

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mil vingt-cinq, le sept avril à 18h30, les membres du conseil municipal, dûment convoqués le premier avril deux mil vingt-cinq, se sont réunis sous la Présidence de Michel HARDOUIN, Maire.

Nombre de membres en exercice : 15

Nombre de membres présents : 11

Nombre de votants : 13

Étaient présents : Mmes CARRE Béatrice, DROVAL Annick, GUERINEL Pierrette, PLANTIS Magali, VIVIEN Sandrine, MM COSSONNIERE Alain, DEROUSSEAUX Olivier, GASNIER Lucien, HARDOUIN Michel, LEUDIERE Cyrille et LEROY Gérard.

Étaient absents : Mme HUET Claire et MM LEHOUX Olivier, MONNIER Christophe et POUPLIN Thierry.

Mme HUET Claire donne pouvoir à Mme CARRE Béatrice.

M. MONNIER Christophe donne pouvoir à M. DEROUSSEAUX Olivier.

Monsieur GASNIER Lucien est désigné secrétaire de séance.

N°39/2025 : Approbation du Plan Local d'Urbanisme – Régularisation après jugement

Par délibération n°85/2017 en date du 26 décembre 2017, le conseil municipal a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le projet du PLU a fait l'objet d'un débat en conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en date du 26 juillet 2018 (délibération n°42/2018). Le projet de PLU a été arrêté après avoir tiré le bilan de la concertation par délibération n° 42/2019 du 29 juillet 2019.

Le PLU arrêté a ensuite été soumis à la consultation :

- des Personnes Publiques Associées (PPA) à cette procédure où chacune a pu formuler son avis et/observations,

- du public via l'enquête publique qui s'est déroulée en mairie du 17 août au 18 septembre 2020.

Par délibération n°62/2020 du 3 novembre 2020, après avoir apporté des modifications au projet de PLU soumis à enquête publique, le conseil municipal a approuvé le PLU.

Saisi par différents requérants invoquant une série d'arguments dirigés contre le document d'urbanisme, le Tribunal administratif de Rennes a considéré, par décisions avant dire-droit du 18 mars 2024 n° 2102253 et 2102747 et n° 2102155 :

- que la délibération du 3 novembre 2020 est entachée d'irrégularité au motif qu' « il ressort des pièces du dossier que, parmi les orientations du PADD de la commune d'Hirel, figure celle qui vise à renforcer le dynamisme de la vie locale et conforter les centralités, ce qui se traduit notamment par la densification et le renouvellement urbains pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Pour ce faire, la commune d'Hirel a envisagé, dans un premier temps, de procéder à l'extension de son urbanisation, dans le contexte particulier de rareté foncière qui est le sien due au plan de prévention des risques de submersion marine (PPRSM) en réalisant des constructions nouvelles au-delà du bourg principal et en tablant sur la création de seulement 15 logements par an sur dix ans. L'effort de densification permettant de réduire les enveloppes d'extension urbaine n'a toutefois pas été regardé suffisant par les services de l'État. En conséquence, après avoir réduit ses prévisions de logements à 10 par an, la commune a, dans un second temps, d'une part, supprimé, après l'enquête publique, trois zones 1AUE initialement prévues et leurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'extension urbaine correspondantes, réduit la quatrième zone d'extension, la plus vaste, de 2,51 ha initialement prévus à seulement 0,91 ha et a également supprimé d'autres zones urbaines à l'Ouest du bourg principal mais aussi dans le bourg secondaire de Vildé-la-Marine. D'autre part, elle a opté pour une densification du centre-bourg de la commune en augmentant de 1,5 à 1,93 ha, au sein de l'OAP du Douvion, la surface destinée au logement de cette zone 1AUE pour une même densité de 23 à 24 logements par hectare, soit un nombre de logements passant de 35 à 46 dans la même zone 1AUE. Dans le prolongement, cinq nouvelles OAP sectorielles ont été créées pour imposer des projets de logements doubles à plusieurs parcelles libres de construction dans le bourg. Le changement est ainsi à la fois double et notable puisque, si le PADD prévoyait une enveloppe foncière en extension de 4

hectares, il n'en demeure qu'un seul et, s'il indiquait que la densification et le renouvellement urbain devaient pourvoir à 25 % des besoins en logements, selon les nouvelles OAP, il est désormais attendu 78 % des nouveaux logements en densification

(...)

