COMMUNE DE SAINT-PIERRE QUIBERON
Conseil municipal du 11 février 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

République Française

MAIRIE
DE
SAINT-PIERRE-QUIBERON
56510
MORBIHAN

Date de convocation
05/02/2016

Date d'affichage
16/02/2016

Date de transmission
à la Préfecture
le 15.02.16

L'an deux mille seize, le onze février à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Pierre Quiberon (Morbihan), dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Madame Laurence LE DUVÉHAT, Maire.

Présents : LE DUVÉHAT Laurence, JOFES Roger, LOGET Jean-Yves, LUCAS Valérie, NOEL-CHATAIN Nathalie, LAPEYRERE Bernard, DUMAS Pierre, LE LAN Joselyne, GUEHO Aimé, OLLIVIER Françoise, KERMORVANT Armel, DUBOIS François, LE DUVÉHAT Jean-Pierre, PRUVOST Georges, COTTIN Sylvie.

Absents excusés : JOZAN Marine, DUPERRET Françoise, MARIE Françoise, LE HYARIC Jacques.

Procurations :
Madame DUPERRET Françoise à Madame LE DUVEHAT Laurence ;
Madame JOZAN Marine à M. GUEHO Aimé ;
Madame MARIE Françoise à Madame NOEL-CHATAIN Nathalie ;
Monsieur LE HYARIC Jacques à Monsieur PRUVOST Georges.

Nombre de membres du Conseil Municipal : 19
Nombre de conseillers en exercice : 19
Présents : 15 **Absents excusés :** 4 **Procurations :** 4

Monsieur Armel KERORVANT est désigné secrétaire de séance.

URBANISME

2016_01 ➡ Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Rapporteur : Monsieur Jean-Yves LOGET

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU la réglementation en vigueur concernant les règles d'urbanisme et l'élaboration des documents d'urbanisme, notamment les lois

VU la délibération n°DEL2014_056 – Plan Local d'Urbanisme : Retrait de la délibération arrêtant le Plan Local d'Urbanisme de la commune (DEL2014_056) en date du 23 mai 2014 ;

VU la délibération n°2014_077 Prescription de l'élaboration d'un Plan Local de l'Urbanisme en date du 12 septembre 2014 ;

Vu les différentes réunions publiques et les réunions officielles en relation avec l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Pierre Quiberon ;

VU le document relatif au PADD tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Comme en dispose l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les PLU (comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ». De document obligatoire du PLU répond à plusieurs objectifs :

- Fixer l'économie générale du PLU et exprimer l'intérêt général. Il ne s'agit plus d'un document juridique opposable aux tiers depuis la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003, mais sert de base de réflexion au PLU dans son ensemble ;
- Il est une pièce indispensable du dossier final, dont la réalisation est préalable au projet de PLU ou à sa révision et qui doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientation d'aménagements.

L'article L 123-1-3 du même Code précise que le PADD « *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces natures, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».

Les orientations du PADD doivent être soumises en débat au Conseil municipal. Les modalités de débat sont les suivantes, en accord avec l'article L 123-9 du Code de l'urbanisme : « *Un débat a lieu au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du PADD au plus tard deux mois avant l'examen du projet du PLU* ».

Les objectifs fixés par la délibération du conseil municipal de septembre 2014 sont :

- Maitriser l'évolution de l'urbanisation pour un développement harmonieux et raisonné favorisant le développement économique, notamment en matière d'activités agricoles et maritimes et un cadre de vie de qualité ;
- Veiller à la cohérence et à la pertinence des mesures de protection et de mise en valeur des espaces naturels ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti.

Le projet de territoire porté par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline en trois orientations générales :

- L'organisation de la production de logements en cohérence avec les différentes agglomérations ;
- Le renforcement de la prise en compte des qualités patrimoniales de la commune ;
- La mise en œuvre de projets d'aménagement porteurs de développement.

Suite à la présentation de la délibération, une projection du PADD est faite. Les débats commencent à la suite de cette dernière.

M. DUBOIS : Concernant la forme du document, il n'y a pas de signature du cabinet Ppaysages de l'ouest, c'est normal ? vous assumez le document ?

M. JACOB : Oui parfaitement.

M. DUBOIS : Je constate que c'est en continuité avec le travail qui avait été fait précédemment.

M. LOGET : La difficulté la plus importante est la loi ALUR qui demande une densification de l'espace urbanisé alors qu'une limitation à 330 logement sur 10 ans est imposée par le SCoT et PLH. Il faut veiller à ne pas faire de différences de traitement. Des Coefficients d'Emprise au Sol (CES) seront formalisés dans le PLU. On reste

sur un nombre de constructions inférieur à celui que l'on a aujourd'hui. On devra freiner le développement de l'urbanisation.

