



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE D'HENNEBONT**

Séance Publique du 24 octobre 2024

Objet de la délibération

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET APPROBATION

Le vingt-quatre octobre deux mille vingt-quatre à 18 H 00, séance ordinaire du Conseil Municipal de la Commune d'HENNEBONT, légalement convoqué le dix-sept octobre deux mille vingt-quatre, réuni au lieu de ses séances, Salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Madame Michèle DOLLÉ, Maire

Etaient présents :

Michèle DOLLÉ , Yves GUYOT , Nadia SOUFFOY , Pascal LE LIBOUX , Claudine CORPART , Valérie MAHÉ , Julian PONDAVEN , Lisenn LE CLOIREC , Marie-Françoise CÉREZ , André HARTEREAU , Laure LE MARÉCHAL , Peggy CACLIN , Roselyne MALARDÉ , Philippe PERRONNO , Jean-François LE CORFF , Anne-Laure LE DOUSSAL , Gwendal HENRY , Guillaume KERRIC , Aline LE FUR , Julien LE DOUSSAL , Fabrice LEBRETON , Alain LARRIVÉ , Pierre-Yves LE BOUDEC , Sylvie SCOTÉ LE CALVÉ , Michèle LE BAIL , Hilal SAFAK .

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Joël TRÉCANT pouvoir à Anne-Laure LE DOUSSAL , Frédéric TOUSSAINT pouvoir à Peggy CACLIN , Jacques KERZERHO pouvoir à Marie-Françoise CÉREZ , Stéphane LOHÉZIC pouvoir à Michèle DOLLÉ , Tiphaine SIRET pouvoir à Laure LE MARÉCHAL , Yves DOUAY pouvoir à Jean-François LE CORFF , Alain HASCOËT pouvoir à André HARTEREAU .

Absent(s) :

Madame la Présidente déclare la séance ouverte et prie les Conseillers Municipaux de désigner l'un des membres du Conseil pour Secrétaire. Madame Aline LE FUR désignée pour remplir ces fonctions, les accepte et prend place au bureau en cette qualité.

Direction Aménagement

N° 2024.10.007

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET APPROBATION

Rapporteur : Yves GUYOT

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hennebont a été approuvé le 30 janvier 2020. Par un arrêté en date du 9 novembre 2023, après information du Conseil Municipal le 26 octobre 2023, Madame la Maire a prescrit la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Hennebont, afin de procéder à divers ajustements réglementaires et corrections d'erreurs matérielles.

La procédure de modification dite « simplifiée » avait été choisie, considérant que ces corrections prévues ne relevaient pas d'une procédure de révision de PLU, puisqu'elles ne relevaient pas d'une procédure de modification dite « de Droit commun », au vu des critères énoncés par le Code de l'urbanisme. Il était précisé les modifications suivantes :

- « Considérant que certaines parcelles de la commune semblent avoir fait l'objet d'erreurs matérielles dans le tracé du zonage, qu'il convient de corriger : AN900, AR120, AZ830,
- Considérant la nécessité de supprimer l'emplacement réservé n°20 portant sur une opération désormais réalisée, ainsi que de modifier les emplacements réservés n°7 (accès parvis Sud de la Gare) et n°1 (franchissement du Blavet au Ty-Mor),
- Considérant qu'il est opportun d'adapter le dessin de l'OAP n°10 « Quartier gare » au regard des esquisses pré-opérationnelles réalisées sur le secteur,
- Considérant qu'il est opportun d'enrichir l'inventaire des linéaires bocagers (haies et talus) protégés par le PLU et identifiés au règlement graphique annexe,
- Considérant qu'il est nécessaire de corriger à la marge des erreurs sur les linéaires commerciaux du centre-ville et de Saint-Gilles,
- Considérant qu'il est opportun d'adapter les dispositions de la zone Ui / AUi afin d'optimiser les possibilités de constructions (implantation, hauteur, volume...) dans un objectif de sobriété foncière,
- Considérant qu'il est opportun d'ajuster les dispositions de l'article G2 portant sur les voies et accès, de préciser certaines règles de l'article G6 relatif aux clôtures (claire-voie notamment) ou encore de mettre en cohérence quelques règles du PLU avec celles du Site Patrimonial Remarquable,
- Considérant qu'il est opportun de procéder à divers ajustements et améliorations d'écriture, du lexique, des Généralités ou des autres dispositions du règlement écrit,
- Considérant qu'il est opportun de mettre en cohérence les règles relatives à la préservation des zones humides entre les différents articles du PLU, et notamment concernant les mesures compensatoires,
- Considérant la nécessité d'encadrer la création de stationnements lors de la création de logements par division d'une construction,
- Considérant qu'il est opportun d'étudier la possibilité et la faisabilité d'accueillir de nouveaux modes d'habitat et d'hébergement sur le territoire,

