

Arrêté municipal du 24 septembre 2024

COMMUNE DE HIREL
REGULARISATION APRES JUGEMENT
ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE REVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Enquête N°E2400129/35

18 octobre 2024 – 20 novembre 2024

PARTIE 2
CONCLUSIONS ET AVIS

Fait à Rennes, le 20 décembre 2024

SOMMAIRE

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L’ENQUETE PUBLIQUE	3
1.1. Objet de l’enquête publique.....	3
1.2. Déroulement de l’enquête publique	6
1.3. Bilan de l’enquête publique.....	7
2. APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LE PROJET, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE	9
2.1. Diagnostic et choix retenus pour le projet communal	9
2.2. Le règlement graphique	15
2.2.1. Délimitation des différentes zones.....	15
2.2.2. Bâti à préserver au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme.....	19
2.2.3. Bâti susceptible de changer de destination.....	21
2.2.4. Emplacements réservés.....	21
2.3. Le règlement littéral	25
2.4. Les orientations d’aménagement et de programmation (OAP)	28
2.5. Divers	30
3. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU, RÉGULARISATION APRÈS JUGEMENT	31

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le contexte particulier de l'enquête publique

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hirel a été arrêté le 29 juillet 2019.

Une enquête publique s'est déroulée du 17 août au 18 septembre 2020.

Suite à cette enquête, la révision générale du PLU a été approuvée le 3 novembre 2020 par délibération du conseil municipal.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hirel a fait l'objet de trois recours devant le tribunal administratif de Rennes.

Ce tribunal a jugé, par décisions avant dire-droit du 18 mars 2024 :

- que la délibération du 3 novembre 2020 approuvant le plan local d'urbanisme méconnaît l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme en tant seulement qu'elle classe le secteur du Douviou en zone 1AUe,
- que la délibération du 3 novembre 2020 méconnaît l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme dès lors 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 ».

Le tribunal a précisé que « ce vice de procédure entachant la délibération du conseil municipal d'Hirel du 3 novembre 2020 portant approbation du PLU,....,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 ».

La commune d'Hirel est donc amenée à organiser une nouvelle enquête publique sur le projet de révision du PLU afin de mettre en œuvre la mesure de régularisation décidée par le Tribunal.

Le projet de PLU soumis à enquête publique est celui arrêté par délibération du 29 juillet 2019.

La procédure de révision du PLU de la commune de Hirel

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Hirel a été approuvé le 10 juillet 2008. Depuis, celui-ci a fait l'objet de plusieurs procédures de modifications et de révisions simplifiées.

Par délibération du 26 décembre 2017, le conseil municipal de Hirel a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette délibération définit les modalités de la concertation et les objectifs de la révision du PLU.

Ces objectifs sont les suivants :

- Favoriser le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain,
- Encourager la résorption de la vacance, la rénovation et l'adaptation du parc ancien,
- Diversifier le parc de logements pour répondre au parcours résidentiel et notamment attirer de jeunes ménages et répondre aux besoins des anciens,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel de la commune,
- Identifier et protéger la trame verte et bleue et les continuités écologiques,
- Intégrer les dispositions législatives de la Loi littoral,
- Préserver les zones humides et les cours d'eau,
- Conforter la centralité des bourgs d'Hirel et de Vildé-la-Marine et le dynamisme commercial,
- Poursuivre le développement touristique et balnéaire.

L'élaboration du projet de révision du PLU a duré un an et demi.

Le 29 juillet 2019, le conseil municipal a délibéré pour tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLU.

Le projet a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques, aux communes limitrophes, à la MRAe, à la CDNPS et à la CDPENAF.

C'est ce dossier qui fait l'objet de la présente publique.

Le projet de révision du PLU de la commune de Hirel

La commune d'Hirel est une commune littorale située au nord du département d'Ille et Vilaine, dans la baie du Mont Saint-Michel, à environ 17 km de Saint Malo et 25 km du Mont-Saint-Michel.

Dotée d'une superficie de 9,85 km², la commune comptait 1386 habitants en 2017.

La commune d'Hirel est membre de Saint-Malo Agglomération (SMA) qui regroupe 18 communes et près de 80 000 habitants.

Elle fait également partie du territoire du pays de Saint-Malo qui dispose d'un SCoT dont la révision a été approuvée en 2017.

Hirel est présentée dans le SCoT comme une commune rurale et périurbaine.

Le SCoT identifie deux bourgs : un bourg principal et un bourg secondaire (Vildé-la Marine), avec pour objectif de conforter le secteur d'agglomération du bourg principal d'Hirel et le bourg secondaire de Vildé-la-Marine.

La commune est concernée par un Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine (PPRSM), approuvé le 25 août 2016, qui a rendu de nombreux terrains inconstructibles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'appuie sur les conclusions du diagnostic territorial qui identifie les atouts et les faiblesses de la commune, ainsi que les enjeux et les besoins.

Le PADD répond à un objectif communal global qui est d'assurer un développement équilibré et harmonieux de la commune. Le scénario développé est justifié à travers 3 grands axes :

- Renforcer le dynamisme de la vie locale et conforter les centralités, tout en protégeant les populations contre les risques ;
- Affirmer l'identité d'Hirel en valorisant les patrimoines culturels, naturels et paysagers ;
- Soutenir les développements économiques.

Renforcer le dynamisme de la vie locale et conforter les centralités, tout en protégeant les populations contre les risques

La municipalité a fait le choix d'une croissance maîtrisée pour les 10 prochaines années. L'objectif de croissance démographique est fixé à + 0,87 %, par an.

Ce projet de développement ne vise pas à étendre l'urbanisation, mais bien à amener de nouvelles populations pour conforter un développement communal équilibré tant en termes de mixité fonctionnelle que de mixité sociale.

Afin d'appuyer la vitalité des bourgs d'Hirel et de Vildé-la-Marine et de maintenir la centralité commerciale, le PLU vise avant tout à conforter ces cœurs de bourgs et affirmer la spécificité de ces deux pôles.

Pour cela, la municipalité a décidé de concentrer prioritairement les développements dans les bourgs et leurs franges, à proximité des commerces, équipements et services. Elle a décidé d'encadrer les extensions urbaines par des projets d'aménagement d'ensemble d'une densité minimale de 22 logements par hectare, en compatibilité avec le SCoT. Pour assurer cette croissance démographique, la commune propose une programmation de 140 logements assurant la croissance du parc ainsi que sa diversification en matière de typologie et d'accession.

Le projet prévoit de renforcer la trame urbaine existante en s'appuyant sur les liaisons en place et les morphologies urbaines tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle (logements adaptés aux personnes âgées, logements sociaux, accession aidée, etc.).

Il prévoit également sécuriser les déplacements et de développer les liaisons douces pour mettre les quartiers en réseaux.

Le PLU promeut pour les futurs projets d'aménagement l'intégration d'une démarche environnementale visant notamment une gestion intégrée des eaux pluviales, le respect des essences locales, la valorisation du potentiel énergétique du territoire.

Enfin, ce développement vise à protéger les populations des risques et nuisances en intégrant les prescriptions du Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine.

Affirmer l'identité d'Hirel en valorisant les patrimoines culturels, naturels et paysagers

Bénéficiant d'un cadre de vie relativement préservé avec un patrimoine paysager remarquable en lien avec la baie du Mont-Saint-Michel, Hirel souhaite préserver et valoriser des éléments concourant à la définition de la trame verte et bleue du territoire et notamment :

- La préservation de la baie du Mont-Saint-Michel
- La protection des espaces remarquables et leurs abords
- La préservation des milieux boisés et du maillage bocager
- La préservation des milieux humides : réseau hydrographique, zones humides
- La maîtrise du développement urbain préservant ces espaces
- La préservation d'une trame verte et bleue assurant la continuité avec les corridors écologiques d'ampleur régionale (SRCE)
- Le traitement des points de rupture de continuité dans la trame verte et bleue
- La préservation et une gestion durable des ressources et particulièrement de l'eau (assainissement EP, EU)

Dans un souci de limitation de la consommation foncière, la commune de Hirel a engagé un travail d'identification des espaces mobilisables au sein du tissu urbain.

Aussi, le projet vise à préserver la façade littorale, les perspectives paysagères, ainsi que les coupures d'urbanisations en limitant l'urbanisation sur certains secteurs.

La situation géographique d'Hirel représente aussi une réelle opportunité sur le plan touristique. Le projet communal affirme cette vocation balnéaire pour dynamiser son territoire et ses centres-bourgs.

Soutenir les développements économiques

L'augmentation de la population visée et les opérations spécifiques participeront au maintien du tissu économique de proximité à Hirel.

Certaines orientations ont pour objectif de renforcer la mixité fonctionnelle au sein de la trame urbaine existante et à favoriser le maintien et l'implantation de commerces, artisans, services de proximité en étoffant le secteur de centralité.

Aussi, les activités conchylicoles qui forgent l'identité de la ville et animent la vie économique visent à être maintenues et développées.

L'agriculture participe à la vie économique et à la richesse environnementale du territoire et à l'identité communale. Afin de conforter la place de l'agriculture, la commune a souhaité définir un réel projet agricole qui s'applique au travers du PLU.

Le plan de zonage (règlement graphique), le règlement littéral et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), traduisent règlementairement les orientations du PADD.

1.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 1^{er} août 2024, M. le Maire de Hirel a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision générale du plan local d'urbanisme.

Mme la Conseillère déléguée a désigné, par ordonnance du 26 août 2024, Mme Danielle FAYSSE, urbaniste juriste, en qualité de commissaire enquêtrice.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique portant sur la régularisation après jugement du projet de révision du plan local d'urbanisme a été pris le 24 septembre 2024. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du 18 octobre 2024 au 20 novembre 2024 inclus.

A compter du 18 octobre 2024, un dossier d'enquête complet présentant le projet de PLU ainsi que les avis des personnes publiques, le rapport et les conclusions de la précédente enquête publique, les jugements du tribunal administratif et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs en mairie de Hirel, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de la commune.

Le dossier était aussi accessible depuis un poste informatique disposé dans la salle d'enquête publique ou à l'accueil de la mairie.

La commissaire enquêtrice a tenu 4 permanences en mairie de Hirel. Elle y a reçu 35 personnes, certaines à plusieurs reprises.

Les permanences se sont déroulées dans une ambiance calme. Chaque personne a pu consulter le dossier d'enquête, être reçue par la commissaire enquêtrice, se repérer sur les documents graphiques, prendre connaissance du projet, des règles d'urbanisme envisagées, et présenter ses observations dans le registre d'enquête, par courrier ou par courriel, via l'adresse électronique spécialement créée à cet effet.

La commissaire enquêtrice a, à chaque fois, expliqué l'objectif de la procédure de régularisation, organisée suite aux décisions du tribunal administratif. Elle a insisté sur la nécessité, pour le public, de reformuler les observations et demandes exprimées lors de la précédente enquête publique.

Les visiteurs se sont surtout intéressés au classement de leur propriété en zone constructible ou non constructible, aux secteurs classés en zone d'urbanisation future (1AUE) et aux bâtis à préserver au titre de leur caractère patrimonial.

1.3. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Hirel (régularisation après jugement) a donné lieu à 31 interventions écrites qui se répartissent de la façon suivante :

- 15 inscriptions dans le registre d'enquête, référencées R1 à R15,
- 7 courriers référencés C1 à C7,
- 9 messages électroniques, référencés M1 à M9.

