



DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL DU POLE METROPOLITAIN DU PAYS DE BREST

Séance du 23/10/2015

Référence
2015_10_19

L'an 2015 et le 23 Octobre à 14 heures 30 minutes, le Comité Syndical Du Pôle Métropolitain Du Pays De Brest, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au Siège de Brest métropole sous la présidence de TALARMIN André.

Objet de la délibération
Projet du PLU de Plouguerneau avis du Pôle métropolitain du Pays de Brest

Présents : Mmes : BELLEC Claude, BRUBAN Claudine, GUILLORE Alexandra, SOUDON Chantal, MM : CALVEZ Christian, GIBERGUES Bernard, GUEGANTON Loïc, LE GAC Didier, LE TYRANT Jean Claude, LECLERC Patrick, MOUNIER Gilles, MOYSAN Daniel, NEDELEC Yohann, PICHON Ronan, SIFANTUS Bruno, STEPHAN Yves, TALARMIN André, TANGUY Bernard, GOULAOUIC Pascal, LORCY Armel

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
42	20	30

Excusé(s) ayant donné procuration : Mmes : BONNARD LE FLOCH Frédérique à M. PICHON Ronan, ABIVEN Charlotte à M. TANGUY Bernard, MALGORN Bernadette à M. SIFANTUS Bruno GODEBERT Viviane à M. TALARAMIN André, BALCON Claudie à M. GOULAOUIC Pascal, MM : FAYRET Thierry à M. NEDELEC Yohann, OGOR Pierre à Mme BRUBAN Claudine, RIOUAL Bernard à Mme BELLEC Claude, PLUCINSKI Michel à M. LORCY Armel, LARS Roger à M. MOYSAN Daniel

Date de la convocation
15/10/2015

Excusé(s) : Mmes : FORTIN Laurence, QUIGUER Tifenn MM : CUILLANDRE François, Président CAP Dominique, GOURVIL Armel, KERMAREC Charles, MASSON Alain, MOAL Gurvan, PELLICANO Fortuné, LINCOLN Andrew, TALARMAIN Roger, RAMONE Louis

Date d'affichage
15/10/2015

Assistaient en outre à la réunion : Mme LE BARS Mickaèle, MM CANN Thierry, CANTEGRIL Michel

Vote
A l'unanimité
Pour : 30 Contre : 0 Abstention : 0

A été nommé(e) secrétaire : LECLERC Patrick

Objet de la délibération : Projet du PLU de Plouguerneau avis du Pôle métropolitain du Pays de Brest

L'élaboration d'un premier PLU avait été prescrite en décembre 1989 et approuvée en août 2008. Le 2 mars 2012, un jugement du tribunal administratif de Rennes a annulé la délibération du 25 juin 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 21 juillet 1982 est redevenu exécutoire depuis le 2 mars 2012.

L'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme a été prescrite le 19 avril 2012 et le projet de PLU a été arrêté le 2 juillet 2015.

Accusé de réception

029-200033736-20151026-2015_10_19-DE
Reçu le : 26/10/2015
Publié le : 26/10/2015

Cette procédure avait pour objet :

- la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les différentes réglementations applicables sur le territoire et les documents supra-communaux rendus exécutoires
- l'établissement d'objectifs communaux portant sur l'urbanisation, l'habitat, la cohésion sociale, la vie économique, l'environnement, les espaces naturels, la prévention des risques et les déplacements.

Le pôle métropolitain du Pays de Brest a reçu le projet de PLU le 29 juillet 2015 et a procédé à l'analyse du document au regard de sa compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest, exécutoire depuis le 27 novembre 2011, en suivant l'organisation des chapitres du document d'orientations générales.

● **Valoriser les richesses naturelles et l'armature écologique**

Le projet de PLU a bien procédé à l'**identification des zones humides et des cours d'eau**. L'inventaire des zones humides est repris dans le rapport de présentation et sur le règlement graphique, où elles font l'objet d'un zonage spécifique.

La commune a aussi procédé à un **inventaire des structures bocagères** qui tient compte des enjeux hydrographiques et paysagers liés au maillage bocager. Certains éléments structurants du bocage sont classés comme éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et sont repris dans les Opérations d'Aménagement et de Programmation.

L'**inventaire des éléments d'intérêt local naturel ou patrimonial** a été réalisé et repris, quand c'était nécessaire, dans le règlement graphique.

Les **cheminements piétons** existants à conserver ont été identifiés sur le règlement graphique. Dans les orientations d'aménagement et de programmation, des cheminements piétons ont été inscrits afin de créer un véritable réseau de cheminements doux entre les nouveaux quartiers et le bâti existant.

En revanche, les **fenêtres visuelles** n'ont pas été repérées et inscrites dans le document d'urbanisme.

● **Aménager et qualifier l'espace littoral**

Le PLU identifie comme **agglomérations**, en accord avec le SCoT, le centre-bourg de Plouguerneau et Lilia, Perros et Le Grouaneg comme **villages**. La totalité des zones à urbaniser est située en continuité des agglomérations et des villages.

