

# Saint-Gildas



## ELABORATION PLU

### COMPTE –RENDU DE REUNION

#### Personnes présentes :

##### Elus

Mme VANARD, Maire  
M. LAYEC, Adjoint Urbanisme  
M. PAYEN, conseiller municipal  
Mme JUGUET, conseillère municipale  
Mme SIMON, conseillère municipale  
M. MELIN, conseiller municipal  
M/ ROLLIN, conseiller municipal

##### Personnes Publiques Associées

Mme AUDRAN, DDTM, Service Urbanisme représentant M.  
le Préfet  
M. LALY, DDTM SUH/UAE  
Mme GESTAIN, CCPR  
Mme CAHOREL, chargé d'étude Bretagne Sud Habitat  
Mme LIOT, Ajointe au maire de Sarzeau

##### Service Mairie

M. Vincent MUZART, chargé de mission  
M. Bernard PITTET, DGS  
Mme GAUDON, service urbanisme

##### EOL

Mme HENOUX, Urbaniste, EOL

#### Objet : 29<sup>ème</sup> réunion :

*Réunion de présentation des ajustements et modifications aux personnes publiques associées avant approbation du PLU.*

**Date :** 19 juillet 2013

#### Rédacteur :



e.henoux@eolurba.fr

#### **1 / Rappel de l'objet de la réunion**

Mme Le Maire et M. Layec remercient les participants et introduisent la réunion en rappelant les nombreuses réunions et la longue procédure d'élaboration du PLU.

Mme Juguet intervient. Elle regrette le manque d'information au sein du conseil municipal et le choix de la date au mois de juillet pour organiser une réunion, ce qui n'a pas permis à tous les conseillers d'être présents. M. Layec répond que cette date a été fixée plusieurs mois à l'avance et qu'elle était connue de tous.

Il est rappelé que l'objectif de cette réunion est de présenter les modifications qui sont apportées au document en vue de l'approbation, d'où la présence des personnes publiques associées et qu'il est préférable de s'en tenir à l'ordre du jour.

#### **2 Prise en compte des remarques des PPA**

Mme Hénoux explique que seules sont présentées les remarques qui ont nécessité un débat et une décision des élus. Les autres remarques seront prises en compte par le bureau d'études lors de la finalisation des documents.

## 2-1 Maitrise du foncier par l'urbanisation

Mme Hénoux rappelle que la commune a décidé de retirer les zones 3 AU de Keroman qui étaient situées en extension.

Concernant les zones 1AU<sub>i</sub> et 2AU<sub>i</sub>, la commune a décidé de réduire partiellement la zone 2AU<sub>i</sub> (1.8 ha). La DDTM trouve que la commune ne répond que partiellement à la remarque du Préfet sur ce secteur, aussi bien sur le dimensionnement que sur le phasage.

La commune explique que cette zone est importante pour l'économie et qu'il faut garder du potentiel à court terme pour accueillir des entreprises. Par ailleurs cette zone est également vouée à accueillir des équipements sportifs et de loisirs si nécessaire.

Mme Juguet demande si la commune est obligée de suivre les réserves du commissaire enquêteur. Mme Audran répond que c'est la commune qui fait les derniers arbitrages. Elle n'est donc pas obligée d'intégrer toutes les réserves mais dans tous les cas, cela doit être explicité.

Concernant l'échéancier des ouvertures à l'urbanisation des zones d'habitat, Mme Hénoux réexplique le principe d'interchanger une 3AU avec une 1AU. Ceci doit bien évidemment rester une exception mais en cas de forte rétention foncière, la commune souhaiterait garder cette possibilité. Mme Audran, souhaite que ce soit mieux expliqué qu'actuellement. Il doit également être inscrit que lors du basculement d'une 3AU en 1AU et d'une 1AU en 3AU, le nombre de logements à réaliser devra être similaire. Mme Hénoux doit soumettre à Mme Audran une rédaction limitant les interprétations.

Concernant le contrôle des divisions, Mme Hénoux explique les modifications que la commune a apportées à la règle de départ, règle qui a été fortement contestée lors de l'enquête publique.

Mme Audran précise que l'application d'un CES de 20% n'est pas aussi performant que le COS résiduel ou le CES différencié que la commune souhaitait au départ mettre en œuvre. Par rapport à son objectif de départ, la commune n'applique pas le meilleur outil.

Mme Audran rappelle aussi qu'un CES de 20% est contraire aux objectifs du Grenelle qui souhaite plus de densification. Mme Hénoux rappelle que la commune de Saint Gildas a hérité d'un tissu urbain lâche. Si le CES est trop important, il y aura plus de possibilité de densification avec des divisions de terrains. Il y aurait un risque trop important de dépasser les objectifs d'accueil fixés dans le PADD.

Pas de remarques sur les modifications apportées au zonage agricole.

## 2-2 Prise en compte de la loi littoral

Pas de remarque particulière sur les modifications apportées pour tenir compte de la loi littoral.

## 2-3 Prise en compte de l'architecture

Pas de remarque particulière sur les modifications apportées.

## 2-4 Les emplacements réservés

Pas de remarque particulière sur les modifications apportées.

## 2-5 Remarques de l'autorité environnementale

La commune doit mettre l'accent dans son argumentaire sur sa politique foncière. La commune fournira une carte des propriétés sous maîtrise communale que le bureau d'études devra insérer dans le rapport de présentation.

## 3/ Prise en compte des remarques de l'enquête publique

Mme Hénoux explique que les différentes remarques ont été classées en trois catégories :

- les remarques récurrentes sur des règles édictées par le projet de PLU qui sont contestées (CES différencié, implantation en limite, zone Ud)

- les remarques contre le projet le Bot
- les demandes de terrains constructibles
- divers

Pour traiter ces remarques la commune a suivi la méthodologie suivante. Trois critères doivent être respectés :

- légalité de la demande (respect du code de l'urbanisme, loi littoral, loi SRU, Grenelle 2,...)
- cohérence avec les documents supra-communaux
- cohérence interne avec les autres documents du PLU et notamment le principe de ne pas réaliser d'extension de l'enveloppe urbaine afin de ne pas augmenter les capacités d'accueil. Cependant, des avis favorables ont pu être donnés lorsque ces terrains étaient constructibles au POS et qu'ils répondaient aux caractéristiques suivantes : taille réduite, présence des réseaux, accessibilité suffisante, éloignement par rapport au rivage...

### 3-1 Remarques contre le projet Le Bot

Mme Hénoux explique que ce projet d'aménagement a fait l'objet de nombreuses remarques alors que ce projet est réalisable dans le cadre du POS qui avait fait l'objet d'une modification approuvée en septembre 2011. Le PLU ne fait que reprendre le POS à ce sujet.

Mme Juguet rappelle que le commissaire enquêteur a demandé à revoir les hauteurs sur ce secteur. Il est rappelé que ces hauteurs sont un maximum qui correspond à des hauteurs déjà existantes dans le centre bourg. On peut toujours réaliser des bâtiments d'une hauteur inférieure.

Mme Le Maire rappelle également que c'est une obligation aujourd'hui que de densifier les secteurs proches des services et équipements. La commune a souhaité trouver un compromis entre cette obligation et la volonté de garder une certaine aération du tissu urbain. Le CES de 60% en zone Ua illustre bien cette volonté. La DDTM précise que Le Grenelle incite à ne plus limiter le CES sur le centre bourg. Elle rappelle également que sur les autres secteurs, la commune aurait pu faire plus en matière de densification que ce soit au niveau des hauteurs ou de l'emprise au sol qui restent peu élevés au regard des objectifs de densification du Grenelle.

Sur la question du plan de circulation, cela n'est pas de la seule responsabilité du PLU, c'est une étude à part que la commune ou la communauté de communes peut mettre en place, type plan global de déplacement, étude que la CCPR a engagé.

Mme Audran explique que le commissaire enquêteur n'aurait pas dû se prononcer sur ces remarques car elles ne relèvent pas directement du PLU qui ne fait que reprendre le POS. C'était lors de la modification du POS qu'il aurait fallu se manifester.

### 3-2 Remarques récurrentes

Pas de remarque particulière concernant les changements apportés à l'article Ub7 concernant l'implantation en limite.

Concernant la zone Ud et les possibilités d'extensions qui augmentent par rapport au projet de PLU arrêté, Mme Audran propose de rajouter que les constructions et extensions autorisées devront se faire soit dans le prolongement des constructions existantes soit en retrait de celle-ci afin de respecter la bande des 100m. Cette bande des 100m existe aussi le long des étiers (étang de Kerpont par exemple.)

Concernant le déclassement de la zone Ud en zone Ubc, il faudra justifier le caractère paysager remarquable (photo, taux de boisement...).

### 3-3 Demandes de terrains constructibles

Mme Hénoux rappelle que seules sont présentées les demandes qui ont reçu un avis favorable de la commune. Les autres demandes ne sont pas présentées. Pour la plupart, elles n'étaient pas recevable (extension de hameau, demande de constructibilité en extension de l'agglomération...).

Mme Audran rappelle à la commune que les réponses favorables ne devront pas augmenter significativement les capacités d'accueil de la commune.

Concernant la demande à Larguéven, la DDTM n'est pas favorable à cause de la loi littoral et de la présence du bâtiment agricole. Cela présenterait un risque juridique. D'ailleurs, Mme Audran

ajoute qu'il faudrait même réduire légèrement la zone constructible à l'Ouest pour ne pas laisser de possibilité d'une division. La commune doit se prononcer rapidement sur le zonage retenu sur Larguéven.

Concernant la demande chardin au cornaud, Mme Audran demande pourquoi le terrain non bâti ne fait pas parti de la zone 3AU. Mme Hénoux répond que c'est un terrain communal qui pourrait partir à court terme. La commune a souhaité le laisser en Uba.

Concernant la demande Chudeau, Mme Audran se demande s'il n'y aura pas des incidences paysagères. Mme Hénoux répond que non.

Concernant la demande Renouard-Combaud, il est signalé le problème de réseau. M. Layec répond que ce problème peut être réglé avec la mise en place d'une servitude assez facilement car les terrains appartiennent à la même famille.

Les autres demandes n'ont pas fait l'objet de remarques particulières.

### 3-4 Demandes diverses

Concernant la demande Frinault, la commune souhaite déclasser la parcelle de l'inventaire. Mme Audran estime que si la maison a les caractéristiques pour se trouver dans cet inventaire, ce n'est pas équitable par rapport aux autres maisons.

Il est décidé de maintenir le classement mais de retirer les photos du rapport de présentation.

***Pour terminer la réunion, la commune rappelle qu'elle compte approuver le PLU le 26 septembre 2013.***