Précisions :

- Certaines dépositions comportent plusieurs signatures ;
- Certaines personnes se sont exprimées à plusieurs reprises ;
- Chaque déposition peut comprendre plusieurs demandes ou observations portant sur des points différents.

Répartition thématique des observations

Les dépositions inscrites dans le registre mis à la disposition du public, les messages reçus par voie électronique et les courriers déposés ou reçus en mairie ont été répertoriés et analysés. Le contenu de ces dépositions, qui peuvent comprendre plusieurs observations ou remarques, a été ventilé par thèmes.

<i>Nature de l'observation</i>	<i>Nombre de remarques</i>
<i>Observations relatives au diagnostic et aux choix retenus pour le projet communal</i>	1
<i>Délimitation des différentes zones du PLU</i>	14
<i>Bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</i>	6
<i>Bâti susceptible de changer de destination</i>	2
<i>Emplacements réservés</i>	4
<i>Règlement littéral</i>	2
<i>Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</i>	4
<i>Divers</i>	4
<i>Total</i>	37

Le 28 novembre 2024, la commissaire enquêtrice a remis le Procès-verbal de synthèse à M. le Maire de Hirel (annexe 1 du rapport d'enquête).

Ont également participé à cette réunion :

- M. Alain COSSONNIERE 1er Adjoint,
- M. Cyrille LEUDIERE 3ème Adjoint,
- Maître ROUHAUD avocat de la commune,
- Mme Laëtitia LAUNA, directrice générale des services,
- M. Guillaume COLIN du bureau d'étude Quarta.

Le Mémoire en réponse de la commune aux observations du public, aux avis émis lors de la consultation administrative et aux questions de la commissaire enquêtrice a été transmis **le 12 décembre 2024**. Il comporte 31 pages et constitue l'annexe 2 du rapport d'enquête publique.

La commissaire enquêtrice, a procédé, **le 20 décembre**, à une reconnaissance des terrains concernés par les observations du public ou par les remarques des personnes publiques.

Méthodologie :

Le chapitre 5 de la partie 1 Rapport d'enquête, synthétise toutes les dépositions recueillies lors de l'enquête publique en les classant par thématiques. Ainsi une déposition qui aborde plusieurs sujets peut être ventilée dans plusieurs thèmes.

Dans le chapitre 2 de cette partie 2 Conclusions et avis sur le projet de révision du PLU, la commissaire enquêtrice procédera à une analyse thématique du projet de PLU présenté à l'enquête publique. Ce travail prend en compte l'analyse du projet, les observations émises lors de l'enquête publique, les propositions du public, les avis émis lors de la consultation administrative, le mémoire en réponse de la commune à l'avis des services de l'Etat, les questions de la commissaire enquêtrice, ainsi que les réponses de la commune de Hirel à ces avis et questions.

Nota : les réponses de la commune ne sont pas systématiquement reproduites dans leur intégralité dans cette analyse. Il conviendra de se reporter au Mémoire en réponse (annexe 2 du rapport d'enquête publique).

Dans le chapitre 3, la commissaire enquêtrice formulera ses conclusions et son avis personnel sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Hirel.

2. APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LE PROJET, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

2.1. DIAGNOSTIC ET CHOIX RETENUS POUR LE PROJET COMMUNAL

Le projet de PLU arrêté en juillet 2019

La commune souhaite, en intégrant le PPRSM et en sortant les zones rouges des espaces constructibles, retrouver une croissance démographique.

Le PADD répond à l'objectif communal global d'assurer un développement équilibré et harmonieux de la commune.

Le scénario développé est justifié à travers 3 grands axes :

- Renforcer le dynamisme de la vie locale et conforter les centralités, tout en protégeant les populations contre les risques
- Affirmer l'identité d'Hirel en valorisant les patrimoines culturels, naturels et paysagers
- Soutenir les développements économiques.

Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements

L'évolution moyenne annuelle retenue est de 0.87 %. La population atteindrait 1482 habitants à l'horizon 2028 pour 1362 en 2014.

Pour satisfaire les besoins en logements liés à l'arrivée d'environ 120 de nouveaux habitants mais aussi pour faire face à la production des résidences secondaires le calcul est le suivant :

- 86 logements d'ici 2028 pour le point mort (intégrant les résidences secondaires)
- 59 logements d'ici 2028 pour l'accueil de nouveaux ménages

Soit 144 logements d'ici 2028 (environ 14/an), répartis comme suit :

- 7 changements de destination sur la quinzaine de bâtiments identifiés
- 15 logements via les opérations en cours (densité 15 logements / ha)
- 20 logements en densification du tissu urbanisé sur 1.37 ha sans OAP (15 logt / ha)
- 53 logements en densification du tissu urbanisé sur 3.12 ha avec OAP (17 logt/ha)
- 57 logements en extension de l'urbanisation sur 2.67 ha avec OAP (21 logt / ha).

Gestion économe des sols

La consommation moyenne des superficies était de 4,20 ha sur la décennie passée. Le projet retient 3,71 ha en consommation d'espace pour les 10 prochaines années, dont 2,51 en extension urbaine.

A - L'expression du public

C4, Courrier de Mme Françoise GUILLORET, présidente de l'ADICE (Association Dinard, Côte d'Emeraude Environnement) :

Avis favorable sous réserve des observations relatives au PPRSM et au SCoT en cours de révision.

L'association rappelle que la commune est concernée par le PPRSM en cours de révision.

Elle demande que tous les objectifs de prévention des risques de submersion marine soient pris en compte dans tous les nouveaux projets. En particulier ceux définis dans le PAPI (Programme d'Action de Prévention des Inondations).

Elle estime qu'il serait prudent de ne pas envisager de programme immobilier dans la bande urbanisée le long du littoral en secteur SPR.

L'association observe le tribunal administratif de Rennes a jugé que, suite à l'enquête publique de 2020, la commune d'Hirel, après avoir réduit ses prévisions de logements à 10 logements/an, a réduit ses zones d'extension urbaine de 2,51 ha à 0,91 ha.

L'association constate que la commune a en effet réduit considérablement la zone d'extension la plus vaste.

Elle considère qu'une moindre densification du secteur SPR est nécessaire.

Elle indique que le maire de la commune devrait prendre un arrêté municipal lui permettant de sursoir à statuer afin d'appliquer le nouveau PPRSM et le nouveau SCoT.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Le SCoT du pays de Saint-Malo est en cours de révision. Lorsqu'il aura été approuvé le PLU de Hirel devra à nouveau être révisé ou modifié pour être rendu compatible avec le nouveau SCoT.

Le PPRSM n'est pas en cours de révision.

B - La consultation administrative

De nombreuses remarques et demandes de modification ont été formulées lors de la consultation administrative qui s'est déroulée à l'automne 2019 (voir synthèse au chapitre 4 du rapport d'enquête publique).

Les principales critiques ont été formulées par :

Les services de l'Etat qui ont émis un avis réservé sur un projet basé sur des perspectives de croissance démographique peu réalistes, un nombre de logement à produire trop important, une densité insuffisante et une capacité de densification à l'intérieure de l'enveloppe urbaine sous-évaluée.

Ils demandent également :

- Une clarification de la définition de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité, continuités écologiques, corridors) et des actions en faveur de sa préservation et de son renforcement ;
- Un engagement plus précis sur les échéances de mise en conformité des ouvrages d'épuration des eaux usées, et l'organisation du rythme du développement urbain et démographique par rapport à ces échéances ;
- Un renforcement sur la thématique de la ressource en eau et des milieux aquatiques ;
- La justification des délimitations des espaces proches du rivage, des espaces remarquables, ainsi que du caractère limité de l'urbanisation en EPR (en complément du SCoT).

Le PETR du pays de Saint Malo demande des compléments sur le phénomène de vacance et la prise en compte d'une remise sur le marché de certains logements vacants dans l'estimation des logements à produire, sur le diagnostic agricole, notamment par rapport aux secteurs de développement envisagés au sud du bourg d'Hirel, sur l'accueil des gens du voyage et sur une réflexion sur les liaisons douces entre Hirel et les bourgs des communes limitrophes, ainsi que vers les gares et lieux touristiques les plus proches.

La chambre d'agriculture demande de mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU qui portent sur des espaces agricoles.

La Communauté d'Agglomération du pays de Saint Malo rappelle que le projet doit prendre en compte le PLU et observe que le taux de vacance des logements est important.

Elle indique que les dispositions, du Schéma Directeur Cyclable et du Plan Global de Déplacement, devront être intégrées au projet du PLU (Phase diagnostic et justification du projet).

Les réponses de la commune figurent pages 16 à 28 du mémoire en réponse.

Certaines réponses formulées en 2020 restent d'actualité, elles apparaissent en rouge. Les réponses formulées en 2024 apparaissent en bleu.

C - La commissaire enquêtrice a interrogé la commune d'Hirel sur l'actualisation des données du projet de PLU arrêté en 2019 et ses perspectives d'évolution eu égard aux jugements du tribunal administratif de Rennes rendus en mars 2024 :

Evolution de la population et besoins en logements

Suites aux réserves émises par les services de l'Etat en 2019, la commune a produit un mémoire en réponse en 2020, qui figurait dans le dossier d'enquête publique organisée en août et septembre 2020.

Est-il possible de réactualiser ce mémoire en réponse ?

- Evolution de la population depuis 2019
- Nombre de logements construits ou autorisés depuis 2019, y compris les changements de destination
- Actualisation du tableau figurant page 3 du mémoire en réponse.

Projet d'urbanisme

Le tribunal administratif de Rennes dans ses décisions N° 2102253 et 2102747 du 18 mars 2024, point 12, a annulé le projet d'urbanisation du Douviou (classement en zone 1AUE).

Comment la commune va-t-elle respecter son projet d'urbanisme décrit dans son PADD qui prévoit la création de 144 logements, dont 35 sur l'OAP n°1 du Douviou, sachant qu'elle ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du projet ?

Comment la commune envisage-t-elle de répondre aux demandes des services de l'Etat (réduction des besoins en logement, des zones d'extensions urbaine, augmentation de la densité des constructions dans les OAP restantes) tout en ne portant pas atteinte à l'économie générale du PLU arrêté en juillet 2019 ? (Jugement du tribunal administratif de Rennes N°2102155 points 23 à 25).

Quelles seront les zones 1AUE maintenues, avec quelle superficie et quelle densité ?

Les réponses de la commune

Evolution de la population et besoins en logements

Afin d'avoir une idée précise sur les modifications à apporter au projet de PLU arrêté, compte tenu notamment des avis PPA formulés, il y a lieu de retracer les besoins de la commune et la manière d'y répondre.

Dans le projet de PLU, pour déterminer un objectif de nombre de logements à réaliser, l'analyse s'est basée sur une population 2018 de 1359 habitants et une population 2028 de 1482 habitants (+ 123 habitants).

D'après les dernières données INSEE disponibles, la commune de HIREL comptabilise 1 415 habitants au 1er janvier 2024 (+ 56 habitants).

On peut en conclure que sur 6 ans la commune a réalisé près de la moitié de ses prévisions démographiques.

L'objectif d'accueillir 123 habitants supplémentaires à horizon 2028 n'est donc pas irréaliste et ceci d'autant que le PLU continuera de s'appliquer après 2028 et répondra donc nécessairement au besoin d'accueil de la population après 2028.

