

MAIRIE de LE COURS

8, rue de l'Arz

56230 LE COURS

Tél. et Fax. 02 97 67 21 72

Email mairie.lecours@wanadoo.fr

L'an deux mille dix-huit, le 28 juin le conseil municipal de LE COURS dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur HOUEIX Raymond, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice 15.

Nombre de présents 12

Nombre de votants 12

Date de la convocation 21 juin 2018.

PRESENTS	HOUEIX Raymond	TRIBALLIER Joël	BROHAN Hervé
	LUHERNE Daniel	LABEUR Chantal	LE FEUVRE Laëtitia
	HALLIER Cécile	TRIBALLIER Stéphanie	MOREL Johanna
	RETO Hubert	ALIO LE DOUARIN Véronique	LE COURTOIS Anthony
ABSENTS	CORFMAT Jean-Pierre	LE BRUN Olivier	FERRAND Jacky

Secrétaire LUHERNE Daniel

AVIS SUR LE PROJET DE PLUI VALANT SCOT ARRETE

Délibération 2018_06_28_01

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-15,

VU la délibération prise par Questembert Communauté n°2014-06 n°18 en date du 23 juin 2014 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé l'extension des compétences communautaires à la planification urbaine, plan local d'urbanisme et carte communale,

VU la délibération prise par Questembert Communauté n°2015-03 n°32 en date du 16 mars 2015 par laquelle le Conseil Communautaire a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant SCot,

VU les délibérations prises par Questembert Communauté n°2015-03 n°32 du 16 mars 2015, n°2015-04 n°11 du 20 avril 2015 complétées par la délibération n°2015-06 n°27 du 22 juin 2015 portant sur les modalités de collaboration et de concertation avec les communes pour l'élaboration du PLUi valant SCot,

VU la délibération prise par Questembert Communauté n°2016-12 n°03 en date du 12 décembre 2016 prenant acte de la tenue du débat sur le PADD au sein du Conseil Communautaire,

VU la délibération n°2016 10 19 04 en date du 19 octobre 2016 prenant acte de la tenue du débat sur le PADD au sein du Conseil municipal,

VU la délibération prise par Questembert Communauté n°2018 04 n°03 en date du 16 avril 2018 ayant arrêté le projet de PLUi valant SCot, tiré le bilan de la concertation et soumettant le projet pour avis aux communes membres de Questembert Communauté,

VU le projet de PLUi valant SCot arrêté en conseil communautaire du 16 avril 2018,

Monsieur Le Maire rappelle que Questembert Communauté a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ayant les effets d'un SCoT le 16 mars 2015.

Monsieur Le Maire rappelle alors le projet de PADD, débattu en conseil municipal du 19 octobre 2016 qui compte trois axes: organiser le territoire multipolaire, accompagner la mutation des lieux de vie et anticiper les évolutions des modes de vie.

Sur la base des orientations du PADD et tout au long des CoPil PLUi auxquels ont participé les représentants des communes, s'est écrite la traduction réglementaire du PLUi valant SCoT. Le projet a ensuite été arrêté en Conseil Communautaire du 16 avril 2018.

Le dossier de PLUi valant SCoT arrêté est composé du rapport de présentation, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, du règlement écrit, graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation et des annexes.

Conformément à l'article L 153-15 du code de l'Urbanisme, le conseil municipal donne son avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement dans les 3 mois suivant l'arrêt de projet.

Entendu l'exposé de Monsieur. Le Maire, après avoir pris connaissance du projet de PLUi valant SCoT et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

D'ÉMETTRE un avis favorable au projet de PLUi valant SCoT arrêté.

D'ÉMETTRE les remarques suivantes sur le projet :

- Le conseil municipal de LE COURS pense que le PLUi est un bon outil bien structuré dans son ensemble, notamment dans la répartition des droits à construire et les règles rattachées sauf quelques détails incohérents. La programmation de l'habitat dans les dix ans à venir est possible avec cet outil et les élus sont confiants pour mener de façon harmonieuse leurs développements dans les années à venir. Les documents annexes, par contre, sont incomplets ou inexacts témoignant d'une fin de processus précipitée.
- Le conseil municipal de LE COURS remarque le peu de lisibilité du document en général.
 - o Notamment, les renvois au chapitre « Autres dispositions Réglementaires » figurant aux différents chapitres du Règlement Ecrit. Les autres dispositions réglementaires en question sont difficiles à trouver sauf à feuilleter le document car elles ne sont pas indexées au sommaire. C'est le cas d'ailleurs de l'ensemble du chapitre introductif « Dispositions générales ».
 - o Les plans sont peu lisibles car peu contrastés.
 - o Plutôt que de réécrire les règles communes à chaque chapitre, il serait sans doute plus lisible de faire des chapitres par catégories afin d'écrire une seule

fois les règles communes... exemple : 1^{er} chapitre : « zones constructibles » : introduction avec les règles communes puis Ua : particularités... jusqu'au 2 AU... 2^{ème} chapitre : « zones non constructibles » : A ; N...

- **Page 9 du règlement écrit, au chapitre « Le petit patrimoine et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme » : 3^{ème} paragraphe insuffisamment précis** « *La modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent respecter le caractère architectural originel de la construction. en-ee qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...* ». **Ajouter, selon nous : « En règle générale, le respect du patrimoine ne doit pas grever l'habitabilité concernant les hauteurs de plafond, la mise en place de fenêtres de toit, les entrées de lumière, la réalisation d'une baie vitrée... dans le respect de l'architecture et des matériaux anciens. ».**
- **Page 44 du règlement écrit, au chapitre Hauteur ... du UB ... et répété ensuite dans les chapitres suivants :**
« La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée au sommet du plan vertical, à l'acrotère ou au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle), est fixée comme suit :

Communes	Sommet du plan vertical	Faitage	Acrotère
Malansac, Questembert, Berric, Le Cours, Larré, Molac, Pluherlin.	7 mètres	12 mètres	5 mètres
Lauzach, Caden, Limerzel, Rochefort-en-Terre, La Vraie-Croix (hors Lieudit du Temple), Saint-Gravé	5 mètres	9 mètres	4 mètres
Lieudit La Butte du Temple à La Vraie-croix	4 mètres	7 mètres	4 mètres

La hauteur maximale possible à l'acrotère est insuffisante car elle convient à des habitations de plain-pied et uniquement de plain-pied... incompatible avec l'économie d'espace et la gestion des EP. Pour 2 étages en toit plat ou toit terrasse, c'est 7 m minimum... non 5 m ou 4 m.

- En règle générale, le recensement des éléments bâtis de caractère, pouvant faire l'objet de changement de destination, ne s'est pas opéré équitablement. Chaque groupe dans chaque commune n'a pas appliqué strictement les mêmes critères (souvent plus subjectifs que véritablement objectifs) que son voisin, ayant pour conséquence l'annexion d'une liste en attente qui en réalité n'a aucune existence légale et utile. En effet, « l'étoilage » n'est déjà pas un droit à construire puisque soumis à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). Une liste annexée a d'autant moins de droits car elle ne peut pas être observée par la CDPENAF. Le conseil municipal de LE COURS pense qu'un organisme indépendant doit accompagner les groupes de travail comme ça a été le cas

pour le recensement du bocage afin d'harmoniser le recensement et l'analyse des changements de destination possibles... à la condition toutefois d'une démarche bien complète avec retour vers les groupes de travail avant intégration aux annexes du PLUi.

- Le déroulé du travail du COPIL PLUi a été fait de temps faibles et de temps forts avec des déséquilibres trop importants, notamment au début de l'année 2018 où il a fallu accélérer la démarche, donnant, par voie de conséquence, l'impression d'un document mal fini. Nous n'avons pas eu la possibilité, par exemple, d'examiner de près les documents annexés ou constituant les fonds de cartes (règlement graphique). Le recensement du bocage n'est ainsi pas conforme au travail effectué en commune. Des haies faites d'arbres fruitiers apparaissent sur le document final, à tort évidemment ; certaines sont mal placées ; d'autres n'existent déjà plus. Des rectifications seront proposées au moment de l'enquête publique. De même, le schéma directeur EP n'est pas à jour pour LE COURS sur la partie sud du bourg, malgré la fourniture au bureau d'étude des derniers aménagements du bourg en cours de réalisation au moment de la réalisation du SDGEP... aménagements qui modifient de façon importante la gestion des eaux pluviales mais qui résout aussi certain problème mis en lumière par le SDGEP.
- Concernant les zones boisées classées en EBC (espace boisé classé) : la commune de LE COURS a 40% de sa superficie en espaces boisés compacts (nord et nord-ouest de la commune). Ces espaces sont gérés par des plans de gestion (Nf) et il n'est donc pas nécessaire de les classer en EBC. Toutefois, il n'est pas normal qu'il ne figure pas un fond de légende pour les zones Nf de façon à bien les distinguer de l'EBC d'une part et du Aa d'autre part. Nous avons souhaité ne pas classer en EBC des petites zones de boisement dégradé. Encore une fois, il n'a pas été tenu compte de notre avis sur ce point.
- La non-constructibilité de petits espaces dans les hameaux, résultant de divisions de parcelles (fonds de jardins) ou de petits espaces libres tout simplement entre deux maisons existantes est une interprétation de la loi trop stricte pour laquelle nous ne sommes pas d'accord. Dans ces cas précis, on ne peut pas prévaloir de la non existence des réseaux, et le retour de ces petits espaces à l'agriculture est évidemment impossible. L'enfrichement de ces zones, désormais abandonnés de leurs propriétaires faute d'avoir pu les valoriser, posera d'autres problèmes en termes d'entretien avec l'insalubrité engendrée pour le voisinage. L'amalgame a été fait, volontairement ou involontairement, avec la loi « Littoral » alors même que les problématiques engendrées sont totalement différentes. Le conseil municipal de la mandature précédente avait déjà anticipé cette question lors de la réalisation de son PLU (validé en mars 2011) en « ceinturant » les hameaux et bloquant totalement les « écarts » car les « grenelles » successifs abordaient déjà le problème du mitage de l'habitat en campagne. Un regard « intelligent » des élus (si tenté qu'on leur reconnaisse encore cette faculté) aurait pu affiner une vision éclairée sur la constructibilité en campagne faisant la part des choses entre la préservation des espaces agricoles et l'utilisation mesurée et temporaire d'un zonage mixte ne grevant pas trop non plus les terres agricoles de qualité autour des bourgs, desquelles on se soucie nettement moins.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Envoyé en préfecture le 11/07/2018

Reçu en préfecture le 11/07/2018

Affiché le

ID : 056-215600453-20180628-2018_06_28_01-DE

A LE COURS le 11/07/2018

Joël TRIBALLIER
Adjoint au maire