

## Délibération du 26 septembre 2023

### 23-09-26-01 : URBANISME – REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – Débat sur les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables

*Le conseil municipal de PLESCOP, convoqué le 19 septembre 2023, s'est réuni le 26 septembre 2023 en session ordinaire à la mairie de PLESCOP*

**Présents : (17) :** Loïc LE TRIONNAIRE, Bernard DANET, Françoise FOURRIER, Jean-Louis LURON, Jacqueline GUILLOTIN, Jérôme COMMUN, Serge LE NEILLON, Pierre LE RAY, Laurence LEMOINE, Eric CAMENEN, André GUILLAS, Cécile COULONJOU, Christel MENARD, Françoise GUIHO, Keita PALIN, Sandrine CAINJO, Stéphane STREIFF

**Absents excusés ayant donné pouvoir (3) :** Claudine PECCABIN, Laurent LE BODO, Juliette XAYASOMATH respectivement à Jérôme COMMUN, André GUILLAS et Jacqueline GUILLOTIN

**Absents excusés (3) :** Honoré GUIGOURES, Fannie PETIOT, et Stéphanie LE POLOTEC

**Secrétaire de séance :** Serge LE NEILLON

**Quorum :** (12) atteint

Monsieur le Maire rappelle en préambule aux membres du Conseil Municipal que par délibération en date du 30 mars 2021, ils ont prescrit la révision générale du PLU approuvé le 12 novembre 2013.

L'article L151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Selon l'article L151-5, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Monsieur le Maire précise que le document qui va être présenté est issu des réflexions du comité technique et du comité de pilotage PLU qui se sont réunis à plusieurs reprises. Les personnes publiques associées ont également pu se prononcer sur le projet en réunion du 11 septembre 2023. De plus, la commission d'urbanisme a participé à l'élaboration de ce document en se réunissant le 25 janvier et le 13 septembre 2023.

Monsieur le Maire expose alors le projet de PADD, dont les grandes orientations sont les suivantes :

- 1- Un environnement préservé en faveur d'un développement durable
- 2- Une organisation urbaine confortée
- 3- Une ville accueillante offrant des logements pour tous
- 4- Une ville au cadre de vie préservé
- 5- Une ville active et attractive

Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert.

Il informe les élus que la tenue de ce débat sera formalisée par la présente délibération à laquelle sera annexée le projet de PADD.

La délibération sera par ailleurs transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

## ANNEXE : Projet de PADD

### Termes du débat :

*Monsieur le Maire rappelle l'importance stratégique du PADD dans le cadre de l'élaboration du PLU de PLESCOP.*

*Marion SINTES (Bureau d'études PLANEN, en charge de la révision du PLU de Plescop) approuve les propos de Monsieur le Maire et rappelle que le PADD est la clé de voute politique du PLU. Elle indique également que le débat du PADD permet d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'urbanisme qui seraient déposées à son issue et donc de maîtriser l'urbanisme.*

*Marion SINTES rappelle que le contenu du PADD est fixé par le code de l'urbanisme et il doit nécessairement comporter des éléments chiffrés relatifs à PLESCOP et à sa population à l'horizon + 10 ans.*

*Le PADD a vocation à être traduit réglementairement dans les autres pièces du PLU, notamment le règlement et le zonage.*

*Le PADD peut évoluer jusqu'à deux mois avant l'arrêt du projet de PLU et pourra donc potentiellement être débattu une seconde fois.*

*Le projet présenté a été alimenté avec un diagnostic de territoire, englobant des préoccupations supra communales, dans le cadre d'une réflexion des élus, avec l'appui technique de GMVA. Les personnes publiques associées ont également participé à la réflexion.*

*Marion SINTES indique que le PADD plescopais a été élaboré selon cinq axes. Elle propose que le débat puisse se tenir à l'issue de la présentation de chacun des axes.*

### Axe 1 : Un environnement préservé en faveur d'un développement durable

*Marion SINTES donne lecture des éléments de contexte, des enjeux et des ambitions portées par la commune dans ce cadre.*

*André GUILLAS demande ce qu'il en est de la préservation des espèces arborées : le PADD a-t-il un impact ? Marion SINTES dit que l'actuel PLU continue de s'appliquer mais que le PADD peut toutefois avoir un impact indirect du fait de la possibilité de surseoir à statuer.*

