le sujet abordé ne concerne pas le PLU

C095 – La demande sera étudiée par le comité de pilotage avant l'approbation du document d'urbanisme.

C085 – CE45 – A l'échelle du PLU, les étangs de Kervran et Kerzine sont protégés par des zonages naturels inconstructibles. Par ailleurs, le schéma directeur d'assainissement des eaux usées met en évidence la nécessité de programmer une augmentation de la capacité de charge de la station d'épuration qui risque d'arriver à saturation à moyen terme. Ces travaux devraient participer à l'amélioration de la qualité de l'eau du territoire. Enfin, des informations complémentaires pourront être ajoutées au rapport de présentation quant à la richesse et la fragilité de ces milieux naturels.

CE45 – L'association Les Amis des Chemins de Ronde s'interroge sur la nécessité d'accueillir de nouveaux ménages sur le territoire. Il faut rappeler ici que d'une part, la commune étant sensible aux dynamiques littorales et notamment au vieillissement de la population, il semble évident d'anticiper certaines évolutions et de prévoir un renouvellement de la population. On ne peut envisager que la commune se ferme sur elle-même et ne se transforme au fur et à mesure en un territoire sous cloche, réservé à quelques privilégiés.

Par ailleurs, l'association s'inquiète de l'impact de l'extension de la ZA du Bisconte. Une restriction des possibilités en matière de droits à construire pourra être envisagée pour l'approbation, afin de favoriser l'insertion des futures constructions dans leur environnement naturel et paysager.

L'opération attendue à Lann Kervarlay doit être un des piliers en matière d'aménagement sur l'agglomération de la Ria d'Étel. La localisation et l'emprise foncière permettent d'y envisager une programmation logement tournée vers la mixité sociale. Depuis 50 ans la commune a nettement évolué et comme expliqué précédemment doit faire face à des enjeux démographiques qui suppose une politique volontariste en matière d'habitat (diversification des types de logements, programmation de logements aidés, mobilisation foncière).

#### IV-3-3. Réponses aux PPA

##### **Avis de l'Etat sur le PLU arrêté :**

##### **A – Prise en compte des dispositions de la loi Littoral**

- **Coupure d'urbanisation :** le PLU considère que le secteur situé entre Locquenin et Le Magouër est une trame verte urbaine, tel qu'expliqué page 64 du rapport de présentation. Le PLU prévoit la préservation du caractère naturel et paysager de ce secteur par l'application de zonages naturels et agricoles. Le camping du Moteno étant une structure

existante, il bénéficie d'un zonage adapté à son activité. La question de l'extension de ce camping sera discutée par le Comité de pilotage avant l'approbation du document.