- Considérant qu'il est nécessaire de lutter contre la sur-densification en introduisant des dispositions adaptées dans le règlement et/ou les OAP,
- Considérant la nécessité de mettre à jour ou de créer plusieurs annexes du PLU (dont les servitudes d'utilité publique) au regard des arrêtés et documents susvisés, y compris les zonages assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. »

Le projet de modification simplifiée du PLU a fait l'objet d'une décision de dispense d'Evaluation environnementale le 18 mars 2024, suite à examen au cas par cas par l'Autorité environnementale. Le projet a également été notifié aux Personnes publiques associées qui ont disposé de deux mois pour formuler leurs éventuelles remarques avant que le dossier ne soit mis à la disposition du public.

Par une délibération en date du 27 juin 2024, le Conseil Municipal d'Hennebont a prévu les modalités de consultation du public pour cette procédure.

Bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLU :

Parmi l'ensemble des Personnes publiques associées sollicitées, ont émis un avis :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan : pas de remarque particulière - avis réputé favorable émis le 6 mai 2024,
- Les services de l'Etat du Morbihan : pas de remarque - avis réputé favorable émis le 3 juin 2024,
- La commune de Caudan : avis favorable émis le 12 juin 2024,
- La commune de Kervignac - pas de remarque : avis réputé favorable émis le 11 juillet 2024,
- Lorient Agglomération : avis favorable émis le 31 juillet 2024, assorti d'observations : la commune est invitée à intégrer dans son PLU les dispositions en matière de mixité sociale : imposer la création de 20 % de logements locatifs sociaux dans toute opération de plus de 10 logements, et la création d'au moins 25 % de logements en accession abordable (dont 60 % en accession sociale) dans toute opération de plus de 20 logements. En outre, l'existence de seuil minimum en matière de densité est rappelée, ainsi que le nécessaire équilibre entre densité et qualité de vie.
Il est donc proposé d'actualiser le paragraphe des Généralités du PLU dédié au Programme Local de l'Habitat en y intégrant les nouveaux objectifs du PLH.
Le plafond de densité à 170 logements/ha, proposé pour toute opération de plus de 10 logements dans le cadre de la présente modification, est par ailleurs remplacé par une disposition permettant de refuser un projet au cas par cas si celui-ci, par sa densité, n'est pas en adéquation avec l'environnement immédiat ou avec le cadre de vie attendu.
- La Région Bretagne : information relative à la modification du SRADDET ; avis réputé favorable émis le 5 août 2024.

Ces avis ont été intégrés au dossier mis à la disposition du public.

L'ensemble des remarques des Personnes Publiques Associées a donc été pris en compte dans le dossier ci-annexé.

La mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 s'est tenue en mairie de Hennebont entre le 19 août et le 20 septembre 2024. Le dossier de modification du PLU était

disponible à la consultation en mairie et sur le site internet de la commune, et un registre en mairie permettait de recueillir les éventuelles observations du public.

Cette consultation du public a par ailleurs été précédée d'une publicité au moyen d'affiches apposées en 13 lieux de la commune, sur le site internet de la commune ainsi que dans le journal Ouest-France le 1^{er} Août 2024.

