

Le Maire

A

M. BOULVERT Jean-Luc
Commissaire-Enquêteur

Pluneret,
Le 19 juin 2024,

Objet : Mémoire en réponse.

Réf : FV/PG/FB 2024-09

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après notre mémoire en réponse à votre procès-verbal de synthèse remis le 04 juin dernier, suite à l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de la commune de Pluneret. Celui-ci respecte l'ordre de votre procès-verbal de synthèse. Nos réponses sont rédigées **en bleu** pour une meilleure identification.

Je vous en souhaite bonne réception.

LA PROCEDURE

La **DDTM** indique que la modification de PLU engagée relative à la détermination de secteurs déjà urbanisés dans le cadre de la loi Elan relève de la procédure de modification simplifiée codifiée aux articles L 153-45 à L 153-48 du code l'urbanisme. La présente modification relève de la procédure de droit commun avec enquête publique codifiée à l'article L 153-41. Ces deux procédures font l'objet d'une numérotation distincte.

En conséquence, sur l'ensemble du dossier, la mention « modification n°2 » devra donc être remplacée par « modification de droit commun ».

La commune donnera une suite favorable à la demande exprimée.

LE VOLET COMMERCIAL

La **CCI** indique pour le règlement graphique que le périmètre de diversité commerciale sur le secteur de Mériadec pourrait être davantage resserré. **La Commune ne souhaite pas donner de suite favorable à cette demande, car elle considère que le périmètre de centralité commerciale de Mériadec côté Pluneret a été établi en cohérence avec celui identifié sur la commune de Plumergat. Ainsi un périmètre plus resserré ne permettrait plus de receler de possibilité d'accueil de nouveaux commerces.** Elle demande de retirer du linéaire commercial les locaux situés à la hauteur du giratoire de Kerfontaine. **Non, ces commerces situés à 500m de la Mairie renforcent l'attractivité du bourg ; tous les locaux sont occupés et le souhait de la commune est de conserver la destination commerciale de ces cellules. D'ailleurs, ces locaux sont situés à l'entrée de la rue Cadoudal, qui constitue l'axe principal du bourg. Face à la difficulté de créer de nouvelles cellules commerciales, la priorité réside avant tout dans la protection durable de la vocation commerciale des locaux existants.**

De plus, au niveau du règlement écrit, la CCI préconise :

- Afin de préciser les règles relatives à l'organisation de l'activité commerciale, il est prévu d'ajouter un chapitre spécifique dans les dispositions générales. Il conviendrait d'y ajouter :
 - Les seuils de surface minimale définis par le SCoT en vigueur pour les activités commerciales en ZACOM à savoir 400 m² de surface de plancher (ou 300 m² de surface de vente) bien qu'ils soient indiqués dans le règlement graphique en zone « Ui ». **La Commune accepte de doubler l'écriture de la règle, en l'ajoutant dans le règlement de la zone Uia en complément des dispositions générales.**
 - Les règles définies pour les show-rooms ou magasin d'usine où le local commercial ne doit pas dépasser 15% de la surface bâtie de l'unité de production dans la limite de 100 m² de surface de vente. **La Commune est favorable à l'ajout de cette règle dans le règlement de la zone Uia**
 - Sur les dispositions applicables à la zone Ua :
 - Afin de mettre en cohérence les pièces réglementaires du PLU, retirer du « paragraphe Ua-1 » relatif aux destinations et sous-destinations autorisées la destination « commerce et activités de services » au regard des conditions définies par le chapitre 17 des dispositions générales. **La commune ne souhaite pas retirer la destination commerce et activités de services de la liste des destinations autorisées à l'article Ua-1, mais s'engage à préciser à ce même article Ua-1 que les commerces et activités de service sont autorisés suivant les conditions définies à l'article Ua-2.**
 - Concernant le « paragraphe Ua-3 » précisant la disposition relative à la protection du linéaire commercial, il semblerait opportun d'élargir les interdictions de changement de destination. Afin de sécuriser cette disposition et d'assurer la pérennité de la vocation commerciale des rez-de-chaussée identifiés au règlement graphique, nous suggérons d'interdire tout changement de destination vers une autre destination que celle relevant du « commerce et services » au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme. **Le choix de la commune est de conserver un dynamisme de son bourg par une animation de ces cellules. Elle considère ainsi qu'outre la destination commerce et services, les activités d'équipements publics, mais aussi de bureau contribuent à l'animation d'un centre-ville et peuvent trouver leur place dans ces locaux, notamment afin d'éviter qu'ils ne restent vacants longtemps. C'est en sens que la commune précisera son règlement.**
 - Sur les dispositions applicables à la zone Ui, pour les destinations et sous-destinations indiquées au « paragraphe Ui-1 » relatif aux destinations et sous-destinations autorisées, nous proposons d'indiquer la destination « commerces et services » uniquement dans le « paragraphe Ui-2 » pour éviter toute confusion pour le pétitionnaire. **De la même manière que pour l'article Ua-1, la commune maintiendra la destination « commerces et services » à l'article Ui-1, tout en y précisant que cette destination est autorisée dans les conditions précisées à l'article Ui-2.**
- La CCI souscrit à la volonté d'assouplir les règles de calcul pour les aires de stationnement pour les commerces et de dimensionner selon les besoins du projet concerné.
La commune en prend acte et s'en félicite.