*Jérôme COMMUN a une question d'ordre sémantique : quelle différence faire entre les termes « préserver » et « valoriser » ? Parfois, la valorisation peut en effet s'opposer à la préservation, dans le cadre d'une signalétique par exemple, qui pourrait être considérée comme étant nuisible à l'édifice concerné. Marion SINTES indique que le terme « préserver » renvoie au code de l'urbanisme et fait par conséquent référence à une réalité réglementaire. Le terme valorisation est plus large et permet davantage de liberté.*

Jérôme COMMUN s'étonne par ailleurs que le fait de favoriser le développement numérique des réseaux soit intégré à l'axe 1 alors qu'à son sens, cela relève davantage d'une préoccupation économique. Marion SINTES admet que cet objectif pourrait être déplacé dans un autre chapitre. André GUILLAS demande si le développement numérique fait référence aux antennes. Marion SINTES lui répond que ce n'est pas le cas : il est ici fait référence à la fibre.

#### Axe 2 : une organisation urbaine confortée

Marion SINTES donne lecture des éléments de contexte, des enjeux et des ambitions portées par la commune dans ce cadre.

André GUILLAS demande si le fait d'intégrer Park Nevez dans le futur PLU ne nous obligera pas à densifier encore davantage.

Marion SINTES lui répond que la densité est calée dans le SCOT à 35 logements à l'hectare. La ZAC de Park Nevez s'inscrit dans cet objectif. Elle ajoute que la commune doit par ailleurs prouver qu'elle est en capacité de produire le nombre de logements demandés par GMVA, soient 700 logements sur 10 ans. La loi Climat et Résilience demande une réduction de la consommation d'espaces naturels et forestiers (-50% entre 2021 et 2031) mais si l'enveloppe est certes réduite à l'échelle du SCOT par rapport à la précédente période, les communes n'ont pour autant pas toute la même responsabilité et n'ont pas toutes non plus des projets suffisamment avancés pour entrer en phase opérationnelle en 2031. L'agglomération réfléchit actuellement à la territorialisation des 426 hectares qui lui ont été attribués entre les différentes communes. Le PLU sera arrêté une fois que l'enveloppe de consommation d'espaces ENAF sera connue. Il est possible que le PADD soit redébatu au printemps, une fois que GMVA aura statué sur les droits à construire octroyés aux communes. Débattre aujourd'hui le PADD a le mérite de permettre de maîtriser les consommations foncières

Jérôme COMMUN indique qu'un lieu-dit est manquant sur la carte : Kerlias.

#### Axe 4 : une ville au cadre de vie préservé

Marion SINTES donne lecture des éléments de contexte, des enjeux et des ambitions portées par la commune dans ce cadre.

Jérôme COMMUN demande une définition des mobilités actives : il s'agit d'un terme générique désignant les déplacements doux du type marche ou vélo, que ce soit dans le cadre des loisirs ou des déplacements quotidiens (au titre de l'activité professionnelle...)

#### Axe 3 : une ville active et attractive

Marion SINTES donne lecture des éléments de contexte, des enjeux et des ambitions portées par la commune dans ce cadre.

Jean-Louis LURON demande ce qu'il en est de la zone d'Atlanparc. Marion SINTES lui répond que la zone d'Atlanparc est incluse dans le périmètre de Kerluherne. Il s'agit de la conforter, dans sa vocation de service.

Keita PALIN s'étonne de la formulation « les commerces de proximité en dehors du centre-ville sont interdits » : à son sens, si ces commerces sont en dehors du centre-ville, de facto, il ne s'agit pas de commerces de proximité. Au-delà de ce qui lui

apparaît comme une incohérence de formulation, le fond même de l'intention exprimée l'étonne.

Le Maire, Pierre LE RAY et Bernard DANET lui répondent que les commerces en dehors des centres-villes peuvent avoir un effet pervers de captage des flux et tuer le commerce au centre-ville. Keita PALIN comprend mieux la logique mais trouve que cette interdiction impose de rendre le centre-ville accessible. Rapprocher certains secteurs économiques de commerces de type restauration permet de répondre à des enjeux écologiques de déplacement. Le Maire rappelle que le secteur des 3 soleils sera préservé. Bernard DANET ajoute qu'à terme, on peut espérer que des bus puissent effectuer des rotations plus régulières vers le centre-ville.

Jean-Louis LURON estime que les propos de Keita PALIN ont du sens : il n'y a qu'à observer le nombre de personnes qui font la queue le midi aux commerces du secteur des trois soleils.