La mise à disposition du public a permis de recueillir 6 observations :

- La première observation porte sur une demande de constructibilité des parcelles AR 586, 585, 584 et 587 dans le secteur de Saint-Gilles / Le Bouëtiez sises actuellement en zone agricole. Cette demande n'est pas compatible avec le champ d'application de la présente modification et n'appelle pas d'ajustement du projet de modification initial.
- La deuxième observation porte sur le réajustement d'un zonage Espace Boisé Classé sur une parcelle sise route de Vannes, cadastrée section AR 149. Cette protection EBC résulte d'une mauvaise photo-interprétation d'un jardin-verger isolé en zone Urbaine, lequel n'était pas protégé au PLU précédent. Il est donc proposé d'apporter une réponse favorable à la demande en supprimant le classement inopportun.
- La troisième observation porte sur un réajustement du zonage U dans le secteur du Talhouët, d'une parcelle cadastrée section AC 88, actuellement située en zone Nas, d'une part, et d'un réajustement du zonage Espace Boisé Classé qui ne semble pas justifié sur cette même emprise foncière, d'autre part. Si la demande de classement en zone Urbaine n'est pas compatible avec le champ d'application de la présente modification, ne s'agissant pas d'une erreur matérielle, la protection EBC résulte en revanche d'une mauvaise photo-interprétation de l'enfrichement de la partie centrale de la parcelle. Il est donc proposé d'apporter une réponse en partie favorable à la demande en supprimant le classement inopportun sur cette partie centrale.
- La quatrième observation porte sur des sujets de voiries et de marché hebdomadaire qui n'ont pas de lien avec la présente opération de modification du PLU. Cette observation, que la syntaxe rend difficilement exploitable, n'appelle pas d'ajustement du projet de modification initial.
- La cinquième observation porte sur la mise en cohérence des notions de hauteur sur une même parcelle, sise à Locoyarn en secteur NIs qui diffère entre le PLU et le Site Patrimonial Remarquable. Il est proposé d'émettre un avis favorable à cette demande et d'aligner le PLU sur le SPR.
- La sixième observation porte sur le réajustement d'un zonage Espace Boisé Classé sur des parcelles sises Impasse du Morboulo, cadastrées section AL 620 et 622. Sur la parcelle AL622, cette protection EBC résulte d'une mauvaise photo-interprétation d'un massif entre boisement et roncier en zone Urbaine. Il est donc proposé d'apporter une réponse favorable à la demande en supprimant le classement inopportun sur cette parcelle.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à 40 et L153-45 à 48,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Hennebont approuvé le 30 janvier 2020,
Vu le Site Patrimonial Remarquable approuvé le 30 janvier 2020,
Vu l'arrêté de Madame la Maire en date du 9 novembre 2023 prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, suite à une information du Conseil Municipal le 26 octobre 2023,
Vu la délibération du conseil municipal du 27 juin 2024 définissant les modalités de la mise à disposition du dossier au public,
Vu l'avis du Bureau Municipal en date du 30 septembre 2024,
Vu l'avis de la Commission Ville le 9 octobre 2024,
Vu le rapport présenté,

CONSIDERANT que les avis émis par les Personnes publiques associées sur le projet de modification simplifiée appellent des compléments ou ajustements mineurs du dossier, synthétisés plus haut, sans remettre en cause l'économie générale du projet,

CONSIDERANT que les résultats de la mise à disposition du public du dossier appellent des corrections mineures du règlement, sans remise en cause de l'économie générale du projet,

CONSIDERANT que le dossier de modification simplifiée du PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré,

- ➔ **APPROUVE** le bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 au public,
- ➔ **APPROUVE** le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Hennebont tel qu'annexé à la présente délibération,
- ➔ **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'une transmission au Préfet et des mesures de publicité et d'affichage prévues par la loi, et que le PLU ainsi modifié sera rendu exécutoire à l'issue des mesures de publicité et d'affichage précitées.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération et 4 abstention(s) (Fabrice LEBRETON, Alain LARRIVÉ, Pierre-Yves LE BOUDEC, Sylvie SCOTÉ LE CALVÉ)

Le registre dûment signé
Pour extrait certifié conforme
La Maire,

Michèle DOLLÉ

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal Administratif de Rennes 3, Contour de la Motte, CS 44416, 35044 RENNES Cedex, ou par l'application Télérecours Citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr