

# PLOUHINEC ELABORATION DU PLU

## COMPTE-RENDU DE REUNION

### Personnes présentes :

#### Mairie de PLOUHINEC

M. LE FORMAL A. Maire  
Mme LE QUER MC. 1<sup>ère</sup> Adjointe  
M. FUCHS F. Adjoint urbanisme  
M. BELLANGE V. Conseiller  
M. BLANC M. Conseiller  
Mme CORVEC C. Conseillère  
M. LE BAIL C. Conseiller  
M. LE BORGNE JJ. Conseiller  
M. MANCEL A. Conseiller

M. ROBERT-BANCHARELLE G. DGS  
Mme DUMONT LE COAT M. Responsable service urbanisme

#### DDTM Morbihan

Mme GOULHEN-LACROIX A. Responsable SUH/UAO  
Mme HABICHT C. Chargée de planification

#### Service instructeur CCBBO

M. PRADEILLES E. Instructeur ADS  
M. BORQUARD JM. Instructeur ADS

#### SCoT Pays de Lorient

M. LE MONTAGNER A. Chef de projet SCoT

#### Comité Régional de la Conchyliculture (CRC) Bretagne Sud

Mme SEGALIN N. Chargée de mission

#### Bureau d'études EOL

Mme LE TALOUR C.  
Mme PHAM M.

### Objet :

Réunion n°2 : Cadre et stratégie réglementaire – Présentation du PAC

Date : 27 06 2016

Rédacteur : M. PHAM



**Objet de la réunion : Réunion sur le cadre stratégique et réglementaire qui entoure l'élaboration du PLU de PLOUHINEC sur la base du Porter-à-Connaissance (PAC).**

M. le Maire souhaite avant toute chose préciser qui a été convié à cette réunion. M. FUCHS explique n'avoir eu que très peu de réponses aux invitations de la mairie, éditées plusieurs fois dont via la presse. Il note l'absence des associations, elles aussi conviées. Seule une association a confirmé sa venue puis décommandé. La commune affirme sa volonté d'être particulièrement attentive à la procédure.

Concernant le délai pour le passage au RNU (Règlement National d'Urbanisme), la date officielle reste bien le 24 mars 2017. A ce titre, M. le Maire demande si la Préfecture instruit tous les dossiers. Mme GOULHEN-LACROIX explique que cela lui paraît compliqué en termes d'effectifs. Des précisions seront apportées ultérieurement à la commune.

Mme GHOULEN-LACROIX présente le Porter-à-Connaissance (PAC). Il est la somme de tous les éléments qui encadrent la révision du PLU. Elle rappelle qu'il est élaboré par le Préfet à l'instant « T », et qu'un PAC complémentaire sera transmis à la commune en cas d'évolution de certaines données.

Elle rappelle que c'est la loi SRU (2000) qui a mis en place les PLU, avec trois grands objectifs :

- Limiter l'étalement urbain
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale
- Préserver les espaces naturels.

Ces principes fondateurs ont été accentués par les différentes lois adoptées après 2000.

Elle rappelle que le Grenelle de l'environnement (lois ENE 2009 et 2010) impose que figure dans les PLU une analyse de la consommation foncière sur la décennie précédente, notamment pour une meilleure prise en compte de l'agriculture. Le Grenelle impose également que les PLU traitent la question de la trame verte et bleue. Enfin, il met en place les évaluations environnementales des PLU.

Elle rappelle qu'un des objectifs de la loi ALUR (2014) est qu'il n'est plus possible pour un tiers de s'installer dans l'espace agricole, ce qui induit une concentration de l'urbanisation future sur les secteurs déjà urbanisés (bourgs notamment).

Elle rappelle que dans le cadre de l'application de la loi Littoral (1986), le PLU doit être élaboré à partir de l'analyse de la capacité d'accueil du territoire.

Sur la notion de « village » qui fait actuellement débat, M. FUCHS précise qu'à travers les dernières jurisprudences, l'Etat semble aller vers une définition selon 2 critères que sont la densité et le nombre de constructions.