Mme Le Maire : Les 33 logements par ans sur 10 ans ne sont pas fixes. Le PLH a une durée de vie de 6 ans et le PLU d'au moins 10 ans, ce qui ne bloque rien. Le nombre de logements fixés par le SCoT et repris par le PLH sont des objectifs fixés par l'Etat. Pour ce dernier, ils sont généreux, nous ne le trouvons pas. Une réévaluation de ces données peut se faire pendant l'application du PLH. Ce n'est donc pas une contrainte absolue. Le PLH a été discutée en région le 04 février 2016 et a été validé. Il y a évidemment une crainte de ces limites à la construction. L'Etat pense que c'est un maximum mais n'est pas fermé pour autant. Il faut nuancer les propos.

M. LOGET : Quand le nombre de logements réalisables sera inscrit dans le document, il deviendra opposable et favorisera les recours. Il faut gérer au mieux ces éléments techniques. Le PLU permettra la réalisation de logements cohérents afin d'éviter les recours contentieux. La loi « Littoral » est contraignante. Elle ne contient que 21 articles mais beaucoup de jurisprudences viennent s'ajouter pour les préciser. La région où nous sommes, avec celle du Var, est la plus contraignante. L'égalité sur le territoire et les sens de la loi ne sont pas les mêmes. Les prescriptions du PLU divergeront avec celles de l'ancienne majorité. Seront notamment mises en place des marges de recul importantes, des limitations de constructions dans certaines zones, des zonages différents pour englober les différents cas liés aux ventes immobilières. Nous mettrons tout en œuvre pour que le PLU ait le moins d'impact sur la population.

M. DUBOIS : Pourrions-nous avoir des précisions concernant l'organisation et la production. Vous mentionnez deux chiffres de 50%, est-ce des contraintes ?

M. LOGET : Ils viennent du ScoT. On a l'obligation de reprendre ces données. Il faut trouver l'équilibre dans la densification. Nous pourrons utiliser les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour maitriser le développement dans les zones périurbaines existantes afin de respecter au mieux le SCoT et le PLH.

M. DUBOIS : Pendant la durée de vie du PLU ?

M. LOGET : Oui.

M. DUBOIS : Il est fait mention de surface de plancher minimum pour les logements aidés ? En quoi cela consiste ?

M. LOGET : C'est un cadre règlementaire. Le PLH fixe un quota, 33 logements par an, dont 12 sociaux (5 en accession et 7 en locatif sociale).

M. DUBOIS : Cela ne transparait pas dans le PADD.

M. LOGET : Dans notre commune c'est difficile. Sur des opérations de 6 logements, imposer 1 logement social peut freiner la réalisation. Il faut regrouper les opérations pour équilibrer les impératifs sur l'ensemble du territoire.

M. JACOB : Le mot est peut-être mal choisi.

M. DUBOIS : On avait écrit en pourcentage à l'époque, 20%.

Mme Le Maire : Le nombre de logements sociaux n'est pas par projet mais concerne la globalité de la commune.

M. DUBOIS : Oui mais dans un projet ça peut se traduite différemment.

M. DUMAS : Il n'y a pas de surface minimum pour les logements ?

M. LOGET : Le Code de la construction le mentionne. On ne changera pas cela.

M. DUBOIS : L'obligation d'un logement social se fait à partir du 6ème logement ?

M. LOGET : Oui. A 5 logements ça ne s'applique pas. Sa s'équilibre à 5 ou 6 logements.

M. DUBOIS : Concernant le traitement et le rejet des eaux usées et des eaux pluviales ? Que comptez-vous faire ?

M. LOGET : Soit un captage minimum d'1m³ par logement pour 100m², c'est ce que prévoit la loi. Au-dessus on appliquera la loi sur l'eau. Une annexe du PLU y fera référence, avec le calcul et la règle applicable.

M. DUBOIS : Pour les espaces naturels et le repli des camping-cars, les parcelles privatives sont-elles identifiées ?

M. LOGET : Oui, sur la carte. De plus, nous allons essayer de faire valider notre principe de réflexion, c'est-à-dire de garder ce droit jusqu'à la mort ou par transmission avant l'entrée en vigueur du PLU. On a les noms des personnes. Une liste sera faite à la date d'arrêt du PLU. Ainsi, ce droit deviendra non transmissible à partir de la date d'arrêt du PLU. Il ne faut pas de zones de repli élitistes. Tout le monde doit pouvoir venir en vacances, même à moindre moyen. Tout le monde doit en profiter.