- **Extension d'urbanisation** : les seuils donnés pour réaliser des extensions et des annexes aux constructions à vocation d'habitat dans les zones naturelles et agricoles relèvent d'une volonté politique de la Commune de ne pas léser davantage les propriétaires de logements en campagne déjà fortement impactés par l'annulation du précédent PLU. Comme expliqué page 132 du rapport de présentation, les seuils fixés pour les extensions (« 50% / 30m<sup>2</sup> ») doivent notamment faciliter le maintien des personnes âgées à domicile. En ce qui concerne la possibilité de construction de deux annexes dans le projet, les dispositions réglementaires devront être discutées par le Comité de pilotage avant l'approbation du document.
- **Espaces proches du rivage** : la Commune souhaite rappeler ici que la zone d'activité du Bisconte n'est pas située en espaces proches du rivage. L'absence de règles dans les zones Uia, 1AUia, UI et 1AUI a pour objectifs de laisser une certaine marge de manœuvre aux porteurs de projets pour adapter les constructions aux besoins de leur activités. Afin de tenir compte de la remarque de l'Etat à ce sujet et pour limiter l'impact paysager que pourrait avoir les constructions, il sera proposé au Comité de pilotage de conditionner les emprises au sol et/ou les hauteurs dans ces zones.
- **Bande des 100 mètres** : il semblerait que l'Etat soit encore plus drastique quant à la constructibilité dans la bande des 100 mètres des espaces urbanisés que ne l'est le projet de PLU pourtant vivement critiqué à ce sujet dans les observations formulées à l'enquête publique. Les dispositions relatives à cette question seront réétudiées par le Comité de pilotage avant l'approbation, les services de la DDTM pourront être sollicités sur la question.
- **Espaces remarquables du littoral (Nds)** : le découpage des zones Nds, notamment au niveau du Magouër et de Kervegant sera analysé, une évolution du tracé pourra être envisagée avant l'approbation du document. La possibilité de réaliser des changements de destination en zone Nds prévue par le règlement écrit du PLU est une erreur matérielle qui sera corrigée avant l'approbation du document.
- **Espace boisés classés** : la Commune conteste cette remarque. Après plusieurs vérifications, il apparaît que le PLU arrêté tient compte de l'avis de la CDNPS émis le 23 juin 2017. La parcelle ZT 19 est bien classée EBC dans sa totalité et l'îlot boisé implanté sur la dune grise au Magouër ne bénéficie pas de protection au titre des EBC.
- **Domaine public maritime** : le tracé des zones dédiées aux activités portuaires et maritimes sera réétudié par le Comité de pilotage avant l'approbation, au regard notamment des documents transmis par la DDTM.

## **B – Compatibilité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité**

- **L'évaluation environnementale** : l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement sera complétée avant l'approbation du document. S'il s'avérait nécessaire de modifier

certaines dispositions réglementaires ou graphiques, le Comité de pilotage en sera averti et pourra prendre les décisions adéquates avant l'approbation.

- **La prise en compte de la faune et de la flore :** des informations relatives à la réglementation des espèces protégées (L. 411-1 et suivants du Code de l'environnement) pourront être intégrées au rapport de présentation avant l'approbation du PLU.
- **La trame verte et bleue :** le rapport de présentation du PLU sera complété sur la méthode retenue pour définir la trame verte et bleue, ainsi que sur les enjeux de ruptures de continuités écologiques. Des dispositions relatives à la remise en bon état des milieux dégradés et le traitement des ruptures de continuités écologiques pourront être proposées au Comité de pilotage avant l'approbation du document.
- **Evaluation des effets du PLU :** les indicateurs de suivis pourront être améliorés et complétés avant l'approbation du document afin d'établir un « point zéro » fiable.

### **C – Protection des espaces agricoles, naturels**

Le zonage Ab à Kerpotence correspond à un projet de voir se développer à long terme (échéance post-PLU) dans ce secteur, une zone dédiée à l'accueil d'entreprises. Le zonage Ab permet d'y geler le foncier et de ne pas voir se développer sur la zone un projet qui pourrait compromettre son développement à long terme.

Des explications complémentaires sont données dans le document annexé au dossier de PLU soumis à enquête publique, relatif à la zone d'activité du Bisconte, et reprises ici :

#### **COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCoT EN REVISION DU PAYS DE LORIENT**

De plus, le projet de SCoT prévoit la possibilité de créer une nouvelle zone d'activités économiques, en continuité de la zone agglomérée de la Ria d'Étel (secteur dénommé Pont Lorois dans les documents du SCoT). Le PLU tient compte de cette disposition et réserve du foncier dans ce but, par un zonage Ab : secteur agricole inconstructible, y compris pour l'agriculture. Le projet d'extension de la ZA du Bisconte étant une priorité pour la Commune, il n'a pas été envisagé de classer en zone à urbaniser davantage de foncier. Le zonage Ab affiche la volonté d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur à long terme, à une échéance supérieure à celle du PLU. Une révision du document d'urbanisme sera nécessaire pour permettre d'éventuels aménagements. Si l'emprise du zonage Ab est discutable et pourra être revue avant l'approbation du PLU, cette disposition répond toutefois aux enjeux du SCoT à savoir : prévoir la création de sites d'activités économiques à l'horizon 2037 pour « accueillir des entreprises industrielles, de construction, artisanales, logistiques, de services aux entreprises et des entreprises fortement consommatrice d'espace » (p.86 du DOO). Ainsi, 21 sites d'aménagement sont prévus dont la création d'un site sur la Commune de Plouhinec pour une emprise d'environ 11 hectares (liste p.87 du DOO, voir extraits page suivante). Il existe donc bien deux secteurs prévus pour l'accueil d'entreprises à Plouhinec, l'un au Bisconte sur 4 hectares qui est un projet en cours, identifié au PLU par un zonage 1AU<sub>i</sub> et listé au SCoT (Rapport de présentation) comme « projet de zone d'activité engagé » et l'autre en continuité



