

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 1
RAPPORT D'ENQUETE

Fait à Rennes, le 20 décembre 2024

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE DE L’ENQUETE PUBLIQUE	4
2. LE PROJET DE PLAN LOCAL D’URBANISME	4
2.1. Le déroulement de la procédure de révision du PLU	4
2.2. Le contexte territorial.....	6
2.3. Le projet de PLU présenté à l’enquête publique.....	8
2.3.1. Le rapport de présentation du PLU	8
2.3.2. Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	14
2.3.3. Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)	18
2.3.4. Le règlement graphique (plan de zonage) et le règlement littéral.....	19
2.3.5. Les annexes du PLU	21
3. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L’ENQUETE.....	22
4. AVIS, DE LA MRAE, DE LA CDPENAF, DES PERSONNES PUBLIQUES ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE A L’AVIS DE L’ETAT	22
4.1 Avis de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale de Bretagne (MRAe).....	22
4.2. Avis des personnes publiques associées ou consultées	22
4.3. Mémoire en réponse de la commune à l’avis du préfet d’Ille et Vilaine	33
5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE.....	35
5.1. Organisation de l’enquête	35
5.2. Composition du dossier d’enquête.....	35
5.3. Publicité, affichage, information du public	37
5.4. Déroulement de l’enquête publique	37
5.5. Bilan de l’enquête publique.....	38
5. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC.....	38
5.1. Observations relatives au diagnostic et aux choix retenus pour le projet communal	39
5.2. Observations relatives au règlement graphique	39
5.2.1. Délimitation des différentes zones.....	39
5.2.2. Bâti à préserver au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme.....	41
5.2.3. Bâti susceptible de changer de destination.....	42
5.2.4. Emplacements réservés.....	42
5.3. Observations relatives au règlement littéral.....	43
5.4. Observations relatives aux orientations d’aménagement et de programmation (OAP).....	44
5.4.1. OAP n°1 ; LE DOUVIOU	44
5.4.2. OAP n°2 ; LE VIEUX PRESBYTERE 2.....	44
5.5. Divers	45
6. PROCES VERBAL DE SYNTHESE.....	46
7. QUESTIONS ET REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	46

7.1. Observations relatives au diagnostic et aux choix retenus pour le projet communal	46
7.2. Règlement graphique	47
7.3. Règlement littéral.....	47
8. MEMOIRE EN REPOSE DE LA COMMUNE	47
10. CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D’ENQUETE PUBLIQUE	47

Annexes :

1. Procès-verbal de synthèse et questions de la commissaire enquêtrice du 28 novembre 2024
2. Mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse et aux questions de la commissaire enquêtrice du 12 décembre 2024.

1. LE CONTEXTE DE L’ENQUETE 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 PLU révisé afin de mettre en œuvre la mesure de régularisation décidée par le Tribunal.

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

2. LE PROJET DE PLAN LOCAL D’URBANISME

2.1. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU

Le plan local d’urbanisme (PLU) de la commune de Hirel a été approuvé le 10 juillet 2008.

Celui-ci a fait l’objet de plusieurs procédures de modification et de révision simplifiées : modifié le 18 avril 2011 (révision, modification et modification simplifiée) puis mise à jour par arrêtés municipaux en date du 23 juin 2011 (annexe sites inscrits) et du 25 janvier-2012 (modernisation RD7, projet du Conseil Général).

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

Dans sa délibération, le conseil municipal relevait l’intérêt de mettre en œuvre la révision du PLU pour :

- Prendre en compte les évolutions législatives et notamment la Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 », la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite Loi « ALUR » du 24 mars 2014 et la Loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt dite « LAAAF » du 13 octobre 2014 ;
- Mettre en compatibilité le PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo dont la révision a été engagée en juillet 2013 et le Programme Local de l'Habitat 2014-2019 ;
- Mettre en conformité le PLU avec le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine du Marais de Dol approuvé par arrêté préfectoral le 25 août 2016.

Cette délibération définit également 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.

La procédure de révision du PLU s'est chronologiquement déroulée comme suit :

- **De début 2018 à juillet 2018** : élaboration du diagnostic territorial, définition des enjeux du territoire, prise en compte des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme et préparation des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- **26 juillet 2018** : débat, au sein du conseil municipal, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- **D'août 2018 à juillet 2019** : élaboration du règlement graphique et du règlement littéral, définition des OAP ;
- **29 juillet 2019** : délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le 1er projet de PLU.

Concertation préalable

La concertation a été organisée, conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil municipal du 26 décembre 2017, durant toute la durée des études nécessaires à l'élaboration du projet de révision du PLU.

Cette concertation s'est organisée au travers d'actions de communication et d'échanges visant à sensibiliser et à associer la population et les acteurs de la commune à la définition du projet.

1) Moyens d'informations :

- Articles rédigés dans la presse et le bulletin communal afin de convier les habitants et exposer l'avancée des études de révision du PLU,
- Bulletin municipal du 02/2018 et 04/2019,
- Le site internet communal a retracé l'avancement du projet de révision du PLU,
- Un article dans la presse locale le journal Ouest France le 13/07/2019,

2) Moyens d'expression et de concertation :

- Un registre a été mis à la disposition du public en mairie, aucune remarque n'a été formulée ;

- Réunion publique le 7 novembre 2018 : synthèse du diagnostic, enjeux, prévisions, PADD ;
- Réunion publique le 4 juillet 2019 : traduction règlementaire, orientations d’aménagement et de programmation ;
- Ateliers agricoles, une enquête agricole a été organisée avec les agriculteurs. L’ensemble des agriculteurs exploitants sur la commune ont été invités à répondre à un questionnaire agricole ;
- Exposition en Mairie sous forme de 6 panneaux de communication ;
- 2 réunions des Personnes Publiques Associées :
 - Le 22 mai 2019 : réunion de présentation du diagnostic et du PADD
 - Le 13 juin 2019 : réunion de présentation du projet de PLU avant l’arrêt du PLU.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré dans sa séance du 29 juillet 2019, a décidé d’approuver le bilan de la concertation afférente à la révision du Plan Local d’Urbanisme.

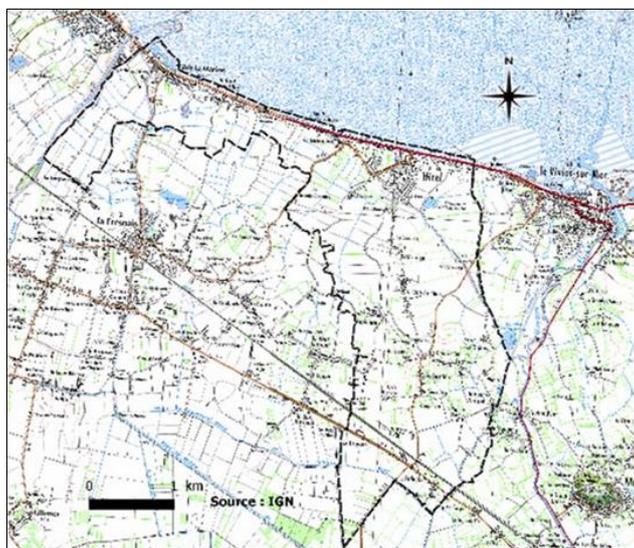
Le projet a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques et aux communes limitrophes, ainsi qu’à la CDPENAF, à la CDNPS et à la Mission Régionale d’Autorité environnementale de Bretagne (MRAe).

C’est ce projet qui fait l’objet de la présente enquête publique.

2.2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

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.

Le territoire communal est bordé au nord par le littoral. La route départementale 155 qui relie Fougères à Saint-Malo longe ce littoral. La commune est traversée sans sa partie sud par la voie ferrée qui relie Rennes à Saint-Malo.



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

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

Le périmètre du SCoT comprend 73 communes réparties sur une Communauté d’agglomération et trois Communautés de communes :

- Saint-Malo Agglomération,
- La Communauté de communes Bretagne Romantique,
- La Communauté de communes de la Côte d’Emeraude,
- La Communauté de communes du Pays de Dol -Baie du Mont-Saint-Michel.

Le SCoT du pays de Saint- Malo

Hirel est identifiée comme commune rurale et périurbaine au SCoT.

Deux bourgs sont identifiés : 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. En secteur littoral, le SCoT prévoit un objectif de densité résidentielle moyenne de 22 logements par hectare.

Le SCoT, outil intégrateur de la loi littoral :

- identifie au total 2 coupures d’urbanisation à Hirel ,
- délimite les espaces proches du rivage sur la commune d’Hirel qui comprennent des « espaces agricoles et naturels à préserver » ainsi que des « espaces urbanisés à conforter en milieu sensible »,
- définit la bande des 100 mètres .

Au sein des espaces urbanisés, la constructibilité est permise dans la bande des 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage. En dehors des espaces urbanisés, la constructibilité dans la bande des 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage, peut être autorisée pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l’eau.

Le Programme Local de l’Habitat (PLH)

Dans le Programme local de l’habitat 2014-2019 de Saint-Malo-Agglomération, Hirel est identifiée comme commune de profil « 3 », correspondant aux communes proposant une palette plus limitée d’équipements et de services et peu d’emplois.

L’objectif de production de logements défini à Hirel par le PLH est de 5 à 10 logements par an sur 6 ans.

L’objectif de logements locatifs sociaux sur Hirel est de 2 à 6 logts sur 6 ans.

Le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine du marais de Dol (PPRSM)

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

Les plans de prévention des risques naturels (PPRN) ont pour objet de réglementer l’urbanisme dans des zones géographiques exposées à des risques naturels tels que, pour le département d’Ille-et-Vilaine, les inondations par débordement de rivière, les submersions marines, les risques littoraux et les mouvements de terrains.

Le règlement littéral et graphique associé à ce type de plan définit plusieurs niveaux d’aléa avec pour chaque une réglementation spécifique. On distingue :

- Les zones rouges « R » et roses « r » dites d’interdiction sur lesquelles les constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations sont interdites à l’exception des celles mentionnées dans le règlement du PPRSM
- Les zones bleu-violet « Bcu » dites d’autorisation restreinte sur lesquelles les constructions, ouvrages, aménagements, installations ou exploitations sont autorisés, mais sous réserve du respect des dispositions constructives prévues au règlement du PPRSM.

2.3. LE PROJET DE PLU PRESENTE A L’ENQUETE PUBLIQUE

2.3.1. Le rapport de présentation du PLU

2.3.1.1. Diagnostic territorial

Démographie-habitat

Lors du recensement de la population en 2014, la commune comptait 1362 habitants, soit une diminution de 5 personnes par rapport à 2009.

On peut supposer que la baisse de population enregistrée depuis 2009 est liée aux restrictions des possibilités de construire sur la commune.

Cependant, le dernier recensement communal de 2017 fait état d’une hausse de la population (1386 habitants).

L’étude de l’évolution de la population par grandes tranches d’âges met en exergue un relatif vieillissement de la population communale. On observe une diminution de la taille moyenne des ménages sur la commune d’Hirel (2,3), ce qui est légèrement supérieur à celles des territoires de comparaison.

Entre 1968 et 2014, le nombre de logements sur la commune a quasiment été multiplié par deux.

En 2014, Hirel comptait 811 logements, dont 21,8% de résidences secondaires et 6,9% de logements vacants. Malgré une reprise de la progression du parc de logements après 1990, (1,68 % de croissance annuelle entre 2009 et 2014), la production de logements n’est pas suffisante pour permettre le maintien de la population (cf. point mort).

La maison individuelle représente la quasi-totalité du parc de logement de la commune d’Hirel (92,6%). Cette part est bien supérieure à celles des territoires de comparaison.

83,6 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire.

Les locataires représentent 15,9% du parc de logements (dont 2,6% sont locataires d’un logement HLM).

D’après le recensement INSEE, le nombre de logements locatifs sociaux a diminué de 2 unités portant leur nombre à 15 logements en 2014.

Les données communales en 2017 sont les suivantes :

- 12 logements collectifs
- 6 maisons en accession à la propriété
- 18 Maisons HLM
- 12 logements duplex ‘groupés’ lotissement le Bellevend

Les logements locatifs sociaux sont répartis pour la plupart en périphérie du bourg.

La taille moyenne des résidences principales à Hirel a très légèrement augmenté sur la période 2009-2014 et atteint 4,6 pièces en moyenne en 2014. La taille moyenne des appartements reste identique. Cette taille moyenne des résidences principales s’inscrit dans le même ordre de grandeur que celle des autres échelles supra-communales.

Au regard des données de la construction neuve, 85 logements ont été commencés de 2006 à 2016 soit un rythme moyen de construction de 8,5 logements par an.

Le point mort est de 72 logements de 2009 à 2014. C’est-à-dire que 72 logements auraient été nécessaires pour maintenir la population sur 5 ans, soit 14,4 logements par an.

Vie économique et emploi

La commune d’Hirel comptait 856 actifs en 2014 contre 868 en 2009.

Néanmoins, les actifs « ayant un emploi » sont en augmentation et regroupent 63,5 % de la population des 15-64 ans en 2014 contre 59,8 % en 2009.

La part des retraités dans la population totale a augmenté de 2,1 points. Elle représente, en 2014, 15,1% de la population de 15 à 64 ans.

Le nombre d'actifs est trois fois plus élevé que le nombre d'emplois sur la commune. La construction est le secteur qui emploie le plus de salariés avec 24 emplois, soit 30 % des emplois sur la commune. L'agriculture arrive en 2ème position avec 23 salariés (29 % des emplois). L'administration emploie également un nombre de salariés important.

Les commerces sont localisés le long de la baie, notamment en centre-bourg qui compte un bar-snack-tabac, un restaurant, un coiffeur et une supérette.

Le hameau Le Bout de la Ville compte un garage, un restaurant et un point de vente de légumes. Enfin Vildé-la-Marine compte un restaurant et une pharmacie.

Les activités liées à la présence du littoral sont plutôt bien représentées au vu de la taille de la commune. On dénombre ainsi 4 ostréiculteurs et mytilculteurs et un centre de char à voile, ouvert à l'année.

D'autres activités économiques sont présentes en campagne où l'on retrouve essentiellement des artisans spécialisés dans les travaux de construction. Enfin, il est à noter qu'il existe un petit musée privé sur le thème des Etats-Unis, un atelier de sculpture et une brocante.

L'agriculture hiréloise, représente 40 exploitations, dont 18 ont leur siège sur la commune. Cette activité, qui exploite 673 hectares, est principalement caractérisée par ses cultures céréalières (production de blé tendre, de maïs grain et ensilage) et l'élevage (2 exploitations laitières). On dénombre également quelques parcelles de maraichages (maraichage en vente directe) et de vergers, ainsi qu'une coopérative « Val de Rance.

Les sièges d'exploitations, les bâtiments agricoles et les maisons de fonctions sont équitablement répartis sur le territoire communal avec toutefois une plus forte concentration au sud du bourg d'Hirel. 3 exploitants envisagent d'investir dans des projets en matière d'énergie pour permettre la mise en place de panneaux photovoltaïques (2/3), et/ou la méthanisation (2/3).

Equipement et vie locale

Equipements administratifs et de services publics : La mairie d'Hirel, la « biblio-poste » les services techniques, un cimetière rue du bord de mer et un second cimetière à Vildé la Marine.

La commune compte deux églises : l'Eglise Notre-Dame-de-la-Visitation sur le bourg d'Hirel et l'église Saint-Louis à Vildé-la-Marine.

La commune ne dispose pas de crèche.

L'école maternelle et primaire (85 élèves) compte 4 salles de classes, une garderie et une salle de motricité et un restaurant scolaire.

Equipements culturels et touristiques

La commune possède :

- une bibliothèque/ludothèque/points de lecture installée au-dessus de la biblio-poste de Hirel,
- un point lecture est également ouvert à Vildé-la-marine,
- une salle des fêtes de 300 places,
- une aire de stationnement dédiée aux camping-cars de 60 emplacements.

Le Moulin de la Ville es Brune, ouvert au public depuis l'été 2007, a pour vocation d'offrir des expositions d'artistes et autres évènements.

L'offre actuelle en professionnels de santé est satisfaisante et comprend un médecin généraliste, un cabinet infirmier ainsi qu'une pharmacie à Vildé-la-Marine.

Réseaux divers

La production et le transfert d'eau potable sont assurés par les eaux du Pays de Saint-Malo. La distribution est assurée par le syndicat intercommunal des eaux du Beaufort.

La commune d'Hirel dispose de deux équipements pour le traitement de ses eaux usées :

- Hirel 1 : d'une capacité actuelle de 1000 EH, cet équipement traite les effluents de 760 EH. Suite aux travaux actuellement en cours, cette STEP devrait atteindre 1500 EH d'ici fin 2018.
- Hirel 2 : Ce lagunage naturel de 800 EH traite les effluents de 320 EH.

