

COMMUNE DE MUZILLAC

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

Elaboration du plan local d'urbanisme (PLU)

ENQUETE PUBLIQUE

30 novembre 2016 – 30 décembre 2016

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Michelle TANGUY, commissaire enquêteur

Sommaire

Partie 2 : Conclusions et avis

Le contexte	1
1. Rappel du projet de plan local d'urbanisme objet de l'enquête publique	2
2. Bilan de l'enquête publique	3
3. Appréciations du commissaire enquêteur sur le dossier de PLU	4
3.1 La forme du dossier	4
3.2 La gestion économe de l'espace	5
4. Appréciations du commissaire enquêteur sur les observations du public	5
4.1 Les emplacements réservés	5
4.2 Les changements de destination	6
4.3 La constructibilité des parcelles	6
4.4 Le règlement	8
4.5 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	9
5. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet de PLU	10

Partie 2 : CONCLUSIONS ET AVIS

Dans mon rapport, constituant la première partie du présent document, j'ai présenté les trois objets de l'enquête publique (PLU, zonage eaux pluviales et révision du zonage d'assainissement eaux usées) prescrite par arrêté du maire en date du 9 novembre 2016, la composition des dossiers et la façon dont l'enquête s'est déroulée.

LE CONTEXTE

La ville de Muzillac a prescrit **l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU)** en révision de son POS qu'elle a fait évoluer par des procédures de modifications (2004, 2007 et 2010) et par une procédure de révision simplifiée (2005).

Parallèlement à l'élaboration de son PLU, la commune de Muzillac a réalisé un zonage d'assainissement eaux pluviales et a révisé son zonage d'assainissement eaux usées.

Par souci de simplification administrative les trois procédures, de compétence communale, ont été menées concomitamment et font l'objet de l'enquête publique unique.

1. RAPPEL DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le 13 septembre 2012, la commune de Muzillac a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de la commune afin de :

- Disposer d'un document d'urbanisme qui prenne en considération les dernières évolutions réglementaires en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et de développement.
- Prendre en considération des orientations du SCoT de la communauté de communes Arc Sud Bretagne.
- Déterminer les possibilités d'un développement raisonné de l'habitat et des activités économiques en limitant la consommation de l'espace, en évitant l'étalement urbain et privilégiant des formes urbaines favorisant la densification.
- Evaluer et intégrer le contournement Est de Muzillac et ses conséquences en terme d'aménagement du territoire.
- Engager une réflexion afin de définir des secteurs où il conviendrait d'envisager une requalification urbaine.
- Définir les éléments paysagers et espaces naturels ainsi que les éléments du patrimoine à préserver et à mettre en valeur.
- Prendre en compte l'inventaire des zones humides, du schéma directeur des eaux pluviales et du contournement Est de Muzillac.
- Maintenir et conforter les zones à vocation agricole afin de pérenniser et favoriser les activités primaires sur le territoire de la commune.
- Prévoir les équipements et infrastructures publics nécessaire dans l'avenir.

(Source : extrait de la délibération du 13 septembre 2012)

Pour répondre aux enjeux issus du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement, de la compatibilité avec les documents urbains locaux et supra communaux, de la concertation menée avec les habitants, la commune propose un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

qui s'articule autour des orientations générales suivantes :

- Affirmer le rôle de pôle d'équilibre que constitue Muzillac au sein de la CC Arc Sud Bretagne et s'inscrire dans le cadre plus élargi du Pays de Vannes.
- Répondre aux besoins de la population actuelle et future en termes de diversité et de mixité de l'habitat, d'activités et d'emplois ainsi que d'équipements et de services
- Prendre en compte de l'environnement et améliorer le cadre de vie par le biais de la mise en valeur du patrimoine de la commune et de la préservation des ressources naturelles et des continuités écologiques.
- Maîtriser le développement urbain par une gestion économe de l'espace autour des polarités existantes qui seront confortées.

