



COMMISSION URBANISME ET TRAVAUX

Extrait du compte-rendu de la réunion du
10 février 2017 – 18 H

Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Présents :

Jacques JULOUX, Denez DUIGOU, David ROSSIGNOL, Marie-Hélène LE BOURVELLEC, Myriam RIOUAT, Joël LE THOER, Annaïg GUIDOLLET, Jean-René HERVE, Claire LEHUEDE (Service Urbanisme), Lionel RUNAVOT (Services Techniques),

Absents excusés : Hervé PRIMA, Véronique GALLIOT

Modification du Plan Local d'Urbanisme

C. LEHUEDE présente le dossier

Rappel de la procédure : Le plan local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par le conseil Municipal le 19 décembre 2013

Il était nécessaire de procéder à une modification du règlement du PLU notamment pour les motifs suivants :

- Mise à jour des nouveaux numéros des articles du Code de l'Urbanisme suite à la nouvelle codification en janvier 2016,
- Reformulation de certains articles pour améliorer leur compréhension et leur application,
- Harmonisation de la rédaction des articles et de règles de construction entre les zones,
- Adaptation du règlement de la zone 1AUZAC pour intégrer les prescriptions de la ZAC des Hauts du Sénéchal,
- Suppression des PRL.

Par arrêté en date du 13 Octobre 2016, le Maire a lancé la procédure de modification du PLU.

Le dossier a été transmis aux Personnes Publiques Associées qui devaient rendre un avis si possible avant le début de l'enquête publique.

Avis des Personnes Publiques Associées recueillis :

- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Finistère
- Préfecture du Finistère
- Chambre d'agriculture du Finistère
- Bretagne Vivante
- Agence régionale de la Santé
- Direction Régionale des Douanes et Droits indirects de Bretagne
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Mairie de Moëlan sur Mer
- Syndicat mixte Elle-Isole-Laïta
- CCI Quimper Cornouaille

- Conservatoire du Littoral
- Région Bretagne

Le tribunal administratif a été saisi pour nommer un commissaire enquêteur le 28 octobre 2016. Mme Michèle LE NIR a été nommée Commissaire Enquêteur titulaire le 7 novembre 2016.

L'arrêté prescrivant l'enquête publique a été pris le 16 novembre 2016.

L'enquête publique s'est déroulée du 5 décembre 2016 au 7 janvier 2017. 4 permanences du Commissaire enquêteur avaient été programmées. (05/12/2016, 14/12/2016, 29/12/2016 et 07/01/2017).

Le commissaire enquêteur a reçu 18 personnes au cours des 4 permanences.

Le Commissaire émet un **avis favorable assorti de recommandations** sur le projet de modification du PLU :

- Améliorer la rédaction des modifications
- Apporter des précisions pragmatiques pour permettre de mieux appréhender le règlement en chiffrant les distances et les surfaces
- Renforcer les préconisations qui concernent les plantations autorisées ou interdites

La commission urbanisme propose :

- De valider les modifications à apporter au règlement suite à l'enquête publique et aux avis des PPA,
- De maintenir le recul de 10 mètres des constructions par rapport à la voie en zone Agricole,
- De ne pas inscrire une distance maximale d'implantation de 20 m par rapport au bâtiment principal pour les annexes en zone Nr,
- De maintenir la surface minimum des bâtiments pouvant bénéficier d'une extension à 50 m² en zone Nr.

Avis favorable de la Commission

Mr le Maire demande de vérifier légalement ce qu'il faut fournir au Conseil Municipal pour l'approbation de la modification



Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme
Commission urbanisme du 10 février 2017

Envoyé en préfecture le 09/03/2017
Reçu en préfecture le 09/03/2017
Affiché le
ID : 029-212900310-20170303-DELIB201702-DE