Ouest de la zone agglomérée de la Ria d'Étel sur 11 hectares, identifié au PLU par un zonage Ab et listé au SCoT (DOO) comme faisant partie des 21 sites retenus à l'échelle du territoire du Pays de Lorient pour disposer de surface cessible à destination des entreprises d'ici 2037. En ce sens, le PLU de Plouhinec apparaît donc compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale du Pays de Lorient.

L'exploitation agricole de Loquenin n'est plus en activité, d'où son intégration dans le zonage Uba.

#### **D – Archéologie**

Le tableau (en date du 9 février 2016) annexé au PLU arrêté et transmis par la DDTM à la Commune ne comprend pas de colonne « nature de la zone demandée ». Une version corrigée de ce document sera intégrée au PLU pour son approbation.

#### **Avis de la CDPENAF sur le PLU arrêté :**

##### **Au titre de l'article L. 153-17 du Code de l'urbanisme**

Il sera proposé au Comité de pilotage de supprimer le zonage 1AUI situé dans le périmètre sanitaire de l'exploitation agricole de Kermorin. Ce dernier figure par ailleurs sur les OAP de la zone (page 52 des OAP).

La Commune rappelle ici qu'elle a bien suivi l'avis de la CDNPS et que le PLU arrêté tient compte des remarques émises en commission.

Le cas des zones NL pourra être rediscuté avant l'approbation du PLU pour déterminer si elles doivent être considérées comme des STECAL. A ce titre elles bénéficieraient des dispositions de l'article L. 151-13. Le débat sur ce sujet entre les différents acteurs du territoire n'était pas tranché avant l'arrêt du PLU. Il semblerait que la DDTM du Morbihan recommande aujourd'hui de considérer ces zones comme des STECAL, sans pour autant pouvoir garantir la sécurité juridique d'une telle stratégie.

##### **Au titre de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme**

La réponse apportée à la DDTM concernant les extensions d'urbanisation s'applique à la remarque de la CDPENAF. Les droits à construire pour les habitations existantes en campagne inscrits au PLU arrêté relèvent d'une véritable volonté politique. Ils pourront être rediscutés par le Comité de pilotage avant l'approbation du document.

La précision concernant la règle de réciprocité sera intégrée au règlement écrit avant l'approbation du document.

#### **Avis de la CDNPS sur le PLU arrêté :**

Les recommandations de la CDNPS ont été suivies pour l'arrêt du PLU, quoiqu'en disent certaines personnes publiques associées.

#### **Avis de la Chambre d'agriculture sur le PLU arrêté :**

### **Activités et espaces agricoles :**

Des cartographies complémentaires (périmètres sanitaires, exploitations maraîchères, ...) pourront être ajoutées dans le rapport de présentation avant l'approbation du document.