Ces orientations générales sont déclinées en 5 axes stratégiques :

Axe 1 : Affirmer le rôle dynamique et structurant de l'agglomération

Axe 2 : Conforter et développer l'activité commerciale, économique et agricole

Axe 3 : Améliorer l'accessibilité et la mobilité dans la commune.

Axe 4 : Préserver les continuités écologiques et les paysages

Axe 5 : Mettre en valeur l'image de la commune, améliorer le cadre de vie

Le PADD a été débattu en conseil municipal le 18 décembre 2014.

Le bilan de la concertation et l'arrêt du PLU ont été actés par délibération du conseil municipal du 25 février 2016.

2. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du 30 novembre 2016 au 30 décembre 2016, dans les conditions précisées par l'arrêté du Maire en date du 9 novembre 2016 (*annexe 1 du rapport d'enquête*).

L'information légale - annonces officielles, affichage de l'avis d'enquête en 15 lieux distincts - (*annexe 2 du rapport d'enquête*) et les cinq permanences que j'ai tenues en mairie de Muzillac ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique,
- d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions,
- de formuler ses observations sur le projet de PLU, le projet de zonage eaux pluviales et projet de révision du zonage eaux usées.

Vingt-cinq personnes se sont présentées lors de mes permanences et en dehors des permanences une cinquantaine de personnes a consulté le dossier en mairie.

Chaque intervenant à l'enquête a été renseigné et invité à formuler ses observations dans le registre d'enquête.

18 observations relatives au projet de PLU ont été enregistrées :

- **6 par inscription directe sur le registre (R3 à R8)**
- **12 annexées au registre (L2 à L13)**

Le 6 janvier 2017, j'ai rencontré M. BROHAN maire de Muzillac, M. PRUNALT adjoint à l'urbanisme et M. BRISSON du service urbanisme/aménagement des territoires en mairie de Muzillac. Cet entretien avait pour objet de remettre et de commenter le procès-verbal de synthèse de l'enquête établi en application des dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement. J'ai invité le maître d'ouvrage à me faire part de ses observations éventuelles à la lecture du procès-verbal et à répondre aux questions posées.

J'ai réceptionné le mémoire en réponse du maître d'ouvrage par courrier électronique le 18 janvier 2017 et par courrier postal le 20 janvier 2017.

Afin de me forger une opinion, de rédiger mes conclusions et de donner mon avis, j'ai :

- examiné attentivement le dossier présenté à l'enquête, l'avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées, l'avis de la CDPENAF, l'avis de l'Autorité Environnementale et les observations du public ;
- rencontré, le 6 janvier 2017, le maître d'ouvrage lors de la remise du procès-verbal des observations et d'une liste de questions ;
- procédé, le 6 janvier 2017, à la reconnaissance sur le terrain des observations formulées ;

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter mes appréciations (*en italique dans le texte*) sur le projet de PLU de MUZILLAC; avis éclairé par ma propre lecture de la situation locale et des réponses apportées par le maître d'ouvrage.

3. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER DE PLU ET LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

3.1 La forme du dossier

Le dossier présenté à l'enquête publique comportait toutes les pièces requises. Le rapport de présentation comportait l'évaluation environnementale en application de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme et de l'article L122-4 du code de l'environnement. Le résumé non technique a facilité la prise de connaissance du dossier.

Il est regrettable que les chiffres INSEE relatifs à la démographie et au logement n'aient pas été actualisés dans le rapport de présentation alors que dans le PADD il est fait référence au recensement de 2012.

Alors qu'il existe un zonage Nc à vocation d'activité et d'hôtellerie de plein air (zonage qui porte sur un camping existant autorisé), ce zonage n'apparaît pas dans le chapitre « justification des choix retenus pour l'élaboration du zonage » (p 195 du rapport de présentation), ni dans le chapitre « exposé des motifs des changements POS-PLU (p213 du rapport de présentation).