N° dossier d'enquête	Modifications du règlement	Avis des Personnes Publiques Associées	Avis du Commissaire-Enquêteur	Avis de la Commission urbanisme
2	Mise à jour des articles du code de l'urba		Avis favorable	Rédaction inchangée.
3	Modification article 4 zones UA, UB, UZAC, 1AU		Avis favorable	Rédaction inchangée.
4	Modification article 6 zones UB		Avis favorable (amélioration de la compréhension du texte) avec la remarque suivante : il est préférable de toujours utiliser la même formulation : soit « voies et emprises publiques » soit « emprises publiques et voies ». Ce point de détail rectifié apportera plus de rigueur au texte du PLU.	Modification de la rédaction conformément à l'avis du CE : la même formulation sera reprise dans l'ensemble de l'article : "emprises publiques et voies"
5	Modification article 6 zones UC		Avis favorable avec la remarque suivante : l'introduction de « en outre » présente peu d'intérêt dans un règlement, il peut être supprimé. Même remarque sur l'ordre des mots du libellé « voies et emprises publiques ».	Modification de la rédaction : si "en outre" peut prêter à confusion, il convient malgré tout de bien souligner que la règle de recul par rapport aux limites des emprises publiques et voies vient se rajouter à celle par rapport à l'axe de la voie. Proposition : remplacer "en outre" par "de plus" Modification de la rédaction conformément à l'avis du CE : la même formulation sera reprise dans l'ensemble de l'article : "emprises publiques et voies"
6	Modification article 6 zones 1AU		Avis favorable	Rédaction inchangée.
7	Modification article 6 zones 1AUL		Avis favorable	Rédaction inchangée.
8	Modification article 6 zones 2AU		Avis favorable assorti de la remarque suivante : la formulation « en observant un recul de 5 mètres » devrait être plutôt rédigée comme dans l'article 6 des zones 1AUL, c'est-à-dire : « avec un recul minimum de 5 mètres ». Il est moins troublant pour le lecteur de trouver toujours la même formulation.	Modification de la rédaction conforme à l'avis du CE : "avec un recul minimum de 5 mètres"
9	Modification de l'article 6 de la zone A	Chambre d'agriculture : concernant la modification de l'article 6 de la zone agricole, vous proposez comme pour les autres zones citées préalablement, un recul par rapport à "la limite des emprises publiques et voies". Comme vous le proposez pour la zone 2AU, nous demandons à revoir la distance de recul à 5 m au lieu de 10 m pour les constructions en zone A, dans le cadre d'une égalité de traitement avec l'ensemble des zonages de votre PLU, cette distance de recul n'étant aucunement justifiée.	Avis favorable avec une remarque de forme : rédiger l'article dans les mêmes termes que l'article 6 des zones 1AUL c'est-à-dire « avec un recul minimum de 5 mètres » plutôt que « en respectant une marge de recul au moins égale à 10 mètres » Cette modification de l'article 6 de la zone A a entraîné une demande de la Chambre d'Agriculture du Finistère qui souhaite réduire la distance de 10 m à 5 m pour aligner la zone A avec les autres zones. Cette demande ne concerne pas exactement l'enquête en cours, mais la question mérite d'être examinée. La réponse fournie par le maire va dans le sens du maintien de la distance de 10 m (les 10 m sont utiles à la maniabilité des engins agricoles et constituent une bande de protection sanitaire).	Rédaction inchangée. La remarque de la chambre d'agriculture ne concerne pas l'enquête en cours. En zone agricole, les 10 m sont utiles à la maniabilité des engins agricoles et constituent une bande de protection sanitaire.
10	Modification de l'article 6 de la zone N y compris les sous zonages		Avis favorable avec la même remarque que celle qui a été formulée pour l'article 6 des zones UC et la même remarque que pour l'article précédent. Il faut éviter les variations de rédaction qui enlève de la clarté au texte.	Modification de la rédaction : si "en outre" peu prêter à confusion, il convient malgré tout de bien souligner que la règle de recul par rapport aux limites des emprises publiques et voies vient se rajouter à celle par rapport à l'axe de la voie. Proposition : remplacer "en outre" par "de plus" Modification de la rédaction conforme à l'avis du CE : - la même formulation sera reprise dans l'ensemble de l'article : "emprises publiques et voies" - la formulation « avec un recul minimum de 5 mètres » sera reprise dans l'article