Cette appréciation est encore plus vraie si l'on prend en compte le fait que certaines opérations comme Le Douviou n'ont pas pu être réalisées compte tenu des recours formés.

En tenant compte de ces prévisions démographiques et du phénomène de décohabitation, le projet a programmé la réalisation de 140 logements environ (chiffre retenu par le PADD).

Là encore, si ce chiffre est discuté par l'Etat, il faut signaler immédiatement que le PLU continuera à s'appliquer après 2028 et que ces 140 logements ont donc également pour objet de répondre au besoin d'accueil de la population après 2028.

Le rapport de présentation du projet de PLU a quantifié, de façon plus ou moins théorique, la possibilité de réaliser 152 logements répartis comme suit :

- 7 changements de destination
- 15 logements réalisés dans des opérations en cours

- 20 logements dents creuses sans OAP
- 110 logements dans des secteurs soumis à OAP :
 - Le Douviou : 35
 - Bel Air : 18
 - Le Vieux Presbytère : 35
 - Le Vieux Presbytère 2 : 7
 - Rue des Alleux : 10
 - Rue de la Maraze : 2
 - La Quesmière : 3

Depuis que ce travail a été réalisé, 57 logements ont été réalisés ou autorisés depuis 2019 dont notamment 23 en OAP, 1 changement de destination, 10 logements en cours, des logements en densification et en extension.

Au regard de l'objectif de réaliser 140 logements, il reste donc 83 logements à produire.

Ce besoin de 83 logements à produire peut être mis en perspective avec les logements attendus dans les différents secteurs soumis à OAP qui n'ont pas été réalisés et qui restent à produire, soit 87 :

- Le Douviou : 35
- Bel Air (18 – 2) : 16
- Le Vieux Presbytère (35 – 21) : 14
- Le Vieux Presbytère 2 : 7
- Rue des Alleux : 10
- Rue de la Maraze : 2
- La Quesmière : 3

S'agissant de la demande consistant à actualiser le tableau figurant page 3 du mémoire en réponse, la commune attire l'attention du commissaire enquêteur sur la circonstance que ce tableau s'appuyait sur une projection de logements revue à la baisse (127 logements sur 13 ans au lieu des 140 logements prévus au PADD débattu en conseil municipal). Au regard de la croissance de la population de ces dernières années et du fait que le PLU continuera de s'appliquer après 2028, ramener le besoin en logements à 127 unités ne paraît pas justifié.

Le tableau figurant page 3 du mémoire en réponse a donc été actualisé en tenant compte d'un besoin de 144 unités plus proche de l'objectif retenu par le PADD :

Projet d'urbanisme

Le seul et unique objet de la régularisation du PLU d'HIREL faisant l'objet de la présente enquête publique est de régulariser le vice retenu par le Tribunal, à savoir le vice de procédure tenant au fait que « 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 » (jugement du tribunal).

Le jugement d'annulation partielle du Douviou fait actuellement l'objet d'une procédure d'appel devant la CAA de Nantes. A court terme, la Cour administrative d'appel de Nantes peut potentiellement revenir sur cette annulation partielle.

De plus, dans son jugement du 18 mars 2024, le Tribunal a fondé son appréciation sur les orientations du SCOT relatives aux « franges d'espaces urbanisés en milieu sensible », alors que le secteur du Douviou est situé dans les « espaces urbanisés à conforter en milieu sensible »

La commune va donc respecter son projet d'urbanisme décrit dans son PADD qui prévoit la création de 140 logements en réalisant l'objectif de 35 logements sur l'OAP n°1 du Douviou.

Très subsidiairement, s'il devait être considéré que ces 35 logements ne doivent pas être pris en considération compte tenu de l'annulation partielle, il a été dit plus haut que, au regard de l'objectif de réaliser 140 logements, les secteurs soumis à OAP figurant au projet de PLU, Douviou exclu, permettent de produire 52 logements au minimum, à ajouter aux 57 logements déjà produits soit environ 110 logements. Il pourrait être travaillé sur la densité des secteurs soumis à OAP ainsi que sur la densification des dents creuses hors OAP pour produire le différentiel.

Comme indiqué plus haut, la réduction du besoin en logements ne se justifie pas compte tenu du fait que :

- sur 6 ans la commune a réalisé près de la moitié de ses prévisions démographiques ; l'objectif d'accueillir 123 habitants supplémentaires à horizon 2028 n'est donc pas irréaliste et ceci d'autant que le PLU continuera à s'appliquer après 2028 et répondra donc au besoin d'accueil de la population après 2028 ;

- l'objectif de produire 140 logements est tout aussi cohérent dans la mesure où cet objectif permet également de répondre à un besoin d'accueil de la population après 2028 si l'intégralité de ces logements n'est pas réalisée en 2028.

La possibilité d'améliorer la densité programmée mérite d'être explorée. Elle peut permettre d'augmenter le nombre de logements prévus dans l'hypothèse où le jugement du tribunal annulant partiellement le secteur du Douviou serait confirmé en appel.

L'opportunité de retirer des zones AU en extension urbaine n'est pas évidente et la commune souhaite au maximum éviter de les retirer.

Comme indiqué plus haut, le besoin de 83 logements à produire peut-être mis en perspective avec les logements attendus dans les différents secteurs soumis à OAP qui n'ont pas été réalisés et qui restent à produire, soit 87.

Si le nombre logements à produire programmé par le PADD est maintenu, la suppression de zones AU en extension urbaine est à étudier plus finement. Quant au risque d'une consommation excessive d'espace qui a conduit l'Etat à s'interroger sur les perspectives démographiques, la taille des ménages ainsi que la densité prévue, il convient de remarquer que :

- les OAP fixent des densités minimales globales par OAP,
- les OAP fixent un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

La commune pourrait étudier l'idée de prévoir expressément dans les OAP, au sein de cet échéancier, que la programmation des secteurs de temporalité 1 soit privilégiée avant la programmation de celles des secteurs 2 et 3.

D - Appréciation de la commissaire enquêtrice sur les choix retenus pour le projet communal et leur justification

Le projet de révision du PLU de la commune de Hirel a été arrêté en juillet 2019. Suite aux réserves émises lors de la consultation administrative, la municipalité a décidé, après enquête publique, de remanier le projet en maintenant ses objectifs de croissance de la population mais en réduisant de 144 à 127 le nombre de logements à produire, en supprimant des zones d'extension urbaines (IAUE), en densifiant certaines OAP, en particulier le secteur du Douviou, et en créant une zone UA destinée

à l'accueil d'industries, d'entrepôts ou de bureaux. Le projet de PLU, approuvé le 3 novembre 2020 par le conseil municipal, a fait l'objet de recours.

Le tribunal administratif de Rennes a jugé, le 18 mars 2024, que « 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 » et que ce vice de procédure est susceptible d'être régularisé par l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

Ainsi et tel que rappelé dans le MER, le seul et unique objet de la régularisation du PLU d'HIREL faisant l'objet de la présente enquête publique est de régulariser le vice de procédure retenu par le tribunal en n'apportant pas de modification importante au PLU arrêté en 2019.

J'observe que depuis 2019, la commune compte 127 nouveaux habitants et que 57 logements ont été réalisés ou autorisés, ce qui est en cohérence avec les objectifs définis dans le PADD tant en ce qui concerne l'évolution de la population que le nombre de logement.

Il resterait donc 83 logements à produire, sur la période 2024-2028.

La répartition proposée dans le mémoire en réponse est la suivante :

- 7 changements de destination
- 11 logements en dents creuses
- 35 logements dans le secteur du Doviou (annulé par le jugement du TA de Rennes)
- 34 logements en extension de l'urbanisation dans les autres OAP pour une superficie de 1,55 ha et une densité de 22 logements à l'hectare.

Cette répartition me semble, elle aussi, cohérente avec les orientations définies dans le PADD.

A ce stade et compte tenu de l'incertitude liée au projet d'urbanisation du Douviou (35 logements), annulé en première instance et qui fait l'objet d'une procédure en appel, il me semble opportun de maintenir toutes les zones d'urbanisation future (IAUE) prévues au PLU.

Il est également pertinent d'organiser un calendrier d'ouverture à l'urbanisation, ou de mise en œuvre des OAP, qui tienne compte des réalités du terrain (maîtrise foncière, volonté des propriétaires, faisabilité technique).

Cet échéancier existe déjà dans le document des OAP page 3. Il conviendrait de l'actualiser afin de maintenir le rythme de construction constaté entre 2020 et 2024.

Le projet de PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal devrait tendre vers l'objectif des 22 logements par hectare, inscrit dans le PADD et dans le SCoT. Cependant, conformément au jugement du tribunal administratif, certains secteurs en densification localisés en centralité ne pourront pas être trop densifiés compte tenu du caractère littoral de la commune (extension limitée de l'urbanisation à l'intérieur des espaces proches du rivage).

Je prends note des réponses apportées par la commune aux demandes et observations recueillies lors de la consultation administrative qui figurent pages 16 à 28 du Mémoire en réponse du 12 décembre 2024. Elles prennent en considération l'objectif de régularisation du vice de procédure relevé par le tribunal administratif ; à savoir ne pas porter atteinte aux orientations définies dans le PADD.

Je retiens que :

- La commune, comme en 2020, s'est engagée à compléter le rapport de présentation sur les aspects archéologie, transports, coupures d'urbanisation, délimitation des espaces proches du rivage, inventaire des zones humides ;
- 6 logements sociaux vont être réalisés dans la Rue du Verger ;
- La vacance a été réduite de 53 à 43 logements vacants entre 2015 et 2021 ;
- Les dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue (définition, protection, renforcement) ne seront pas modifiées dans le PADD ;
- La compétence relative à la conformité des dispositifs de traitement des eaux usées dépend de Saint-Malo Agglomération. Des études sont en cours de réalisation pour envisager l'opportunité et la faisabilité de transférer la lagune d'Hirel et de Vildé vers une commune voisine. J'estime

qu'il conviendra de vérifier, avant engagement de toute nouvelle opération d'urbanisme, que les dispositifs d'épuration peuvent recevoir de nouveaux effluents.

Je retiens également que le SCoT est actuellement en cours de révision et qu'une d'évolution du document d'urbanisme sera nécessaire pour intégrer les objectifs du SCoT révisé en particulier le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et délimiter le cas échéant les éventuels Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) qui pourraient être prévus sur le territoire communal.

Enfin il convient de préciser que la révision du PPRSM du Marais de Dol n'est pas engagée.

2.2. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique ou plan de zonage est la traduction réglementaire du PADD. Il fait apparaître un découpage du territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N. Ces zones sont divisées en secteurs, définis en fonction de leurs caractéristiques et des règles particulières qui s'y appliquent.

Le plan de zonage mentionne également, les secteurs d'OAP, les zones humides, les cours d'eau, les emplacements réservés, les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination, les espaces boisés classés, les haies à protéger...Il délimite également les espaces proches du rivage (EPR) et la bande des 100 m.

A - L'expression du public

26 des 36 remarques recueillies lors de l'enquête publique portent sur le règlement graphique.

2.2.1. Délimitation des différentes zones

R1 et C3 ; M. Auguste JOUQUAN, 15 l'Aupinière 35120, HIREL :

Demande qu'une partie (2 000 m²) de la parcelle cadastrée ZN 0073, située au lieu-dit es-Dupuy, soit classée en zone constructible, car il s'agit d'un village et que le risque de submersion n'y est pas plus dangereux que dans le bourg (extrait cadastral en annexe à l'observation).