En dehors de la zone agglomérée, un système d'assainissement autonome est nécessaire.

Sur l'ensemble du territoire communal, les eaux pluviales sont généralement évacuées par l'intermédiaire d'un réseau de collecteurs et de fossés connectés au réseau hydrographique.

La collecte des ordures ménagères est gérée par Saint-Malo Agglomération.

Occupation et organisation de l'espace

L'urbanisation de la commune s'est développée de manière assez restreinte autour du bourg d'Hirel jusqu'en 1950.

Jusque dans les années 1960, le développement de la commune est principalement intervenu le long des voies de communication.

Entre 1960 et 1990, le développement est intervenu de façon diffuse.

Dans les années 1990/2000, l'urbanisation s'est principalement poursuivie autour du bourg d'Hirel sous la forme d'opération d'ensemble (lotissement rue du Marais, lotissement de Bellevend).

4,2 hectares d'espaces agricoles ou naturels ont été consommés entre 2006 et 2016, soit 0,42 hectares par an. 6200 m² ont été consommés pour la création d'équipements, 2400 m² pour des projets liés à l'agriculture et les 3,34 ha restant pour de l'habitat.

A Hirel, les développements urbains réalisés en extension urbaine après l'approbation du SCoT ont été fortement impactés par la présence du PPRSM. L'objectif maximum du SCoT pour la commune de Hirel est de 6 hectares pour la période 2017-2031.

Dans le bourg d'Hirel, 12 logements nouvellement créés ont réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'opération de 9 logements porte sur une superficie de 4 500 m² alors que l'opération de 3 logements porte sur une superficie de 3 900 m². Ces opérations ne seront pas comptabilisées dans les 6 hectares puisque réalisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

A Vildé-la-Marine, 8 logements se sont réalisés dans la continuité de l'enveloppe urbaine. Toutefois, une partie de ces logements se réalise en renouvellement urbain.

La consommation d'espaces en extension urbaine depuis l'approbation du SCoT est estimée à 6 000 m².

Paysages

A cheval entre terre et mer, le territoire de Hirel développe une palette d'ambiances paysagères plurielles, rurales et maritimes :

- La baie du Mont-Saint-Michel
- La digue, limite physique entre le marais et l'estran,
- La zone conchylicole en activité
- Le marais de Dol
- Les bourgs et une façade urbaine discontinu

Patrimoine

A Hirel, aucun bâtiment ne fait l'objet d'une protection au titre des monuments inscrits ou classés.

La commune compte 85 éléments recensés à l'issue d'un inventaire du patrimoine breton. Cet inventaire du patrimoine n'oblige cependant pas la protection de ces éléments.

Enfin, un site archéologique a été identifié sur la commune.

Transport et déplacements

Réseau routier :

La commune dispose d’une bonne accessibilité routière de par la desserte directe de la RD N°155 (Fougères à Saint-Malo).

Liaisons douces :

- Un circuit de Grande Randonnée (GR34) longeant la façade littorale passe par la commune de Hirel.
- Un itinéraire de promenade et de randonnée est présent sur la commune et relie le bourg d’Hirel à la Fresnais.
- Des circuits de vélo et de randonnée existent aussi (rando et vélo promenades).

Les transports en commun :

La commune de Hirel se situe à proximité immédiate de la gare de la Fresnais.

Elle est desservie par la ligne de bus N°11 qui relie Saint-Malo à Saint-Père.

En période estivale la Ligne 17 assure les liaisons Saint Malo – Pontorson.

Un transport scolaire est également mis en place par le Conseil Départemental pour permettre aux élèves de se rendre à Cancale et Saint-Malo.

Environnement

Une partie du territoire communal d’Hirel est maritime et s’étend sur près de 1517 hectares. La façade Nord du territoire est ainsi longée par la côte sur environ 4 km. Cette façade littorale est un atout pour la commune tant sur le plan paysager, écologique, qu’économique : tourisme, activités conchylicoles, etc.

La commune est située dans une zone de marais et de possède un grand nombre de canaux, ou biez (canaux entre deux écluses), dont certains ont été identifiés et classés par l’association des digues et marais de la Région de Dol de Bretagne qui en assure l’entretien.

L’évaluation de l’état des cours d’eau réalisée par l’Agence de l’eau Loire Bretagne en 2013, indique que la plupart des cours d’eau de ce secteur sont de qualité médiocre.

On remarque que les principaux facteurs déclassants sont les matières organiques (DBO5, DCO), polluants liés aux rejets urbains, industriels et agricoles.

Aucun périmètre de protection de captage n’est présent sur la commune. Les deux PPC les plus proches se situent à environ 5 km.

Masse d’eau littorales : La qualité de cette masse d’eau est jugée bonne. L’ensemble des stations de traitement des eaux usées était conforme sur les masses d’eau concernées.

La qualité des eaux de baignade est bonne. (Source ARS pour la station la plus proche à Saint-Benoît-des-Ondes).

11 hectares de zones humides ont été identifiés, soit 1.1% du territoire communal, ce qui demeure très faible. La majorité de ces zones humides se concentrent sur la façade littorale. Les zones humides continentales, quant à elles, se limitent à quelques plans d’eau. Cet inventaire semble incomplet.

La commune d’Hirel dispose d’un patrimoine bocager très lâche. Le réseau bocager comporte 34.67 km de haies, soit un peu moins de 33 ml/ha contre 54,5 ml/ha en Bretagne. Ces haies sont réparties de façon plutôt homogène sur le territoire.

Le patrimoine forestier d’Hirel est quasiment inexistant. On comptabilise environ 3.5 hectares de boisements, 20 ha si on comptabilise les plantations sylvicoles (plantation d’arbres fruitiers principalement), soit 0.3% du territoire (1.9% tous boisements confondus), contre 26% à l’échelle du territoire national et 11% à l’échelle régionale.

La base de données de l’INPN (Institut National du Patrimoine Naturel) recense un certain nombre d’espèces sur la commune d’Hirel, dont certaines sont protégées à différents échelons (national, communautaire...) que ce soit pour la faune (Lucane cerf-volant, Puffin des Baléares) ou pour la flore.

Sites et espaces protégés :

- Un site inscrit Baie du Mont Saint-Michel qui s’étend sur une surface totale de 214.5 hectares.
- Deux ZNIEFF (Zones Naturelles d’Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique)
 - ZNIEFF I : Schorre de Cherrueix à Saint-Benoit-des-Ondes. Il recouvre une partie de la frange littorale d’Hirel et s’étend sur une surface totale de 219 hectares répartis sur plusieurs sites.
 - ZNIEFF II : Baie du Mont St-Michel. Cette vaste zone naturelle s’étend sur 58122 hectares. Il recouvre l’ensemble de la baie du Mont Saint-Michel.
- Ramsar 2 zones humides d’importance internationale sont identifiées
- ZICO Une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) est identifiée : site « baie du Mont Saint-Michel et île des landes ».
- Natura 2000 : site « Baie du Mont Saint-Michel ». Ce site a été intégré au réseau Natura 2000 au titre des directives « Habitat faune-flore » (ZSC n° FR2500077) et « Oiseaux » (ZPS n° FR2510048). Ce site Natura 2000 s’étend sur plus de 23 600 hectares pour ZPS et 17 620 ha pour la ZSC.

Potentiel énergétique :

Le solaire (photovoltaïque et thermique) et le bois bûche sont les seules énergies renouvelables exploitées sur la commune d’Hirel. Le potentiel énergétique d’Hirel reste aujourd’hui sous exploité avec une absence de valorisation de l’énergie éolienne et une sous exploitation du potentiel solaire (seulement 7 installations solaires photovoltaïques et 2 solaires thermiques).

Cependant, malgré une ressource éolienne intéressante (commune inscrite à la carte des zones favorables du schéma régional éolien de Bretagne), les contraintes locales (préservation des cônes de visibilité depuis le Mont Saint-Michel) ne permettent pas le développement de parcs éoliens.

Pollutions, nuisances et risques : synthèse des constats et enjeux

Risques et nuisances	Risque sismique	<ul style="list-style-type: none"> • Sismicité faible (2) 	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter les règles de construction, d’aménagement et d’exploitation parasismique aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe 2
	Aléa retrait-gonflement d’argiles	<ul style="list-style-type: none"> • Aléa moyen sur la majorité du territoire 	-
	Risque inondation	<ul style="list-style-type: none"> • La commune n’est pas touchée par l’aléa inondation par débordement de cours d’eau • Certains secteurs exposés au risque de remontée de nappes • La commune soumise au risque de submersion marine 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion intégrée de la ressource en eau • Améliorer la gestion des eaux pluviales (en s’adaptant à la vulnérabilité du secteur, spécificités du secteur...) • Assurer la sécurité des biens et des personnes • Pas de construction dans les zones à risque
	Risque de submersion marine	<ul style="list-style-type: none"> • Commune concernée par le PPRSM 	<ul style="list-style-type: none"> • Respect du règlement associé à ce plan
	Risque climatique	<ul style="list-style-type: none"> • Risque de tempête et risque de submersion marine 	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte ce risque dans les futures opérations urbaines
	Bruit	<ul style="list-style-type: none"> • Infrastructures routières source de nuisances sonores (RD155) 	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte cette nuisance dans les futures opérations urbaines
	Risque industriel	<ul style="list-style-type: none"> • 3 anciens sites industriels (base de données Basias) 	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte cette nuisance dans les futures opérations urbaines (pas de construction à proximité de zones dédiées à l’habitat)
Risque de rupture de digue	<ul style="list-style-type: none"> • Digue de la Duchesse Anne 	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte ce risque et informer les populations 	

Le diagnostic établi par le bureau d’études QUARTA fait apparaître, pour chaque thématique, les éléments suivants :

Thème	Atouts / Faiblesses	Enjeux / besoins
Equilibre social de l’habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Une baisse de la croissance démographique sur la période récente due à un solde migratoire négatif - Une baisse de la part des 15 -29 ans - Un point mort élevé de 2009 à 2014 - Une croissance du nombre de résidences secondaires depuis 1968. - Une vacance en hausse depuis 1999 - Des activités saisonnières de conchyliculture et mytiliculture qui génèrent des besoins en logements temporaires. 	<p>Permettre une reprise de la croissance démographique</p> <p>Maintenir l’équilibre entre les jeunes ménages et les retraités</p> <p>Encourager les résidences principales générant une vie à l’année</p> <p>Encourager la résorption du parc vacant</p> <p>Diversifier le parc de logements pour répondre aux différents besoins</p> <p>Assurer une croissance du parc de logements suffisante pour poursuivre la croissance démographique et compenser le point mort</p>
Développement économique	<ul style="list-style-type: none"> - Caractère « résidentiel » de la commune, à nuancer en raison de la présence de nombreux artisans et d’une offre commerciale bien représentée - Une offre commerciale éclatée sur les espaces urbanisés - Une activité agricole qui persiste malgré une baisse du nombre d’exploitations - Des exploitations dynamiques de taille importante - Un parcellaire agricole morcelé 	<p>Attirer des actifs sur le territoire</p> <p>Maintenir ce tissu d’artisans et de commerces</p> <p>Accompagner la croissance démographique avec le développement économique</p> <p>Maintenir l’attractivité agricole et accompagner son évolution en tenant compte de l’application de la loi littoral.</p>

Thème	Atouts / Faiblesses	Enjeux / besoins
Commerces, équipements et services	<ul style="list-style-type: none"> - Des équipements récents concentrés dans le bourg d’Hirel - Un développement des équipements culturels : un moulin réhabilité pour permettre l’accueil d’expositions, création récente d’une salle intergénérationnelle et culturelle - Deux stations d’épurations permettant d’accueillir des habitants supplémentaires 	<p>Assurer une croissance démographique suffisante pour maintenir les effectifs scolaires</p> <p>Maintenir un niveau d’équipements satisfaisant pour la taille de la commune</p>
Aménagement de l’espace	<ul style="list-style-type: none"> - Une faible consommation d’espace autour du bourg liée aux contraintes réglementaires - Deux centres bourg aux caractéristiques préservées, structurés différemment - Un tissu traditionnel qualitatif présent sur toute la commune - Une offre de stationnement suffisante - Un tissu pavillonnaire diffus en périphérie du bourg d’Hirel, sur la partie Est de Vildé-la-Marine, en campagne et autour des hameaux et le long du littoral, en retrait de la D155 (Le Bout de la ville). - Un tissu urbain diffus peu dense au sud du bourg d’Hirel (hors lotissements) 	<p>Valoriser le bourg en renforçant la mixité fonctionnelle et la desserte piétonne</p> <p>Encadrer les nouvelles formes urbaines afin de conserver une harmonie avec les constructions anciennes</p>

Thème	Atouts / Faiblesses	Enjeux / besoins
Transports	<ul style="list-style-type: none"> - Un maillage des voies historiques bien développé - Un tissu pavillonnaire diffus en périphérie du bourg d'Hirel. - Les nouvelles opérations desservies en impasses. - Un territoire desservi par un réseau de liaisons douces (GR, PDIPR) - Une fréquentation forte de la RD 155 	<ul style="list-style-type: none"> Des capacités de densification pour connecter les voies en impasse Hierarchiser le réseau viaire Connecter les quartiers afin de limiter les voies en impasse Sécuriser les abords de la RD 155 Poursuivre le réseau de sentes piétonnes et développer les liaisons cycles inter-quartiers
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> - Une topographie très peu marquée qui offre de larges ouvertures paysagères - Sols de bonne qualité agronomique - Sols favorables à l'Assainissement Non Collectif (ANC) - Frange littorale exposée à des vents pouvant être violents - Une qualité des eaux jugée médiocre en lien avec l'activité agricole et l'ANC - Qualité des eaux de baignade jugée bonne sur St-Benoît-des-Ondes - Une sensibilité des secteurs concernés par l'assainissement autonome - Turbidité des eaux qui limite la prolifération des algues vertes - PPRSM (risques littoraux) et risque de rupture de digue 	<ul style="list-style-type: none"> Valoriser les cultures à haute valeur ajoutée Développement urbain non contraint Un enjeu pour la préservation de la qualité des cours d'eau et de l'exutoire notamment au regard des usages associés (conchyliculture)

2.3.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'appuie sur les conclusions du diagnostic territorial qui identifie les enjeux nécessaires à la construction du projet de territoire. Il traduit le projet communal et vise à satisfaire les besoins des populations actuelles et futures. Il englobe les dimensions économique, sociale et environnementale.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 3 axes et de 14 orientations :

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

1.1 Renouer avec la croissance démographique

- Permettre un rythme de croissance démographique d'environ 0,9 % par an en moyenne pour les 10 années à venir.
- Répondre au besoin de 140 logements environ pour les 10 prochaines années.
- Encadrer les projets en extension et renouvellement en respectant une densité moyenne de 22 logements par ha, en compatibilité avec le SCoT du Pays de Saint-Malo.

1.2 Attirer de jeunes ménages et favoriser le renouvellement de la population

- Développer l'offre de logements pour les primo-accédants, les personnes âgées et les résidents à l'année.
- Permettre une diversification du parc de logements en termes de typologies en compatibilité avec les objectifs du SCOT du Pays de Saint-Malo.

- Favoriser la résorption de la vacance, notamment en centre-bourg, pour des résidents permanents : permettre des extensions et adaptation des logements en réponse aux attentes des habitants.

1.3 Soutenir et favoriser la vitalité des deux bourgs : Hirel et Vildé-la-Marine

- Concentrer prioritairement les développements dans les bourgs et leurs franges, à proximité des équipements structurants (école, biblioposte-ludothèque...), des commerces de proximité dans les centre-bourg (café, supérette, nouvelles cellules commerciales... à Hirel, boulangerie, pharmacie... à Vildé-la-Marine) et des services.
- Tirer parti de l’activité conchylicole pour dynamiser les centre-bourgs.
- Privilégier la densification et le renouvellement urbain pour répondre à 25 % environ des besoins en logements :
 - Encourager l’urbanisation des dents creuses inventoriées.
 - Encadrer la densification pour préserver la qualité du cadre de vie.
- Prévoir une enveloppe foncière de 4 ha environ essentiellement destinée à recevoir des logements en extension des bourgs.
- Permettre la réalisation de l’opération d’aménagement prévue rue des Alleux.
- Répondre aux besoins en équipements et en espaces publics pour conforter la centralité du cœur de bourg (réorganisation du stationnement, lieux de rencontre, salle de sport intercommunale...).
- Assurer l’accès au très haut débit pour réduire des inégalités sociales et permettre le développement des activités économique sur le territoire.