Sur la question des coupures d'urbanisation, M. LE BORGNE explique que c'est à double tranchant puisque son application induit certes une coupure de l'urbanisation, mais sans possibilité d'urbanisation de part-et-d'autre de cette coupure. M. LE MONTAGNER explique que l'aménagement peut être justifié au regard d'une vision de projet. Mme GOULHEN-LACROIX ajoute que le PLU doit justifier de tout, d'autant plus si la commune choisit de ne pas prendre en compte une coupure d'urbanisation. M. LE MONTAGNER précise également que le SCoT actuel fait état « d'ouvertures à l'urbanisation », qui pose problème car trop ambiguë. Cette notion sera retravaillée dans le cadre du prochain SCoT.

Mme GOULHEN-LACROIX rappelle que la DDTM peut accompagner la commune sur certaines dispositions de la loi Littoral : bande des 100 m, espaces proches du rivage, espaces remarquables du littoral.

Mme LE TALOUR souhaite par ailleurs préciser les implications de la bande des 100 m. En effet, si le principe est d'autoriser les nouvelles constructions au sein des espaces urbanisés, dans les faits ce sont les juges qui font évoluer la loi Littoral. Or aujourd'hui, le juge tend à estimer que certains secteurs non construits situés dans les espaces urbanisés de la bande des 100 m ne peuvent accueillir de nouvelles constructions. Les services de l'Etat, dans leurs derniers avis sur des PLU littoraux, recommandent d'intégrer cette donnée et de rendre constructible ce type de secteur.

Mme GOULHEN-LACROIX propose à la commune de l'accompagner dans la définition des zones Nds. Mme LE TALOUR précise que le nouveau PLU s'inspirera certainement des zones Nds du PLU annulé. M. FUCHS ajoute qu'il faudra veiller à croiser avec le jugement d'annulation.

Mme GOULHEN-LACROIX présente les dispositions de l'ordonnance du 23 09 2015 et du décret du 28 12 2015 qui recodifient le code de l'urbanisme et renvoient en partie le contenu des PLU. Elle rappelle que dans ce cadre, aucun article du règlement écrit n'est obligatoire.

Elle explique qu'un guide méthodologique publié par le Ministère est attendu pour la rentrée 2016.

Elle rappelle que dans le principe de hiérarchie des échelles de territoire, l'échelon régional est renforcé. Dans ce cadre un schéma de hiérarchisation des différents documents d'urbanisme est présenté. M. LE MONTAGNER fait état de son étonnement concernant la place du SMVM, qui doit pourtant être intégré par le SCoT et non l'inverse, étant donnée sa valeur de DTA (Directive territoriale d'Aménagement).

M. FUCHS précise par ailleurs que la notion de « SCoT écran » semble émerger (Me Rouhaud), au sens où si le SCoT intègre lui-même toutes les normes supérieures, les PLU, par rapport de compatibilité avec le SCoT, devraient logiquement être dans la légalité sur ce point.

Mme GOULHEN-LACROIX fait un bref rappel des documents d'urbanisme avec lesquels les dispositions du PLU devra être compatible (SDAGE, SAGEs, SCoT).

M. LE MONTAGNER complète en expliquant l'état d'avancement du SCoT du Pays de Lorient, actuellement en révision. Si la révision a été décidée fin 2013, les études n'ont réellement démarré qu'à partir de 2015. Le PADD a été débattu début juin 2016. Celui-ci comporte 3 axes :

- L'attractivité du territoire (attractivité des populations, des entreprises, image touristique...)
- Les centralités (hiérarchisation et renforcement des priorités)

- L'identité du territoire (exprime le fait que toutes les communes ne sont pas identiques et que, si elles doivent toutes contribuer à atteindre les objectifs du SCoT, cela ne doit pas être fait de la même manière)

Par ailleurs M. LE MONTAGNER indique que les objectifs de population et de densité n'ont pas encore été établis. En revanche, il précise que le SCoT a déjà travaillé sur la hiérarchisation des espaces et sur l'analyse de la consommation d'espace durant les 10 dernières années, par commune.

Mme LE TALOUR demande si le SCoT fixera des objectifs par commune, et quelles sont les échéances globales du SCoT. M. LE MONTAGNER répond qu'en effet le SCoT essaiera de préciser les objectifs en ce sens, et que l'arrêt du document est prévu pour le printemps 2017. De fait, les objectifs de production peuvent être espérés pour début 2017.

M. le Maire note l'absence de Programme Local de l'Habitat. M. LE MONTAGNER explique que l'intérêt du PLH est d'organiser la répartition des objectifs globaux du SCoT entre chaque commune.