[Réponse de la commune](#) : Cette demande n'apparaît pas compatible avec la loi littorale.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Ce hameau, linéaire et peu dense, qui ne comprend que quelques maisons, ne peut être défini comme un secteur déjà urbanisé (SDU) au sens de la Loi littoral.

R3 et R8 ; M. Alain LECHARPENTIER, pour son père M. Claude LECHARPENTIER :

Demande que le classement en zone constructible au PLU de la parcelle ZH 124 soit maintenu car il a un projet de construction. Il signale que cette constructibilité avait été supprimée lors de l'approbation du PLU en 2020.

[Réponse de la commune](#) : des arbitrages seront réalisés par la commune suite au jugement du tribunal administratif et à l'avis du commissaire enquêteur, étant précisé que plusieurs secteurs en extension urbaine seront conservés pour répondre aux objectifs définis dans le PADD.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Compte tenu de l'incertitude liée à l'avenir du secteur du Douviou, et de la nécessité de ne pas porter atteinte à l'équilibre du PADD, il me semble opportun de maintenir cette parcelle, située en dehors des espaces proches du rivage, en zone AUE, tel que prévu au PLU arrêté.

Concernant le dépôt de son entreprise, située sur les parcelles F 8, 205 et 203, classées en UA au PLU approuvé en 2020 et en UC au PLU arrêté en 2019, il déclare vouloir conserver la possibilité de construire un hangar de stockage si cette parcelle devait rester en UC.

Il précise qu'il a obtenu un certificat d'urbanisme opérationnel en 2022.

[Réponse de la commune](#) : Le projet de M. LE CHARPENTIER est compatible avec les zonages UA et UC.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Pour rappel le juge administratif a considéré que le classement de cette parcelle en zone UA, après enquête publique, constituait un vice de procédure que la présente enquête publique vise à régulariser.

Il serait préférable de maintenir le zonage UC, zone mixte qui permet à la fois la construction de logements et la réalisation du projet de construction d'un hangar de M. CHARPENTIER. Je suggère la mise en place d'une OAP afin d'organiser l'aménagement de ce vaste secteur situé dans le centre bourg.

R4 ; Mme et M. SAMSON et BAUX :

Propriétaires en indivision de la parcelle ZM 33 située à la Ville aux Fleurs, demandent le classement de cette parcelle en zone constructible car il s'agit d'une dent creuse qui ne présente pas d'intérêt pour l'agriculture.

Ils précisent que ce classement avait été évoqué lors des réunions de consultation.

[Réponse de la commune](#) : Cette demande n'apparaît pas compatible avec la loi littorale. Toutefois, dans le cas où le SCOT le permettrait à l'avenir (identification d'un SDU), le PLU pourra évoluer en conséquence.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Pris note, si ce hameau est classé en Secteur Déjà Urbanisé par le SCoT en cours de révision, la parcelle pourrait devenir constructible, moyennant une évolution du PLU.

R6 ; Mme Monique FUMMI, propriétaire de la parcelle ZE 22, située aux «Nielles» :

Indique que ce terrain était classé en zone constructible lors de son acquisition.

Elle demande l'autorisation d'y implanter un box pour deux chevaux au-delà de la bande des 100 m, soit au fond du terrain.

[Réponse de la commune](#) : Cette demande n'apparaît pas compatible avec la loi littorale.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Cette parcelle, située en Espace Proche du Rivage et en dehors des zones urbanisées, n'est pas constructible.

R9 ; message du 20 novembre 2024, Mme Marithé FASQUELLE-SORRE :

En complément du courrier de Maître BEGUIN (M7), elle demande le maintien de la parcelle ZH 134 en zone constructible.

[Réponse de la commune](#) : des arbitrages seront réalisés par la commune suite au jugement du tribunal administratif et à l'avis du commissaire enquêteur, étant précisé que plusieurs secteurs en extension urbaine seront conservés pour répondre aux objectifs définis dans le PADD.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Compte tenu de l'incertitude liée à l'avenir du secteur du Douviou, et de la nécessité de ne pas porter atteinte à l'équilibre du PADD, il me semble opportun de maintenir cette parcelle, située en dehors des espaces proches du rivage, en zone AUE, tel que prévu au PLU arrêté.

R10 ; M. Sébastien FONTAINE, propriétaire de la parcelle ZI 80 au lieu-dit Mirlange :

Demande le classement de cette parcelle, initialement constructible, en zone urbanisable car il s'agit d'une dent creuse, non exploitée en terre agricole.

[Réponse de la commune](#) : Cette demande n'apparaît pas compatible avec la loi littorale. Toutefois, dans le cas où le SCOT le permettrait à l'avenir (identification d'un SDU), le PLU pourra évoluer en conséquence.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Pris note, si ce hameau est classé en Secteur Déjà Urbanisé par le SCoT en cours de révision, la parcelle pourrait devenir constructible, moyennant une évolution du PLU.

R11 ; M. Eric LEMONNIER, propriétaire de la parcelle ZH 122 :

Souhaite que cette parcelle reste constructible au PLU.

Réponse de la commune : des arbitrages seront réalisés par la commune suite au jugement du tribunal administratif et à l'avis du commissaire enquêteur, étant précisé que plusieurs secteurs en extension urbaine seront conservés pour répondre aux objectifs définis dans le PADD.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Compte tenu de l'incertitude liée à l'avenir du secteur du Douviou, et de la nécessité de ne pas porter atteinte à l'équilibre du PADD, il me semble opportun de maintenir cette parcelle, située en dehors des espaces proches du rivage, en zone AUE, tel que prévu au PLU arrêté.

R12 et C6 ; Mme Pierrette GUERINEL, propriétaire des parcelles ZH 012 et ZH 0013, Lieu-dit La Quesnière :

Rappelle que les parcelles ZH 12 et 13 étaient classées en zone constructible UE, correspondant à un secteur périphérique avant que le PPRSM ne les classe en zone rouge et, par conséquent, le projet de révision du PLU ne les classe en zone inconstructible.

Elle conteste le classement en zone rouge par le PPRSM qui lui paraît erroné au vu de la configuration des lieux et du classement en zone bleue des terrains alentours.

Elle indique qu'il vaudrait mieux financer le rehaussement des digues plutôt qu'interdire et que le niveau IGN actualisé en 2023 a été révisé de + 1m, ce qui remet en question les modélisations du PPRSM.

Elle remet en cause la modélisation effectuée qui lui semble très conservatrice, en particulier sur la probabilité que la mise en charge de la digue entraîne systématiquement la création de brèches.

En conséquence, elle demande qu'une partie de son terrain (parcelles ZH 12 et 13) redevienne constructible, en lien avec le SCoT et le PPRSM.

Réponse de la commune : Le PPRSM s'applique sur le territoire communal et ne fait pas l'objet de la présente procédure.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Les parcelles ZH 12 et 13 sont classées en zones rouge ou rose au PPRSM. Elles sont donc inconstructibles. La présente enquête publique n'a pas pour objet de faire évoluer le PPRSM.

R15, M. HARDOUIN, en qualité de propriétaire indivis :

Demande que la partie Est de la parcelle 63, classée en 1AU au PLU arrêté en 2019, soit reclassée en UC, comme au PLU approuvé en 2020.

Réponse de la commune : Cette demande avait été prise en compte en 2020. La commune pourrait de nouveau prendre en compte cette demande.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Cette parcelle était classée en UC au PLU approuvé en 2008. La parcelle ne fait pas partie de la zone 1AUE annulée par le TA puisque reclassée en UC après enquête publique. Un reclassement en UC pourrait être envisagé, s'il n'obère pas l'aménagement futur du secteur.

C5, M Denis BOUAISSIER 43 bis rue des Alleux, 3510 HIREL

Demande le maintien du classement en zone constructible UE des parcelles ZI 8 et 9 situées rue de la Maraze.

Il ne comprend pas la recommandation n°6 de de DDTM : *la zone d'extension Rue de la Maraze pourrait être supprimée, afin de mieux préserver la silhouette urbaine du bourg et ne pas dégrader la qualité de l'entrée de ville.*

Il s'engage à construire 3 logements locatifs sur ces parcelles et présente un projet réalisé par un architecte, qui selon lui, ne dégrade pas la qualité de l'entrée de ville. (en annexe, extraits cadastraux et photos d'insertions paysagères).

Réponse de la commune : des arbitrages seront réalisés par la commune suite au jugement du tribunal administratif et à l'avis du commissaire enquêteur, étant précisé que plusieurs secteurs en extension urbaine seront conservés pour répondre aux objectifs définis dans le PADD.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Compte tenu de l'incertitude liée à l'avenir du secteur du Douviou, et de la nécessité de ne pas porter atteinte à l'équilibre du PADD, il me semble opportun de maintenir ces parcelles, en zone AUE, tel que prévu au PLU arrêté.

La visite sur place a permis d'apprécier l'impact paysager de nouvelles constructions sur ces parcelles situées en espace proche du rivage. Contrairement à ce qui peut apparaître sur plan, la vue sur la frange urbaine, depuis l'est du bourg, constituée de maisons récentes, ne sera pas beaucoup modifiée. La plantation d'une haie bocagère en limite Sud-Est des parcelles pourrait être prévue dans l'OAP.

C7 M ; Pierre LEBAS, président de l'association Amis des Rivages de la Baie ; fait les observations suivantes :

- l'aire de stationnement de 20 places sur le DPM devant le bourg d'Hirel doit rapidement disparaître et retrouver son état naturel,
- l'arrêté préfectoral du 28-05-08 doit être modifié, voire abrogé par l'Etat.
- le zonage NLT doit être rectifié, ne comportant aucune partie de DPM (le SCoT du Pays de St Malo ne comportant pas de volet maritime) et se limiter à l'emprise de la digue Duchesse Anne + l'emprise de la digue extérieure de la concession conchylicole de la Vildé La Marine. L'aire de jeux et les activités de char à voile étant maintenues sur le DPM par Autorisation d'Occupation Temporaire de l'Etat (AOT).

Réponse de la commune : Le règlement de la zone NLT avait été modifié entre l'arrêt de projet et l'approbation du PLU pour interdire le stationnement. La commune a également supprimé l'accès à cette zone pour le stationnement au profit d'une autre aire de stationnement pour le stationnement du public Rue du Bord de Mer. La modification du règlement littéral serait conservée.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Pris note de la création d'une autre aire de stationnement rue du Bord de Mer. Le règlement de la zone NLT devra être modifié pour interdire le stationnement.

M 6 ; message du 14 novembre, Mme BRAULT Marie-Paule ; 9, rue du bord de mer 35120 – HIREL :

Demande qu'une partie de la parcelle "Le clos Julien" cadastrée n° ZN 124, située dans le village des Turmeaux d'une superficie de 5 220 m2, qu'il possède en indivision avec mon frère et ma sœur soit classée en zone constructible.

Il précise, à l'appui de sa demande, que :

- le terrain se trouve au cœur du village des "Turmeaux",
- plusieurs habitations ont été construites autour depuis 15 ans,
- le terrain se trouve au-dessus du niveau de la route et que cela ne posera aucun problème pour l'installation du système d'assainissement autonome.