Même si les différences d'échelle entre les 3 plans de zonage n'ont pas nui à l'appréciation du projet, une échelle identique au 1/5000 en faciliterait la lecture. L'agglomération étant coupée en deux par le choix de l'échelle, un zoom pourrait utilement être fait.

La légende des documents graphiques devra être complétée pour les éléments du paysage à préserver. Par ailleurs la référence aux articles du code de l'urbanisme devra être corrigée pour tenir compte de la modification du code de l'urbanisme.

Le symbole visant à protéger les rez-de-chaussée commerciaux contre tout changement de destination devra également figurer dans la légende des documents graphiques.

Certaines dispositions du règlement me paraissent contradictoires ou pas très claires aussi ai-je interrogé le maître d'ouvrage à ce sujet.

En réponse à ma question concernant l'autorisation de terrains de camping en zone NI (incohérence entre l'article N1 et l'article N2) le maître d'ouvrage a précisé qu'en zone NI les campings seront interdits. J'adhère à cette interdiction compte tenu de la sensibilité des milieux zonés en NI (berges et versants du plan d'eau de Pen Mur).

Le document graphique a « étoilé », en vue d'une possibilité de changement de destination, des bâtiments situés en zone Ad (périmètre de captage) or le règlement écrit ne mentionne pas cette autorisation. Cette contradiction m'a amené à poser la question au maître d'ouvrage qui m'a précisé la volonté de la collectivité d'autoriser le changement de destination en zone Ad et en conséquence de compléter le règlement écrit.

Il conviendra néanmoins de s'assurer que les dispositions de l'arrêté préfectoral protégeant le captage d'eau potable ne s'y opposent pas.

3.2 La gestion économe de l'espace

Le projet de PLU réduit de façon conséquente les secteurs classés en zone constructible (delta de 65 ha) que ce soit à usage d'habitat ou d'activités. L'objectif de réduction de la consommation foncière figurant au PADD est donc atteint.

Les dispositions contenues dans le PLU (préservation des espaces naturels et agricoles, densité des zones d'urbanisation future, opération de renouvellement urbain...) visent à limiter la consommation foncière. Les surfaces offertes en extension de l'agglomération me paraissent suffisamment dimensionnées pour répondre à l'objectif d'accueil de la population d'autant qu'il existe des possibilités de densification au sein même de l'agglomération. Une hiérarchisation de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU aurait pu être proposée notamment pour celles qui se situent en périphérie de l'agglomération.

Mis à part l'agglomération, aucun secteur habité sur le territoire communal n'a été classé en zone constructible pour autant les capacités d'accueil sont suffisantes. Les mutations foncières mais également les changements de destination autorisées en zones A ou N, sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS, offrent une alternative à l'installation dans l'agglomération.

4. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

NB : les observations du public sont regroupées par thème. Les appréciations du commissaire enquêteur apparaissent en italique dans le texte

4.1 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés traduisent un engagement de la commune relatif aux équipements publics projetés sur son territoire. La technique des emplacements réservés apparaît clairement comme une option sur des terrains que la commune envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

Mme Lézébot (obs L9), propriétaire des parcelles 54 (impasse du Berger) 529 et 531, ne s'oppose pas à l'emplacement réservé n°4 ayant pour objet la réalisation d'une voie de desserte d'une zone AU, mais demande de revoir sa configuration. A l'appui de sa demande elle annexe une proposition de nouvelle emprise.

Appréciation du commissaire enquêteur

La proposition de modification de la configuration de l'emplacement réservé n°4 ne remettant pas en cause son bien-fondé, je suggère à la commune d'examiner si techniquement le tracé proposé est réalisable et si oui de revoir son emprise.

M. Le Beaupin S. pour la SCI de la Corne du Cerf (obs R3), M. Le Beaupin E. pour la SARL Arts et Jardin (obs R5) contestent l'emplacement réservé n°8 au motif que la commune n'aurait pas l'intention d'acquérir ces terrains à court terme.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cet emplacement réservé apparaît clairement comme une option sur des terrains que la commune envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur à savoir l'extension des équipements sportifs situés à proximité.