Mme GOULHEN-LACROIX précise en outre que la Loi NOTRe implique de nouveaux documents supra-communaux, dont les Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité du Territoire (SRADDET), dont l'élaboration à l'échelle de la Bretagne débute tout juste. De fait, le PLU n'aura certainement pas à en tenir compte.

M. FUCHS regrette cette non synchronisation car le SRADDET permettra en principe une interprétation locale de la loi Littoral.

Mme GOULHEN-LACROIX présente les informations du PAC par thématique :

- Protection de l'environnement

Mme GOULHEN-LACROIX explique que le PLU doit analyser les paysages naturels mais également urbains, y compris ceux des zones d'activités. Elle rappelle qu'un Atlas des paysages du Morbihan est disponible et peut servir de base pour ces analyses.

Elle explique que l'autorité environnementale est passée du niveau départemental au niveau régional (DREAL), dans un but notamment de favoriser l'analyse des PLU par des experts.

Elle rappelle que la marge inconstructible de 35m de part et d'autre des cours d'eau est un principe inscrit dans la Charte Agriculture et Urbanisme.

Concernant les zones humides, elle précise que l'évolution de l'inventaire nécessite normalement une révision du PLU. Sauf s'il est prouvé que le secteur n'a jamais été humide (ex : si aucun sondage n'a été réalisé, avec l'appui la police de l'eau / SAGE etc).

Concernant les boisements, elle explique que l'Etat pose un regard nouveau sur les EBC

(Espaces Boisés Classés), souvent redondants avec d'autres périmètres de protection. Parallèlement, le zonage Nf est fortement préconisé.

Mme GOULHEN-LACROIX rappelle qu'il est impératif de faire une demande d'examen au cas par cas pour les zonages d'assainissement. A ce titre, elle indique qu'il peut être intéressant d'organiser une réunion avec les gestionnaires des réseaux. M. FUCHS rappelle que la commune vient de réaliser son schéma directeur des eaux pluviales (avec zonage), et qu'un bureau d'études va bientôt être recruté pour le côté assainissement eaux usées.

M. LE MONTAGNIER interpelle la commune sur la nécessité de penser en terme de production d'énergies renouvelables (notamment via l'éolien ou la filière bois). D'autre part concernant la thématique paysages, le SCoT a déjà réalisé un travail avec la commune, qui pourra être transmis à EOL. Une nouvelle réunion sera organisée à la rentrée.

- Prise en compte du patrimoine bâti et non-bâti

Mme GOULHEN-LACROIX confirme qu'il existe plusieurs sites archéologiques dont la liste doit encore s'étayer. Elle encourage la commune à solliciter la DRAC avant l'arrêt du PLU. Mme LE TALOUR précise que le PAC ne mentionne pas la catégorie des sites archéologiques. Mme GOULHEN-LACROIX se renseignera.

M. FUCHS demande la procédure appropriée pour réaliser une Périmètre de Protection Modifié (PPM). Mme GOULHEN-LACROIX précise que la demande doit être faite à l'ABF (architecte des bâtiments de France), qui proposera à la commune un périmètre modifié. Ce périmètre devra faire l'objet d'une enquête publique puis sera à annexer au PLU.

Mme DUMONT-LE COAT précise que l'un des périmètres de 500m fourni est inexact. Mme GOULHEN-LACROIX procédera à une vérification. Mais il s'agit avant tout de comparer avec le plan de l'arrêté préfectoral.

- Prise en compte des besoins en habitat

Mme GOULHEN-LACROIX présente les différents outils mobilisables dans le PLU pour favoriser la densification du tissu urbain.

Elle rappelle les obligations en matière d'accueil des gens du voyage.

M. LE MONTAGNER précise que si aucun territoire de la CCBBO n'est soumis à l'article 55 de la loi SRU, le SCoT se doit de diffuser l'objectif de mixité sur tout le territoire. M. FUCHS souligne que le SCoT actuel prévoit un objectif de 25% de logements sociaux. M. LE MONTAGNER répond qu'il s'agit d'un objectif et que la commune doit se laisser la possibilité de permettre l'émergence de tels projets. Il ajoute également que le SCoT s'appuiera d'avantage sur la notion « d'intensité urbaine » que sur celle de « densité ».