11	Modification de l'article 7 de la zone UB, UC, UE, UP, 1AU, 2AU, A, N, Nh, Nr, NL		Avis favorable (lisibilité et harmonisation du texte) assorti de la remarque suivante : il est peut-être plus précis de dire « <i>sur au moins une limite séparative</i> » plutôt que « en limites séparatives » et il est préférable de garder toujours la même formulation « <i>avec un recul minimum de 2 m</i> ».	Rédaction inchangée : inscrire « <i>sur au moins une limite séparative</i> » modifie le sens de l'article. La collectivité souhaite conserver le choix de l'implantation : soit en limites séparatives soit avec une marge de recul au moins égale à 2 m. Modification de la rédaction conformément à l'avis du CE : "avec un recul minimum de 2 m"
12	Modification des articles 6 et 7 de la zone UA, UB, UC, UT, 1AU, 1AUL		Avis favorable mais la rédaction de l'article 7 gagnerait à être simplifiée.	Rédaction inchangée.
13	Modification de l'article 7 de la zone 1AUL		Avis favorable avec les mêmes remarques formelles que celles qui ont été faites pour la rédaction de l'article 7 des zones UB, UC, UE, UP...	Rédaction inchangée : inscrire « <i>sur au moins une limite séparative</i> » modifie le sens de l'article. La collectivité souhaite conserver le choix de l'implantation : soit en limites séparatives soit avec une marge de recul au moins égale à 2 m. Modification de la rédaction conforme à l'avis du CE : "avec un recul minimum de 2 m"
14	Modification de l'article 10 des zones UA, UB, UC, UT, UZAC, 1AU		Avis favorable sachant, toutefois, que la rédaction reste confuse. Il faut clarifier le cas des garages non accolés au volume principal et qui sont considérés dans l'annexe 2 (cf p 47) comme des bâtiments annexes. En outre, on retrouve le terme « garage » dans la définition de la notion de dépendance dans l'annexe 2.	Modification de la rédaction conforme à l'avis du CE : suppression du terme "garage" dans la définition de la notion de dépendance
15	Modification de l'article 10 de la zone 1AUL		Avis favorable	Rédaction inchangée.
16	Modification de l'article 11 de l'ensemble des zones du règlement		Avis favorable et possibilité d'alléger la rédaction en supprimant « de souhait », « en cas de mise en place » doit suffire. On peut écrire plus simplement : « Les toiles tissées, les géotextiles (bidim), les bâches plastifiées sont interdites. C'est peut-être l'occasion de préciser que les haies doivent être composées d'espèces locales peu productrices de déchets verts et de rappeler que les espèces invasives sont interdites. (cf p142 du règlement écrit du PLU).	Modification de la rédaction conforme à l'avis du CE : "En cas de mise en place d'une toile aux pieds des haies et sur les talus, le choix devra se porter sur une natte biodégradable (d'une durée de vie minimum de 2 ans). Les toiles tissées, les géotextiles (bidim), les bâches plastifiées sont interdites." Rédaction inchangée : Dans l'annexe 5 du PLU "Préconisations en matière de végétaux recommandés ou non recommandés, il est mentionné que "les plantes invasives [...] sont à proscrire. [...] Avec notamment comme plantes invasives ovérées, et donc non recommandées sur la ZPPAUP : le séneçon en arbre, l'herbe de la pampa, le laurier palme, le rhododendron pontique"
17	Modification de l'article 11 des zones UA, UB, UC, UT, US, UZAC, 1AU, 1AUL, N et A	Bretagne vivante : Page 31 : Serait-il possible d'interdire certaines espèces invasives ? : laurier palme - herbe de la pampa	Avis favorable	Rédaction inchangée.
18	Modifications de certains articles de la zone 1AUZAC	Bretagne vivante : Page 37 : Concernant les aires de stationnement, le seuil d'imperméabilisation maximale autorisé est de 80 % de la surface pour l'habitat collectif et de 70 % de la surface pour les logements groupés. Remarque de BV : il doit être possible d'envisager un seuil plus bas avec des revêtements plus perméables. SMEIL : Page 32, article 1AU 4 de la zone 1AUZAC sur la suppression du seuil maximum de débit de fuite à 3s/ha. Les raisons de cette suppression mériteraient d'être explicitées. En effet, le SAGE demande à la Commune de formaliser au sein de son schéma directeur des eaux pluviales des règles de régulation pour les nouveaux aménagements urbains, avec un débit de fuite maximal de 3l/s/ha	Avis favorable (souci de précision) avec les remarques suivantes : Dans l'article 11 « de type » n'est pas très utile dans l'expression « de type végétales », végétales doit suffire. Dans l'article 13, il faut peut-être préciser, s'il s'agit de la surface totale de la parcelle ou de la surface non construite de la parcelle.	Rédaction inchangée suite à l'observation de Bretagne vivante : Le seuil d'imperméabilisation pourra se voir au cas par cas en fonction des projets présentés sur la ZAC. L'engagement est déjà fort, ce seuil n'est pas obligatoire. Rédaction inchangée suite à l'observation du SMEIL : Ce débit de fuite s'applique à 1 périmètre de projet. Un dossier de loi sur l'eau a été établi pour la ZAC, qui prend en compte ce débit de fuite. Cette préconisation est donc déjà appliquée, il n'est pas nécessaire de la retrouver dans le règlement du PLU. Modification de la rédaction conformément à l'avis du CE : suppression dans l'article 11 de "de type" Rédaction inchangée pour l'article 13 : il est bien précisé qu'il s'agit de la surface totale de la parcelle.
19	Modification de l'article 1 de la zone N		Avis favorable (suppression des incohérences)	Rédaction inchangée.
		Chambre d'agriculture : concernant la proposition de modification de l'article 2 de la zone Nr/Nh, afin de répondre au mieux aux dispositions de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, il serait souhaitable d'inscrire une distance d'implantation chiffrée plutôt qu'une indication subjective (en continuité du bâti). Sur ce point une doctrine départementale a été proposée par la CDPNAF, il conviendrait de s'appuyer sur ses recommandations.		