Il en résulte que, sur ce seul point tenant aux zones à urbaniser, la commune d'Hirel a apporté des modifications importantes à son projet qui n'étaient pas uniquement dictées par les avis des personnes publiques associées, comme elle le fait valoir en défense. Par suite, les requérants sont fondés à soutenir que le projet approuvé a subi des modifications importantes et aurait dû être soumis à une nouvelle enquête publique »

- que la délibération du 3 novembre 2020 est partiellement entachée d'illégalité (uniquement sur un secteur précis) au motif qu'« il ressort des pièces du dossier que le projet dit du Douviou consiste à créer 46 logements en plein cœur du bourg d'Hirel, entourés d'au moins une centaine de constructions dans un rayon de cent mètres, en zone bleue constructible du plan de prévention des risques de submersion marine. Cependant, alors que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo prévoit que « dans les franges d'espaces urbanisés en milieu sensible, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation ne conduit pas à changer la physionomie des espaces construits mais peut permettre dans le cadre des dispositions de la loi littoral et des autres objectifs du document d'orientation et d'objectifs, d'accueillir de nouvelles constructions dans les parcelles interstitielles du tissu urbain, dans les dents creuses des îlots bâtis, ainsi que potentiellement sur les franges pour les villages identifiés à l'objectif 112. (...) La densification très mesurée du tissu urbain se fait dans un objectif de valorisation du patrimoine architectural et paysager. », l'extension de l'urbanisation générée par le projet ne peut être considérée comme limitée. Par suite, dès lors que le projet du Douviou ne peut être vu comme une densification mesurée organisée sur des parcelles interstitielles ou une dent creuse, le moyen tiré de l'incompatibilité du PLU avec l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme, compte tenu du SCoT du Pays de Saint-Malo, est ainsi fondé »

En conséquence de cette appréciation, le Tribunal administratif de Rennes :

- a annulé la délibération du 3 novembre 2020 en tant seulement qu'elle classe le secteur du Douviou en zone 1AUe,
- a retenu que « le vice de procédure entachant la délibération du conseil municipal d'Hirel du 3 novembre 2020 portant approbation du PLU, relevé aux points 9 à 10 du présent jugement est susceptible d'être régularisé par l'organisation d'une nouvelle enquête publique et par l'intervention d'une nouvelle délibération portant approbation du PLU. Par suite, dans les circonstances de l'espèce, en application de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme, il y a lieu de surseoir à statuer et d'impartir à la commune d'Hirel un délai de douze mois à compter de la date de notification de la présente décision, aux fins de procéder à la régularisation de cette délibération »,
- a sursis à statuer sur le surplus des conclusions aux fins d'annulation de la délibération du conseil municipal du 3 novembre 2020,
- a décidé que la commune devra justifier de la régularisation de l'illégalité relevée dans un délai de douze mois à compter de la date de notification du jugement.

Les décisions du Tribunal administratif de Rennes du 18 mars 2024 ont fait l'objet d'un appel de la part de la commune. Toutefois, ces décisions sont exécutoires.

Elles impliquent donc de reprendre la procédure de révision du PLU de la commune, conformément aux indications contenues dans ces décisions, pour conduire à une nouvelle délibération du conseil municipal approuvant de nouveau cette révision. Il s'agit, selon le jugement, de procéder à une nouvelle enquête publique et à une nouvelle délibération portant approbation du PLU.

Par arrêté n°123/2024 du 24 septembre 2024, l'enquête publique portant sur le projet de PLU a été fixée du 18 octobre au 20 novembre 2024. Selon l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme : « Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire ».

Aux termes d'un rapport et de conclusions datées du 20 décembre 2024, le commissaire enquêteur a formulé un avis favorable sur le projet de PLU. Cet avis est accompagné des recommandations suivantes :

- intégrer l'actualisation de l'inventaire des zones humides au plan de zonage ;

- compléter le plan de zonage par l'identification des éléments constitutifs de la trame verte et bleue à protéger ou renforcer ;
- prendre en considération les avis et appréciations formulées par la commissaire enquêtrice dans le chapitre 2.

L'ensemble du dossier comprenant le projet de PLU assortis notamment des avis, des observations du public et des rapports et conclusions d'enquête, a été mis à la disposition des élus préalablement à la séance du conseil municipal.

Selon l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme, « à l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé . . . par le conseil municipal ».

À la lumière des avis des personnes publiques associées, des rapports et conclusions d'enquête ainsi que des observations du public, il est proposé d'apporter au projet de PLU soumis à enquête publique quelques ajustements.