Réponse de la commune : Cette demande n'apparaît pas compatible avec la loi littorale.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Ce hameau, linéaire et peu dense, qui ne comprend que quelques maisons, ne peut être défini comme un secteur déjà urbanisé (SDU) au sens de la Loi littoral.

M7 ; message du 19 novembre, Maître Emmanuelle BEGUIN, conseil de Mme FASQUELLE SORRE, propriétaire des parcelles cadastrées section ZH n°134 et ZG n° 445, 446 et 449 :

Sollicite le maintien du classement de la parcelle cadastrée ZH n°134, sur laquelle Mme FASQUELLE SORRE a un projet de création de deux gîtes accessibles aux PMR en zone urbanisable 1AUE.

A l'appui de son observation, elle développe les arguments suivants :

- la parcelle ZH 134 peut être regardée comme située au sein d'un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation tel que défini par le Code de l'urbanisme,
- situation dans le prolongement de l'urbanisation,
- situation en zone bleue du PPRSM,

- desserte par les réseaux ,
- la parcelle est comprise dans un secteur d'extension urbaine inscrit au PADD,
- le projet de construction est compatible avec l'OAP projetée qui prévoit l'édification de 7 logements.

Réponse de la commune : des arbitrages seront réalisés par la commune suite au jugement du tribunal administratif et à l'avis du commissaire enquêteur, étant précisé que plusieurs secteurs en extension urbaine seront conservés pour répondre aux objectifs définis dans le PADD.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Compte tenu de l'incertitude liée à l'avenir du secteur du Douviou, et de la nécessité de ne pas porter atteinte à l'équilibre du PADD, il me semble opportun de maintenir cette parcelle, située en dehors des espaces proches du rivage, en zone AUE, tel que prévu au PLU arrêté.

M 8, message du 19 novembre, Mme et M. Pascal STAIQULY, 11 Place de l'église Vildé la Marine, 35120 HIREL :

Madame est propriétaire des parcelles B128, B129, B298 et B306 (dénommé le champ Retaud). Ils demandent la possibilité de construire leur résidence principale à côté du garage situé sur la parcelle B129 et sur une partie de la parcelle B128. Cette parcelle B128 dispose des servitudes d'accès, de 2 entrées avec portail, eau et électricité pour desservir le garage. La demande de classement en zone constructible porte sur une partie seulement de la parcelle B128 (200 m² environ sur 640 m²).

Réponse de la commune : La parcelle 128 est inconstructible au titre du PPRSM. Seule la parcelle 129 est constructible au titre du PPRSM.

Extrait du règlement graphique du projet de PLU arrêté page 9 du mémoire en réponse.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Le projet de construction n'est réalisable que sur la parcelle B 129.

2.2.2. Bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

C1, M. Cyrille LEUDIERE, 23, rue du Bord de Mer, 35 120, HIREL :

Demande la déclassification du bâtiment situé sur la parcelle ZH 35, 36 rue des Alleux car celui-ci a fait l'objet de transformations successives et présente maintenant un faible intérêt patrimonial.

Il précise que le bâtiment a été restauré récemment par la commune : PC en date du 3 novembre 2021.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Après visite sur place, il m'apparaît que ce bâtiment fortement remanié et relativement récent pourrait être déclassé. En revanche, il conviendra de veiller à la protection du bâtiment plus ancien implanté perpendiculairement à la route, sur la parcelle voisine.

C2, Mme et M. HARDOUIN, 10 rue du domaine, 35 120 HIREL :

Sont propriétaires de 3 bâtis classés « remarquables » sur les parcelles F 88, F90 et ZH 142, situées aux 10 et 12 rue du domaine et 43 rue des Tourailles.

Ils demandent que ces trois bâtis soient retirés de la liste des bâtiments remarquables car ils ont tous subi des transformations récentes (extensions, ouvertures) qui leur ont fait perdre leur authenticité.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

La visite sur place, a permis de constater qu'il ne subsiste plus qu'un grand bâtiment et un hangar sur la parcelle ZH142. Ce bâtiment de ferme du 19^{ème} siècle mériterait d'être protégé.

Les maisons situées sur les parcelles F88 et F90 ont été restaurés mais font partie d'un ensemble bâti linéaire caractéristique de la commune qu'il convient de continuer à protéger.

M2, message du 31 octobre ; Mme et M. VIVIEN 1 château berger 35120 HIREL :

Sollicitent le déclassement de la maison située sur la parcelle ZN332 à Château Berger qui ne devrait pas être "bâti remarquable" car la maison a déjà fait l'objet de travaux dont une autorisation d'urbanisme en 2014 (Permis de construire 3513214S0013 accordé en novembre 2014).

Elle précise que ce bâti avait été déclassé lors de l'approbation du PLU en 2020 suite à la précédente enquête publique.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Après visite sur place, il m'apparaît que ce bâtiment isolé en pierre mais relativement récent et déjà restauré pourrait être déclassé.

M3 ; message du 3 novembre ; Mme Claire CASSEDANNE :

Sollicite le déclassement de leur bien immobilier situé au 45 Grande Rue 35120 HIREL (parcelle B30) de la catégorie des bâtis remarquables.

Elle précise :

- qu'ils ont déjà obtenu une DP validée et sommes en cours de travaux (DP 35132 24 A0024 Déclaration préalable par CHAPUY Alexandre + codemandeur(s)).

- que ce bien avait également fait l'objet d'autres DP dont certains travaux ont été réalisés conformément aux autorisations reçues.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Certes, des travaux ont été autorisés sur cette maison mais elle fait partie d'un ensemble bâti linéaire de qualité, caractéristique du bourg de Vildé la Marine, qu'il convient de protéger.

M5 ; message du 11 novembre, Mme et M. FLAMENT, 2 place de l'église – Vildé la Marine – 35120 HIREL

Comme ils l'ont fait lors de la première enquête publique de 2020, ils demandent de bien vouloir déclasser le bâtiment situé sur la parcelle B 146 (Vildé la Marine).

En effet, la maison a déjà fait l'objet de transformations extérieures (Déclaration Préalable n° DP03513214A0023 en 20 14), ce qui doit pouvoir entraîner sa suppression de la liste des bâtis remarquables.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Certes, cette maison a déjà été rénovée mais elle fait partie d'un ensemble bâti linéaire de qualité, caractéristique du bourg de Vildé la Marine, qu'il convient de protéger.

R14 ; Mme Aurélia TARDIF, 28 grande rue, Vildé la Marine 35120 HIREL :

Contrairement à la demande de déclassement total de 2020, demande seulement le déclassement de la partie dépendance du bâtiment, plus récente.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

La visite sur place a permis de constater que le bâtiment annexe à l'habitation, plus récent, mériterait en effet d'être déclassé.

[Réponse de la commune](#) : Toutes ces demandes feront l'objet d'un arbitrage étant précisé que les bâtiments qui avaient été déclassés en 2020 ne seront pas reclassés.

La commissaire enquêtrice a interrogé la commune d'Hirel :

Plusieurs intervenants demandent que leur propriété ne soit plus inscrite au titre des bâtis de caractère à préserver en raison de l'exécution de travaux ayant modifié et dénaturé la qualité du bâtiment.

Pour autant, il conviendrait de vérifier si ces travaux ont réellement dénaturé le caractère patrimonial du bâti. Ce qui ne devrait pas être le cas.

Ces bâtiments étaient-ils déjà protégés dans le PLU antérieur ?

[Réponse de la commune](#) : Après vérifications, les bâtiments qui ont été repérés au projet de PLU arrêté n'étaient pas concernés par un classement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

2.2.3. Bâti susceptible de changer de destination

R5 ; M. Jacques BAUX, 13 Mirlange 35120 HIREL :

Demande l'inscription au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination d'un quatrième bâtiment de caractère (pierre et terre) qui mérite d'être restauré, mis en valeur et transformé en logement locatif, à l'instar des 3 autres bâtiments déjà rénovés (plan en annexe).

[Réponse de la commune](#) : Il s'agit d'une annexe d'un bâtiment à usage d'habitation. Cette demande ne nécessite pas de changement de destination.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Pris note

R7 ; M. Jean-Claude DELAUNAY, 6 Les Turmeaux, 35120 HIREL :

Demande :

- que le bâtiment situé sur la parcelle n°138 soit inscrit au titre du bâti susceptible de changer de destination ;
- l'autorisation d'étendre ce bâtiment en pierre.

Il signale qu'il avait déjà fait cette demande en 2020 mais qu'à l'époque il n'était pas encore propriétaire (extrait de plan cadastral en annexe à l'observation).

[Réponse de la commune](#) : Il s'agit d'un bâtiment qui est en état de ruine. Cette demande ne pourra donc pas être prise en compte.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

La visite sur place a permis de constater qu'il s'agit d'un petit bâtiment en très mauvais état qui ne pourra pas faire l'objet d'une extension.

La commissaire enquêtrice a interrogé la commune d'Hirel :

La commune envisage-t-elle de répondre favorablement à la demande des services de l'Etat qui souhaitent l'instauration d'une emprise minimum au sol de 60 m² car ces bâtis ne peuvent être agrandis ?

[Réponse de la commune](#) : Lors de l'approbation du PLU en 2020 cette remarque avait été prise en compte par la commune entre l'arrêt de projet du PLU et l'approbation. Toutefois, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112 1-1 du code rural et de la pêche maritime en zone A et à l'avis conforme de la CDNPS en zone N. Par conséquent, la commune d'HIREL ne souhaite pas prendre en compte cette remarque.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

L'instauration d'une emprise minimum au sol de 60 m² présente l'inconvénient de ne pas permettre la rénovation d'un patrimoine bâti de qualité qui pourrait être transformé en gîte ou en gîte d'étape. L'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS constitue une garantie que le projet de portera pas atteinte à l'activité agricole ou aux sites naturels et paysagers.

2.2.4. Emplacements réservés

R2, Mme Martine BODIN, 18 rue des Tourailles 35120, HIREL :

Informe qu'elle dispose d'un droit de passage, mentionné dans l'acte notarié, sur le chemin appartenant à ses voisins, sur lequel est inscrit l'emplacement réservé N°5.

[Réponse de la commune](#) : Pris note.

9, Mme Marithé FASQUELLE-SORRE :

Demande l'annulation de l'emplacement réservé N°3, non relié à la voie publique, qui grève les parcelles 445 et 446 l'empêchant de construire une maison partagée à destination des personnes âgées et handicapées.

M7 ; message du 19 novembre, Maître Emmanuelle BEGUIN, conseil de Mme FASQUELLE SORRE, propriétaire des parcelles cadastrées section ZH n°134 et ZG n° 445, 446 et 449 :

Observe que les parcelles cadastrées section ZG n° 445, 446 et 449 sont classées en zone UE et grevées d'un emplacement réservé N° 3 dédié à la création d'un cheminement doux.