20	Modification de l'article 2 de la zone Nr/Nh	<p>DDTM : Concernant les annexes : article Nh - Nr2 (pages 42 et 43) : une modification de "article après modification" devra également être envisagée, en indiquant les termes suivants "l'annexe devra être réalisée dans une enveloppe de 20 m par rapport au bâtiment principal"</p> <p>DDTM : Concernant les extensions : article N2 (pages 40 et 41) et articles Nh-Nr 2 (pages 42 & 43) : il conviendra de rajouter dans "article après modification" que "aucune extension ne sera possible pour les bâtiments de moins de 60 m² et plus de surface initiale" et non plus "pour les bâtiments de moins de 50 m²" comme indiqué dans le règlement actuel : ainsi que rajouter "la surface totale de la construction après travaux d'extension (existant + extension) ne devra pas excéder 250 m²,"</p>	<p>Avis favorable (clarification et ajustement) avec une remarque : il est plus exact d'écrire à la date « d'approbation <u>de la modification</u> » qu'à la date d'approbation de la révision.</p> <p>L'expression « extension mesurée » mériterait d'être réexaminée pour être précisée au regard de l'observation faite par la DDTM.</p>	<p>Rédaction inchangée sur la distance d'implantation des annexes.</p> <p>Rédaction inchangée sur les extensions des bâtiments de moins de 50 m².</p> <p>Modification de la rédaction conformément à l'avis du CE : inscrire "la date d'approbation de la modification n°1"</p>
21	Modification de l'article 1 des zones NL		Avis favorable	Rédaction inchangée.
22	Ajout et modification au sein de l'annexe 2		<p>Avis favorable avec la remarque suivante : il faut peut-être préciser la distance qui permet de dire qu'un bâtiment est annexe à un autre bâtiment. La formule validée par la CDPENAF et rappelée par la DDTM qui considère, qu'en zone A et N, une annexe se trouve dans une enveloppe de 20 m par rapport au bâtiment principal est à considérer.</p>	Rédaction inchangée : les définitions précisent qu'une annexe est détachée et qu'une dépendance est accolée au volume principal.
		<p>ABF : Cette enquête pourrait également être l'occasion de mettre en place le périmètre de protection modifié de la chapelle de St Maudet.</p>		Rédaction inchangée : Demande trop tardive. A voir lors d'une prochaine modification.
		<p>Douanes : le libre accès du littoral aux agents des douanes devra être prévu dans le cadre des servitudes d'utilité publique.</p>		Rédaction inchangée : Les servitudes sont fournies dans le cadre du porter à connaissance de l'Etat.