Dans le document intitulé « proposition de la commune en réponse aux remarques formulées par les PPA » annexé au dossier d'enquête j'ai constaté que les emplacements réservés 5 et 6 avaient « disparus » aussi ai-je interrogé le maître d'ouvrage sur ses intentions à ce sujet.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage rapportée ci-après : « la commune entend maintenir les deux emplacements réservés 5 et 6 (voies de liaison douce). Le zonage sera ajusté pour tenir compte de l'avis de l'Etat et les deux emplacements réservés seront reportés graphiquement. »

4.2 Les changements de destination

M. Bloino R (obs R7) sollicite la possibilité d'un changement de destination du dernier bâtiment en pierres (environ 60 m²) de l'ancienne ferme de Malsaho.

M. Le Maire de Muzillac (obs L11) sollicite la possibilité d'un changement de destination de l'ensemble bâti appartenant à la commune et communément appelé « ferme de Lalaisso ».

Appréciation du commissaire enquêteur

En application des dispositions du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles et naturelles le règlement peut désigner des bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination après avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS.

Malgré que les critères retenus pour identifier les bâtiments qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination soient absents du rapport de présentation, je pense que la qualité patrimoniale de l'ensemble bâti dit « ferme de Lalaisso » justifie le repérage de cet ensemble. Je suis par contre plus réservée sur la demande de M. Bloino ; si le bâtiment est effectivement en pierres, il ne présente pas selon moi un intérêt architectural ou patrimonial.

4.3 La constructibilité des parcelles

Indivision Pendu (obs R4) sollicite le classement en zone U des parcelles AM 339 et 340 (Le Guernéhué Sud). Ces parcelles disposent d'une voie d'accès.

Appréciation du commissaire enquêteur

Bien que situées dans la continuité de la zone agglomérée du Muzillac, ces deux parcelles font partie d'un vaste plateau agricole cultivé. Les disponibilités foncières me paraissant suffisantes pour répondre aux objectifs d'accueil de la population à 10 ans et la préservation de l'agriculture étant une

des orientations du PADD, je propose de maintenir les parcelles en zone A dans le cadre du présent PLU.

M. Roussel Sébastien (obs R6) demande que la limite de la zone Ubb rue Victor Hugo reprenne les limites du document d'arpentage de 2014.

Appréciation du commissaire enquêteur

La délimitation de la zone Ubb me semble se justifier dans le sens où elle respecte une distance de 100 m par rapport à la station d'épuration classée Ue. Je propose de maintenir la limite de la zone Ubb telle qu'elle figure au projet de PLU.

Mme GUILLOTIN M et consorts (L13) demandent le classement des parcelles BM 172 et 175 (secteur Borec Nord) en zone constructible. Les parcelles sont accessibles depuis une voirie de lotissement.

Appréciation du commissaire enquêteur

Bien que situées dans la continuité de la zone agglomérée du Muzillac, ces deux parcelles se situent sur le versant d'une vallée au fond de laquelle des zones humides sont présentes. Les disponibilités foncières me paraissant suffisantes pour répondre aux objectifs d'accueil de la population à 10 ans et la préservation de la trame verte et bleue étant une des orientations du PADD, je propose de maintenir les parcelles en zone A dans le cadre du présent PLU.

MM Bloino Henri (obs L7) et M. Bloino A (obs L8) sollicitent le classement de la parcelle BS73 (Malsaha) en zone constructible.

Appréciation du commissaire enquêteur

La situation de la parcelle, dans la zone complémentaire du périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau de l'étang de Pen Mur, justifie son classement en zone Ad et sa non constructibilité. Pour mémoire le zonage Ad n'autorise pas les constructions à usage d'habitation.

M et Mme Pinet J. (obs L4) sollicitent le classement en zone constructible des parcelles DB 142, 143 et 144 du hameau de Tréguen classé en zone N au projet de PLU. Ils précisent que ces terrains étaient classés en zone constructible quand ils les ont achetés.