Les **espaces proches du rivage** ont été identifiés avec la délimitation de base du SCoT et apparaissent sur le règlement graphique.

Les **coupures d'urbanisation** du SCoT ont été respectées et traduites dans le zonage du SCoT par un zonage A ou N.

● **Préserver l'espace agricole**

Le PLU entend réduire la **consommation d'espace** dédiée à l'habitat.

Accusé de réception

029-200033736-20151026-2015_10_19-DE

Reçu le : 26/10/2015

Publié le : 26/10/2015

Le rapport de présentation fait état d'une consommation d'espace de 50 hectares entre 2002 et 2012 soit 5 hectares par an. Pour calculer la réduction de la consommation d'espace, il a été fait le choix de se référer aux zones à urbaniser inscrites dans le PLU de 2008 qui a été annulé, soit l'inscription de 86 ha de zones à urbaniser et de 41 ha en zone urbanisée. Il restait donc en 2012, 127 ha à bâtir sur la base du PLU de 2008.

Le PLU arrêté présente une enveloppe, pour les 20 prochaines années, de 53 hectares de zones AU dédiées à l'habitat, soit 2,5 hectares par an.

Le projet de PLU de 2015 entend diviser par 4 la consommation d'espace par rapport au PLU de 2008. Le projet de PLU 2015 réduit l'enveloppe de zones U et AU d'environ 74 hectares.

Partiellement située en **espace agricole majeur**, la commune a programmé son développement à l'échelle de 20 ans. Le PLU a défini une zone agricole majeure A2016 offrant un espace pérenne pour l'activité agricole. Seul 2,24 hectares sont classés différemment (en Ao, nom de zonage des zones d'activités aquacoles) afin de préserver une activité aquacole.

Le changement de destination pour de l'habitat est interdit en zone A2016 et aucune création de logement supplémentaires ne peut avoir lieu dans la zone N. Les secteurs Ao devront aussi faire l'objet de l'interdiction du changement de destination. L'écriture actuelle distingue la zone Ao et la zone A2016.

● **Renforcer l'organisation urbaine**

Les espaces **d'extension urbaine** sont bien définis en continuité de l'agglomération et villages et la densification est possible dans les hameaux identifiés par le PLU.

Le PLU utilise des zonages UH différents qui correspondent à des espaces préférentiels à plus forte densité.

Le rapport de présentation fait état d'un repérage des espaces bâtis mutables à la page 41, cependant la cartographie est très peu lisible et il n'est pas fait état d'une hiérarchisation de ceux-ci en fonction de leur intérêt stratégiques. A la lecture des justifications du rapport de présentation, il est difficile de comprendre l'affectation de ces 41 ha (zone U ou AU). Il serait intéressant de comprendre si le calcul des besoins en zone à urbaniser prend en compte le potentiel de renouvellement urbain, en sachant que le SCoT demande à ce que 15 % de la construction de logements neufs se fassent en renouvellement urbain.

Afin de favoriser la maîtrise communale de l'urbanisation, la superficie des zones d'extension ouvertes à l'urbanisation (1AU) est plus importante que celle des zones d'extension fermées (2AU), 14,66 hectares pour les zones 1AU contre 36,66 hectares pour les zones 2 AU.

Le PLU dispose **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** pour chaque zone 1AU. Ces OAP sont satisfaisantes au regard des prescriptions du SCoT. La moyenne de la densité sur l'ensemble des OAP est de 15 logements/hectare en moyenne. Cela correspond à la densité minimum demandée par le SCoT pour les pôles d'équilibre.

● **Assurer les besoins en logement**

Le PLU affiche l'objectif d'une croissance démographique de 0,75% par an pour atteindre 7600 habitants à 20 ans. En s'appuyant, d'une part sur l'hypothèse d'un

Accusé de réception

029-200033736-20151026-2015_10_19-DE

Reçu le : 26/10/2015

Publié le : 26/10/2015

maintien du taux de personne par ménage à 2,2 et d'autre part sur un besoin de 161 résidences secondaires sur la période, il établit la création nécessaire de 805 logements à cette échéance, soit une production moyenne de résidences principales neuves située à 40 logements par an. Ce qui est légèrement inférieur au PLH (45 logements/an) défini sur la période 2010-2016.

La production annuelle de logements neufs est évaluée à 32 logements en résidence principale et 8 en résidence secondaire.

En 2010, les logements aidés représentaient 3,8 % du parc. L'objectif de réalisation de logements locatifs conventionnés, 7 % du parc de résidences principales est évoqué mais les règlements ne comportent pas d'outil de mise en œuvre de l'objectif comme l'utilisation de la servitude de mixité sociale.

● Organiser le commerce

La commune de Plouguerneau dispose de :

- 2 zones commerciales de proximité (zone de chalandise de 10000 à 20000 habitants) : Plouguerneau centre et la zone du Hellez.
- 1 zone de proximité (zone de chalandise < 3000 habitants) : Lilia.

L'implantation des unités commerciales est bien prévue dans les centres et dans la zone d'activité commerciale identifiée par le SCoT. Le PLU reprend bien les niveaux de fonction commerciale édictées par le SCoT dans le règlement écrit.