Elle demande la suppression de cet emplacement réservé pour les raisons suivantes :

- Cet emplacement réservé était déjà présent au sein du précédent PLU en vigueur depuis le 10 janvier 2008 sans qu'une concrétisation du projet ayant guidé son institution n'aboutisse, ce qui constitue une erreur manifeste d'appréciation (jurisprudence CE, 17 mai 2002, req. n° 221186).
- La construction envisagée par Madame FASQUELLE-SORRE sur la parcelle 445 ne pourra pas s'implanter en limite séparative compte tenu de l'emplacement réservé. Or, un recul de 3 mètres réduira considérablement la superficie de son projet de structure d'accueil et en remet en cause la réalisation.
- Le tracé retenu pour la création de ce cheminement doux n'est pas précisément justifié par le PLU (ni dans le rapport de présentation, ni dans le PADD) et se heurte à un autre tracé possible présentant des inconvénients bien moindres. Un tracé empruntant une voie existante desservant un lotissement est tout à fait réalisable et présente des inconvénients moindres.
- Enfin, force est de constater que la commune de HIREL a commis une erreur manifeste d'appréciation en grevant les parcelles de Madame FASQUELLE-SORRE d'un emplacement réservé et que ce cheminement doux n'a aucune vocation à être créé puisqu'il ressort du panneau d'affichage situé sur l'église du bourg depuis le début de l'année 2024 qu'elle a finalement fait le choix d'aménager sa liaison douce par la voie située au Sud, au sein de la nouvelle opération de logements. Plusieurs jurisprudences relatives à l'existence d'autres cheminements possibles sont citées à l'appui de l'observation.

En conclusion, Maître BEGUIN affirme que : dès lors, l'emplacement réservé pour la création d'un cheminement doux est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation lorsqu'un autre tracé est possible, qu'il présente des avantages similaires et surtout moins d'inconvénients.

Réponse de la commune : Cette demande a fait l'objet d'un jugement du Tribunal Administratif.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Le jugement du n° 2102155, points 28, 29, 30, 31, rejette les arguments développés à l'encontre de cet emplacement réservé.

Cependant, après visite sur place, j'estime que l'intérêt de la mise en place de cet ER sur les parcelles ZG n° 445, 446 et 449 est très limité puisqu'il existe déjà un cheminement rue du Domaine de la plage qui rejoint la partie sud de l'ER N°3. Il me semblerait opportun de supprimer la partie nord de cet emplacement réservé.

C7 ; M Pierre LEBAS, président de l'association Amis des Rivages de la Baie :

Observe que le seul moulin sur la digue et sa parcelle cadastrale correspondante en zone NLt doit faire l'objet d'un emplacement réservé pour une destination publique touristique. L'acquisition par la Collectivité pouvant se faire lors d'exercice du Droit de Prémption Urbain.

Réponse de la commune : La commune ne souhaite pas se porter acquéreur de ce moulin.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Pris note.

B - La consultation administrative

Plusieurs remarques et demandes de modification ont été formulées lors de la consultation administrative qui s'est déroulée à l'automne 2019 (voir synthèse au chapitre 4 du rapport d'enquête publique).

[Les réponses de la commune figurent pages 16 à 28 du Mémoire en réponse.](#)

Certaines réponses formulées en 2020 restent d'actualité, elles apparaissent en rouge. Les réponses formulées en 2024 apparaissent en bleu.

Les principales critiques formulées et les réponses de la commune :

Les services de l'Etat demandent que :

- L'inventaire attendu par le SAGE ou le SCoT en matière de zones humides soit effectivement et correctement réalisé ; l'inventaire des haies bocagères pourrait de même être précisé, notamment sur le plan de leur fonctionnalité : hydraulique ou écologique.

[Réponse de la commune](#) : L'inventaire des zones humides a été actualisé et validé par la CLE en 2020.

- Le corridor identifié à l'est du territoire communal, entre deux réservoirs de biodiversité essentiels pour le territoire, soit défini plus précisément, en ce qui concerne notamment les constituants concernés et leur étendue. La commune doit déployer sur les éléments correspondants des objectifs de préservation et de restauration, et les traduire sur le plan réglementaire en mobilisant davantage toutes les possibilités du Code de l'Urbanisme (L.113-29 et L.151-23).

[Réponse de la commune](#) : Des haies bocagères seront identifiées comme à créer au règlement graphique. Des boisements ont été plantés récemment sur la commune par des exploitants agricoles. Ces derniers seront classés comme Espace Paysager Protégé au PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

Ils recommandent que la zone d'extension urbaine Rue de la Maraze soit supprimée, afin de mieux préserver la silhouette urbaine du bourg et ne pas dégrader la qualité de l'entrée de ville.

[Réponse de la commune](#) : En fonction des secteurs qui seront conservés en extension urbaine cette demande pourra être prise en compte.

Le PETR du pays de Saint Malo :

Demande de compléter le plan de zonage sur plusieurs points :

- Les limites du développement urbain sur le long terme,
- La délimitation des secteurs à privilégier pour développer des activités au cœur de la centralité,

[Réponse de la commune](#) : La commune souhaite autoriser le développement des activités dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune. Ces zones constituent la centralité de la commune.

- La délimitation de la tache urbaine dans laquelle les nouvelles implantations commerciales pourront s'effectuer sous condition,

[Réponse de la commune](#) : La commune ne souhaite pas contraindre les nouvelles implantations commerciales.

- L'identification du bâti mutable.

[Réponse de la commune](#) : Le règlement graphique identifie déjà les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La Chambre d'Agriculture constate qu'une grande partie du territoire est classée en zone N alors qu'elle n'est pas située en espace proche du rivage. Le rapport de présentation le justifie au regard des continuités écologiques. Ces continuités écologiques sont entretenues par l'activité agricole.

La CA demande la requalification de ces espaces en zone agricole.

[Réponse de la commune](#) : Cette demande sera prise en compte.

La Communauté d'Agglomération du pays de Saint Malo demande de revoir la délimitation de la zone UM et d'envisager un zonage Naturel des espaces contenant des aménagements de lutte contre les inondations et les submersions.

[Réponse de la commune](#) : Cette demande sera prise en compte.

Autres demandes : Le repérage des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz et du site archéologique sur le document graphique

Réponse de la commune : Cette demande sera prise en compte.

La commissaire enquêtrice a interrogé la commune d'Hirel sur l'éventuel classement de certains hameaux en SDU :

Y a-t-il, sur le territoire communal, des secteurs qui pourraient être classés en SDU (secteur déjà urbanisés) au titre de la Loi ELAN dans le SCoT du Pays de Saint Malo en cours de révision ?

Réponse de la commune : Le SCoT des communautés du Pays de Saint-Malo est actuellement en révision. Des discussions sont en cours à l'échelle du territoire pour apprécier si la liste actuelle des SDU doit être ou non modifiée. Rien n'est toutefois entériné. Dans le cas où des SDU seraient localisés dans le SCoT, le PLU de la commune d'Hirel pourra être amené à évoluer pour délimiter de nouveaux SDU.

C - Appréciation de la commissaire enquêtrice sur le règlement graphique

Le règlement graphique est la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables décidé par les élus. Ainsi, il reflète la volonté politique d'accueillir de nouveaux habitants tout en privilégiant l'utilisation des terrains disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en réduisant la consommation d'espace.

Il convient également de rappeler que la commune de Hirel est une commune soumise aux dispositions de la Loi littoral qui est également impactée par le PPRSM, ce qui contraint fortement les possibilités d'extensions foncières.

Pour la période 2018-2028, le PLU prévoit 2,51 ha d'extensions urbaines, à comparer aux 4,2 ha consommés sur la période 2006-2016.

Pour mémoire, le SCoT du pays de Saint-Malo, approuvé en décembre 2017, définit une consommation d'espace pour la commune d'Hirel de 6 hectares pour la période 2017-2031.

En conséquence, je considère que le projet de PLU arrêté en juillet 2019 est assez performant en matière de consommation d'espace en extension urbaine.

Cette sobriété permet de préserver l'activité agricole et de protéger les espaces naturels et remarquables nombreux sur cette commune littorale.

Je note que le SCoT en cours de révision pourrait définir des SDU sur le territoire de la commune.

Je retiens que la commune s'est engagée à :

- actualiser le règlement graphique en intégrant l'inventaire des zones humides réalisé en 2020 ;
- identifier les haies bocagères à protéger ou à créer et les boisements plantés récemment sur la commune par des exploitants agricoles. Ces éléments seront classés comme Espace Paysager Protégé au PLU.

Suite à l'enquête publique, le projet de règlement graphique sera amené à évoluer pour tenir compte des demandes formulées par les personnes publiques, le public, et par la commissaire enquêtrice.

Cette évolution n'aura pas pour conséquence d'augmenter ni de réduire de façon significative les surfaces urbaines ou à urbaniser mais plutôt de conforter la préservation de la trame verte et bleue, ce qui est un objectif du PADD : maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels.

Ainsi 97,19% des 2507,1 ha que compte le territoire communal resteront classés en zones naturelles ou agricoles.

Enfin, il convient de souligner que les zones naturelles littorales remarquables terrestres (Nlt) et les zones naturelles littorales remarquables marines (NLm) représentent respectivement 63,7 ha et 1497,8 ha, soit plus de 63% du territoire communal.

2.3. LE REGLEMENT LITTERAL

Le règlement littéral, ou règlement écrit, édicte les règles qui s'appliquent à chaque zone délimitée par le règlement graphique. Il comprend :

- Un préambule ;
- Le lexique national d'urbanisme ;
- Les dispositions générales applicables à toutes les zones ;
- Les dispositions applicables à l'intérieur de chacune des zones ;
- Les annexes : plantations à réaliser et espèces invasives de Bretagne, liste des entités archéologiques, liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A ou N, liste des ensembles bâtis, des bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, liste des emplacements réservés.

A - L'expression du public

Le règlement a fait l'objet de deux observations de la part du public

R13 ; M. Jean Luc DAVY ; 18 rue du Bout de la Ville

Observe que son exploitation agricole est classée en zone naturelle N.

Il indique que sa fille souhaite s'installer pour développer une exploitation de fleurs coupées qui nécessite la construction de bâtiments et de tunnels.

Il constate que la construction d'un nouveau bâtiment dans le prolongement de l'existant est autorisée mais pas la construction de tunnels.

Il estime inadmissible que l'on puisse empêcher l'installation d'un jeune exploitant agricole.

Réponse de la commune : Le règlement du PLU approuvé en 2020 prévoit des dispositions pour autoriser les exploitations agricoles localisées en espace proche du rivage :

Exploitation agricole* localisées au sein des espaces proches du rivage à condition :

- De ne pas être situé à l'intérieur de la bande des 100 mètres ;
- Qu'ils s'agissent uniquement d'extensions limitées dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
- Qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole.

Ces dispositions pourront être reprises dans le règlement qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Il conviendrait en effet de reprendre cette rédaction lors de l'approbation du PLU, ce qui permettrait d'assouplir le règlement pour les exploitations situées dans les EPR.

La construction de tunnels de plus de 20 m² nécessite l'obtention d'un permis de construire.

C7 M ; Pierre LEBAS, président de l'association Amis des Rivages de la Baie fait les observations suivantes :

- Le règlement de la zone littorale Nlt, en site inscrit, doit prendre en compte l'état existant inacceptable des verrues existantes, dégradant le paysage et négatives pour l'image touristique de la commune. Ce règlement doit donc être réécrit.

Les aires de stationnement doivent être interdites, l'implantation du mobilier urbain doit être harmonieuse et soumise préalablement à l'ABF et l'entretien des digues doit être régulier et coordonné avec les différents acteurs concernés.

- Zone conchylicole UM Vildé La Marine

Le règlement de cette zone UM doit être réexaminé afin de permettre un aménagement harmonieux et de qualité, bénéfique au paysage et aux activités qui y sont implantées. Ce qui n'est pas le cas actuellement.