Appréciation du commissaire enquêteur

En commune littorale les constructions nouvelles ne peuvent être autorisées qu'au sein ou en continuité de zones déjà urbanisées caractérisées pour un nombre et une densité significatifs de constructions. Le hameau de Tréguen ne me paraît répondre à ces critères. Proposition de maintien en zone N.

M. Tatard Daniel, propriétaire du Camping La Blanche Hermine (obs L10) demande l'extension de la zone Nc jusqu'à la limite de la zone Azh afin de permettre l'agrandissement du camping. Il précise qu'un nouveau bloc sanitaire est en cours de construction et qu'il a en projet la rénovation de la salle. Il ajoute que l'extension du camping lui permettrait l'embauche de deux personnes à l'année.

La CCI du Morbihan (obs L12) soutient la demande de M. Tatard sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. La CCI précise que l'extension devrait permettre de pérenniser l'activité de l'entreprise, de créer 2 emplois à l'année et de mettre à disposition de la clientèle des équipements plus qualitatifs.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'extension de zonage demandée ne me paraît pas compatible avec les dispositions de la loi littoral ; en effet le camping autorisé et classé Nc au PLU ne se situe pas dans le prolongement de l'agglomération de Muzillac ni en continuité d'un espace urbanisé.

M. Le Beaupin S. pour la SCI de la Corne du Cerf (obs R3), M. Le Beaupin E. pour la SARL Arts et Jardin (obs R5) contestent le classement 1AUI et l'emplacement réservé n°8 de leurs parcelles. Ce classement 1AUI et l'emplacement réservé ne favorisent pas le développement de la pépinière. Ils sollicitent la constructibilité à vocation d'habitat de la partie Nord des parcelles dans l'alignement des constructions existantes. Ce classement en zone constructible à vocation d'habitat permettrait d'acter le transfert du siège d'exploitation à Toulan. Ne sont pas opposés au maintien en zone 1AUI des terrains situés dans la marge de recul de la RN 165.

Mme Blayo S (L2) et M. Blayo (L3), riverains de la pépinière, font part des nuisances liées à l'activité (bruit des engins, trafic, traitement phyto...) et estiment que l'activité de la pépinière se maintiendra si les terrains ne sont pas classés en zone constructible à vocation d'habitat. Selon eux, la classement en zone constructible à vocation d'habitat des terrains aujourd'hui occupés par la pépinière aurait pour effet de mettre en valeur le quartier.

Appréciation du commissaire enquêteur

La proximité de la voie express (RN165), avec les nuisances (bruit...) qu'elle peut générer, n'invite pas à développer de l'habitat sur ce secteur.

Le classement en zone 1AUI de cet espace me semble se justifier dans le sens où il permettrait de répondre à un éventuel besoin d'extension de l'équipement de loisirs existant à proximité (stade municipal du Parc).

La destination de l'emplacement réservé n°8 « extension équipements sportifs et de loisirs » affiche clairement la volonté municipale sur ce secteur à terme.

A mon interrogation concernant la pertinence du classement en zone U de fonds de jardins concernés par le risque de submersion marine (secteur de Pen Mur) la commune a, dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse apporté la réponse suivante :

« La pertinence du zonage U sur le foncier concerné par le risque de submersion marine peut effectivement prêter à discussion. Vu la localisation et la configuration des fonds de jardin concernés, nous souhaitons maintenir le zonage en l'état, fin que les personnes concernées puissent bénéficier du coefficient d'emprise au sol. Nous souhaitons néanmoins ajuster notre zonage plus à l'Ouest de ce site pour prendre en considération une zone humide »

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage et valide le fait de classer le fond du vallon situé plus à l'Ouest en zone humide.