Afin de tenir compte de l'avis de l'Etat relevant une « enveloppe urbanisable excessive », les zones à urbaniser ont été questionnées et quelques-unes ont été réduites, sans emporter de modification du parti d'aménagement. Le secteur 1AUE de « La Maraze » a été réduit. Le secteur faisant l'objet d'une OAP sur « La Quesmière » a été supprimé. Une partie de la zone UE et des fonds de parcelles classées en zone UC ont été supprimées sur Vildé-la-Marine. Ces ajustements permettent de donner suite à l'avis de l'Etat sans compromettre les objectifs fixés.

Le PLU régularisé fixe ainsi un objectif d'environ 140 logements dont environ 60 ont été réalisés à ce jour. Le PLU permet à l'avenir un minimum de 55 logements sans compter la densification spontanée et le programme prévu sur le secteur du « Douviou » qui sera réalisable selon le résultat de l'appel en cours sur les jugements du Tribunal administratif de Rennes ou au moyen d'une procédure d'évolution du PLU permettant de tirer les conséquences de ces jugements.

Par ailleurs, quelques ajustements du règlement écrit ont eu lieu afin de tenir compte des avis de RTE, de SMA, de la structure porteuse du SCOT, de l'Etat... (*intégration des enjeux du PCAET, précisions en matière d'eau et d'assainissement, adaptations relatives au stationnement, ajustements liés aux cours d'eau...*).

L'avis de la Chambre d'agriculture a conduit à quelques ajustements du règlement graphique afin de reclasser en zone agricole certaines parcelles non comprises en espaces proches du rivage, ainsi qu'à des ajustements du règlement des zones A et N.

Le rapport de présentation a été complété, autant que possible, afin de satisfaire les demandes des personnes publiques associées (*archéologie, transports, coupures d'urbanisation, délimitation des EPR, inventaire des zones humides...*).

Enfin, un certain nombre de modifications mineures ont été réalisées afin de tenir compte des conclusions d'enquête et des observations du public. Certaines parcelles qui avaient fait l'objet d'un reclassement en zone inconstructible en 2020 ont été maintenues en zone AU (ZH 124, ZH 134, ZH 122...) (*pas de changement par rapport au projet de PLU arrêté*). Les parcelles F 8, 205 et 203 sont maintenues en zone UC (*pas de changement par rapport au projet de PLU arrêté*).

Le règlement de la zone NLT a été modifié selon les recommandations du commissaire enquêteur. La trame verte et bleue a été renforcée ponctuellement (*ajout de quelques éléments paysagers protégés*). L'essentiel des recommandations du commissaire enquêteur concernant le bâti à préserver ont été suivies.

Enfin, pour faire suite à l'avis du commissaire enquêteur selon lequel l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis à OAP mérite d'être actualisé afin de maintenir le rythme de construction constaté entre 2020 et 2024, une précision a été apportée dans les OAP afin d'indiquer que les opérations prévues en temporalité 1, qui n'auraient pas été mises en œuvre, pourront se réaliser en temporalité 2 ou 3 et ce de façon prioritaire.

Telles sont en synthèse les principales évolutions apportées au projet de PLU arrêté soumis à enquête publique.

D'une part, ces adaptations sont moins nombreuses et plus limitées que celles réalisées en 2020 lors de l'approbation du PLU. Elles ne modifient pas l'économie générale du projet de PLU arrêté.

Envoyé en préfecture le 09/04/2025

Reçu en préfecture le 09/04/2025

Publié le - 9 AVR. 2025

ID : 035-213501323-20250407-39_2025-DE

D'autre part, ces adaptations ont toutes été réalisées pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et des conclusions d'enquête.

La démarche ainsi réalisée, conformément aux décisions avant dire-droit du Tribunal administratif de Rennes du 18 mars 2024, conduit à régulariser le vice constaté par le Tribunal tenant à la circonstance que la commune avait apporté des modifications importantes à son projet qui n'étaient pas uniquement dictées par les avis des personnes publiques associées.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 12 voix pour et 1 voix contre (*Mme GUERINEL Pierrette*) :

- APPROUVE le plan local d'urbanisme de la commune tel qu'annexé à la présente délibération,
- PRECISE que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 à R. 153-22 du code de l'urbanisme, des formalités de publicité telles qu'un affichage en mairie pendant un mois et une insertion dans la presse,
- PRECISE que le dossier de plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture,
- TRANSMET la présente délibération et le dossier de plan local d'urbanisme approuvé en préfecture, en même temps qu'une publication sera effectuée sur le portail national de l'urbanisme,
- PRECISE que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et après accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

QUESTION INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal,

Le Maire,

Michel HARDOUIN.