- les dépôt et installations de conteneurs, d'algéco, de remorques de camion doivent être interdits dans les concessions,

- les chapiteaux doivent être interdits. Tolérés uniquement par autorisation préfectorale et du maire pour les 2 mois du pic d'activité en fin d'année,
- les exigences d'entretien de la digue extérieurs doivent être précisées dans le règlement (au minimum 3 passages annuels d'entretien),
- le cheminement d'une variante du sentier littoral (loi 31,12,1976) doit y être assuré toute l'année,
- l'avis de l'ABF doit être demandé avant tout projet de construction,
- le bardage bois naturel type mélèze doit être précisé dans le règlement.

B- Les avis recueillis lors de la consultation administrative

GRT Gaz : Indiquer dans les dispositions générales ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRTgaz (notamment les zones A et N) les dispositions interdictions et obligations à respecter.

Réponse de la commune : Ces données seront reprises dans la liste des SUP ainsi que dans le plan des SUP.

CDPENAF :

Dispositions du règlement relatives aux annexes et aux extensions des habitations en zone A et N : avis simple favorable accompagné des réserves suivantes :

- En zone A et N, l'emprise au sol cumulée des annexes, piscines comprises, ne devra pas excéder 60 m²
- En zone A et N, l'implantation des annexes et extensions ne devra pas avoir pour conséquences de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Réponse de la commune : Cette demande sera prise en compte.

Saint Malo Agglomération Invite à compléter le projet de PLU par les inscriptions au règlement et dans les OAP des éléments suivants au regard du plan d'actions décliné par orientations :

- Intégration des enjeux climat-air-énergie dans les documents de planification,
- Des constructions neuves exemplaires
- Préserver la fonctionnalité écologique des milieux.

Réponse de la commune : Pris note de la demande.

Dans le but d'assurer une cohérence d'ensemble de la réglementation, SMA propose d'intégrer des dispositions dans le règlement écrit du PLU :

- article 5.3 pour la gestion des eaux pluviales pour tout nouveau bâtiment.
- article 8.1 conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement.
- article 8.2 Conditions pour limiter l'Imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Réponse de la commune : La rédaction des articles 8.1 et 8.2 est modifiée conformément à la présente demande. La rédaction de l'article 5.3 ne sera pas modifiée.

Pour favoriser les synergies, le règlement du PLU pourrait autoriser les commerces de proximité uniquement au sein d'un secteur de centralité défini dans le document d'urbanisme. Dans cette logique les rez-de chaussée commerciaux existant pourraient être préservés en y limitant les possibilités de changements de destination notamment vers l'habitat.

Il pourrait être intéressant que Hirel, commune traversée par le GR 34 et la voie verte, puisse favoriser le développement de services pour le tourisme itinérant (racks à vélos, hébergements d'étapes pour itinérants, wifi territorial...).

Réponse de la commune : Cette demande ne sera pas prise en compte.

SMA demande d'intégrer des recommandations :

- pour la collecte de porte à porte prévoir un local pour stocker les bacs,
- les voies de circulation devront être de type lourde (26 T),
- Pour les voies en impasse prévoir une aire de retournement,

- Pour les projets de rénovation ou création de nouveau quartier (seuil de 15 logts) possibilité de réaliser un point d'apport volontaire.

Réponse de la commune : Cette demande ne sera pas prise en compte.

La Chambre d'Agriculture

Demande les modifications suivantes en zones A et N :

- Extensions des habitations existantes/changement de destination/construction de logements de fonction : l'interdire à moins de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans (sauf si le changement de destination est lié à la vie de ladite exploitation car gîte rural ou logement de fonction).

- Suppression de la mention du principe de continuité. Cf nouvelle écriture de l'article L 121-0 du Code de l'urbanisme depuis la loi ELAN

Réponse de la commune : Cette demande sera prise en compte.

Le PETR du pays de Saint-Malo demande de compléter la limitation des contraintes des stationnements pour l'implantation de commerces dans les centralités,

Il attire l'attention sur l'ajout de compléments pour améliorer le projet :

- Les dispositions règlementaires à fixer pour le stationnement vélos de tous les équipements publics,

- La non prise en compte du futur plan de gestion de la Baie du Mont Saint-Michel dès son approbation.

Réponse de la commune : Le règlement littéral concernant les dispositions relatives au stationnement sera modifié.

Les services de L'Etat observent que le PLU devrait fixer une emprise au sol minimum de 60 m² pour les bâtiments pouvant changer de destination afin que les logements créés soient viables puisqu'aucune extension simultanée ou ultérieure ne sera possible.

Réponse de la commune : Cette demande ne sera pas prise en compte.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Accord avec la commune, voir supra.

C - Les questions de la commissaire enquêtrice

Quelles sont les possibilités de construction de bâtiments agricoles (hangars, tunnels) en espace proche du rivage ?

Réponse de la commune : Le règlement du PLU approuvé en 2020 prévoit des dispositions pour autoriser les exploitations agricoles localisées en espace proche du rivage (voir supra):

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Il conviendrait en effet de reprendre cette rédaction lors de l'approbation du PLU, ce qui permettrait d'assouplir le règlement pour les exploitations situées dans les EPR.

La construction d'un bâtiment artisanal en zone UC est-elle compatible avec le règlement de cette zone ? (Cf. observation R8 de M. LECHARPENTIER).

Réponse de la commune : La construction d'un bâtiment artisanal en zone UC est compatible avec le règlement de la zone UC à condition que ce dernier s'insère dans son environnement immédiat

Appréciation de la commissaire enquêtrice

La rédaction de l'article UC2-1 du règlement autorise la réalisation d'un bâtiment artisanal en zone UC. Il n'est donc pas nécessaire de modifier le classement de la parcelle appartenant à M. CHARPENTIER (voir également supra).

D - Appréciation de la commissaire enquêtrice sur le règlement littéral

Le règlement littéral devra être modifié pour prendre en compte les remarques issues de la consultation administrative et assoupli pour permettre une certaine évolution des exploitations agricoles situées en Espace Proches du Rivage.

Il conviendrait également de revoir le règlement de la zone littorale NLt, pour prendre en compte les remarques de M. LEBAS, en particulier celle relatives au stationnement sur le DPM.

Je retiens que la commune n'envisage plus de fixer une emprise au sol minimum de 60 m² pour les bâtiments pouvant changer de destination, ce qui favorisera l'entretien et la restauration de bâtiments de caractère, pour réaliser de petits gîtes, des gîtes d'étape, ou des chambres d'hôtes, étant rappelé que ces changements de destination sont soumis à l'avis de la CDPENAF en zone agricole et de la CDNPS en zone naturelle.

2.4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les 8 orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLU de Hirel, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées (UE) et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (1AUe).

Ces OAP comportent un schéma d'aménagement qui dessine les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

7 OAP ont vocation à recevoir des logements, la 8^{ème} étant destinée à recevoir un équipement d'intérêt collectif.

A - L'expression du public

Ces OAP ont donné lieu à quatre observations, qui concernent seulement deux secteurs.

OAP N°1 ; LE DOUVIOU

R2, Mme Martine BODIN, 18 rue des Tourailles 35120, HIREL : Signale la présence d'un arbre remarquable : poirier très âgé, espèce Cadillac sur le terrain du Douviou et demande sa préservation lors d'un futur projet d'aménagement du secteur. Elle indique que cet arbre est connu des personnes qui s'occupent du conservatoire des arbres fruitiers en Bretagne.

[Réponse de la commune](#) : Pris note.

OAP N°2; LE VIEUX PRESBYTERE 2

R3 et R8 ; M ; Alain LECHARPENTIER, pour son père M. Claude LECHARPENTIER :

Demande que le classement en zone constructible au PLU de la parcelle ZH 124 soit maintenu car il a un projet de construction. Il signale que cette constructibilité avait été supprimée lors de l'approbation du PLU en 2020.

Pour respecter les dispositions de l'OAP et maintenir l'accès aux parcelles agricoles, il propose de créer un chemin de 4 m de largeur dont l'emprise serait répartie entre sa parcelle et celle appartenant à Mme Marithé FASQUELLE-SORRE.

R9 et M9, message du 20 novembre 2024, Mme Marithé FASQUELLE-SORRE :

En complément du courrier de Maître BEGUIN (M7), elle demande le maintien de la parcelle ZH 134 en zone constructible et déclare être en accord avec le projet d'OAP.

Elle accepte la proposition de M. LECHARPENTIER de réaliser un chemin mitoyen d'une largeur de 2m sur chaque parcelle qui permettrait de desservir les constructions et la parcelle agricole.

Elle propose de déplacer la haie mitoyenne plantée en 1990 sur le côté opposé de la parcelle et en fond de zone constructible.

Elle souhaite savoir si la temporalité de la réalisation des constructions en zone OAP est indicative ou a un caractère obligatoire.

Elle demande, dans le cas d'une zone classée en OAP de temporalité 3, si les propriétaires des parcelles concernées doivent attendre que les zones en OAP de temporalité 1, puis 2 aient obtenu leur permis de construire, voire même que les constructions aient été achevées sur ces parcelles avant de construire eux-mêmes.

Elle interroge :

- y-a-t-il un délai limité pour déposer un permis de construire après classement 1AUE d'une parcelle en zone OAP ?

- concernant l'obligation de construire 7 logements sur 3 parcelles appartenant à trois propriétaires, la répartition de ces logements doit-elle être faite selon la superficie de chacun ?

- chaque propriétaire est-il tenu de construire d'emblée tous les logements ou peut-il échelonner ces constructions ?

R11 ; M. Eric LEMONNIER, propriétaire – agriculteur de la parcelle ZH 122 :

Souhaite que cette parcelle reste constructible au PLU et conserve l'accès au terrain agricole situé en partie arrière et l'accès pompier.

Réponse de la commune : des arbitrages seront réalisés par la commune suite au jugement du tribunal administratif et à l'avis du commissaire enquêteur, étant précisé que plusieurs secteurs en extension urbaine seront conservés pour répondre aux objectifs définis dans le PADD

Il est également précisé que les dispositions décrites dans les OAP pourront évoluer.

B - Lors de la consultation administrative, les services de l'Etat ont formulé la recommandation suivante :

Les OAP pourraient être plus précises, notamment sur les secteurs les plus stratégiques pour le développement de la commune (Le Douviou, Le Vieux Presbytère).

Des études préalables portant sur l'organisation générale de l'urbanisation de ces secteurs, la programmation de logements et les formes urbaines à y développer, comme sur leur insertion urbaine, permettraient de mieux approcher et d'optimiser leur potentiel de construction.

Les densités de ces opérations, très proches de l'objectif de densité moyenne communale retenu par le SCoT, semblent d'ailleurs devoir être revues à la hausse.

Réponse de la commune : Des études ont été réalisées par la commune en lien avec l'EPF Bretagne sur le secteur du Douviou. Le secteur du Vieux Presbytère est déjà aménagé sur la partie Nord (Permis d'Aménager de 15 lots libres et de 6 logements sociaux).

C - Appréciation de la commissaire enquêtrice sur les OAP

Le projet de PLU prévoit 8 secteurs d'OAP, les 7 premières à vocation de logements, l'OAP N°8 est destinée à la réalisation d'un équipement collectif.