Concernant les changements de destination, la Chambre d'agriculture remarque qu'il n'y a pas eu d'analyse au cas par cas des bâtiments susceptibles de changer de destination. Or, une annexe au rapport de présentation est entièrement dédiée à cette question, avec bâtiment par bâtiment, les critères retenus (tableau). La question du nombre important de bâtiments étoilés pour seulement 33 recensés dans la perspective de répartition des logements futurs a été largement discutée lors de la présentation du dossier en CDPENAF, de même que l'impact de ce pastillage sur les exploitations en activité : il faut savoir que la possibilité de procéder à un changement de destination (permis de construire) est soumise deux fois à l'avis de la CDPENAF. Une première fois au moment de l'élaboration du PLU qui étoile les bâtiments susceptibles de bénéficier de cette possibilité, une deuxième fois au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme (avis conforme). Le PLU étant calibré pour une dizaine d'année, il étudie toutes les possibilités, y compris celles situées à proximité de sièges d'exploitation encore en activité. Le nombre d'exploitations agricoles étant en nette diminution depuis un certain temps, les exploitations sont de moins en moins nombreuses. Le PLU anticipe donc la possibilité que certains sièges d'exploitation et/ou de périmètres sanitaires n'existent plus d'ici une dizaine d'année et laisse le soin à la CDPENAF de juger des préjudices qu'une installation de tiers pourrait engendrer, au cas par cas. Quant au coefficient de rétention appliqué sur les changements de destination, il a été décidé par principe d'équité d'étoiler tous les bâtiments présentant des critères équivalents. Il est peu probable que la totalité des possibilités soient mobilisées d'ici l'échéance du PLU, la Commune estime qu'environ 1/3 des bâtiments changeront effectivement de destination d'ici 2028.

Les propositions de la Chambre d'agriculture pour amender diverses dispositions réglementaires seront étudiées par le Comité de pilotage avant l'approbation du PLU.

### **Consommation de l'espace et équilibre du territoire :**

Une analyse au cas par cas des impacts sur l'activité agricole des secteurs en extension d'urbanisation pourra être intégrée au document avant l'approbation. Les délais impartis pour répondre au PV de synthèse de la Commission d'enquête ne permettent pas de réaliser cette étude spécifique et d'en présenter ici les résultats.

### **Gestion économe de l'espace :**

Des explications sur les bâtiments susceptibles de changer de destination sont données dans le paragraphe précédent.

Concernant la zone d'activité du Bisconte, un dossier spécifique a été réalisé et annexé au dossier d'enquête publique. Il présente notamment l'analyse des incidences sur l'agriculture du projet d'extension de la zone. Ces informations seront reversées dans le rapport de présentation avant l'approbation du document.

La proposition de séparer les zones NI dédiées à l'hébergement de loisir et la zone NI de Kerabus dédiée aux équipements sportifs sera étudiée avec attention par le Comité de pilotage avant l'approbation du document.

Des éléments de réponse ont été apportés précédemment concernant la zone 1AUI située au Nord du bourg et son impact sur l'exploitation agricole de Kermorin.

**Avis de la Chambre de commerce et d'industrie sur le PLU arrêté :**

La possibilité donnée par le PLU arrêté d'implanter des commerces dans la zone d'activité du Bisconte pourra être réétudiée par le Comité de pilotage avant l'approbation de ce dernier.

**Avis du Comité régional de conchyliculture – Bretagne Sud sur le PLU arrêté :**

Les ajustements proposés par le CRC pour les dispositions réglementaires des zones à vocation aquacole seront étudiées par le Comité de pilotage avant l'approbation du PLU.

**Avis du SCoT du Pays de Lorient sur le PLU arrêté :**

Un dossier spécifique sur la zone d'activité du Bisconte a été annexé au dossier d'enquête publique, afin de répondre notamment à l'avis du Syndicat pour le SCoT du Pays de Lorient sur le PLU arrêté. Comme précisé précédemment, le Comité de pilotage sera invité à travailler sur cette question avant l'approbation du PLU. Les services en charge du SCoT pourront être sollicités dans ce cadre, pour s'assurer que le document d'urbanisme communal soit compatible avec le SCoT.

°  
° °

En conclusion du présent rapport, la commission d'enquête estime que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Nos conclusions et notre avis sur le projet de PLU de la commune de Plouhinec sont formulés dans un document séparé joint à ce rapport.

La commission d'enquête, le 22/03/18