Le terme « interdit » gêne certains élus et le principe même d'une interdiction de commerces ou services pouvant répondre aux besoins des actifs des zones pose également question à nombre d'entre eux.

Marion SINTES rappelle que le SCOT actuel donne une orientation qui va dans le sens d'un encadrement des commerces de proximité au sein des zones d'activité.

Pierre LE RAY dit que dans les actuels débats du SCOT, cette question de la présence de commerces en zones d'activités divise également. Il faudrait peut-être trouver une formulation autre.

Keita PALIN, Laurence LEMOINE et Cécile COULONJOU disent que Park Nevez devra pouvoir accueillir des commerces de proximité pour le bien-être des populations qui y seront implantées. Marion SINTES répond que Park Nevez n'est pas concernée par cette interdiction, seules sont concernées les ZAE (carte p.13 du PADD)

Plusieurs élus estiment que le secteur de Kerluherne accueille des logements, des étudiants ... et qu'à ce titre, interdire le commerce peut être dommageable.

Monsieur le Maire rappelle l'enjeu majeur qui est de ne pas déséquilibrer les commerces du centre-ville. Keita PALIN est d'accord sur le fond mais estime toutefois que les personnes qui utiliseront les commerces des zones ne sont pas celles qui fréquentent les commerces du centre-ville.

Marion SINTES propose de réfléchir à une formulation moins clivante.

#### Axe 5 : une ville accueillante offrant des logements pour tous

Marion SINTES donne lecture des éléments de contexte, des enjeux et des ambitions portées par la commune dans ce cadre.

Jean-Louis LURON demande si le document du PADD va être mis à disposition de la population. Marion SINTES lui répond que c'est le cas et qu'une réunion publique est par ailleurs prévue ; Jean-Louis LURON estime qu'une diapositive présentant tous les mécanismes, instances et calendriers supra communaux (SCOT, STRADDET...) serait nécessaire pour la bonne compréhension du public. Marion SINTES admet qu'un tel document en préambule du PADD pourrait être intéressant. Un lexique pourrait également être ajouté. Pierre LE RAY précise toutefois que les délais s'entrecroisent : le STRADDET sera validé au mieux en février 2024, le SCOT, début 2026... la commune a fait le choix d'engager son PLU alors que d'autres ont préféré le décaler dans le temps. Pour autant, donner la hiérarchie des différentes

instances serait intéressant et permettrait de montrer toutes les contraintes qui corsettent le PLU.

Dans le cadre de la réunion publique, Marion SINTES dit qu'un panneau pourrait être réalisé.

Pierre LE RAY rappelle que l'élaboration du PLU est une démarche au long cours. Le PADD est une étape non figée, qui intègre de nombreux éléments exogènes comme endogènes.

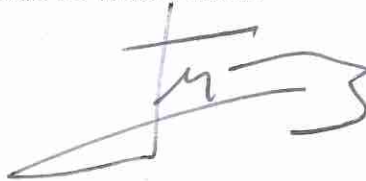
André GUILLAS demande si les gisements qui ont été ciblés feront l'objet d'une préemption automatique : ce n'est pas le cas. Ces gisements ont vocation à permettre une estimation du nombre de logements potentiels qu'il serait possible de construire dans l'enveloppe urbaine. André GUILLAS demande quelle est la superficie moyenne des gisements identifiés : Marion SINTES lui répond que le plus petit mesure 150 m<sup>2</sup> et que le plus important mesure de l'ordre de 4 000 m<sup>2</sup>. Keita PALIN demande comment ont été calculés le nombre de logements par gisement. Marion SINTES lui répond qu'une analyse des densités par quartier a été élaborée et a permis d'imaginer le nombre de logements envisageable par gisement. Cette logique a ensuite été passée au crible politique. André GUILLAS rappelle qu'à Vannes, des maisons sur des parcelles de 500 m<sup>2</sup> environ sont remplacées par des immeubles.

Monsieur le Maire remercie Marion SINTES, le service Urbanisme, la DGS, l'urbaniste de GMVA et les élus, notamment Bernard DANET qui pilote le dossier. Il rappelle que le travail est intense et associe de nombreux acteurs. Il les remercie chaleureusement.

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 et fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois.

Copie certifiée conforme

Le Maire,  
Loïc LE TRIONNAIRE



Le secrétaire de séance,  
Serge LE NEILLON