Un **périmètre de centralité** commerciale a été identifié sur les secteurs de l'agglomération du bourg, de l'agglomération de Lilia et du village du Grouaneg. En conséquence, la zone du Hellez est une zone commerciale de périphérie, ce qu'il conviendra de préciser plus clairement.

● Prévoir les conditions du développement urbain et économique

Des anciens lieux de captage **d'eau potable** sont présents sur la commune, inactifs pour le moment. La commune a institué un zonage spécifique (Ncap) afin de ne pas bloquer leur éventuelle remise en fonction.

Le système collectif d'assainissement des eaux usées ne couvre pas l'ensemble des zones U et AU du territoire. L'étude de zonage en assainissement a été réalisée en 2006. Aucune zone à urbaniser ne pouvant être raccordée au réseau d'assainissement collectif n'est inapte à l'assainissement autonome.

La commune a réalisé une étude de **Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales**.

Un Plan de **Prévention des Risques Submersions marines** (PPR-SM) a été approuvé par arrêté préfectoral du 23 février 2007. Les documents relatifs au PPR-SM figurent au PLU en tant que servitude d'utilité publique. Le PPR-SM est pris en compte dans le zonage graphique par un indice « in ».

Le PLU ne prévoit pas un développement communal allant à l'encontre du plan départemental de **gestion des déchets** ménagers et assimilés adopté par le Conseil départemental du Finistère, ni de mesure d'interdiction générale d'équipements de traitement et de stockage des déchets.

● Organiser l'accueil des activités économiques et des équipements métropolitains

Accusé de réception

029-200033736-20151026-2015_10_19-DE

Reçu le : 26/10/2015

Publié le : 26/10/2015

Le SCoT détermine deux espaces économiques sur le territoire de Plouguerneau :

- un espace économique dit espace structurant littoral (Agrimer à Prat Ledan),
- un espace économique dit espace de proximité au Hellez

La zone du Hellez constitue le pôle artisanal majeur pour la commune. Elle est aujourd'hui occupée à 50 %. Une extension de 10 ha est prévue sur cette zone, en compatibilité avec le SCoT.

Le site à vocation économique d'Agrimer à Prat Ledan est défini comme un « espace structurant littoral » dans le SCoT. L'établissement qui s'y trouve conserve ainsi des possibilités de modernisation et/ou d'extension, sans qu'il y ait diversification des activités ni structuration en zone d'activité économique. Dans le PLU, un zonage urbain spécifique semble préférable au zonage Ne prévu.

● **Développer le nautisme et le tourisme**

Le tourisme est un des piliers de l'économie de Plouguerneau. Le PLU prévoit des zonages particuliers au tourisme : UL et NL. Des réserves foncières sont inscrites en zone 2AUL (à long terme) à proximité du littoral afin de proposer des zones de substitution au camping sauvage qui se disperse le long du littoral. Le classement en 2AU, situé en continuité des agglomérations, permet à la collectivité de réfléchir à la forme d'accueil. A plus court terme, une zone 1AUL est inscrite en continuité de l'hôtel présent en front de mer à Kervenny.

La commune de Plouguerneau possède une forte vocation maritime. Elle est en charge de la gestion de 7 ports : Korréjou, Pors Gwenn, Lilia, Pors Grac'h, Kerazan, Perros, et le Passage. Un schéma maritime organise le domaine maritime de la commune. Ce schéma propose l'extension des périmètres des 7 ports communaux et la création de 5 zones de mouillages et d'équipements légers (ZMEL).

● **Autres points**

De manière générale, les cartographies du rapport de présentation ne sont pas ou peu lisibles et rendent l'analyse du document difficile. Pour une utilisation du document d'urbanisme plus aisée du grand public, la cartographie gagnerait à être plus lisible.

Accusé de réception

029-200033736-20151026-2015_10_19-DE

Reçu le : 26/10/2015

Publié le : 26/10/2015

Conclusion :

Le pôle métropolitain du Pays de Brest propose un avis favorable au projet de PLU de la commune de Plouguerneau au regard de la qualité du document présenté et demande la prise en compte des points incompatibles avec les prescriptions du SCoT indiqués ci-dessous :

- les fenêtres visuelles n'ont pas été repérées et inscrites dans le document d'urbanisme.
- les secteurs Ao devront aussi faire l'objet de l'interdiction du changement de destination.

Décision du comité syndical :

A l'unanimité, les membres du comité syndical donnent un avis favorable au projet de PLU de la commune de Plouguerneau au regard de la qualité du document présenté et demande la prise en compte des points incompatibles avec les prescriptions du SCoT indiqués ci-dessous :

- les fenêtres visuelles n'ont pas été repérées et inscrites dans le document d'urbanisme.
- les secteurs Ao devront aussi faire l'objet de l'interdiction du changement de destination.

Pour extrait conforme,

A Brest, le 26 octobre 2015



François CUILLANDRE

Accusé de réception

029-200033736-20151026-2015_10_19-DE

Reçu le : 26/10/2015

Publié le : 26/10/2015