M. DUBOIS : Quel est le projet d'intérêt collectif pour l'extension limitée de l'urbanisation de l'agglomération de Kerhostin ?

M. LOGET : Les terrains prévus par l'ancienne équipe, validés par la préfecture. Nous ne pouvons pas nous en priver. Il faut encore préciser le projet en y plaçant des garde-fous.

M. DUBOIS : Pour l'extension limitée de l'urbanisation à kergroix ? Nous avions essayé de l'obtenir mais sans succès, qu'en est-il aujourd'hui ?

Mme Le Maire : Nous n'avons pas eu la même réponse que vous par la DDTM

M. LOGET : Pour le moment, on a eu une limitation à 2 ou 3 terrains qui rentreraient dans ce que l'on peut appeler les dents creuses. On attend une réelle confirmation, on est dans un hameau, la loi ALUR ne nous le permet pas normalement pas.

Mme Le Maire : La DDTM nous accompagne dessus.

M. DUBOIS : Pour la zone militaire et la transformation en un site à vocation touristique, l'EPFR va-t-il vous accompagner pour un projet de stationnements ?

Mme Le Maire : Oui, nous le pensons. Il y a déjà eu deux rendez-vous programmés que nous avons déclinés pour l'instant. L'EPFR ne nous accompagnera peut-être pas sur le stationnement mais pour le reste. L'EPFR pourra faire un portage en amont sur une partie du site (les hangars par exemple) et accompagnerait avec quelques logements. Il faut développer des commerces et une vocation touriste.

M. DUBOIS : L'EPFR suivra sur une opération non strictement d'habitat ?

M. LOGET : A l'époque, vous étiez sur une zone essentiellement artisanale. Nous sommes dans la réflexion et en contact avec l'armée pour fixer un prix. Le prix avancé à votre époque était de 180 000 euros, nous en voulons 4 000 euros. La pollution supposée ne doit pas être si importante. Après, ça ne reste que du terrain agricole. Le sujet n'est pas finalisé mais on ne paiera pas plus cher. Cela fait partie d'une OAP. Je souligne par la même le texte remarquable de M. JACOB qui nous permettra d'utiliser sous plusieurs angles cette zone.

M. DUBOIS : La carte prend en compte un site de loisirs artificialisé, il s'agit du stationnement touristique ?

M. LOGET : Oui.

M. DUBOIS : La maison d'accueil temporaire a disparu dans la mise en œuvre du projet.

Mme Le Maire : Nous en avons déjà parlé. Ce n'est pas l'ARS mais le Département qui a refusé. On devait attendre un appel à projet de l'ARS et espérer l'accompagnement du Département pour notre commune. Il nous a expliqué qu'il ne souhaitait pas voir de structure s'établir ici, il ne l'autorise que dans une commune ou les batiments existent déjà. Une commune proche l'a déjà fait. Elle dispose de plus de places et aura sans doute de l'hébergement temporaire. Depuis le début, on n'attendait le feu vert de l'ARS, on ne s'attendait pas à ça de la part du Département. Il doit réduire les coûts de construction. Il faut une autre idée innovante.

M. LOGET : Je reviens sur l'égalité patrimoniale de la commune. Il y aura dans le PLU, par le travail que l'ancienne majorité avait fait, un listing précis de l'ensemble du patrimoine répertoriés et à protéger (chemins creux et en pierres).

La prochaine réunion est celle qui conviera les Personnes Publiques Associées, le 25 février 2016 à 15h00 au centre culturel. Un COPIL suivra pour discuter de la carte.

M. DUBOIS : Je fais remarquer qu'il n'y a pas de grandes évolutions entre notre PADD et celui-ci.

M. LOGET : C'est vrai. Ce n'était pas caché. La principale différence sera sur la réglementation. On est contraint par l'extérieur. La loi « Littoral » est établie par les juges, c'est dommages. On est traité de façon différente en fonction de la zone géographique.

Le Conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.

La délibération sera transmise au Préfet du Morbihan pour le contrôle de légalité.

Il est acté que le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été effectué au sein du Conseil municipal de la commune de Saint-Pierre Quiberon.

Pour copie conforme
Le Maire, Laurence LE DUVEHAT

Le Maire,
- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes, Hôtel de Bizien, 3, Contours de la Motte – CS 44 416 – 35044 Rennes Cedex – dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication / notification