1.4 Développer des projets d’habitat innovants le plan urbain, paysager et environnemental

- Intégrer les prescriptions du PPRSM
- Imaginer des formes urbaines conciliant notamment les prescriptions du PPRSM (zones constructibles, volumétrie des bâtiments), les caractéristiques urbaines et architecturales d’Hirel, les performances énergétiques, la protection et la valorisation des canaux...
- Prévoir des espaces de rencontre et de respiration paysagers.
- Prendre en compte les enjeux environnementaux (zones humides, gestion de l’eau,...) et limiter les impact sur le milieu par une gestion adaptée.
- Définir la programmation en tenant compte des projets en cours, de la situation par rapport aux centralités.
- Limiter les consommations énergétiques dans les nouveaux projets.
- Imposer au sein des prochaines opérations d’aménagement la mise en place de fourreaux pour la desserte internet.

1.5 Améliorer les conditions de déplacements et d’accessibilité en cœur de bourgs et encourager les déplacements alternatifs

- Sécuriser les déplacements doux (piétons et cycles).
- Profiter des nouvelles opérations de logements pour créer des liaisons inter quartiers, répartir les flux et encourager les déplacements doux.
- Intégrer les nouvelles opérations urbaines au réseau de liaison douce existant afin de mettre les quartiers en réseaux.

1.6 Favoriser la densification et le renouvellement urbains pour limiter la consommation d’espaces naturels et agricoles

- Limiter les extensions urbaines destinées à l’habitat au regard des possibilités offertes par le PPRSM et des orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo: le projet communal vise une réduction de 70 % des espaces constructibles prévus dans le PLU de 2011, avec une consommation d’espace inférieure à 4,5 ha pour les projets essentiellement dédiés à l’habitat.

- Ce seuil, bien que modéré, reste supérieur à la consommation d’espaces observée ces dix dernières années (3,3 ha), au cours desquelles les projets ont été fortement limités depuis l’application du PPRSM.
- Augmenter la densité moyenne de logements en appliquant une densité moyenne de 22 logements par ha pour les surfaces d’extension urbaine et de renouvellement urbain à vocation résidentiel et mixte.
- Permettre le remplissage des dents creuses en redéfinissant l’enveloppe urbaine en fonction des prescriptions législatives, la réalité du terrain, la topographie, la viabilisation du terrain et des enjeux environnementaux.
- Permettre le comblement des dents creuses dans la partie ouest du secteur urbanisé le Bout de la Ville, présentant une densité significative de constructions à proximité immédiate du bourg de Vildé-la-Marine et organisées le long de la rue du Littoral.
- Assurer l’insertion des projets dans leur environnement naturel et agricole.

1.7 Protéger la population des risques et nuisances

- Intégrer le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PRSM) du Marais de Dol a été approuvé par arrêté préfectorale 25 août 2016 pour définir les secteurs de projet.
- Poursuivre les démarches de gestion de l’eau pour préserver la qualité des eaux de baignades.

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

2.1 Maintenir et entretenir les trames vertes et bleues et protéger les espaces naturels

- Protéger les espaces remarquables et leurs abords : zone Natura 2000, ZNIEFF, site inscrit et espaces sensibles liés à la façade littorale.
- Limiter les extensions urbaines dans les Espaces Proches du Rivage.
- Préserver la façade littorale en interdisant toute construction ou installation dans la bande des 100 mètres.
- Préserver les cours d’eau et le patrimoine hydraulique.
- Préserver les éléments de la trame verte : identifier et protéger les éléments bocagers (haie, talus, boisements etc.) afin de permettre la régénération et la densification du bocage existant, ainsi que les boisements significatifs.
- Préserver les continuités écologiques identifiées en maintenant la trame verte et bleue, les réservoirs de biodiversité et les éléments de connectivités (prairies notamment...).

2.2 Maintenir le patrimoine architectural et urbain

- Intégrer les sites archéologiques recensés.
- Préserver le patrimoine bâti remarquable : églises, moulins, fermes, manoirs, presbytères, maisons rurales, port de Vildé-la-Marine...
- Préserver et prolonger les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales traditionnelles du tissu historique des centres-bourgs et des hameaux.

2.3 Préserver les paysages ruraux et littoraux, et valoriser les perspectives sur la baie du Mont Saint-Michel

- Préserver le paysage du marais blanc : polders agricoles composés de canaux et biefs, haies ou boisements ponctuel structurant l’espace agricole, hameaux structurés et fermes anciennes implantées autour de cours fermées.
- Protéger la façade littorale et les paysages maritimes : la grèves, les herbus, la digue, la rue du Bord de Mer ouverte sur la mer au nord (à l’exception du bourg de Vildé-la-Marine) et structurée épisodiquement sur sa frange sud par le bâti implanté à l’alignement (bourg d’Hirel, de Vildé-la-Marine, espace urbanisé du Bout de la Ville).

- Préserver les perspectives paysagères :
 - Maintenir les coupures d'urbanisation en limitant le prolongement d'une urbanisation linéaire le long de la rue du Borde Mer.
 - Assurer le traitement paysager des entrées de bourg et des franges ville/campagne par une transition douce paysagée.
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions en lien avec l'activité agricole et les extensions des constructions d'habitation

2.4 Favoriser les activités touristiques, culturelles et de loisirs en cohérence avec les capacités d'accueil de la commune

- Permettre le maintien / développement des activités touristiques à proximité du littoral dans le respect de la réglementation en vigueur : centre nautique, gîtes, chambres d'hôtes, camping, aire de camping-car, restaurants, vente de produits locaux (légume, fruits de mer...), ...
- Prévoir le raccordement futur à la fibre optique pour conforter et mettre en réseau les activités touristiques, culturelles et de loisirs.
- Promouvoir la voie verte sur le littoral et les parcours de randonnée pour mettre en réseau les sites touristiques.

3 Soutenir les développements économiques

3.1 Maintenir et développer les activités agricoles et artisanales

- Préserver le potentiel des zones agricoles en favorisant le développement des exploitations agricoles existantes et en autorisant les nouvelles constructions à vocation agricole, dans le respect de la loi Littoral.
- Faciliter les déplacements agricoles en prévoyant des aménagements des voiries.
- Encourager la diversification des activités agricoles en permettant le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Limiter la consommation des terres agricoles et le mitage par l'urbanisation.
- Permettre les extensions et les annexes des bâtiments d'habitations existants dans le respect du paysage, de l'environnement, de l'activité agricole et de la Loi littoral.

3.2 Permettre le développement des activités économiques

- Permettre l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat au sein des 2 bourgs (artisanat, services aux entreprises et à la personne, professionnels autonomes ou indépendants notamment)
- Permettre aux entreprises implantées au sein des espaces ruraux de se maintenir, à condition de pas compromettre l'activité agricole, ni d'impacter sur la préservation des espaces naturels et des paysages.
- Prévoir le raccordement futur à la fibre optique pour répondre aux besoins des entreprises locales et permettre le développement du télétravail.

3.3 Soutenir les activités conchylicoles

- Permettre le maintien voire le développement des activités conchylicoles dans le respect de la Loi littoral et des paysages urbains, littoraux et maritimes.
- Préserver et permettre l'entretien des accès à la mer (routes, chemins et cales...).
- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des travailleurs saisonniers.

2 cartes de synthèse présentent les principales orientations en matière de respect du PPRSM de la Loi littoral, de l'environnement et du paysage et les centralités et les secteurs d'extension urbaine envisagés.

2.3.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Définies en application des articles L.151-6 et 7 du Code de l'urbanisme, elles permettent de répondre de manière plus précise aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Elles visent à exposer la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers de son territoire. Elles doivent permettre le renouvellement urbain, assurer le développement de la commune et concourir à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine.

Elles sont opposables dans leur principe aux opérateurs et permettent à la commune d'encadrer le mode d'urbanisation et ainsi d'harmoniser son développement. Les OAP sont obligatoires pour toutes les zones AU ouvertes à l'urbanisation mais peuvent aussi concerner des secteurs en renouvellement urbain et densification.

Les 8 orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Hirel, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

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



Tableau indicatif du programme de logements des OAP

N°	Secteur	Surface (ha)	Densité minimale	Nombre de logements	logements sociaux	Temporalité
1	Le Douviou	2,33	23 lgts/ha sur les 1,5 ha dédiés aux lgts	35	20%	1
2	Bel Air	0,79	23 lgts/ha	18	0	1
3	Le Vieux presbytère	2,10	22 lgts/ha sur les 1,6 ha dédiés aux lgts	35	20%	2
4	Le Vieux presbytère 2	0,32	22 lgts/ha	7	0	3
5	Rue des Alleux	0,43	23 lgts/ha	10	0	3
6	Rue de la Maraze	0,17	12 lgts/ha	2	0	1
7	Rue de la Quesmière	0,17	19 lgts/ha	3	0	3
8	Rue des Alleux 2	0,29	Equipement d'intérêt collectif			2

Échéancier des secteurs de projets :

- 1 : court terme
- 2 : moyen terme
- 3 : long terme

2.3.4. Le règlement graphique (plan de zonage) et le règlement littéral

Ils sont la traduction réglementaire du PADD. Les documents graphiques font apparaître un découpage du territoire communal en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Ces zones sont divisées en secteurs, définis en fonction de leurs caractéristiques et des règles particulières qui s'y appliquent.

Ces règles sont précisées dans le règlement écrit qui 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. LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Le règlement graphique délimite :

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UC, UE,
- Zones urbaines à vocation d'activités maritimes : UM,
- Zones urbaines à vocation à vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, pédagogique et touristique : UL, ULc.

Les Zones à Urbaniser (AU).

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 1AUE
- Zone à urbaniser à vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, pédagogique et touristique : 1AUL.

Les Zones agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale :

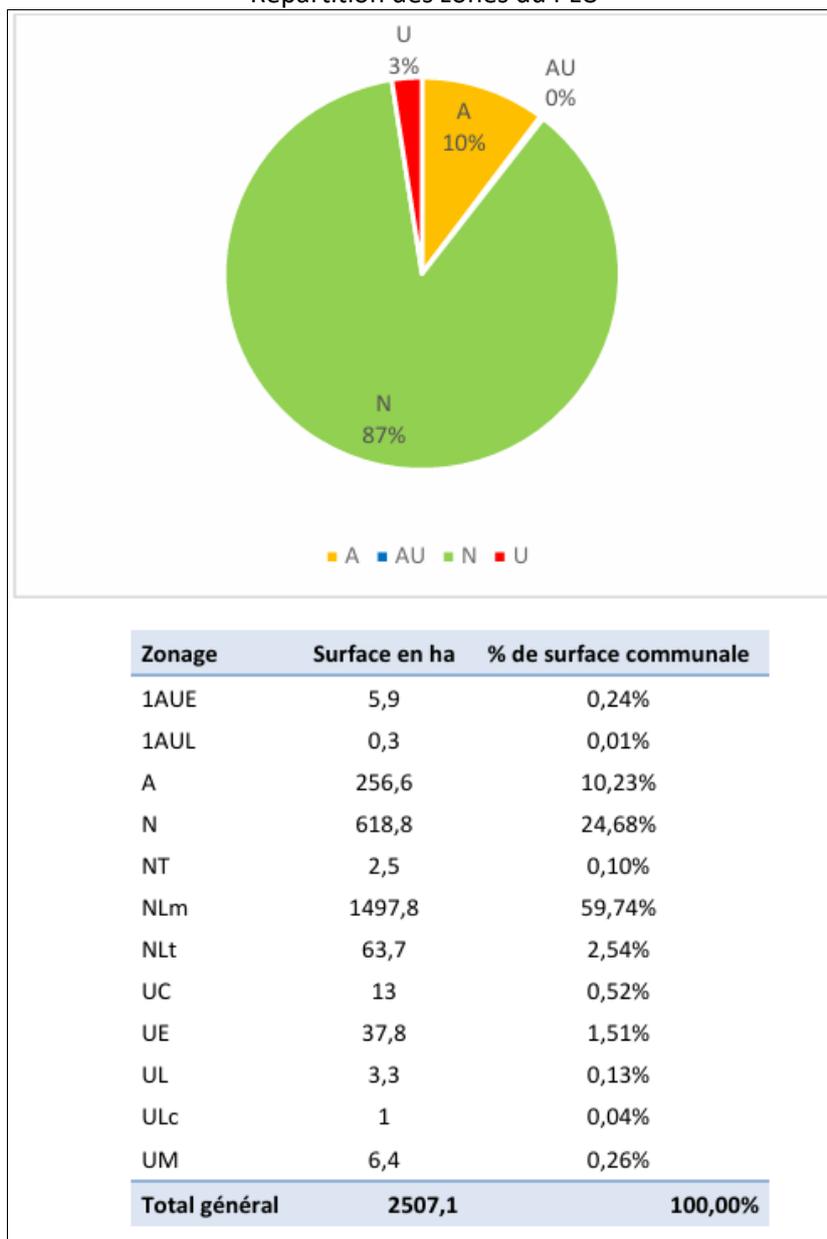
- Zones naturelles et forestières générales : N
- Zones naturelles à dominante touristique : NT
- Zones naturelles littorales remarquables terrestres : NLt
- Zones naturelles littorales remarquables maritimes : NLm

B. LES AUTRES ELEMENTS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Hormis le zonage, les documents graphiques font apparaître notamment les éléments suivants :

- Les délimitations des 8 OAP
- 10 Emplacements Réservés pour la réalisation de projets d'intérêt public : aménagement de voirie, création de cheminements doux, extension de l'école.
- Les différentes servitudes (PPRSM...);
- L'identification du patrimoine archéologique ;
- Les espaces boisés classés (2,07 ha) ;
- Les zones humides (155 ha) ;
- La protection de la trame bocagère en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (34,93 km) ;
- Le patrimoine bâti à préserver en application de l'article L.151-19 du CU (82 bâtiments) ;
- La délimitation des espaces proches du rivage, de la bande des 100 m, des deux coupures d'urbanisation ;
- Les 15 bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Répartition des zones du PLU



2.3.5. Les annexes du PLU

Les annexes du PLU comportent :

- Les servitudes d'utilité publique ;
Plan des servitudes d'utilité publique échelle 1/7000
- Annexes sanitaires
 - Plan de réseau eau potable
 - Plan de réseau eaux usées
- L'Inventaire de zones humides (Plan inventaire des zones humides et cours d'eau validé par la CLE du 20/10/09)
- L'Atlas des changements de destination
- La Liste des emplacements réservés

3. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE

La définition, le contenu du PLU et son élaboration sont encadrés par les articles L.151-1 à L.153-35 et R.151-1 à R.151-22 du Code de l'urbanisme.

L'article L.153-19 précise que le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles L.123-1 à 16 et R.123-1 à 33 du Code de l'environnement.

4. AVIS, DE LA MRAE, DE LA CDPENAF, DES PERSONNES PUBLIQUES ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE A L'AVIS DE L'ETAT

4.1 AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DE BRETAGNE (MRAe)

Le 26 août 2019, en application de l'article R. 104-21 du Code de l'urbanisme, la MRAe a été saisie pour avis sur le projet de PLU de Hirel. L'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Dans son courrier, daté du 2 décembre 2019, la MRAe Bretagne informe qu'elle n'a pas pu étudier le dossier dans le délai de trois mois, et qu'en conséquence, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

4.2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

En application des articles L.153-16 et 17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU, arrêté par délibération du conseil municipal du 29 juillet 2019, a été transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale.

A l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la date de réception du dossier, l'avis de la collectivité ou de l'organisme est réputé favorable.

Le projet de PLU a également été transmis la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) au titre des articles L.151.12 et 13 du Code de l'urbanisme.

Les principaux avis et remarques des organismes consultés sont synthétisés dans le tableau présenté ci-dessous.

