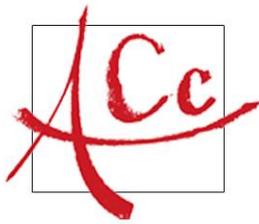
**Sainte Anne Sur Brivet****Révision du PLU**Compte rendu de la 18^{ème} réunion

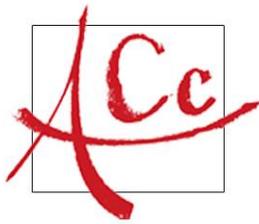
Date et heure : 8 septembre 2014 à 20H30	Lieu : Salle polyvalente
Objet : Réunion publique – Présentation du diagnostic et du PADD	Maître d'ouvrage : Commune

Entre 60 et 70 personnes sont présentes. Suite à une introduction de M. le Maire, l'Agence CITTÉ CLAES présente une synthèse du diagnostic et les grands principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La parole est ensuite donnée à la salle pour permettre les échanges sur le sujet.

- Qu'entendez-vous par « hameau constitué » ?
La loi ALUR (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) fait la distinction entre les STECAL (Secteurs Constructibles de Tailles et de Capacité Limitée) et les constructions isolées situées en dehors de ces secteurs. Toutefois, elle ne précise en rien la dimension de ces secteurs. Après plusieurs discussions avec les services de l'Etat locaux et dans l'attente de précisions par décrets, le choix a été fait de considérer comme un hameau constitué un ensemble de plus de 4 constructions organisées de part et d'autre d'un axe de circulation.
- Lors de la mise en place du Plan d'Occupation des Sols, il avait été établi un projet de mise en place de l'assainissement collectif qui n'a pas forcément été suivi. Le Plan Local d'Urbanisme en tient-il compte ?
Tout à fait, le zonage d'assainissement est réalisé en parallèle du PLU afin d'être en concordance. De même, le diagnostic sur l'assainissement autonome fait partie des éléments étudiés qui permettent de réfléchir à la pertinence des secteurs constructibles. Il faut savoir par ailleurs, que les services de l'Eau sont aujourd'hui défavorables à la mise en place de systèmes d'assainissement collectif dans les hameaux. Le réseau collectif est donc concentré dans la zone agglomérée.
- Quelles sont les obligations des habitants qui sont en assainissement autonome ?
Intervention de la présidente de la Communauté de Communes, compétente en la matière : La seule obligation des habitants est d'avoir une installation non polluante. En effet, les normes évoluant, il est difficile de s'y tenir. L'essentiel est d'avoir une installation performante. La communauté de communes effectue un diagnostic tous les 6 ans. Suite à ce contrôle, les habitants doivent réaliser les travaux de mise en conformité si une pollution est avérée. De même, un diagnostic est établi dans le cadre de la vente d'un bien afin que l'acquéreur se mette en conformité. Toutefois, la communauté de communes ne dispose pas forcément des outils de contrôle nécessaires.

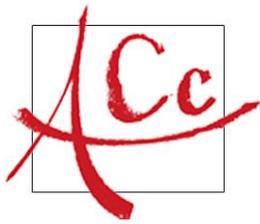


- Que se passe-t-il si la loi ALUR est précisée alors que le PLU est déjà mis en place ?
Lorsque des précisions sont apportées à une loi, il est toujours prévu un délai afin que les documents en cours de validité puissent se mettre en conformité. Il existe des procédures légères qui permettent de faire évoluer les documents d'urbanisme tout au long de leur vie.
Le PLU est un document établi à l'échelle communale. Il doit être en conformité avec les documents supra-communaux existants (Schéma de Cohérence Territoriale SCoT, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE, Programme Local de l'Habitat PLH...).
- Je ne suis pas sûr de saisir la différence entre un POS et un PLU ?
Si le POS et le PLU sont tous les deux constitués d'un zonage et d'un règlement, le PLU est réalisé dans un tout autre esprit que le POS. Il s'inscrit dans une réflexion beaucoup plus approfondie sur le développement et l'aménagement du territoire que ne l'était le POS. Il tient compte de beaucoup de plus de paramètres et est plus précis dans les définitions des secteurs. Il en est donc aussi plus contraignant. Il est constitué d'un élément essentiel, le PADD qui présente les principes de la politique de développement communal et qui fonde le projet du PLU. Ce document, bien que non opposable (sur lequel on ne peut appuyer l'accord ou le refus d'un permis par exemple), représente le cœur du PLU et sert de référentiel pour toute modification ou évolution du document d'urbanisme.
- Le PLU est en cours d'élaboration. Que se passe-t-il tant qu'il n'est pas applicable ? Est-ce le POS qui s'applique ? Les permis de construire sont-ils délivrés ?
Le POS est le document d'urbanisme en vigueur tant que le PLU n'est pas approuvé. Les permis de construire sont donc instruits selon le règlement du POS. Il existe un outil, le sursis à statuer, qui permet à la commune de 'mettre en attente' un permis si celui-ci met en péril la réalisation du projet de PLU. Toutefois, cet outil n'a pas été utilisé à ce jour et au regard de la configuration du projet qui se dessine, la commune ne devrait pas avoir à l'utiliser.
- Est-il possible de réaliser des logements dans les zones économiques ?
A priori, non. Les logements de fonction peuvent toutefois être autorisés dans le volume du bâtiment si l'activité exige une présence sur site en permanence.
- Dans quel délai pourra-t-on consulter le zonage ?
Suite à cette réunion, l'équipe municipale va entamer le travail sur la rédaction du règlement et la mise en place du zonage. Ce travail est long et nécessite un certain nombre de réunions. Le zonage pourra vous être présenté à l'issue de ces réunions, nous espérons en fin d'année ou début d'année 2015. Une fois le zonage affiché en mairie, vous pourrez toujours faire part de vos remarques par le biais du registre ou de courriers. Nous vous invitons toutefois à vous déplacer lors de l'enquête publique pendant laquelle vous pourrez consulter l'intégralité du dossier, avoir ainsi le détail du règlement sur le secteur qui vous intéresse et surtout pouvoir poser vos questions au commissaire enquêteur présent.
- Vous avez parlé de dent creuse. Quelle longueur de façade de terrain une dent creuse représente-t-elle ?
La réponse n'est malheureusement pas simple. Bien évidemment un terrain de 100m de façade est bien trop grand pour être considéré comme une dent creuse. Mais est-ce 30m ? 40m ? Cela dépend du contexte, du positionnement des constructions voisines, de la



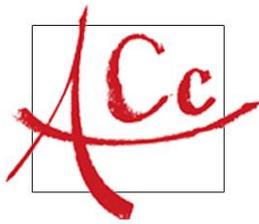
topographie... Nous étudions les hameaux dans un premier temps au regard du contexte global, puis chaque terrain est étudié de plus près avant de pouvoir définir s'il peut être considéré comme dent creuse.

- Comment tenez-vous compte du facteur humain ? Cela a aussi de grandes implications financières.
Les élus en sont tout à fait conscients. Le facteur humain a une place très importante dans les discussions et les décisions qui sont prises par les élus sur le devenir du territoire. Toutefois, il faut bien comprendre que le PLU est établi dans l'intérêt général. Même si les élus connaissent parfois le contexte particulier de tel ou tel habitant, il est important de s'inscrire dans l'intérêt général si l'on veut que le PLU soit équitable. M. le Maire rappelle que les élus sont tenus de respecter la législation en vigueur et que le projet de PLU sur lequel ils travaillent s'inscrit donc dans un cadre réglementaire précis.
- Vous avez prévu une zone de développement de l'urbanisation qui touche notamment les fonds de jardin des maisons du bourg historique. Mais vu que ces maisons sont implantées en continuité et à l'alignement, les jardins sont les seuls espaces de respiration voire même ,les seuls accès aux habitations. Allez-vous tenir compte du souhait des propriétaires qui ne souhaitent pas urbaniser leur jardin ?
Le PLU prévoit effectivement de développer le nord de la zone agglomérée et d'intégrer la possibilité d'urbaniser ces fonds de jardin. Toutefois, la réflexion des élus porte aujourd'hui sur le fait de bien désenclaver ces fonds de jardin et non pas d'obliger à les urbaniser.
- La commune ira-t-elle jusqu'à utiliser l'expropriation pour faire aboutir ses projets ?
La procédure d'expropriation est une procédure lourde, utilisée en dernier recours dans le cadre de projets importants présentant de forts enjeux pour les collectivités. La commune n'est aujourd'hui pas dans cette optique. Elle souhaite maîtriser son développement dans le temps et l'espace en utilisant les outils du PLU. Elle n'a pas l'intention de lancer un projet trop important qui risquerait de déséquilibrer le développement du bourg. Par ailleurs, il faut aussi comprendre que les procédures d'expropriation sont souvent utilisées comme un moyen d'engager les négociations avec les propriétaires. Elles sont souvent interrompues avant leur terme en raison d'accords amiables.
- Allez-vous autoriser la densité dans les hameaux, au risque de polluer le paysage ?
Les lois Grenelles et la nouvelle loi ALUR ont petit à petit interdit d'interdire la densité. Aussi, aujourd'hui, le PLU ne peut pas définir une densité maximale dans les hameaux.
- Comment exactement s'effectue la transition entre le POS et le PLU ? Les propriétaires vont se retrouver du jour au lendemain avec des terrains non constructibles, sans prévenir ?
Comme il a été dit précédemment, pour l'heure, les permis sont instruits par le service instructeur de la DDTM selon le règlement du POS en vigueur. Le jour où le PLU sera applicable, effectivement, l'instruction se fera au regard des nouvelles règles édictées par le PLU. Le PLU s'appuie en grande partie sur ce qui était prévu au POS mais il y a forcément des choses qui vont changer. Toutefois, la concertation mise en place dans le cadre de cette élaboration de PLU permet aux propriétaires d'être informés de la prochaine évolution du document d'urbanisme. A eux de se déplacer et de s'informer de ce que cela signifiera pour leur cas particulier.



- J'aurais trouvé cela intéressant de faire entrer dans la commission chargée de cette étude des personnes étrangères au Conseil Municipal ?
La commission travaillant sur ce sujet est effectivement constituée d'élus. L'équipe ayant été renouvelée lors des élections municipales, la commission a aussi évolué ce qui permet d'avoir un regard neuf sur le projet. La participation de personnes en dehors du Conseil Municipal s'effectue par le biais de la concertation mise en place.
- Vous prévoyez le développement du territoire, mais qu'en est-il de l'école ? Les écoles de Ste Anne sont enclavées, comment les faire évoluer ?
La question a effectivement été abordée. C'est pour cela qu'il est important que le PLU permettent de maîtriser l'arrivée de la population dans le temps afin de maintenir les effectifs scolaires stables comme ils le sont aujourd'hui.
- Comment ont évolué les permis de construire ces dernières années ?
En 2012 et 2013, leur nombre est resté relativement stable mais il a baissé en 2014.
- Dans le cadre d'un projet d'implantation d'une activité sur la zone économique de la Hirtais, nous aurions souhaité aménager des logements locatifs à l'étage du bâtiment. Les parcelles concernées sont en partie sur Pontchâteau et sur Ste Anne sur Brivet. Le PLU de Pontchâteau autorise les logements sur le secteur mais pas le POS de Ste Anne. Qu'en sera-t-il du PLU ?
La question n'a pour l'instant pas été abordée. L'objectif est bien entendu d'être en cohérence avec le PLU de Pontchâteau pour les secteurs qui sont sur les deux territoires. Nous prenons donc note de votre demande et étudierons le règlement en la gardant à l'esprit.

En l'absence de nouvelles questions, M. le Maire remercie les participants et clôt la séance.

**Sainte Anne Sur Brivet****Révision du PLU**Compte rendu de la 27^{ème} réunion

Date et heure : 22 septembre 2015 à 20H30	Lieu : Mairie
Objet : Présentation du zonage-règlement à la population	Maître d'ouvrage : Commune

Environ 70 personnes sont présentes. Suite à un rappel des grands points du PADD et une présentation synthétique du zonage et du règlement par l'Agence CITTÉ CLAES, la parole est donnée au public.

Dans quelles conditions pourrions-nous consulter les documents ?

Le zonage sera affiché dans le hall de la mairie. Le règlement sera à votre disposition à l'accueil. Une table est prévue mais la mairie n'est pas assez grande pour pouvoir mettre une salle à votre disposition.

Pourquoi avez-vous donné des numéros à certains terrains alors qu'ils ne sont finalement pas constructibles ?

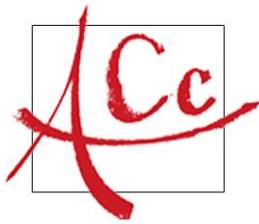
La numérotation des maisons a été faite alors que le travail sur le PLU n'était pas engagé. Nous n'avions pas idée de ce qui serait constructible ou non, nous avons alors préféré anticiper pour éviter d'avoir des bis ou ter. Finalement, certains terrains ne sont pas constructibles et les écarts entre les numéros sont importants mais cela ne prêle pas à conséquence.

Avez-vous pris appui sur les images satellites pour établir votre zonage ?

En effet, la délimitation des zones est réalisée dans un premier temps sur la base du cadastre puis est affinée grâce à la photo aérienne. La photo aérienne est aussi très utile pour vérifier le positionnement des haies à protéger. Bien entendu, il faut toujours être vigilant, la dernière campagne de prise de vue date de 2012.

Le règlement prévoit-il un développement raisonné dans le temps ?

Tout à fait. Le développement de l'urbanisation dans la zone agglomérée s'organise dans le temps grâce aux zones 1AU (urbanisables à court terme) et aux zones 2AU (qui nécessiteront une modification du document, et donc une justification, pour être urbanisables). Seules les dents creuses du bourg et des hameaux ne sont pas maîtrisées dans le temps. Mais ce n'est pas parce que le hameau est constructible que les propriétaires ont un projet immédiat.

**Y-a-t-il des terrains anciennement constructibles au POS qui passent en A ou N ?**

Le projet prévoit de repartir des zones constructibles du POS dans les hameaux, à l'exception des zones en extension de hameau. Toutefois, si le hameau ne compte plus de dent creuse, alors il n'y a plus de potentiel résiduel et le hameau est alors classé en A ou Ah. Il faut bien comprendre que le PLU se doit de répondre à la législation qui évolue très rapidement ces dernières années.

Le PLU prend-il en compte le vieillissement de la population ?

Bien sûr. La commune étudie ce phénomène avec notamment un zonage spécifique en limite de Pontchâteau pour accompagner la maison de retraite par une opération de logements dédiés aux personnes âgées. Parallèlement, la commune a lancé une étude de programmation urbaine afin de prévoir des logements sociaux dédiés en plein cœur de bourg.

Les infrastructures ne sont pas adaptées aux flux piétons. Comment en tenez-vous compte pour le développement des hameaux ?

Les routes départementales, entretenues par le Département, sont des axes de circulation. Les accès sont et ont toujours été dangereux. C'est bien pour cela que le développement des hameaux est limité. Malheureusement, les budgets ne sont pas suffisants pour aménager l'ensemble des axes et les sécuriser pour les piétons. En revanche, à l'échelle de la zone agglomérée, un travail est fait pour établir un maillage de liaisons douces qui n'utilisent pas forcément les axes principaux.

Pourquoi des autorisations de construire ont-elles été accordées alors que le projet de PLU dit qu'il ne faut pas étendre les hameaux ?

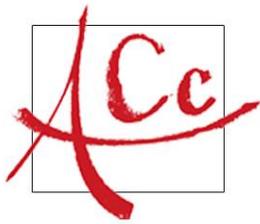
Le POS reste applicable tant que le PLU n'est pas approuvé. Les permis de construire sont donc instruits selon les règles du POS. Il existe un outil, le sursis à statuer, qui permet à la commune de bloquer des projets. Mais cet outil est lourd, contraignant et difficile à justifier lorsque le PLU n'est pas avancé. Aujourd'hui, la commune peut utiliser cet outil mais elle ne le fera que dans certains cas qui pourraient remettre en cause le projet de PLU.

Une zone humide autour d'un fossé limite la constructibilité. Qu'est-ce que cela implique concrètement ?

Les zones humides sont déterminées indépendamment du PLU sur plusieurs critères et selon une méthode fixée par le SAGE. Une zone humide est protégée et donc inconstructible au PLU. Sur les abords d'un fossé ou cours d'eau, la protection des berges implique une inconstructibilité de fait. Pour autant, les projets selon leur impact sur la zone humide (surface concernée) peuvent être réalisés moyennant des compensations. Pour cela, il doit y avoir des études complémentaires techniques en rapport avec la Loi sur l'Eau.

Quel est l'avenir de la zone artisanale du bourg, vu qu'elle a été amputée par les zones humides ?

Le développement économique est maintenant devenu une compétence intercommunale, la zone est donc gérée par la Communauté de Communes. L'inventaire des zones humides a



effectivement diminué de moitié la surface destinée au développement artisanal en entrée de bourg. Pour autant, la surface aménagée reste disponible pour les entreprises qui souhaitent s'y installer. En revanche, son développement futur est bloqué par cette contrainte environnementale.

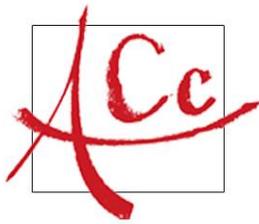
La zone 2AU du bourg porte sur des fonds de jardin. Comment cette limite a-t-elle été déterminée ?

Ces fonds de jardin ne sont accessibles que par l'arrière, le devant étant constitué par un front bâti continu de centre-bourg. Si le PLU les laisse en zone U, ils seront urbanisables mais la commune sera dans l'obligation d'y amener les réseaux par le chemin situé en arrière. A l'inverse, les classer dans la zone 2AU permet de ne les urbaniser que le jour où les réseaux seront de toute façon prévus dans ce secteur. Ils pourront par ailleurs être intégrés dans une réflexion d'aménagement globale portant sur tout le secteur 2AU.

Dans les secteurs naturels, y-a-t-il un entretien des ruisseaux prévus pour limiter les problèmes d'envasement ?

Les ruisseaux et fossés des marais sont entretenus par le Syndicat du Bassin Versant du Brivet, syndicat mixte dédié à la restauration et à l'entretien des milieux aquatiques sur le bassin versant Brivet-Brière. M. le Maire fera remonter l'information dans leurs services mais c'est auprès d'eux qu'il faut se manifester pour signaler des problèmes sur le réseau.

En l'absence de nouvelles questions, M. le Maire remercie l'assistance, rappelle que le plan sera affiché en mairie pendant un mois et clôt la séance.

**Sainte Anne Sur Brivet****Révision du PLU**Compte rendu de la 34^{ème} réunion

Date et heure : 16 novembre 2016 à 19H00	Lieu : Mairie
Objet : Réunion Publique	Maître d'ouvrage : Commune

Environ 70 personnes sont présentes à la réunion. Monsieur Le Maire fait une introduction en rappelant les étapes de la procédure. Puis, Madame Cissé et Madame Pagès exposent pourquoi le PLU est ré-arrêté au regard des avis des PPA et de la problématique des STECAL. Elles exposent également les changements et les évolutions du nouveau PLU. S'en suivent les échanges suivants :

Question : Le Champs Blanc reste un hameau constructible, cela veut-il dire que mon terrain en dent creuse non constructible au POS deviendrait constructible ?

Réponse : Depuis 2001, le zonage du POS n'a pas changé. La révision du POS en PLU n'a pas mis de nouveaux terrains constructibles. Votre terrain ne peut donc pas devenir constructible. D'autre part, le secteur évoqué ne peut pas être considéré comme une dent creuse en raison de sa taille importante.

Question : Si mon terrain change de zonage (passage en zone inconstructible), pourrais-je faire un garage ?

Réponse : Oui, en zone A, un garage est possible.

Question : Si aujourd'hui je dépose un PC pour une maison, est ce qu'il sera accordé ?

Réponse : Le POS s'applique jusqu'à l'approbation du PLU. Si le permis répond aux règles du POS, il pourrait être accordé.

Question : L'Etat prévoit-il un dédommagement financier en cas de perte de constructibilité ? La constitution prévoit bien la pleine propriété.

Réponse : Le PLU ne remet pas en question la pleine propriété des terrains, ni sa jouissance. Le droit à construire n'est pas un droit acquis.

De plus, en mars 2017, le POS tombe et la commune retourne au RNU ce qui sera encore plus contraignant que le projet de PLU.

Question : Quand aura lieu l'Enquête Publique ?

Réponse : L'Enquête Publique aura lieu au printemps 2017 pendant 1 mois. Le Commissaire Enquêteur sera là pour vous expliquer le projet ; il étudiera vos demandes inscrites dans le registre et donnera un avis sur chacune d'entre elles. Il rédigera un rapport que la commune étudiera pour ensuite accéder ou non à cette demande suivant comment elle s'inscrit dans le projet de PLU.

Question : Quels documents seront consultables ?

Réponse : Le zonage sera disponible avec un tableau de nomenclature des zones.

En l'absence de nouvelles questions, Monsieur Le Maire clôt la séance.