4.4 Le règlement

M. Hillio L. (obs. L6), propriétaire d'une petite maison (45 m² de surface au sol) située en zone A au lieu-dit Kerinvar souhaite savoir de combien de m² il pourra l'agrandir.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le règlement (p 65) autorise « l'extension mesurée des constructions existantes dans la zone pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol du ou des bâtiments existants à la date d'approbation du premier PLU sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété ».

Cette règle me paraît contraignante pour les petites maisons. Ne serait-il pas préférable de fixer une emprise maximale pour les extensions des bâtiments d'habitation ?

Communauté de Communes Arc Sud Bretagne (obs L5) rappelle que hors limites des ZACOM fixées au SCoT, les activités commerciales sont interdites en zones Ui et 1AUi.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le PLU devant être compatible avec les dispositions du SCoT, une adaptation du règlement des zones Ui et 1AUi se justifie.

M. Le maire de Muzillac (obs L11) informe qu'il entend compléter l'annexe relative aux règles de stationnement par un tableau établi par la CC Arc Sud Bretagne afin d'harmoniser la réglementation en la matière sur le territoire communautaire.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette décision qui va dans le sens d'une harmonisation communautaire.

4.5 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les périmètres de certaines OAP diffèrent du zonage réglementaire ce qui a amené l'indivision Bloino (obs R8) à s'interroger sur la constructibilité d'une partie de la parcelle 294 à Hinzal.

De même j'ai constaté des différences de périmètres entre le zonage et des OAP. Ainsi, l'OAP « la lande Baule » intègre une parcelle classée Azh au plan de zonage et l'OAP « bourg Pol » (zone la plus au Nord) identifie une zone humide qui est classée en zone U au plan de zonage.

Réponses du maître d'ouvrage :

- le zonage 1AUa se calera sur la limite de l'OAP « plateau d'Hinzal ». L'emprise foncière de forme triangulaire s située au nord est un éperon rocheux qu'il ne paraît pas judicieux d'urbaniser.
- le périmètre de l'OAP « la lande Baule » sera mise en concordance avec le plan de zonage. En effet, celui-ci intègre le dossier « loi sur l'eau » de la ZAC de la Lande Baule, le périmètre de l'OAP état basé sur l'inventaire des zones humides initial.
- le zonage sera adapté et la zone humide concernée sera classée en zone Nzh. Le zonage soumis à enquête publique reprenait le périmètre initial de la ZAC de bourg Pol (zone NAa au POS)/

Appréciation du commissaire enquêteur

Je note l'engagement du maître d'ouvrage à corriger les incohérences constatées du zonage et j'adhère à la suppression de la partie Nord de la parcelle 294 de la zone 1AUa compte tenu de son caractère rocheux constaté sur le terrain.

Au sujet de l'OAP de Bellevue (secteur 3), M. Le maire de Muzillac (obs L11) sollicite l'ajustement du zonage AUa/Ubb et la modification de l'accès prévu pour la zone AUa de « Bellevue » afin de permettre la concordance des documents graphiques avec la délibération du 25 février 2016 tirant le bilan de la concertation.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'ajustement du zonage AUAa/Ubb et la modification de l'accès ayant été actés dans la délibération tirant le bilan de la concertation, je considère que son non report au dossier d'enquête publique relève d'une erreur matérielle qui doit être corrigée.

5. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLU

Le dossier d'enquête, les rencontres avec le public, la visite sur le terrain, l'avis des PPA, la proposition de la commune en réponse aux remarques formulées par les PPA et les réponses du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse ont permis d'analyser l'ensemble des dispositions du projet de PLU et permettent d'émettre un avis global motivé.