Organisme	Thème abordé	Résumé de l'avis et de demandes
GRT Gaz Courrier en date du 28/08/19, reçu le 26/08/19	Rapport de présentation	<p>La commune est impactée par un ouvrage de transport de gaz haute pression appartenant à GRT gaz.</p> <p>Il est bien indiqué dans les risques industriels/technologiques que la commune est impactée par des canalisations de transport de matières dangereuses. Toutefois, il n'est pas fait mention de la liste des ouvrages GRTgaz et de leurs différentes servitudes (servitude d'implantation et de passage (I3) et servitude pour la maîtrise de l'urbanisation (I1). Vous retrouverez la liste de ces ouvrages et leurs caractéristiques dans la fiche de présentation ainsi que les SUP associées dans la fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passages et dans la fiche d'information sur les SUO d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.</p>
	PADD	Veiller à ne pas développer des programmes d'habitat ou d'équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.
	OAP	Les OAP ne sont pas impactées par les distances des SUP.
	Règlement littéral	<p>La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée avec le rappel de la SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.</p> <p>Il conviendra d'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.</p>
	Plan de zonage	<p>Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.</p>
	Servitudes	<p>La représentation des SUP est bien matérialisée sur le plan.</p> <p>Les servitudes d'utilité publique pour la maîtrise de l'urbanisation (I1) doivent être ajoutées sur la liste des SUP en plus de la servitude d'implantation et de passage, pour tenir compte que l'arrêté préfectoral qu'il est nécessaire de joindre dans la liste des servitudes.</p>

Centre régional de la propriété forestière (CNPFF) Avis du 30/08/2019, reçu le 6/09/19	Avis général	Avis favorable
Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Avis du 30/09/19	Rapport de présentation	Avis favorable sous réserve Il faut intituler le zonage simplement « zone archéologique », correction à faire notamment page 103 du rapport de présentation.
	Plan de zonage	Il faudrait faire apparaître la « zone archéologique » avec le n° de zone demandée pour pouvoir se reporter à la liste fournie et avec un dispositif graphique pour distinguer la nature de cette zone.
Commune de Le Vivier sur Mer Délibération du CM du 16/09/2019	Avis général	Avis favorable
CDPENAF du 01/10/2019	Règlement littéral Au titre de l’article L151-12 du Code de l’urbanisme	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.
CDPENAF du 01/10/2019	Règlement graphique Au titre de l’article L151-13 du Code de l’urbanisme	Avis simple favorable pour la délimitation d’un STECAL à vocation touristique « Rue du Bord de Mer », considérant qu’il s’agit d’un espace déjà aménagé qui permettra de meilleures conditions pour le stationnement des camping-cars.
Communauté d’Agglomération du Pays de Saint Malo Avis du 10/10 :2019, reçu le 14/10/2019	Rapport de présentation	<u>Compétence habitat</u> : Rappelle que depuis l’application du PLH en 2014, aucun logement locatif social n’a été créé sur la commune. L’objectif minimal de 2 logements locatifs sociaux sera à nouveau inscrit dans le cadre de la prorogation du PLH de 2 ans, sachant que les bailleurs sociaux ne prévoient pas à priori de projet pour 2020. Le diagnostic du rapport de présentation page 31 indique 18 maisons

		<p>HLM or le RPLS recense 12 logements situés rue des Marais, quelle est la nature des 6 autres logements ?</p> <p>La vacance a fortement augmenté de 2011 à 2014, Saint Malo Agglomération mène une OPAH et peut accompagner la commune.</p> <p><u>Compétence transport et déplacements</u> : Les dispositions, du Schéma Directeur Cyclable du 28/02/19 et du Plan Global de Déplacement du 16/05/19, devront être intégrées au projet du PLU (Phase diagnostic et justification du projet).</p>
	<p>Règlement littéral et OAP</p>	<p><u>Compétence environnement et développement durable</u> : Le projet de PLU expose le PCAET de Saint Malo Agglomération arrêté le 20 décembre 2018.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégration des enjeux climat-air-énergie dans les documents de planification, - Des constructions neuves exemplaires, - Préserver la fonctionnalité écologique des milieux. <p><u>Compétence eau et assainissement</u> : Dans le but d’assurer une cohérence d’ensemble de la réglementation, propose d’intégrer des dispositions dans le règlement écrit du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><u>Compétence développement économique, artisanat et commerce</u> 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.</p> <p>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...).</p> <p><u>Compétence traitement et collecte des déchets</u>, intégrer des recommandations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour la collecte de porte à porte prévoir un local pour stocker les bacs,

		<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><u>Compétence transport et déplacements</u> : Les dispositions, du Schéma Directeur Cyclable du 28/02/19 et du Plan Global de Déplacement du 16/05/19, devront être intégrées au projet du PLU. Pour les OAP prévoir des connections piétonnes avec les arrêts de bus.</p>
	Règlement graphique	<u>Compétence gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI)</u> : Le projet de PLU classe en zone UM une partie de la digue de la Duchesse Anne ainsi que les abords des exutoires des biez Jean et Brillant vers la mer. La digue doit être protégée de tous travaux et les abords des biez constituent des espaces naturels à préserver de toute urbanisation. Aussi SMA 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.
INAO Institut national de l’origine et de la qualité Avis du 23/10/2019	Avis général	L’INAO précise qu’un opérateur est identifié en production AOP « moules de bouchot de la Baie du Mont St Michel » et neuf opérateurs en production IGP « cidre de Bretagne », sur la commune de Hirel. Après analyse du dossier, l’INAO n’a pas de remarque à formuler sur le dossier.
Commune de Saint-Benoît-des Ondes Avis du 29/11/19	Avis général	Favorable
Chambre d’Agriculture d’Ille et Vilaine Avis du 20/11/2019	Règlement graphique	<p>Avis favorable sous réserves</p> <p>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.</p> <p>Réserve : Requalification en zone agricole.</p>
	Règlement littéral	<p>Zone A Zone N</p> <p>Sous réserve des modifications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

		<p>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).</p> <p>- 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.</p>
	<p>Rapport de Présentation et PADD</p>	<p><u>Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements</u></p> <p>La commune souhaite, en intégrant le PPRSM et en sortant les zones rouges des espaces constructibles, retrouver une croissance démographique. L’évolution moyenne annuelle retenue est de 0.87 %.</p> <p>La population atteindrait 1482 habitants à l’horizon 2028 pour 1362 en 2014. Ces choix n’appellent pas de remarque.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 86 logements d’ici 2028 pour le point mort (intégrant les résidences secondaires) - 59 logements d’ici 2028 pour l’accueil de nouveaux ménages <p>Soit 144 logements d’ici 2028 (environ 14/an) répartis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>L’offre est très légèrement surévaluée par rapport aux besoins exprimés mais la CA n’a pas d’objection particulière à émettre.</p> <p><u>Gestion économe des sols</u></p> <p>La consommation moyenne des superficies était de 4.20 ha par an en moyenne sur la décennie passée Le projet retient 3.71 ha en consommation pour les 10 prochaines années et ce, avec des perspectives d’évolution de population plus importantes.</p> <p>La CA n’a donc pas d’objection à émettre sur ce point.</p> <p><u>Mesures d’accompagnement de l’urbanisation des zones AU</u> Les zones AU portent sur des espaces agricoles et sont à ce jours occupées par des exploitants, Les superficies reprises aux exploitations peuvent être plus ou moins importantes avec des impacts sur le revenu de</p>

		<p>l’exploitation (perte de marge brute) voire son fonctionnement (plan d’épandage, assolement...).</p> <p>Le rapport de présentation a apprécié l’impact de l’extension de la ZA pour 3.61 ha. Il conviendrait d’étendre ce travail aux zones 2AU d’habitat.</p> <p>A ce titre, il conviendra de prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, via notamment la compensation et la réorganisation foncières. Il conviendra à ce titre d’avoir une vision d’ensemble des projets qui perturberont le fonctionnement agricole local (extension de l’urbanisation, contournement routier).</p>
<p>CDNPS du 15/10/2019 avis 11/10/2023</p>	<p>Règlement graphique</p> <p>Au titre de l’article L121-27 du Code de l’urbanisme</p>	<p>Délimitation des espaces boisés classés (EBC)</p> <p>Avis simple favorable</p>
<p>PETR du Pays de Saint-Malo Avis du 15/11/2019</p>	<p>Observation générale</p>	<p>Le PETR prend acte du projet de PLU de Hirel qui nécessite néanmoins d’être complété sur certains points.</p> <p>Le PLU arrêté de Hirel qui ne tient pas compte de la procédure de modification simplifiée du SCOT actuellement en cours (prescrite le 8 février 2019) portant sur les secteurs déjà urbanisés SDU. Seules deux des trois coupures d’urbanisation identifiées au SCoT sont mentionnées.</p>
	<p>Application de la Loi littoral</p>	
	<p>Rapport de présentation</p>	<p>A compléter sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une analyse du 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. -le diagnostic agricole, notamment par rapport aux secteurs de développement envisagés au sud du bourg d’Hirel et situés à moins de 500 mètres d’un ou plusieurs sites de production ou de surfaces d’exploitation identifiés dans le rapport de présentation. - 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. <p>Propose l’ajouts de compléments sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les réponses aux besoins identifiés d’aire de grands passages s’agissant de l’accueil des gens du voyage
	<p>Règlement graphique</p>	<p>A compléter par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les limites du développement urbain sur le long terme,

		<ul style="list-style-type: none"> - La délimitation des secteurs à privilégier pour développer des activités au cœur de la centralité, - La délimitation de la tache urbaine dans laquelle les nouvelles implantations commerciales pourront s’effectuer sous condition. <p>Propose l’ajout de compléments sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L’identification du bâti mutable.
	Règlement littéral	<p>Demande de compléter :</p> <p>La limitation des contraintes des stationnements pour l’implantation de commerces dans les centralités,</p> <p>Attire l’attention sur l’ajout de compléments pour améliorer le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
Région Bretagne Avis du 13 décembre 2019 (Hors délais)	Avis général	<p>Le projet Breizh Cop porte le Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Egalité des Territoires (SRADDET) qui pose notamment les règles que les documents d’urbanisme infra régionaux devront appliquer.</p> <p>Invite la commune à s’engager volontairement sur un ou plusieurs des 38 objectifs dans le cadre des documents de planification avant même l’adoption du SRADDET.</p>
Services de l’Etat Avis du 29/10/2019	Avis général	<p>Le dossier est fondé sur des perspectives démographiques ambitieuses et une taille des ménages faible au regard des évolutions récentes.</p> <p>Ces choix conjugués à une densité éloignée de celle prévue par le SCOT du Pays de Saint-Malo (moins de 18 logements par hectares au lieu de 22 logts/ha), conduisent à une enveloppe urbanisables excessive qu’il conviendra de réduire sur un territoire fortement contraint et porteur d’enjeux importants (PPRSM, loi littoral, Baie du Mont Saint-Michel, Natura 2000...). Le PLU devra comporter les délimitations des « espaces proches du rivages » et des « espaces remarquables » et les justifier. Par ailleurs, outre un complément en ce qui concerne l’analyse des incidences sur le site Natura 2000 et la réalisation de l’inventaire des zones humides, le dossier devra également préciser les contours du corridor écologique reliant deux réservoirs de biodiversité à l’est de la commune.</p>

		<p>Enfin, les insuffisances des ouvrages d’épuration des eaux usées nécessitent l’engagement de la commune sur un échéancier de mise aux normes et la synchronisation des extensions de l’urbanisation avec ces évolutions indispensables.</p> <p>Compte tenu de ces éléments portant sur des sujets essentiels de la planification (gestion économe du foncier, biodiversité, qualité des eaux ...) sur un territoire par ailleurs porteur d’enjeux particulièrement fort (baie du Mont Saint-Michel) et des autres observations figurant dans l’avis détaillé ci-joint, l’Etat émet un avis réservé sur le projet du PLU de la commune d’Hirel.</p> <p>Les observations qualifiées de demandes sont à prendre en compte pour lever les réserves émises sur le projet.</p> <p>Les observations qualifiées de recommandations doivent être considérées attentivement ; leur prise en compte en majorité participe à la recevabilité du document :</p>
	<p>Rapport de Présentation /PADD</p>	<p><u>Evaluation des besoins en logements</u> : Le taux de variation annuel de la population envisagé (+0, 9%/an)est bien supérieur aux tendances récentes (+0, 17% selon l’INSEE) et la taille des ménages sous-évaluée. En conséquence les besoins en logement (144 logts) sont surévalués.</p> <p><u>Demande n° 1</u> : la justification de l’évaluation du <u>besoin en logements</u> doit être renforcée et révisée à la baisse au regard de la réalité des dynamiques démographiques récentes et de la place de la commune dans l’armature urbaine territoriale. Des hypothèses plus proches des tendances statistiques, comme des objectifs du PLH, devront être recherchées. A titre de référence, le jeu d’hypothèses suivants (+0,4 %/an, taille des ménages 2,12, maintien du taux de résidences secondaires et du taux de vacance) conduit à un besoin de 93 logts, soit 10 logts/an, ce qui ménage encore une marge de développement importante pour la commune. Le besoin foncier sera revu à la baisse en conséquence.</p> <p><u>Demande n° 2</u> : l’évaluation du besoin foncier et la justification de la <u>densité d’urbanisation</u> seront revues, afin de respecter l’objectif de densité moyenne de 22 logts/ha défini au SCoT pour la commune. Les modalités retenues par le SCoT (DOO – obj. 4 et son commentaire) devront être respectées en considérant qu’il s’agit d’une densité moyenne communale, à évaluer à partir des productions de logements envisagées en extensions urbaines, comme en renouvellement et densification urbaine, et des surfaces foncières correspondantes ; les opérations en cours sont à</p>

		<p>prendre en compte dans ce bilan. Le besoin en extension urbaine sera revu à la baisse, en conséquence.</p> <p>Recommandation n° 1 : approfondir la réflexion sur les capacités de densification / renouvellement en procédant à une analyse systématique des unités foncières bâties, et valoriser à tous les potentiels.</p> <p>Recommandation n° 2 : le PLU devrait indiquer les limites durables pour le développement urbain, dont l’échéance est supérieure à celle du document d’urbanisme, tel que le demande le SCoT (objectif 23 du DOO).</p> <p>Recommandation n° 7 : le PLU pourrait être complété pour mieux intégrer les franges urbaines dans le paysage et vis-à-vis des espaces agricoles.</p> <p>Demande n° 3 : le rapport de présentation devra être complété pour comporter une réelle analyse des incidences du plan sur le site Natura 2000, principal réservoir de biodiversité, à protéger, sur ce territoire.</p> <p>Recommandation n° 4 : le projet d’ensemble en faveur de la TVB devrait être clarifié et renforcé, notamment au niveau du PADD, pour faire exister une vision concrète de la trame, en définissant et localisant ses principaux éléments constitutifs (réservoirs, corridors, continuités ...), et en exprimant les orientations du projet de la collectivité vis-à-vis de ces éléments (préservation / renforcement / création...).</p> <p>Demande n° 6 : La commune doit s’engager plus précisément dans le PLU sur les échéances de mise en conformité des ouvrages d’épuration des eaux usées, et organiser le rythme de son développement urbain et démographique par rapport à ces échéances.</p> <p>Recommandation n° 5 : le PLU devrait être renforcé sur la thématique de la ressource en eau et des milieux aquatiques, notamment sur l’identification des enjeux liés à l’approvisionnement en eau potable, et sur l’analyse de la capacité des milieux récepteurs à résister aux pressions supplémentaires résultant du développement envisagé.</p> <p>Demande n° 7 : en complément du contenu du SCoT, le PLU doit justifier localement des délimitations des espaces proches du rivage comme des espaces remarquables, ainsi que du caractère limité de l’urbanisation en EPR.</p>
--	--	---

	<p>Observation n° 1 : l’analyse proposée par le PLU en matière de transport et de déplacement pourra être renforcée. Elle doit permettre de s’assurer de la cohérence mise en place entre l’organisation des déplacements et le développement urbain, et de la priorité accordée aux modes de transports doux et collectifs, au détriment de la place occupée par l’automobile.</p> <p>Observation n° 2 : le PLU pourrait être renforcé sur la thématique énergie/climat en termes d’analyses et de suivi des consommations d’énergie, et d’émissions de GES – en rapport avec les dynamiques du territoire – afin de démontrer une réelle volonté de participer à la mise en œuvre du PCAET en cours</p>
Règlement graphique	<p>Demande n° 4 : l’inventaire attendu par le SAGE ou le SCoT en matière de zones humides doit être effectivement et correctement réalisé ; l’inventaire des haies bocagères pourrait de même être précisé, notamment sur le plan de leur fonctionnalité : hydraulique ou écologique.</p> <p>Demande n° 5 : le corridor identifié à l’est du territoire communal, entre deux réservoirs de biodiversité essentiels pour le territoire, doit être 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).</p> <p>Recommandation n° 6 : 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.</p>
OAP	<p>Recommandation n° 3 : 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 (cf. Demande n° 2 ci-avant).</p>
Règlement littéral	<p>Observation : 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.</p>

4.3. MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE A L'AVIS DU PREFET D'ILLE ET VILAINE

Suite à l'avis réservé des services de l'Etat sur le projet de PLU arrêté en juillet 2019, la commune d'Hirel indique, dans son mémoire en réponse datant de cette époque, que des modifications pourraient être envisagées afin de répondre aux demandes et recommandations.

Il est bien précisé qu'il ne s'agit à ce stade que d'hypothèses.

Ce mémoire en réponse vise à expliciter les informations que la commune souhaite apporter en réponse à cet avis ainsi que les évolutions susceptibles d'être apportées au projet de PLU.

Pour la bonne information du public ce mémoire en réponse est un élément du dossier de l'enquête publique organisée en 2020.

La commune envisage de répondre favorablement à la demande N°1 des services de l'Etat.

Elle maintient son objectif de croissance annuel de +0,87% par an, qu'elle estime être en cohérence avec la réalité des dynamiques démographiques récentes, et inférieur à l'objectif de croissance du SCOT : +0,95% :an.

Le nombre de logement à produire pourra être actualisé en tenant compte de l'actualisation du point mort projeté (taille des ménages estimé à 2.12 personnes par ménage, maintien du taux de résidences secondaires et du taux de vacance).

Suivant l'actualisation de l'ensemble de ces données on obtient le tableau suivant :

Besoins globaux en logements	Population 2016	1 380
	Population 2029	1 544
	Habitants supplémentaires	164
	Besoin en logements pour population nouvelle (2,127 personnes par logement)	77
	Besoin en logements pour compenser le point mort	50
	Besoin total en logements	127
Permis de construire	Nb lgts avant l'approbation du SCOT	8
	Nb lgts après l'approbation du SCOT	13
Changements de destination	Nombre de bâtiments (taux de rétention de 50%)	7
Autorisations d'urbanisme	Permis Aménager « Domaine de La Plage »	7
	Déclarations Préalables	4
Dents creuses	Capacité des dents creuses avec OAP	66
	Capacité des dents creuses sans OAP	2
Besoins en extension urbaine	Besoin en logements	20
	Besoin en foncier	0,91

Ainsi, sur la période 2016-2029, les besoins en logements sont au minimum de 127 unités soit 9,8 logements en moyenne et par an.

Ce chiffre est en cohérence avec les objectifs du PLH.

Les besoins en logements intègrent des opérations déjà réalisées sur la période 2016-2019.

Les besoins en logements sur la période 2019-2029 s'évaluerait donc à 106 unités en y intégrant les 21 permis de construire accordés sur cette période. Le besoin foncier pourrait être réévalué en fonction de ces données.

Suite à la recommandation N° 1 des services de l'Etat, une analyse de chaque unité foncière bâtie a été réalisée afin de valoriser tous les potentiels.

Le projet de PLU pourra être mis à jour au regard des évolutions récentes : permis de construire, certificat d'urbanisme opérationnel, déclaration préalable ayant été délivrés depuis la phase diagnostic.

Concernant la demande N°2, l'objectif de densité de 22 logements par hectare n'étant pas tenu à l'échelle de l'ensemble des opérations dans le projet de PLU arrêté, la commune indique que des arbitrages seront menés par la collectivité pour tendre vers l'objectif des 22 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations.

Ainsi, la collectivité envisage de répondre favorablement aux recommandation N°3 et N°6 des services de l'Etat.

Il en résulte que les besoins en foncier en extension urbaine pourraient être revus à la baisse. Des secteurs qui étaient classés comme constructibles au PLU arrêté pourraient donc être reclassés en zone non constructible au moment de l'approbation.

5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

5.1. ORGANISATION DE L'ENQUETE

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 de la commune.

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 de la commune d'Hirel a été pris le 24 septembre 2024. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du 18 octobre 2024 au 20 novembre 2024 inclus.

Il précise que le public pourra consulter le dossier d'enquête en mairie de Hirel et sur le site Internet de la commune et formuler ses observations, soit dans le registre d'enquête, soit par courrier, soit à l'adresse électronique suivante : pluhirel-enquetepublique2024@orange.fr.

Le jeudi 3 octobre 2024, la commissaire enquêtrice a rencontré, en mairie de Hirel :

- M. Michel HARDOUIN, maire de la commune,
- Maître ROUHAUD, avocat de la commune,
- Mme Laëtitia LAUNAY, directrice générale des services,
- Mme Valérie LE TILLY, agent administratif.

Cette réunion a permis à M. le Maire et à Maître Rouault de présenter l'historique du dossier, son contexte juridique et de répondre aux questions de la commissaire enquêtrice. Elle a également été utile pour finaliser la composition du dossier d'enquête et les modalités de l'enquête publique, en particulier la réalisation d'une liste générale des pièces du dossier et mise à disposition d'un poste informatique pour consultation du dossier d'enquête.

Cette réunion a été suivie d'une visite du secteur du Douviou avec M. Le Maire.

5.2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Conformément aux articles R.153-8 du Code de l'urbanisme et R.123-8 du Code de l'environnement, l'ensemble des documents mis à la disposition du public dans la salle d'enquête et sur le site Internet de la commune de Hirel était constitué de :

- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique du 24 septembre 2024
- 1 Note explicative sur la procédure de régularisation décidée par le Tribunal,
- 2 Note comprenant la mention des textes qui régissent l'enquête publique et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au plan, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation,
- 3.Le projet de PLU révisé, arrêté par délibération n° 42/2019 du 29 juillet 2019, intégrant notamment une évaluation environnementale,

- 0. Pièces administratives (délibération du 26 décembre 2017 prescrivant la révision du PLU et délibération du 26 juillet 2018 relative au débat sur le PADD)
 - 1. Rapport de présentation
 - 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
 - 3. Règlement et ses documents graphiques
 - 3.1 Règlement littéral
 - 3.2 Documents graphiques du règlement
 - Plan de zonage échelle 1/7000
 - 1 Plan de zonage PPRSM échelle 1/7000
 - 1 Plan de zonage Agglomération d'Hirel échelle 1/2000
 - 1 Plan de zonage Secteur de Vildé-la-Marine 1/2000
- Ajouts au dossier le 9 novembre 2024 des plans de zonage en couleur (et non sur fond PPRSM) des agglomérations de Hirel (échelle 1/2000) et de Vildé la Marine (échelle 1/1000).
- 4. Annexes
 - 4.1 Servitudes d'utilité publique
 - 4.2 Annexes sanitaires
 - Plan du réseau d'eau potable
 - Plan du réseau des eaux usées
 - 4.3 Inventaire de zones humides
 - Atlas des changements de destination
 - Plan des informations, risques et nuisances
 - Liste des emplacements réservés
 - 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 6. Bilan de la concertation
- 4 L'ensemble des avis des personnes publiques associées ou consultées sur ce projet de PLU, étant précisé que la MRAE n'a pas formulé d'avis sur le projet de PLU, ainsi que le mémoire en réponse réalisé en 2020 expliquant les potentielles évolutions du PLU pour répondre aux observations des PPA,
 - 5 Un dossier administratif contenant notamment le bilan de la concertation (cf. chapitre 3, paragraphe 6),
 - 6 Le rapport et les conclusions d'enquête déposés au cours de l'année 2020,
 - 7 Les décisions du Tribunal administratif de Rennes n° 2102155 et 2102253 - 2102747 du 18 mars 2024.
- Le registre d'enquête publique

5.3. PUBLICITE, AFFICHAGE, INFORMATION DU PUBLIC

Un avis d'ouverture d'enquête publique, sur fond jaune, format A2, a été affiché à la porte de la mairie et en 9 points du territoire communal.

Cet affichage a été effectué le 3 octobre 2024 et a fait l'objet d'un certificat d'affichage établi par le garde champêtre territorial.

L'enquête a également été annoncée sur le site internet de la commune d'Hirel (dès le 3 octobre puis accès au dossier d'enquête à partir du 18 octobre).

Les avis dans la presse ont été publiés aux dates suivantes :

1er avis :

- Journal Ouest France du 03 octobre 2024
- Journal Le Pays Malouin du 03 octobre 2024

2ème avis :

- Journal Ouest France du 24 octobre 2024
- Journal le Pays malouin du 24 octobre 2024

Outre cette publicité réglementaire, l'enquête a été annoncée de la façon suivante :

- Application Panneau Pocket sur téléphone portable (plusieurs parutions),
- Page Facebook de la commune (plusieurs parutions),
- Publication papier " les 10 moulins" disponible en mairie et distribuée dans les boîtes aux lettres des habitants.

5.4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions de l'arrêté de M. le Maire de Hirel, prescrivant l'enquête publique, un dossier d'enquête comportant toutes les pièces listées précédemment 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.

Dates	Matin	Après midi	Nombre de personnes reçues
Vendredi 18 octobre 2024	8h30 - 12h00		6
Mardi 29 octobre 2024	8h30 - 12h00		7
Samedi 09 novembre 2024	9h00 - 12h00		6
Mercredi 20 novembre 2024		15h00 - 17h30	16
TOTAL			35

En dehors de ces permanences, quelques personnes sont venues en mairie de Hirel prendre connaissance du dossier d'enquête.

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.

4.5. 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.

5. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

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. Ils sont synthétisés dans les pages suivantes. 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

5.1. OBSERVATIONS RELATIVES AU DIAGNOSTIC ET AUX CHOIX RETENUS POUR LE PROJET COMMUNAL

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.

5.2. OBSERVATIONS RELATIVES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

5.2.1. 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).

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

Souhaite que cette parcelle reste constructible au PLU.

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.

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.

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).

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).

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.

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.

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).

5.2.2. 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.

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.

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.

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.

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.

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.

5.2.3. 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).

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).

5.2.4. 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.

R9, 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.

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 Préemption Urbain.

5.3. OBSERVATIONS RELATIVES AU REGLEMENT LITTERAL

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.

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 dépôts et installations de conteneurs, d'algéco, de remorques de camion doivent être interdits dans les concessions,
- les chapiteaux doivent être interdits. Toléré 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 extérieures 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.

5.4. OBSERVATIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

5.4.1. 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.

5.4.2. 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.

5.5. 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.

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.

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.

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.

6. PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, la commissaire enquêtrice a rencontré, le 28 novembre 2024, M. Michel HARDOUIN maire de Hirel pour lui remettre le Procès-verbal de synthèse, accompagné d'une liste de questions. Les questions sont reproduites au chapitre 7 du présent rapport.

Ont également participé à cette réunion :

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

7. QUESTIONS ET REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

7.1. OBSERVATIONS RELATIVES AU DIAGNOSTIC ET AUX CHOIX RETENUS POUR LE PROJET COMMUNAL

(Rapport de Présentation/PADD)

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 ?

7.2. REGLEMENT GRAPHIQUE

Délimitation des différentes zones

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 ?

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

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 ?

Bâti susceptible de changer de destination

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 ?

7.3. REGLEMENT LITTERAL

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

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

8. MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

Le mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse et aux questions de la commissaire enquêtrice, a été transmis par voie électronique le 12 décembre 2024 (Cf. annexe 2 du rapport d'enquête).

10. CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

La commissaire enquêtrice clôt ce jour la Partie 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE.

La partie 2 CONCLUSIONS ET AVIS sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hirel, régularisation après jugement, fait l'objet d'un document séparé clos ce même jour et associé au présent rapport.

Fait à Rennes, le 20 décembre 2024



La commissaire enquêtrice
Danielle FAYSSE

Annexes :

1. Procès-verbal de synthèse et questions de la commissaire enquêtrice remis le 28 novembre 2024
2. Mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse et aux questions de la commissaire enquêtrice du 12 décembre 2024.

1. Procès-verbal de synthèse et questions de la commissaire enquêtrice remis le 28 novembre 2024.

Danielle FAYSSE
Commissaire enquêtrice
23, rue Courteline
35 700 Rennes
Tel : 06 72 10 49 16
E-mail : Danielle.faysse@hotmail.fr

à M. le Maire de Hirel
Mairie
35 120 HIREL

Objet : Procès-verbal de synthèse

Rennes, le 28 novembre 2024

Monsieur le Maire,

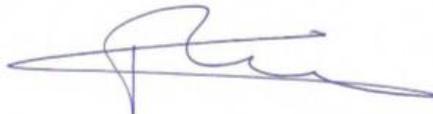
L'enquête publique portant sur la régularisation après jugement du projet de révision du plan local d'urbanisme de votre commune s'est déroulée du 18 octobre 2024 au 20 novembre 2024, dans les conditions définies à l'arrêté municipal du 24 septembre 2024. Elle a donné lieu à 31 dépositions.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, vous trouverez ci-joint le procès-verbal de synthèse qui rassemble les observations recueillies lors de cette enquête, la synthèse des avis émis lors de la consultation administrative, ainsi qu'une liste de questions.

Je souhaiterais que la commune réponde à l'ensemble des observations du public, à mes questions, ainsi qu'aux réserves et recommandations et demandes émises par les personnes publiques associées ou consultées (synthétisées dans le tableau).

Je vous rappelle que vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Danielle FAYSSE
Commissaire enquêteur

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

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Fait à Rennes, le 28 novembre 2024

SOMMAIRE

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE.....	3
2. BILAN DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE	4
3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC.....	5
3.1. Observations relatives au diagnostic et aux choix retenus pour le projet communal.....	5
3.2. Observations relatives au règlement graphique	6
3.2.1. Délimitation des différentes zones.....	6
3.2.2. Bâti à préserver au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme.....	8
3.2.3. Bâti susceptible de changer de destination.....	9
3.2.4. Emplacements réservés.....	9
3.3. Observations relatives au règlement littéral.....	10
3.4. Observations relatives aux orientations d’aménagement et de programmation (OAP).....	10
3.4.1. OAP n°1 ; LE DOUVIOU	10
3.4.2. OAP n°2 ; LE VIEUX PRESBYTERE 2.....	11
3.5. Divers	11
4. OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE ...	13
5. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....	23
5.1. Observations relatives au diagnostic et aux choix retenus pour le projet communal.....	23
5.2. Règlement graphique	23
5.3. Règlement littéral.....	24

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE

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 PLU révisé afin de mettre en œuvre la mesure de régularisation décidée par le Tribunal.

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

Il traduit le projet communal visant à renforcer le dynamisme de la vie locale et conforter les centralités, tout en protégeant les populations contre les risques, à affirmer l’identité d’Hirel en valorisant les patrimoines culturels, naturels et paysagers, à soutenir les développements économiques.

Il vise à répondre au besoin de 140 logements environ pour les 10 prochaines années.

Le projet de PLU classe en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles les différentes parties du territoire communal en fonction de la configuration des parcelles et du parti d’aménagement retenu.

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 présentant le projet de PLU ainsi que les avis des personnes publiques 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 de la mairie, 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.

Dates	Matin	Après midi	Nombre de personnes reçues
Vendredi 18 octobre 2024	8h30 - 12h00		6
Mardi 29 octobre 2024	8h30 - 12h00		7
Samedi 09 novembre 2024	9h00 - 12h00		6
Mercredi 20 novembre 2024		15h00 - 17h30	16
TOTAL			35

Les permanences se sont déroulées dans une ambiance calme. Chaque personne a pu consulter les dossiers 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.

2. BILAN DE L'ENQUÊTE 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.

3. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC

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. Ils sont synthétisés dans les pages suivantes. 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

3.1. OBSERVATIONS RELATIVES AU DIAGNOSTIC ET AUX CHOIX RETENUS POUR LE PROJET COMMUNAL

(Rapport de présentation et PADD)

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.

3.2. OBSERVATIONS RELATIVES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

3.2.1. 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).

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

Souhaite que cette parcelle reste constructible au PLU.

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.

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.

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).

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).

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.

M7 ; message du 19 novembre, Maitre 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.

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).

3.2.2. 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.

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.

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.

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.

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.

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.

3.2.3. 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).

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).

3.2.4. 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.

R9, 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.

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

Déclare 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.

3.3. OBSERVATIONS RELATIVES AU REGLEMENT LITTERAL

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.

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. Toléré 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.

3.4. Observations relatives aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

3.4.1. 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.

3.4.2. 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.

3.5. 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.

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.

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.

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.

4. OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE

Organisme	Thème abordé	Résumé de l'avis et de demandes
GRT Gaz Courrier en date du 28/08/19, reçu le 26/08/19	Rapport de présentation	<p>La commune est impactée par un ouvrage de transport de gaz haute pression appartenant à GRT gaz.</p> <p>Il est bien indiqué dans les risques industriels/technologiques que la commune est impactée par des canalisations de transport de matières dangereuses. Toutefois, il n'est pas fait mention de la liste des ouvrages GRTgaz et de leurs différentes servitudes (servitude d'implantation et de passage (I3) et servitude pour la maîtrise de l'urbanisation (I1). Vous retrouverez la liste de ces ouvrages et leurs caractéristiques dans la fiche de présentation ainsi que les SUP associées dans la fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passages et dans la fiche d'information sur les SUO d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.</p>
	PADD	Veiller à ne pas développer des programmes d'habitat ou d'équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.
	OAP	Les OAP ne sont pas impactées par les distances des SUP.
	Règlement littéral	<p>La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée avec le rappel de la SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.</p> <p>Il conviendra d'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.</p>
	Plan de zonage	<p>Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.</p>
	Servitudes	<p>La représentation des SUP est bien matérialisée sur le plan.</p> <p>Les servitudes d'utilité publique pour la maîtrise de l'urbanisation (I1) doivent être ajoutées sur</p>

		la liste des SUP en plus de la servitude d'implantation et de passage, pour tenir compte que l'arrêté préfectoral qu'il est nécessaire de joindre dans la liste des servitudes.
Centre régional de la propriété forestière (CNPFF) Avis du 30/08/2019, reçu le 6/09/19	Avis général	Avis favorable
Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Avis du 30/09/19,	Rapport de présentation	Avis favorable sous réserve Il faut intituler le zonage simplement « zone archéologique », correction à faire notamment page 103 du rapport de présentation.
	Plan de zonage	Il faudrait faire apparaître la « zone archéologique » avec le n° de zone demandée pour pouvoir se reporter à la liste fournie et avec un dispositif graphique pour distinguer la nature de cette zone.
Commune de Le Vivier sur Mer Délibération du CM du 16/09/2019	Avis général	Avis favorable
CDPENAF du 01/10/2019	Règlement littéral Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme	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.
CDPENAF du 01/10/2019	Règlement graphique Au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme	Avis simple favorable pour la délimitation d'un STECAL à vocation touristique « Rue du Bord de Mer », considérant qu'il s'agit d'un espace déjà aménagé qui permettra de meilleures conditions pour le stationnement des camping-cars.
Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Malo Avis du 10/10 :2019, reçu le	Rapport de présentation	<u>Compétence habitat</u> : Rappelle que depuis l'application du PLH en 2014, aucun logement locatif social n'a été créé sur la commune. L'objectif minimal de 2 logements locatifs sociaux sera à nouveau inscrit dans le cadre de la prorogation du PLH de 2 ans, sachant que les bailleurs sociaux ne prévoient pas à

14/10/2019		<p>priori de projet pour 2020. Le diagnostic du rapport de présentation page 31 indique 18 maisons HLM or le RPLS recense 12 logements situés rue des Marais, quelle est la nature des 6 autres logements ?</p> <p>La vacance a fortement augmenté de 2011 à 2014, Saint Malo Agglomération mène une OPAH et peut accompagner la commune.</p> <p><u>Compétence transport et déplacements</u> : Les dispositions, du Schéma Directeur Cyclable du 28/02/19 et du Plan Global de Déplacement du 16/05/19, devront être intégrées au projet du PLU (Phase diagnostic et justification du projet).</p>
	Règlement littéral et OAP	<p><u>Compétence environnement et développement durable</u> : Le projet de PLU expose le PCAET de Saint Malo Agglomération arrêté le 20 décembre 2018.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégration des enjeux climat-air-énergie dans les documents de planification, - Des constructions neuves exemplaires - Préserver la fonctionnalité écologique des milieux. <p><u>Compétence eau et assainissement</u> : Dans le but d'assurer une cohérence d'ensemble de la réglementation, propose d'intégrer des dispositions dans le règlement écrit du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><u>Compétence développement économique, artisanat et commerce</u> 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.</p> <p>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...).</p> <p><u>Compétence traitement et collecte des déchets</u>, intégrer des recommandations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour la collecte de porte à porte prévoir un local pour stocker les bacs,

		<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><u>Compétence transport et déplacements</u> : Les dispositions, du Schéma Directeur Cyclable du 28/02/19 et du Plan Global de Déplacement du 16/05/19, devront être intégrées au projet du PLU. Pour les OAP prévoir des connections piétonnes avec les arrêts de bus.</p>
	Règlement graphique	<u>Compétence gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI)</u> : Le projet de PLU classe en zone UM une partie de la digue de la Duchesse Anne ainsi que les abords des exutoires des biez Jean et Brillant vers la mer. La digue doit être protégée de tous travaux et les abords des biez constituent des espaces naturels à préserver de toute urbanisation. Aussi SMA 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.
INAO Institut national de l'origine et de la qualité Avis du 23 octobre 2019	Avis général	L'INAO précise qu'un opérateur est identifié en production AOP « moules de bouchot de la Baie du Mont St Michel » et neuf opérateurs en production IGP « cidre de Bretagne », sur la commune de Hirel. Après analyse du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le dossier.
Commune de Saint-Benoît-des Ondes Avis du 29/11/19	Avis général	Favorable
Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine Avis du 20/11/2019	Règlement graphique	<p>Avis favorable sous réserves</p> <p>Une grande partie du territoire est classé en zone N alors qu'il n'est pas 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.</p> <p>Réserve : Requalification en zone agricole.</p>
	Règlement littéral	<p>Zone A Zone N</p> <p>Sous réserve des modifications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

		<p>ladite exploitation car gîte rural ou logement de fonction).</p> <p>- 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</p>
	<p>Rapport de Présentation et PADD</p>	<p><u>Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements</u> La commune souhaite, en intégrant le PPRSM et en sortant les zones rouges des espaces constructibles, retrouver une croissance démographique. L'évolution moyenne annuelle retenue est de 0.87 %.</p> <p>La population atteindrait 1482 habitants à l'horizon 2028 pour 1362 en 2014. Ces choix n'appellent pas de remarque.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 86 logements d'ici 2028 pour le point mort (intégrant les résidences secondaires) - 59 logements d'ici 2028 pour l'accueil de nouveaux ménages <p>Soit 144 logements d'ici 2028 (environ 14/an) répartis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>L'offre est très légèrement surévaluée par rapport aux besoins exprimés mais la CA n'a pas d'objection particulière à émettre.</p> <p><u>Gestion économe des sols</u> La consommation moyenne des superficies était de 4.20 ha par an en moyenne sur la décennie passée Le projet retient 3.71 ha en consommation pour les 10 prochaines années et ce, avec des perspectives d'évolution de population plus importantes. La CA n'a donc pas d'objection à émettre sur ce point.</p> <p><u>Mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU</u> Les zones AU portent sur des espaces agricoles et sont à ce jours occupées par des exploitants, Les superficies reprises aux exploitations peuvent être plus ou moins importantes avec des impacts sur le revenu de l'exploitation (perte de marge brute) voire son fonctionnement (plan d'épandage, assolement...). Le rapport de présentation a apprécié l'impact de l'extension de la ZA pour 3.61 ha. Il conviendrait d'étendre ce travail aux zones 2AU d'habitat.</p>

		A ce titre, il conviendra de prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, via notamment la compensation et la réorganisation foncières. Il conviendra à ce titre d'avoir une vision d'ensemble des projets qui perturberont le fonctionnement agricole local (extension de l'urbanisation, contournement routier).
CDNPS du 15 octobre 2019 avis 11/10/2023	Règlement graphique Au titre de l'article L121-27 du Code de l'urbanisme	Délimitation des espaces boisés classés (EBC) Avis simple favorable
PETR du Pays de Saint-Malo Avis du 15 novembre 2019	Observation générale Application de la Loi littoral	Le PETR prend acte du projet de PLU de Hirel qui nécessite néanmoins d'être complété sur certains points. Le PLU arrêté de Hirel ne tient pas compte de la procédure de modification simplifiée du SCOT actuellement en cours (prescrite le 8 février 2019) portant sur les secteurs déjà urbanisés SDU. Seules deux des trois coupures d'urbanisation identifiées au SCOT sont mentionnées.
	Rapport de présentation	A compléter sur les points suivants : - une analyse du 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. -le diagnostic agricole, notamment par rapport aux secteurs de développement envisagés au sud du bourg d'Hirel et situés à moins de 500 mètres d'un ou plusieurs sites de production ou de surfaces d'exploitation identifiés dans le rapport de présentation. - 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. Propose l'ajouts de compléments sur : - Les réponses aux besoins identifiés d'aire de grands passages s'agissant de l'accueil des gens du voyage
	Règlement graphique	A compléter par : - Les limites du développement urbain sur le long terme, - La délimitation des secteurs à privilégier pour développer des activités au cœur de la centralité, - La délimitation de la tache urbaine dans laquelle les nouvelles implantations commerciales pourront s'effectuer sous condition. Propose l'ajout de compléments sur : - L'identification du bâti mutable
	Règlement littéral	Demande de compléter : La limitation des contraintes des stationnements pour l'implantation de commerces dans les

		<p>centralités, Attire l'attention sur l'ajout de compléments pour améliorer le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
Région Bretagne Avis du 13 décembre 2019 (Hors délai)	Avis général	<p>Le projet Breizh Cop porte le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) qui pose notamment les règles que les documents d'urbanisme infra régionaux devront appliquer.</p> <p>Invite la commune à s'engager volontairement sur un ou plusieurs des 38 objectifs dans le cadre des documents de planification avant même l'adoption du SRADDET.</p>
Services de l'Etat	Avis général	<p>Le dossier est fondé sur des perspectives démographiques ambitieuses et une taille des ménages faible au regard des évolutions récentes.</p> <p>Ces choix conjugués à une densité éloignée de celle prévue par le SCOT du Pays de Saint-Malo (moins de 18 logements par hectares au lieu de 22 logts/ha), conduisent à une enveloppe urbanisables excessive qu'il conviendra de réduire sur un territoire fortement contraint et porteur d'enjeux importants (PPRSM, loi littoral, Baie du Mont Saint-Michel, Natura 2000...). Le PLU devra comporter les délimitations des « espaces proches du rivages » et des « espaces remarquables » et les justifier. Par ailleurs, outre un complément en ce qui concerne l'analyse des incidences sur le site Natura 2000 et la réalisation de l'inventaire des zones humides, le dossier devra également préciser les contours du corridor écologique reliant deux réservoirs de biodiversité à l'est de la commune.</p> <p>Enfin, les insuffisances des ouvrages d'épuration des eaux usées nécessitent l'engagement de la commune sur un échéancier de mise aux normes et la synchronisation des extensions de l'urbanisation avec ces évolutions indispensables.</p> <p>Compte tenu de ces éléments portant sur des sujets essentiels de la planification (gestion économe du foncier, biodiversité, qualité des eaux ...) sur un territoire par ailleurs porteur d'enjeux particulièrement fort (baie du Mont Saint-Michel) et des autres observations figurant dans l'avis détaillé ci-joint, l'Etat émet un avis réservé sur le projet du PLU de la commune d'Hirel.</p> <p>Les observations qualifiées de demandes sont à prendre en compte pour lever les réserves émises sur le projet.</p> <p>Les observations qualifiées de recommandations doivent être considérées attentivement ; leur</p>

	Rapport de Présentation /PADD	<p>prise en compte en majorité participe à la recevabilité du document :</p> <p><u>Evaluation des besoins en logements</u> : Le taux de variation annuel de la population envisagé (+0, 9%/an) est bien supérieur aux tendances récentes (+0, 17% selon l’INSEE) et la taille des ménages sous-évaluée. En conséquence les besoins en logement (144 logts) sont surévalués.</p> <p>Demande n° 1 : la justification de l’évaluation du <u>besoin en logements</u> doit être renforcée et révisée à la baisse au regard de la réalité des dynamiques démographiques récentes et de la place de la commune dans l’armature urbaine territoriale. Des hypothèses plus proches des tendances statistiques, comme des objectifs du PLH, devront être recherchées. A titre de référence, le jeu d’hypothèses suivants (+0,4 %/an, taille des ménages 2,12, maintien du taux de résidences secondaires et du taux de vacance) conduit à un besoin de 93 logts, soit 10 logts/an, ce qui ménage encore une marge de développement importante pour la commune. Le besoin foncier sera revu à la baisse en conséquence.</p> <p>Demande n° 2 : l’évaluation du besoin foncier et la justification de la <u>densité d’urbanisation</u> seront revues, afin de respecter l’objectif de densité moyenne de 22 logts/ha défini au SCoT pour la commune. Les modalités retenues par le SCoT (DOO – obj. 4 et son commentaire) devront être respectées en considérant qu’il s’agit d’une densité moyenne communale, à évaluer à partir des productions de logements envisagées en extensions urbaines, comme en renouvellement et densification urbaine, et des surfaces foncières correspondantes ; les opérations en cours sont à prendre en compte dans ce bilan. Le besoin en extension urbaine sera revu à la baisse, en conséquence.</p> <p>Recommandation n° 1 : approfondir la réflexion sur les capacités de densification / renouvellement en procédant à une analyse systématique des unités foncières bâties, et valoriser à tous les potentiels.</p> <p>Recommandation n° 2 : le PLU devrait indiquer les limites durables pour le développement urbain, dont l’échéance est supérieure à celle du document d’urbanisme, tel que le demande le SCoT (objectif 23 du DOO).</p> <p>Recommandation n° 7 : le PLU pourrait être complété pour mieux intégrer les franges urbaines dans le paysage et vis-à-vis des espaces agricoles.</p> <p>Demande n° 3 : le rapport de présentation devra être complété pour comporter une réelle analyse des incidences du plan sur le site Natura 2000, principal réservoir de biodiversité, à protéger, sur ce territoire.</p> <p>Recommandation n° 4 : le projet d’ensemble en faveur de la <u>TVB</u> devrait être clarifié et</p>
--	-------------------------------	--

		<p>renforcé, notamment au niveau du PADD, pour faire exister une vision concrète de la trame, en définissant et localisant ses principaux éléments constitutifs (réservoirs, corridors, continuités ...), et en exprimant les orientations du projet de la collectivité vis-à-vis de ces éléments (préservation / renforcement / création...).</p> <p>Demande n° 6 : La commune doit s'engager plus précisément dans le PLU sur les échéances de mise en conformité des ouvrages d'épuration des eaux usées, et organiser le rythme de son développement urbain et démographique par rapport à ces échéances.</p> <p>Recommandation n° 5 : le PLU devrait être renforcé sur la thématique de la ressource en eau et des milieux aquatiques, notamment sur l'identification des enjeux liés à l'approvisionnement en eau potable, et sur l'analyse de la capacité des milieux récepteurs à résister aux pressions supplémentaires résultant du développement envisagé.</p> <p>Demande n° 7 : en complément du contenu du SCoT, le PLU doit justifier localement des délimitations des espaces proches du rivage comme des espaces remarquables, ainsi que du caractère limité de l'urbanisation en EPR.</p> <p>Observation n° 1 : l'analyse proposée par le PLU en matière de transport et de déplacement pourra être renforcée. Elle doit permettre de s'assurer de la cohérence mise en place entre l'organisation des déplacements et le développement urbain, et de la priorité accordée aux modes de transports doux et collectifs, au détriment de la place occupée par l'automobile.</p> <p>Observation n° 2 : le PLU pourrait être renforcé sur la thématique énergie/climat en termes d'analyses et de suivi des consommations d'énergie, et d'émissions de GES – en rapport avec les dynamiques du territoire – afin de démontrer une réelle volonté de participer à la mise en œuvre du PCAET en cours</p>
--	--	---

Services de l'Etat (suite)	Règlement graphique	<p><u>Demande n° 4</u> : l'inventaire attendu par le SAGE ou le SCoT en matière de zones humides doit être effectivement et correctement réalisé ; l'inventaire des haies bocagères pourrait de même être précisé, notamment sur le plan de leur fonctionnalité : hydraulique ou écologique.</p> <p><u>Demande n° 5</u> : le corridor identifié à l'est du territoire communal, entre deux réservoirs de biodiversité essentiels pour le territoire, doit être 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).</p> <p><u>Recommandation n° 6</u> : 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.</p>
	OAP	<p><u>Recommandation n° 3</u> : 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 (cf. Demande n° 2 ci-avant).</p>
	Règlement littéral	<p><u>Observation</u> : 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.</p>

5. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

5.1. OBSERVATIONS RELATIVES AU DIAGNOSTIC ET AUX CHOIX RETENUS POUR LE PROJET COMMUNAL

(Rapport de Présentation/PADD)

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 ?

5.2. REGLEMENT GRAPHIQUE

Délimitation des différentes zones

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 ?

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

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 ?

Bâti susceptible de changer de destination

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 ?

5.3. REGLEMENT LITTERAL

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

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

Fait à Rennes, le 28 novembre 2024



La commissaire enquêtrice
Danielle FAYSSE

2. Mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse et aux questions de la commissaire enquêtrice du 12 décembre 2024

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

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Complété par les réponses de la commune de Hirel le 12/12/2024

Fait à Rennes, le 28 novembre 2024

SOMMAIRE

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE.....	3
2. BILAN DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE	4
3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC.....	5
3.1. Observations relatives au diagnostic et aux choix retenus pour le projet communal.....	5
3.2. Observations relatives au règlement graphique	6
3.2.1. Délimitation des différentes zones.....	6
3.2.2. Bâti à préserver au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme.....	9
3.2.3. Bâti susceptible de changer de destination.....	10
3.2.4. Emplacements réservés.....	11
3.3. Observations relatives au règlement littéral.....	12
3.4. Observations relatives aux orientations d’aménagement et de programmation (OAP).....	13
3.4.1. OAP n°1 ; LE DOUVIOU	13
3.4.2. OAP n°2 ; LE VIEUX PRESBYTERE 2.....	13
3.5. Divers	14
4. OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE ...	16
5. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....	29
5.1. Observations relatives au diagnostic et aux choix retenus pour le projet communal.....	29
5.2. Règlement graphique	33
5.3. Règlement littéral.....	34

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE

Le projet de révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Hirel a été arrêté le 29 juillet 2020. 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 PLU révisé afin de mettre en œuvre la mesure de régularisation décidée par le Tribunal.

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

Il traduit le projet communal visant à renforcer le dynamisme de la vie locale et conforter les centralités, tout en protégeant les populations contre les risques, à affirmer l’identité d’Hirel en valorisant les patrimoines culturels, naturels et paysagers, à soutenir les développements économiques.

Il vise à répondre au besoin de 140 logements environ pour les 10 prochaines années.

Le projet de PLU classe en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles les différentes parties du territoire communal en fonction de la configuration des parcelles et du parti d’aménagement retenu.

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 présentant le projet de PLU ainsi que les avis des personnes publiques 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 de la mairie, 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.

Dates	Matin	Après midi	Nombre de personnes reçues
Vendredi 18 octobre 2024	8h30 - 12h00		6
Mardi 29 octobre 2024	8h30 - 12h00		7
Samedi 09 novembre 2024	9h00 - 12h00		6
Mercredi 20 novembre 2024		15h00 - 17h30	16
TOTAL			35

Les permanences se sont déroulées dans une ambiance calme. Chaque personne a pu consulter les dossiers 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.

2. BILAN DE L'ENQUÊTE 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.

3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

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. Ils sont synthétisés dans les pages suivantes. 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>	3
<i>Divers</i>	4
<i>Total</i>	36

3.1. OBSERVATIONS RELATIVES AU DIAGNOSTIC ET AUX CHOIX RETENUS POUR LE PROJET COMMUNAL

(Rapport de présentation et PADD)

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.

3.2. OBSERVATIONS RELATIVES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

3.2.1. 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

R15, M. HARDOUIN, propriétaire en indivision de la parcelle 63 :

Demande que 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.

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.

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 littoral serait conservée.

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 son frère et sa 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.

M7 ; message du 19 novembre, Maitre 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.

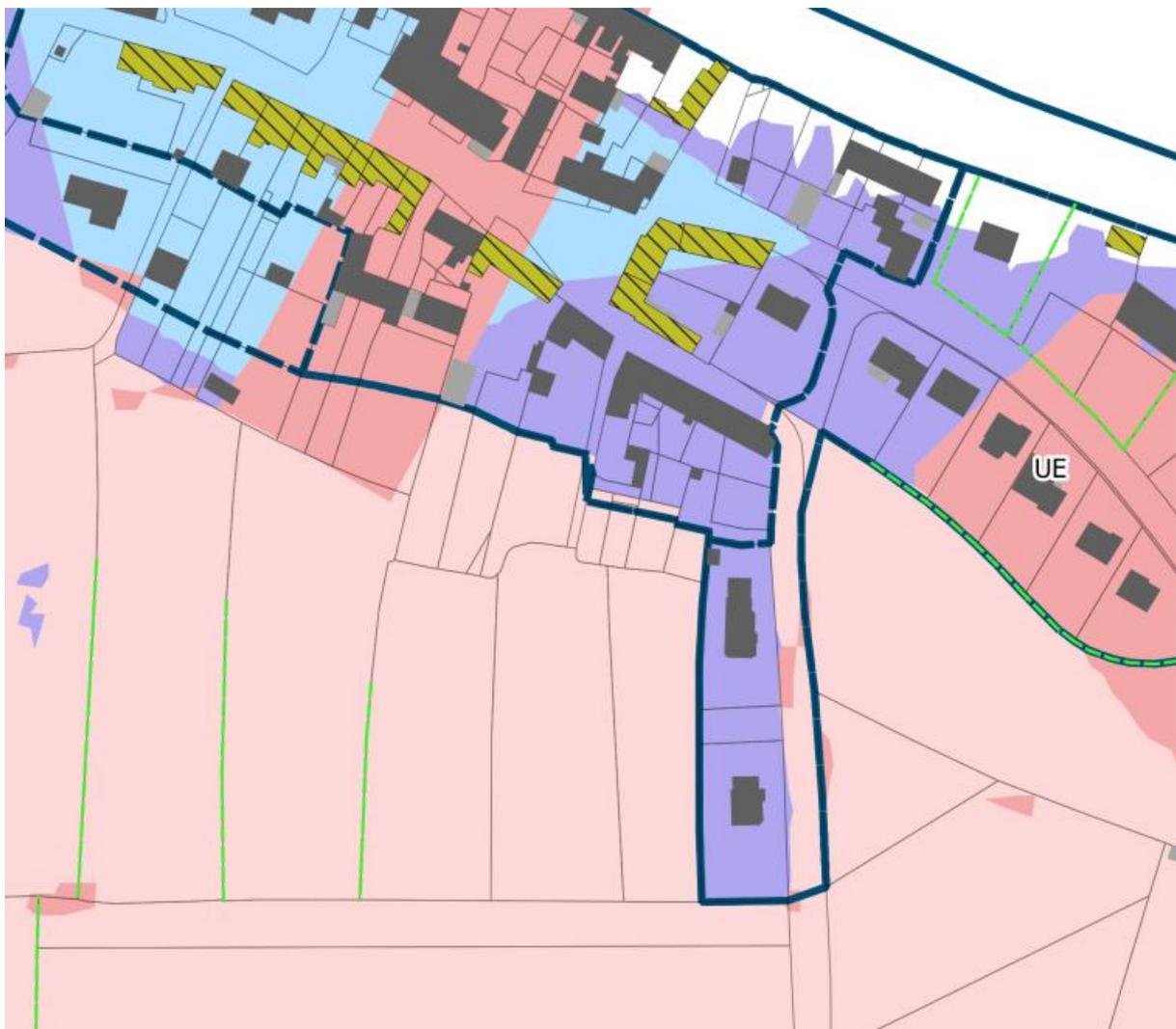
Réponse de la commune : des arbitrages seront réalisés par la commune suite au jugement du tribunal administratif et à l'avis du commissaire enquêteur, étant précisé que plusieurs secteurs en extension urbaine seront conservés pour répondre aux objectifs définis dans le PADD.

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 :



3.2.2. 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

3.2.3. 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.

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.

3.2.4. 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.

R9, 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.

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

M7 ; message du 19 novembre, Maître Emmanuelle BEGIN, 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.

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

Déclare 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.

3.3. OBSERVATIONS RELATIVES AU REGLEMENT LITTERAL

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.

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.

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. Toléré 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.

3.4. Observations relatives aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

3.4.1. 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.

3.4.2. 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.

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.

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 ?

Réponse de la commune : se référer aux OAP étant précisé que celles-ci pourront évoluer.

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.

3.5. 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.

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.

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.

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.

4. OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE

Organisme	Thème abordé	Résumé de l'avis et de demandes
GRT Gaz Courrier en date du 28/08/19, reçu le 26/08/19	Rapport de présentation	<p>La commune est impactée par un ouvrage de transport de gaz haute pression appartenant à GRT gaz.</p> <p>Il est bien indiqué dans les risques industriels/technologiques que la commune est impactée par des canalisations de transport de matières dangereuses. Toutefois, il n'est pas fait mention de la liste des ouvrages GRTgaz et de leurs différentes servitudes (servitude d'implantation et de passage (I3) et servitude pour la maîtrise de l'urbanisation (I1). Vous retrouverez la liste de ces ouvrages et leurs caractéristiques dans la fiche de présentation ainsi que les SUP associées dans la fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passages et dans la fiche d'information sur les SUO d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.</p> <p>Réponse de la commune : Cette demande sera prise en compte.</p>
	PADD	Veiller à ne pas développer des programmes d'habitat ou d'équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.
	OAP	Les OAP s ne sont pas impactées par les distances des SUP.
	Règlement littéral	<p>La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée avec le rappel de la SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.</p> <p>Il conviendra d'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.</p> <p>Réponse de la commune : Ces données seront reprises dans la liste des SUP ainsi que dans le plan des SUP.</p>
	Plan de zonage	Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme.

		<p>Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.</p> <p>Réponse de la commune : Compte tenu des informations déjà présentes sur le document graphique, cette demande ne sera pas prise en compte. Le report du tracé de cette servitude figurera sur le plan des servitudes d'utilité publique.</p>
	Servitudes	<p>La représentation des SUP est bien matérialisée sur le plan.</p> <p>Les servitudes d'utilité publique pour la maîtrise de l'urbanisation (I1) doivent être ajoutées sur la liste des SUP en plus de la servitude d'implantation et de passage, pour tenir compte que l'arrêté préfectoral qu'il est nécessaire de joindre dans la liste des servitudes.</p> <p>Réponse de la commune : Cette demande sera prise en compte.</p>
Centre régional de la propriété forestière (CNPF) Avis du 30/08/2019, reçu le 6/09/19	Avis général	Avis favorable
Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Avis du 30/09/19,	Rapport de présentation	<p>Avis favorable sous réserve</p> <p>Il faut intituler le zonage simplement « zone archéologique », correction à faire notamment page 103 du rapport de présentation.</p> <p>Réponse de la commune : Cette demande sera prise en compte.</p>
	Plan de zonage	<p>Il faudrait faire apparaître la « zone archéologique » avec le n° de zone demandée pour pouvoir se reporter à la liste fournie et avec un dispositif graphique pour distinguer la nature de cette zone.</p> <p>Réponse de la commune : Le plan des informations surfaciques sera modifié en conséquence.</p>
Commune de Le Vivier sur Mer Délibération du CM du 16/09/2019	Avis général	Avis favorable

CDPENAF du 01/10/2019	Règlement littéral Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme	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.
CDPENAF du 01/10/2019	Règlement graphique Au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme	Avis simple favorable pour la délimitation d'un STECAL à vocation touristique « Rue du Bord de Mer », considérant qu'il s'agit d'un espace déjà aménagé qui permettra de meilleures conditions pour le stationnement des camping-cars.
Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Malo Avis du 10/10 :2019, reçu le 14/10/2019	Rapport de présentation	<u>Compétence habitat</u> : Rappelle que depuis l'application du PLH en 2014, aucun logement locatif social n'a été créé sur la commune. L'objectif minimal de 2 logements locatifs sociaux sera à nouveau inscrit dans le cadre de la prorogation du PLH de 2 ans, sachant que les bailleurs sociaux ne prévoient pas à priori de projet pour 2020. Le diagnostic du rapport de présentation page 31 indique 18 maisons HLM or le RPLS recense 12 logements situés rue des Marais, quelle est la nature des 6 autres logements ? La vacance a fortement augmenté de 2011 à 2014, Saint Malo Agglomération mène une OPAH et peut accompagner la commune. Réponse de la commune : 6 logements sociaux vont être réalisés dans la Rue du Verger (PC accordés pour le compte de Emerald Habitation). Concernant la vacance celle-ci est estimée à 5.1% du parc de logement en 2021 (source INSEE) représentant 43 logements. En 2015, on dénombrait 53 logements vacants sur la commune soit 6.5% du parc de logement. On observe donc une diminution de la vacance sur la période récente. <u>Compétence transport et déplacements</u> : Les dispositions, du Schéma Directeur Cyclable du 28/02/19 et du Plan Global de Déplacement du 16/05/19, devront être intégrées au projet du PLU (Phase diagnostic et justification du projet). Réponse de la commune : Le rapport de présentation sera complété.

	<p>Règlement littéral et OAP</p>	<p><u>Compétence environnement et développement durable</u> : Le projet de PLU expose le PCAET de Saint Malo Agglomération arrêté le 20 décembre 2018. 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégration des enjeux climat-air-énergie dans les documents de planification, - Des constructions neuves exemplaires - Préserver la fonctionnalité écologique des milieux. <p>Réponse de la commune : Pris note de la demande.</p> <p><u>Compétence eau et assainissement</u> : Dans le but d’assurer une cohérence d’ensemble de la réglementation, propose d’intégrer des dispositions dans le règlement écrit du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p><u>Compétence développement économique, artisanat et commerce</u> 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...).</p> <p>Réponse de la commune : Cette demande ne sera pas prise en compte.</p> <p><u>Compétence traitement et collecte des déchets, intégrer des recommandations</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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,
--	--------------------------------------	---

		<p>- 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.</p> <p><u>Compétence transport et déplacements</u> : Les dispositions, du Schéma Directeur Cyclable du 28/02/19 et du Plan Global de Déplacement du 16/05/19, devront être intégrées au projet du PLU. Pour les OAP prévoir des connections piétonnes avec les arrêts de bus. Réponse de la commune : Le rapport de présentation sera complété.</p>
	Règlement graphique	<p><u>Compétence gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI)</u> : Le projet de PLU classe en zone UM une partie de la digue de la Duchesse Anne ainsi que les abords des exutoires des biez Jean et Brillant vers la mer. La digue doit être protégée de tous travaux et les abords des biez constituent des espaces naturels à préserver de toute urbanisation. Aussi SMA 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.</p>
INAO Institut national de l'origine et de la qualité Avis du 23 octobre 2019	Avis général	L'INAO précise qu'un opérateur est identifié en production AOP « moules de bouchot de la Baie du Mont St Michel » et neuf opérateurs en production IGP « cidre de Bretagne », sur la commune de Hirel. Après analyse du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le dossier.
Commune de Saint-Benoît-des Ondes Avis du 29/11/19	Avis général	Favorable
Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine Avis du 20/11/2019	Règlement graphique	<p>Avis favorable sous réserves</p> <p>Une grande partie du territoire est classé en zone N alors qu'il n'est pas 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.</p> <p>Réserve : Requalification en zone agricole .</p> <p>Réponse de la commune : Cette demande sera prise en compte.</p>
	Règlement littéral	<p>Zone A Zone N</p> <p>Sous réserve des modifications suivantes :</p>

		<p>- 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).</p> <p>- 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</p> <p>Réponse de la commune : Cette demande sera prise en compte.</p>
	Rapport de Présentation et PADD	<p><u>Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements</u> La commune souhaite, en intégrant le PPRSM et en sortant les zones rouges des espaces constructibles, retrouver une croissance démographique. L'évolution moyenne annuelle retenue est de 0.87 %.</p> <p>La population atteindrait 1482 habitants à l'horizon 2028 pour 1362 en 2014. Ces choix n'appellent pas de remarque.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 86 logements d'ici 2028 pour le point mort (intégrant les résidences secondaires) - 59 logements d'ici 2028 pour l'accueil de nouveaux ménages <p>Soit 144 logements d'ici 2028 (environ 14/an) répartis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>L'offre est très légèrement surévaluée par rapport aux besoins exprimés mais la CA n'a pas d'objection particulière à émettre.</p> <p><u>Gestion économe des sols</u> La consommation moyenne des superficies était de 4.20 ha par an en moyenne sur la décennie passée Le projet retient 3.71 ha en consommation pour les 10 prochaines années et ce, avec des perspectives d'évolution de population plus importantes.</p> <p>La CA n'a donc pas d'objection à émettre sur ce point.</p> <p><u>Mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU</u> Les zones AU portent sur des espaces agricoles et sont à ce jours occupées par des exploitants, Les superficies reprises aux exploitations peuvent être plus ou moins importantes avec des impacts sur le revenu de l'exploitation (perte de marge brute) voire son fonctionnement (plan d'épandage, assolement...).</p>

		<p>Le rapport de présentation a apprécié l'impact de l'extension de la ZA pour 3.61 ha. Il conviendrait d'étendre ce travail aux zones 2AU d'habitat.</p> <p>A ce titre, il conviendra de prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, via notamment la compensation et la réorganisation foncières. Il conviendra à ce titre d'avoir une vision d'ensemble des projets qui perturberont le fonctionnement agricole local (extension de l'urbanisation, contournement routier).</p> <p>Observation de la commune : Aucune Zone d'Activité n'est présente sur le territoire communal.</p>
CDNPS du 15 octobre 2019 avis 11/10/2023	Règlement graphique Au titre de l'article L121-27 du Code de l'urbanisme	<p>Délimitation des espaces boisés classés (EBC)</p> <p>Avis simple favorable</p>
PETR du Pays de Saint-Malo Avis du 15 novembre 2019	<p>Observation générale</p> <p>Application de la Loi littoral</p>	<p>Le PETR prend acte du projet de PLU de Hirel qui nécessite néanmoins d'être complété sur certains points.</p> <p>Le PLU arrêté de Hirel ne tient pas compte de la procédure de modification simplifiée du SCOT actuellement en cours (prescrite le 8 février 2019) portant sur les secteurs déjà urbanisés SDU.</p> <p>Réponse de la commune : Le SCOT est en cours de révision. Une procédure d'évolution du document d'urbanisme sera nécessaire pour intégrer les objectifs du SCOT révisé et délimiter le cas échéant les éventuels SDU qui pourrait être délimités sur le territoire communal.</p> <p>Seules deux des trois coupures d'urbanisation identifiées au SCoT sont mentionnées.</p> <p>Réponse de la commune : Cette demande sera prise en compte dans le rapport de présentation.</p>
	Rapport de présentation	<p>A compléter sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une analyse du 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. <p>Réponse de la commune : Le rapport de présentation avait fait l'objet d'une actualisation avec les dernières données disponibles en 2020. D'après les données INSEE 2021, la vacance est estimée à 5.1% en 2021 soit 43 logements vacants.</p> <ul style="list-style-type: none"> -le diagnostic agricole, notamment par rapport aux secteurs de développement envisagés au sud du bourg d'Hirel et situés à moins de 500 mètres d'un ou plusieurs sites de production ou de surfaces d'exploitation identifiés dans le rapport de présentation.

		<ul style="list-style-type: none"> - 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. Propose l'ajouts de compléments sur : <ul style="list-style-type: none"> - Les réponses aux besoins identifiés d'aire de grands passages s'agissant de l'accueil des gens du voyage
	Règlement graphique	A compléter par : <ul style="list-style-type: none"> - Les limites du développement urbain sur le long terme, Réponse de la commune : Ce point sera ajouté dans le rapport de présentation. - 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. Propose l'ajout de compléments sur : <ul style="list-style-type: none"> - 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.
	Règlement littéral	Demande de compléter : La limitation des contraintes des stationnements pour l'implantation de commerces dans les centralités, Attire l'attention sur l'ajout de compléments pour améliorer le projet : <ul style="list-style-type: none"> - 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.
Région Bretagne Avis du 13 décembre 2019 (Hors délai)	Avis général	Le projet Breizh Cop porte le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui pose notamment les règles que les documents d'urbanisme infra régionaux devront appliquer.

		Invite la commune à s’engager volontairement sur un ou plusieurs des 38 objectifs dans le cadre des documents de planification avant même l’adoption du SRADDET.
Services de l’Etat Avis du 29/10/2024	Avis général	<p>Le dossier est fondé sur des perspectives démographiques ambitieuses et une taille des ménages faible au regard des évolutions récentes.</p> <p>Ces choix conjugués à une densité éloignée de celle prévue par le SCOT du Pays de Saint-Malo (moins de 18 logements par hectares au lieu de 22 logts/ha), conduisent à une enveloppe urbanisables excessive qu’il conviendra de réduire sur un territoire fortement contraint et porteur d’enjeux importants (PPRSM, loi littoral, Baie du Mont Saint-Michel, Natura 2000...). Le PLU devra comporter les délimitations des « espaces proches du rivages » et des « espaces remarquables » et les justifier. Par ailleurs, outre un complément en ce qui concerne l’analyse des incidences sur le site Natura 2000 et la réalisation de l’inventaire des zones humides, le dossier devra également préciser les contours du corridor écologique reliant deux réservoirs de biodiversité à l’est de la commune.</p> <p>Enfin, les insuffisances des ouvrages d’épuration des eaux usées nécessitent l’engagement de la commune sur un échéancier de mise aux normes et la synchronisation des extensions de l’urbanisation avec ces évolutions indispensables.</p> <p>Compte tenu de ces éléments portant sur des sujets essentiels de la planification (gestion économe du foncier, biodiversité, qualité des eaux ...) sur un territoire par ailleurs porteur d’enjeux particulièrement fort (baie du Mont Saint-Michel) et des autres observations figurant dans l’avis détaillé ci-joint, l’Etat émet un avis réservé sur le projet du PLU de la commune d’Hirel.</p> <p>Les observations qualifiées de demandes sont à prendre en compte pour lever les réserves émises sur le projet.</p> <p>Les observations qualifiées de recommandations doivent être considérées attentivement ; leur prise en compte en majorité participe à la recevabilité du document :</p>
	Rapport de Présentation /PADD	<p><u>Evaluation des besoins en logements</u> : Le taux de variation annuel de la population envisagé (+0, 9%/an) est bien supérieur aux tendances récentes (+0, 17% selon l’INSEE) et la taille des ménages sous-évaluée. En conséquence les besoins en logement (144 logts) sont surévalués.</p> <p>Demande n° 1 : la justification de l’évaluation du <u>besoin en logements</u> doit être renforcée et révisée à la baisse au regard de la réalité des dynamiques démographiques récentes et de la place de la commune dans l’armature urbaine territoriale. Des hypothèses plus proches des tendances statistiques, comme des objectifs du PLH, devront être recherchées.</p>

		<p>A titre de référence, le jeu d’hypothèses suivants (+0,4 %/an, taille des ménages 2,12, maintien du taux de résidences secondaires et du taux de vacance) conduit à un besoin de 93 logts, soit 10 logts/an, ce qui ménage encore une marge de développement importante pour la commune. Le besoin foncier sera revu à la baisse en conséquence.</p> <p>Réponse de la commune :</p> <p>Le PADD qui a fait l’objet d’un débat en conseil municipal prévoit la réalisation de 140 logements pour les dix années à venir. Cette programmation mérite d’être conservée pour les raisons détaillées plus bas.</p> <p>Demande n° 2 : l’évaluation du besoin foncier et la justification de la <u>densité d’urbanisation</u> seront revues, afin de respecter l’objectif de densité moyenne de 22 logts/ha défini au SCoT pour la commune. Les modalités retenues par le SCoT (DOO – obj. 4 et son commentaire) devront être respectées en considérant qu’il s’agit d’une densité moyenne communale, à évaluer à partir des productions de logements envisagées en extensions urbaines, comme en renouvellement et densification urbaine, et des surfaces foncières correspondantes ; les opérations en cours sont à prendre en compte dans ce bilan. Le besoin en extension urbaine sera revu à la baisse, en conséquence.</p> <p>Réponse de la commune :</p> <p>Le PADD qui a fait l’objet d’un débat en conseil municipal prévoit d’encadrer les projets en extension et en renouvellement en respectant une densité moyenne de 22 logements par hectare, en compatibilité avec le SCOT.</p> <p>A ce stade, conformément au jugement du Tribunal Administratif, certains secteurs en densification localisés en centralité ne pourront pas être densifiés davantage compte tenu du caractère littoral de la commune (extension limitée de l’urbanisation à l’intérieur des espaces proches du rivage).</p> <p>Le projet de PLU qui sera soumis à l’approbation du conseil municipal pourrait tendre vers l’objectif des 22 logements par hectare.</p>
--	--	---

		<p>Recommandation n° 1 : approfondir la réflexion sur les capacités de densification / renouvellement en procédant à une analyse systématique des unités foncières bâties, et valoriser à tous les potentiels.</p> <p>Réponse de la commune : Cette demande sera prise en compte. La carte des dents creuses sera mise à jour dans le rapport de présentation.</p> <p>Recommandation n° 2 : le PLU devrait indiquer les limites durables pour le développement urbain, dont l’échéance est supérieure à celle du document d’urbanisme, tel que le demande le SCoT (objectif 23 du DOO).</p> <p>Réponse de la commune : Cette demande sera prise en compte. La carte sera ajoutée dans le rapport de présentation.</p> <p>Recommandation n° 7 : le PLU pourrait être complété pour mieux intégrer les franges urbaines dans le paysage et vis-à-vis des espaces agricoles.</p> <p>Réponse de la commune : Le projet de PLU arrêté prévoit dans les OAP la création d’une trame bocagère en limite avec les espaces agricoles.</p> <p>Demande n° 3 : le rapport de présentation devra être complété pour comporter une réelle analyse des incidences du plan sur le site Natura 2000, principal réservoir de biodiversité, à protéger, sur ce territoire.</p> <p>Réponse de la commune : À la suite de l’actualisation de l’inventaire des zones humides (trame bleue), le rapport de présentation sera complété sur la partie environnementale.</p> <p>Recommandation n° 4 : le projet d’ensemble en faveur de la TVB devrait être clarifié et renforcé, notamment au niveau du PADD, pour faire exister une vision concrète de la trame, en définissant et localisant ses principaux éléments constitutifs (réservoirs, corridors, continuités ...), et en exprimant les orientations du projet de la collectivité vis-à-vis de ces éléments (préservation / renforcement / création...).</p> <p>Réponse de la commune : il est préférable de ne pas modifier le PADD à ce stade de la procédure.</p> <p>Demande n° 6 : La commune doit s’engager plus précisément dans le PLU sur les échéances de mise en conformité des ouvrages d’épuration des eaux usées, et organiser le rythme de son développement urbain et démographique par rapport à ces échéances.</p> <p>Réponse de la commune : Cette compétence 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 (La Fresnais ou La Gouesnière par exemple).</p>
--	--	--

		<p>Recommandation n° 5 : le PLU devrait être renforcé sur la thématique de la ressource en eau et des milieux aquatiques, notamment sur l’identification des enjeux liés à l’approvisionnement en eau potable, et sur l’analyse de la capacité des milieux récepteurs à résister aux pressions supplémentaires résultant du développement envisagé.</p> <p>Demande n° 7 : en complément du contenu du SCoT, le PLU doit justifier localement des délimitations des espaces proches du rivage comme des espaces remarquables, ainsi que du caractère limité de l’urbanisation en EPR.</p> <p>Réponse de la commune : Cette demande sera prise en compte. La délimitation des espaces proches du rivage pourrait être modifiée suite à l’intégration de cette demande.</p> <p>Observation n° 1 : l’analyse proposée par le PLU en matière de transport et de déplacement pourra être renforcée. Elle doit permettre de s’assurer de la cohérence mise en place entre l’organisation des déplacements et le développement urbain, et de la priorité accordée aux modes de transports doux et collectifs, au détriment de la place occupée par l’automobile.</p> <p>Observation n° 2 : le PLU pourrait être renforcé sur la thématique énergie/climat en termes d’analyses et de suivi des consommations d’énergie, et d’émissions de GES – en rapport avec les dynamiques du territoire – afin de démontrer une réelle volonté de participer à la mise en œuvre du PCAET en cours</p>
Services de l’Etat (suite)	Règlement graphique	<p>Demande n° 4 : l’inventaire attendu par le SAGE ou le SCoT en matière de zones humides doit être effectivement et correctement réalisé ; l’inventaire des haies bocagères pourrait de même être précisé, notamment sur le plan de leur fonctionnalité : hydraulique ou écologique.</p> <p>Réponse de la commune : L’inventaire des zones humides a été actualisé et validé par la CLE en 2020.</p> <p>Demande n° 5 : le corridor identifié à l’est du territoire communal, entre deux réservoirs de biodiversité essentiels pour le territoire, doit être 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).</p>

		<p>Réponse de la commune :</p> <p>Des haies bocagères seront identifiées comme à créer au règlement graphique. Des boisements ont été plantés récemment sur la commune par des exploitants agricoles.</p> <p>Ces derniers seront classés comme Espace Paysager Protégé au PLU qui sera soumis à l’approbation du conseil municipal.</p> <p>Recommandation n° 6 : 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.</p> <p>Réponse de la commune : En fonction des secteurs qui seront conservés en extension urbaine cette demande pourra être prise en compte.</p>
	OAP	<p>Recommandation n° 3 : 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 (cf. Demande n° 2 ci-avant).</p> <p>Réponse de la commune : Des études ont été réalisées par la commune en lien avec l’EPF Bretagne sur le secteur du Douviou.</p> <p>Le secteur du Vieux Presbytère est déjà aménagé sur la partie Nord (Permis d’Aménager de 15 lots libres et de 6 logements sociaux).</p>
	Règlement littéral	<p>Observation : 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.</p> <p>Réponse de la commune : Cette demande ne sera pas prise en compte.</p>

5. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

5.1. OBSERVATIONS RELATIVES AU DIAGNOSTIC ET AUX CHOIX RETENUS POUR LE PROJET COMMUNAL

(Rapport de Présentation/PADD)

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.

Réponse de la commune :

Avant toute chose, deux précisions préalables doivent être apportées sur le cadre de réflexion qui doit guider les différents intervenants.

D'une part, selon le Conseil d'Etat, « il résulte de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme que les parties à l'instance ayant donné lieu à la décision de sursis à statuer en vue de permettre la régularisation de l'acte attaqué ne peuvent contester la légalité de l'acte pris par l'autorité administrative en vue de cette régularisation que dans le cadre de cette instance et qu'elles ne sont, en revanche, pas recevables à présenter devant le tribunal administratif une requête tendant à l'annulation de cet acte. Elles peuvent, à l'appui de la contestation de l'acte de régularisation, invoquer des vices affectant sa légalité externe et soutenir qu'il n'a pas pour effet de régulariser le vice que le juge a constaté dans sa décision avant-dire droit. Elles ne peuvent soulever aucun autre moyen, qu'il s'agisse d'un moyen déjà écarté par la décision avant-dire droit ou de moyens nouveaux, à l'exception de ceux qui seraient fondés sur des éléments révélés par la procédure de régularisation » (CE, 29 juin 2018, n°395963).

Le seul et unique objet de la régularisation du PLU d'HIREL faisant l'objet de la présente enquête publique est donc 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).

D'autre part, 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 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 :

Besoins globaux en logements	Population 2018	1 359
	Population 2029	1 482
	Habitants supplémentaires	123
	Besoin en logements pour population nouvelle (2,127 personnes par logement)	58
	Besoin en logements pour compenser le point mort	86
	Besoin total en logements	144
Permis de construire	Permis de construire délivrés depuis 2019	41
Autorisations d'urbanisme	Nb lots disponible permis d'Aménager « Rue du Verger »	11
	Nb lots disponible permis d'Aménager « Domaine de la Plage »	1
	Lot libre « Rue Auguste Pinson »	1
	Déclarations Préalables	3
Changements de destination	Nombre de bâtiments (15 bâtiments recensés lors de l'arrêt de projet dont 1 a fait l'objet d'un changement de destination) (Taux de rétention de 50 %)	7
Dents creuses	OAP Le Douviou	35
	Autres secteurs en dent creuse (16 logements * 30% de rétention foncière)	11
Besoins en extension urbaine	Besoin en logements	34
	Besoin en foncier en ha (densité de 22 lgts par ha)	1,55

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).

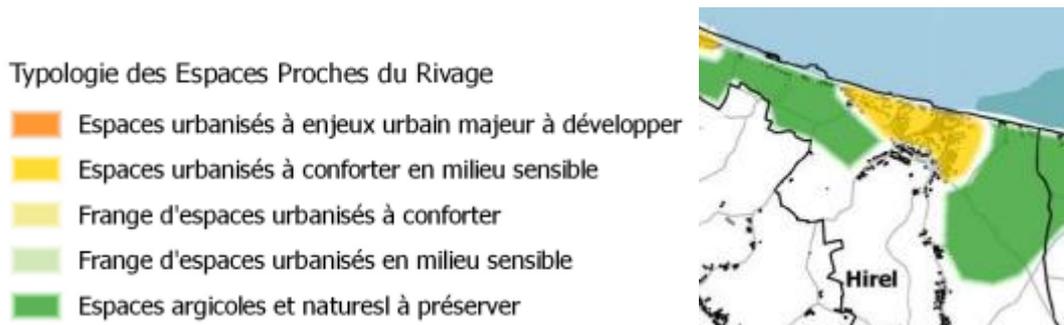
Comment la commune va-t-elle respecter son projet d'urbanisme décrit dans son PADD qui prévoit la création de 144 logements, dont 35 sur l'OAP n°1 du Douviou, sachant qu'elle ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du projet ?

La procédure régularisation du vice retenu par le Tribunal implique de ne s'intéresser qu'au vice de procédure ayant justifié cette procédure. Comme indiqué avant, le seul et unique objet de la régularisation du PLU d'HIREL faisant l'objet de la présente enquête publique est donc 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).

C’est d’autant plus vrai que 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.

Enfin, 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 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.

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 ?

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

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

5.2. REGLEMENT GRAPHIQUE

Délimitation des différentes zones

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 ?

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.

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

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 ?

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.

Bâti susceptible de changer de destination

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 ?

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 prévu 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.

5.3. REGLEMENT LITTERAL

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

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.

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

Le règlement du PLU arrêté en 2019 autorise les activités d'entrepôt et d'artisanat et de commerce de détail sous condition :

UC – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, **les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes*** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail et Entrepôt* à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

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

Fait à Rennes, le 28 novembre 2024



La commissaire enquêtrice

Danielle FAYSSE