Mme LE QUER précise que la Charte Agriculture et Urbanisme est pour l'instant bloquée.

M. LE MONTAGNER explique que le PADD a prévu qu'il puisse y avoir des espaces agricoles protégés, dont la non-urbanisation sera encore plus importante que dans les espaces agricoles classiques. Une carte repère ces espaces.

M. LE BORGNE demande si l'analyse du potentiel des dents creuses doit être réalisée sur tout le territoire. M. FUCHS répond que, suite à la loi ALUR, cette analyse ne porte que sur le cœur de bourg. Mme GOULHEN et M. LE MONTAGNER ajoutent que les besoins en nouveaux logements devront d'abord trouver réponse via la densification, et seul le reste pourra être prévu en extension. M. LE BORGNE fait part de sa crainte concernant le phénomène de spéculation.

- Prise en compte des activités économiques

En matière de préservation des espaces agricoles, Mme GOULHEN-LACROIX rappelle que PLU doit s'appuyer sur un diagnostic agricole.

Elle explique que le PADD doit afficher des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière.

Mme GOULHEN-LACROIX détaille les implications de la loi ALUR. Elle rappelle que c'est le SCoT qui définit les types de noyaux bâtis. Elle rappelle que le SCoT donne le fondement juridique de l'organisation urbaine future de la commune (définition et localisation des zones constructibles).

Elle explique les difficultés liées à la combinaison de la loi ALUR et de la loi Littoral : en commune littorale, les secteurs urbanisés de densité significative ne peuvent être étendus (seulement densifiés) et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ne sont pas possibles (ils ne constituent pas des noyaux urbanisables au regard des dispositions de la loi Littoral). Même en lien avec les loisirs ou les activités économiques.

Elle explique qu'en zones agricoles et naturelles, n'est autorisée que l'évolution du bâti existant : extension et annexes, changement de destination. Elle rappelle que la charte Agriculture et Urbanisme pose les critères de définition des bâtiments susceptibles de changer de destination. Elle rappelle également que ces derniers, en fonction de leur localisation, peuvent avoir un impact fort sur les exploitations en place (périmètres sanitaires, zones d'épandage, etc.). En outre, ces bâtiments devront être comptabilisés dans les besoins en logements.

Mme GOULHEN-LACROIX explique que les secteurs à vocation touristique (campings, PRL, etc.) ne peuvent évoluer s'ils ne sont pas en continuité avec l'urbanisation existante (noyaux urbains définis par le SCoT et repris dans les PLU).

En matière d'activités aquacoles, Mme SEGALIN informe qu'il existe une Charte conchylicole du Morbihan, qui identifie 2 enjeux : la qualité des eaux et la préservation des secteurs actifs (il faudrait y interdire le changement de destination là où la pression foncière est très forte).

En matière de développement numérique, Mme GOULHEN rappelle qu'il est important que le PLU traite cette question. Il faut veiller à ce que les zones d'urbanisation futures soient desservies. M. LE MONTAGNER ajoute qu'il s'agit d'un enjeu pour le PLU que de préciser les zones d'ouverture à l'urbanisation des lieux qui peuvent être desservis par les réseaux (voir SDTAN).

- Prise en compte des risques naturels et technologiques  
Mme GOULHEN-LACROIX rappelle qu'un nouveau PPRL ainsi qu'un Atlas des Zones Inondables est disponible et qu'il convient de les intégrer dans le PLU.
- Prise en compte du climat, de l'air et de l'énergie  
Mme GOULHEN-LACROIX rappelle que le PADD doit comporter des objectifs en matière d'énergie, avec notamment la mise en place d'outils pour limiter la consommation d'énergie et favoriser la performance énergétique des bâtiments.
- Prise en compte des déplacements  
La commune précise qu'un plan de mobilité a été réalisé en 2009.

Mme GOULHEN-LACROIX rappelle que le territoire est grevé de diverses servitudes d'utilité publique.

Mme GOULHEN-LACROIX rappelle que le versement du PLU dans sa version SIG selon le standard CNIG conditionne le caractère exécutoire du PLU.

Mme GOULHEN-LACROIX explique que la DDTM peut accompagner la commune dans les réunions de travail. M. ROBERT-BANCHARELLE fera parvenir rapidement à la DDTM les dates des prochaines réunions prévues.