Le classement en zone 1AUE du secteur du Douviou (OAP n°1), qui consiste à créer 35 logements dans le projet de PLU arrêté en 2019 et 46 au PLU approuvé en 2020 a été annulé par le tribunal administratif de Rennes le 18 mars 2024. Certes, la commune a fait appel de ce jugement (voir MER pages 31 et 32) et une procédure d'évolution du PLU est envisagée pour ce secteur, mais le calendrier de son ouverture à l'urbanisation reste incertain.

En conséquence, et dans le cadre de la présente procédure de régularisation, je considère qu'il est nécessaire, pour respecter l'objectif du PADD de 140 logements à réaliser d'ici 2028, de maintenir les 6 OAP destinées à recevoir des logements, encore inscrites au PLU, sachant que 57 logements ont déjà été réalisés, certains dans les OAP (le Vieux Presbytère, Bel air), et que ces 6 OAP représentent, à ce jour, un potentiel de 52 logements à construire.

Charge à la commune de définir, pour ces 6 OAP, des densités et des orientations d'aménagement qui prennent en compte les avis émis lors de la consultation administrative et un échéancier adapté au contexte du moment.

Enfin, j'ai suggéré la mise en place d'une OAP sur les parcelles appartenant à M. CHARPENTIER situées en centre bourg et classées en UC (Cf. chapitre 2.2.1).

2.5. DIVERS

C7 M ; Pierre LEBAS, président de l'association Amis des Rivages de la Baie (rajout du 20 novembre 2024) :

Observe que si le stationnement sur le DPM a aujourd'hui disparu, la clôture constituée de piquets de bois située au Nord de l'ancien parking doit disparaître car elle constitue une occupation illégale du Domaine Public Maritime.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

La commune devra remédier à la situation.

M1 ; message du 24 octobre 2024 ; M. Mano LESENECHAL :

Signale qu'au croisement de la rue des alleux avec la rue du domaine, le trottoir en pointe est assez dangereux pour les pneus et jantes des véhicules.

Il indique qu'un aménagement de la voirie serait le bienvenu.

[Réponse de la commune](#) : La commune avait répondu favorablement à cette demande en 2020 et envisage d'y répondre favorablement.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Pris note, à l'époque la création d'un emplacement réservé avait été envisagée.

M5 ; message du 5 novembre, M. Olivier DEROUSSEAU :

Signale que le fossé du biez au sud de la piscine du camping « le village de la baie » est en très mauvais état.

Il demande qu'une solution soit trouvée pour permettre la réalisation de travaux avant que le biez ne s'effondre et pose des problèmes de mauvais écoulement des eaux qui impacterait l'atelier des services techniques de la commune et les parcelles du camping de mobil homes, voisin.

[Réponse de la commune](#) : La commune avait répondu favorablement à cette demande en 2020 et envisage d'y répondre favorablement.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Pris note, à l'époque la création d'un emplacement réservé avait été envisagée.

R6 ; Mme Monique FUMMI, propriétaire de la parcelle ZE 22, située aux «Nielles» :

Demande que la commune, propriétaire de la parcelle ZE 24, remette en état le fossé afin d'assécher son terrain.

[Réponse de la commune](#) : Pris note.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

La commune devra remédier à la situation.

3. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU, RÉGULARISATION APRÈS JUGEMENT

Je soussignée Danielle FAYSSE, commissaire enquêtrice, désignée pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hirel, régularisation après jugement, qui s'est déroulée du 18 octobre 2024 au 20 novembre 2024 ;

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public, des avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, de la CDPENAF, de la CDNPS et des jugements rendus par le tribunal administratif de Rennes le 18 mars 2024,
- procédé à des visites du territoire communal,
- tenu 4 permanences et reçu 35 personnes,
- analysé chacune des 31 dépositions recueillies lors de l'enquête,
- entendu M. le Maire de Hirel et ses Adjointes,
- pris connaissance du Mémoire en réponse de la commune au Procès-verbal de synthèse, aux observations recueillies lors de la consultation administrative et aux questions de la commissaire enquêtrice ;

Estime :

- que le public a été correctement informé de l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de PLU de la commune de Hirel,
- que les documents mis à la disposition des visiteurs pendant 32 jours consécutifs à la mairie de Hirel, notamment le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les plans de zonage et le Règlement littéral, ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet de PLU, par ailleurs consultable sur le site Internet de la commune et depuis un ordinateur tenu à la disposition du public,
- que les avis des Personnes Publiques, de la MRAe et de la CDPENAF et les jugements rendus par le tribunal administratif de Rennes ont permis de renseigner la population sur l'évolution possible du projet de PLU.

Compte-tenu de l'analyse thématique du projet développée dans le chapitre 2 de ce document, j'émet les conclusions suivantes :

En premier lieu, il convient de rappeler que le seul et unique objet de la présente enquête publique est de régulariser le vice de procédure retenu par le tribunal, tenant au fait que « 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 » (jugement du tribunal du 18 mars 2024).

Le tribunal a en effet jugé que ces modifications ont modifié substantiellement les possibilités de construction et d'usage du sol par rapport au projet antérieur et que « la requérante est fondée à soutenir que le projet approuvé a subi des modifications importantes et aurait dû être soumis à une nouvelle enquête publique ».

La commune d'Hirel, afin de procéder à cette régularisation, dans le délai de 12 mois qui lui était imparti, a choisi de représenter le projet arrêté en juillet 2019 à l'enquête publique.

La commune d'Hirel aurait pu aussi décider de retravailler le projet de PLU arrêté en 2019 pour prendre en compte les modifications importantes apportées après la première enquête publique, de

l'arrêter à nouveau par délibération du conseil municipal, de reconsulter les personnes publiques, et enfin de le soumettre à la seconde enquête publique demandée par le tribunal.

La commune a retenu la première solution et c'est un projet absolument identique à celui arrêté en juillet 2019 qui a été soumis à l'enquête publique, à l'exception du secteur 1AUe du Douviou jugé illégal par le tribunal administratif.

C'est ce projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de la consultation administrative et de l'enquête publique qui sera ensuite soumis à l'approbation du conseil municipal.

Concernant l'évolution de la population et le nombre de logements construits, les éléments d'actualisation apportés dans le mémoire en réponse, établi par la commune suite à la présente enquête, montrent que, depuis 2019, la commune compte 127 nouveaux habitants et que 57 logements ont été réalisés ou autorisés.

Je constate que ces chiffres sont cohérents avec les orientations du PADD (taux de croissance annuelle de la population de 0,9% et 140 logements à produire d'ici 2028).

Il resterait donc 83 logements à produire, sur la période 2024-2028 et au-delà, ce qui m'apparaît réalisable si le secteur du Douviou redevient urbanisable dans l'intervalle, et plus difficilement réalisable dans le cas inverse.

C'est pour cette raison qu'il me semble opportun de maintenir les possibilités de construction en extension de l'urbanisation dans les secteurs couverts par des OAP qui ne représentent qu'une superficie de 2,51 ha au PLU arrêté.

J'estime également pertinent de prévoir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs d'OAP qui tienne compte des réalités du terrain (maîtrise foncière, volonté des propriétaires, faisabilité technique).

Il conviendra également de respecter la densité moyenne de 22 logements à l'hectare définie par le SCoT, en tenant compte de la spécificité des OAP et des zones U situées en espaces proches du rivage et du fait que le PADD prévoit que 25% des logements devront être réalisés en densification et en renouvellement urbain.

Concernant la consommation d'espace, j'observe que la commune de Hirel est une commune soumise aux dispositions de la Loi littoral qui est également impactée par un PPRSM, ce qui contraint fortement les possibilités d'extensions foncières et de constructions dans l'enveloppe urbaine.

Le SCoT du pays de Saint-Malo, approuvé en décembre 2017, définit une consommation d'espace pour la commune d'Hirel de 6 hectares pour la période 2017-2031.

En conséquence, je considère que le projet de PLU arrêté en juillet 2019 qui prévoit une consommation foncière de 2,51 ha pour ses extensions urbaines entre 2018 et 2028, à comparer à comparer aux 4,2 ha consommés sur la période 2006-2016, est assez économe en espace.

Cette sobriété permet de préserver l'activité agricole et de protéger les espaces naturels et remarquables, nombreux sur cette commune littorale.

Je retiens que la commune s'est engagée à :

- Reclasser en zone agricole A une partie des zones naturelles N qui ont une vocation agricole ;
- Actualiser le règlement graphique en intégrant l'inventaire des zones humides réalisé en 2020 ;
- Identifier les haies bocagères à protéger ou à créer et les boisements plantés récemment sur la commune par des exploitants agricoles. Ces éléments seront classés comme Espace Paysager Protégé au PLU.

Suite à l'enquête publique, le projet de règlement graphique sera amené à évoluer pour tenir compte des demandes formulées par les personnes publiques, le public et par la commissaire enquêtrice.

Cette évolution n'aura pas pour conséquence d'augmenter ni de réduire de façon significative les surfaces urbaines ou à urbaniser mais plutôt de conforter la préservation de la trame verte et bleue, et des corridors écologiques, ce qui est un objectif du PADD.

Ainsi 97,19% des 2507,1 ha que compte le territoire communal resteront classés en zones naturelles ou agricoles.

Concernant le repérage du bâti patrimonial, article L.151-19 du Code l'urbanisme, j'observe que plusieurs demandes de déclassement ont été formulées lors de l'enquête publique, qui réitèrent celles formulées en 2020. Je rappelle que cet inventaire a été réalisé lors de l'élaboration du projet de révision et que 82 bâtiments ont été repérés et protégés avec datation. Il m'apparaît que le fait que ces bâtiments ont évolué n'est pas une raison suffisante pour accueillir favorablement ces demandes de déclassement. La visite sur place a permis de constater que certains bâtis rénovés ont conservé leur caractère architectural et font partie d'un ensemble bâti dont l'intérêt patrimonial mérite d'être protégé.

Le règlement de la zone sensible littorale classé en NLt devra être modifié pour interdire le stationnement.

Concernant les dispositifs d'assainissement collectifs je retiens que la compétence dépend de Saint-Malo Agglomération et que des études sont en cours de réalisation pour envisager l'opportunité et la faisabilité de transférer la lagune d'Hirel et de Vildé vers une commune voisine.

Il conviendra toutefois de vérifier, avant engagement de toute nouvelle opération d'urbanisme, que les dispositifs d'épuration existants ont la capacité de recevoir de nouveaux effluents.

En synthèse, j'estime que le projet de PLU de la commune de Hirel, répond aux objectifs d'équilibre entre l'utilisation économe de l'espace en matière d'habitat, la protection de l'activité agricole, des espaces littoraux, maritimes et terrestres définis dans les principes généraux du Code de l'urbanisme. Il prend aussi en compte la Loi littoral et le PPRSM.

Il répond également aux objectifs choisis par la municipalité lors de la prescription de la révision du document d'urbanisme en matière de mixité sociale et de prise en compte des besoins liés aux équipements futurs. En revanche, il conviendrait de renforcer la protection de la trame verte et bleue. Et ce d'autant plus que les Espaces Boisés Classés ont été réduits de façon considérable au profit d'une protection des haies et des alignements d'arbres au titre de la Loi paysage (article L.151-23 du Code de l'urbanisme).

En conséquence, **j'émet un avis favorable au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Hirel, régularisation après jugement.**

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.

Fait à Rennes, le 20 décembre 2024

La commissaire enquêtrice



Danielle FAYSSE