Considérant que :

- Le rapport de présentation établit un diagnostic du territoire et de sa population qui permet de mesurer la forte attractivité de la commune (résidentielle et économique) que le réseau d'infrastructures de transport relie aux agglomérations vannetaise et nantaise.
- Malgré la pression foncière consécutive à l'attractivité du territoire, le développement de l'urbanisation s'est principalement concentré autour du bourg historique et le long de la RN165 pour ce qui est de l'activité économique.
- Muzillac est limitée dans son développement par l'existence d'axes de circulation structurants (RN165, contournement Est), de zones de submersion marine potentielle (sud de la RN), de zones humides, d'une biodiversité riche qui fait l'objet de mesures de protection (zone Natura 2000, ZNIEFF), de corridors écologiques identifiés à l'échelle intercommunale, d'une activité agricole dynamique (39 exploitations en 2013).
- Au regard des enjeux définis dans le diagnostic et des orientations du SCoT Arc Sud Bretagne la commune a défini ses capacités d'accueil pour les 10 ans à venir : 1200 habitants de plus pour tendre vers 6000 habitants en 2025 et 600 logements de plus sur une trentaine d'hectares pour accueillir cette nouvelle population.
- Les élus ont exprimés à travers ce projet de PLU, leur volonté d'infléchir la consommation foncière de la décennie précédente.
- Cette volonté s'est concrétisée par un travail dans et autour de l'agglomération et se traduit dans le PLU par la limitation des extensions d'urbanisation aux marges de l'agglomération, le comblement des espaces libres existants au sein de l'agglomération, le renouvellement urbain et par le choix de ne pas développer (en application des lois littoral et ALUR) les quelques hameaux qui parsèment les espaces agro-naturels de la commune.
- La réduction des périmètres constructibles par rapport au POS opposable ne se fait pas au détriment de la capacité d'accueil de commune. En effet le potentiel de logements en densification au sein du tissu urbain existant comme au travers des opérations futures en continuité de l'agglomération semble répondre aux besoins estimés à 10 ans.
- La suppression des périmètres constructibles existants en zone agro naturelle au POS impacte peu la capacité d'accueil de la commune compte tenu des faibles disponibilités foncières dans ces secteurs.
- L'extension autorisée des bâtiments d'habitation et les possibilités de changement de destination de bâtiments en zones A et N (sous réserve de l'avis conforme de CDPENAF ou de la CDNPS) constituent une alternative à l'installation dans l'agglomération.
- Bien que la consommation d'espaces soit en diminution par rapport à la dernière décennie, il serait souhaitable de prioriser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.
- Les prescriptions relatives à la réalisation de logements à prix maîtrisés dans les futures opérations d'urbanisme devraient répondre à l'objectif affiché dans le PADD de favoriser la diversité et la mixité de l'habitat.
- La protection des exploitations agricoles par les biais d'un zonage spécifique, l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux le long des voies identifiées au document graphique, la confortation et l'extension des zones d'activités sont autant de mesures qui

visent à confirmer la vocation de la commune définie au SCoT à savoir pôle urbain/pôle majeur du territoire.

- Les objectifs de protection des espaces littoraux remarquables et plus globalement du patrimoine naturel (boisements, zones humides, haies bocagères, plans d'eau) trouvent leur traduction dans le PLU au travers de zonages spécifiques et matérialisent la trame verte et bleue à l'échelle communale.
- Le projet de PLU traduit un engagement de la commune vers le développement plus durable de son territoire, en cohérence avec les objectifs des lois Grenelles et ALUR.
- La station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour répondre aux objectifs d'accueil de population à 10 ans.
- Les mesures visant à gérer les eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation...) définies dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales sont reprises dans les dispositions générales du règlement écrit. De même, en matière de gestion des eaux pluviales, les OAP renvoient aux préconisations du zonage eaux pluviales.

Tirant le bilan de l'ensemble de ces appréciations,

J'émet un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de Muzillac

Assorti des recommandations suivantes :

- de prioriser l'ouverture à l'urbanisation des zones d'urbanisation future,
- de revoir le positionnement de l'emplacement réservé n°4 afin qu'il ne remette pas en cause la constructibilité d'une des parcelles qu'il impacte d'autant que cet emplacement réservé a pour objet de desservir une zone d'urbanisation future.

Le 28 janvier 2017

Michelle TANGUY,
Commissaire enquêteur