Le PETR (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural) du pays d'Auray indique :

Le SCoT incite la mise en place d'outils afin d'éviter la transformation de commerces en habitat pour conforter la vocation multifonctionnelle des centralités. Au regard de cet objectif, il semblerait préférable de limiter les linéaires commerciaux aux commerces situés dans les centralités, d'autant plus qu'en dehors de ces périmètres les capacités d'extension sont désormais limitées. Le linéaire situé

au niveau du giratoire serait ainsi à retirer : [La commune renvoie à la réponse précédemment apportée à la même remarque par la CCI.](#)

Le règlement écrit reprend les possibilités d'extension pour les commerces existants en dehors des périmètres de centralité. Il conviendrait de compléter ces dispositions autorisant les show-rooms ou magasins d'usine s'appuyant sur une activité artisanale ou industrielle à la condition que ce local représente moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100 m² de surface de vente (DOO p 39). [Comme indiqué en réponse à la CCI, la commune s'est engagée à faire droit à cette demande.](#)

La ZACom de Kerfontaine est identifiée zone Uia. Afin d'assurer la compatibilité avec le SCoT, le règlement de cette zone est à compléter des dispositions liées aux galeries commerciales (surface globale de 400 m² minimum et cellules d'au moins 100 m²) (DOO p 45). [La Commune réalisera cet ajout, même si elle rappelle que les plans intérieurs ne font pas partie des pièces exigeables au stade d'un permis de construire, et qu'ainsi elle ne peut s'assurer du respect de cette règle par le pétitionnaire. En outre, rien n'interdit d'édifier un volume unique dans un premier temps, et de le diviser ultérieurement en cellules. En ce sens, la portée de cette règle pourrait s'avérer limitée.](#)

Le SCoT prévoit que l'aménagement des espaces commerciaux intègre les principes architecturaux et urbanistiques basés sur la mutualisation des équipements et sur une intégration architecturale et paysagère forte. Un certain nombre d'orientations contenu dans le DOO du SCoT (p 42) pourrait être intégré. La mise en place de règles ou d'orientations qualitatives pour la ZACom de Kerfontaine est ainsi à prévoir. : [La zone de Kerfontaine est une zone vieillissante, au sein de laquelle ni la commune ni l'intercommunalité ne sont propriétaires du foncier. Les marges de manœuvre pour la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement y sont ainsi extrêmement limitées. En conséquence, la commune considère que ce point est non opportun dans une modification de PLU, et qu'il mériterait plutôt d'être étudié à l'occasion d'une future révision, car impliquant le cas échéant de préciser le PADD sur l'enjeu de requalification de la zone d'activité.](#)

AQTA (Communauté de communes AURAY-QUIBERON TERRE ATLANTIQUE) (observation L1) conseille de supprimer la possibilité de réaliser des logements de fonction au sein des parcs d'activités économiques car cela conduira à terme à une inflation du prix du foncier économique. Les activités développées ne nécessitent pas pour le bon fonctionnement la présence d'une personne en permanence. [La commune fera droit à cette proposition et supprimera cette possibilité au sein des zones Ui.](#)

AQTA, au règlement écrit pour l'Article 7, zone Ua et Ui, préconise au sein de la ZACom, de maintenir un nombre minimal de stationnement auquel pourrait être ajouté une possibilité de dérogation en cas de recours à de la mutualisation. [La commune considère cette remarque non opportune, dans le contexte de la loi Climat et Résilience et de l'objectif de réduction de la consommation foncière. En effet, tant le centre-ville que la zone d'activités disposent déjà d'une offre importante de stationnements, et l'objectif est ainsi de mutualiser l'offre au lieu de produire de nouvelles places qui resteraient vacantes pour partie. C'est bien projet par projet que le nombre de places doit être adapté.](#)

LES CORRECTIONS APPORTEES AUX OAP

OAP n°6 - Sud du terrain de sport

Le PETR indique que le projet prévoit la suppression du maintien de la haie entre l'opération d'aménagement et le stade car celle-ci est jugée peu qualitative. La commune pourrait faire le choix de demander au sein de l'OAP de reconstituer une haie avec des essences variées permettant de créer un espace entre ces deux espaces. [La commune considère cette proposition non opportune, puisque le projet Ubatys se réalisant dans l'OAP en partie Sud prévoit l'implantation de garages en limite séparative Nord, afin d'optimiser le foncier contraint par la géométrie triangulaire de la parcelle.](#)

D'une manière générale, les OAP mériteraient d'être retravaillées sous le prisme de la biodiversité et de la qualité paysagère. Des orientations en faveur de la végétalisation des espaces, de la préservation

ou de la création de haies ou d'arbres isolés seraient ainsi à mettre en œuvre dans le PLU. Ces orientations participent à la qualité du cadre de vie et des paysages des habitants et participent à l'adaptation nécessaire des tissus urbains au changement climatique. *La commune considère que cet objectif est louable, mais que la procédure de modification n'est pas adaptée pour cela. C'est davantage le rôle d'une future révision générale du PLU, qui permettrait d'intégrer des OAP thématiques en faveur de la biodiversité, de l'architecture bioclimatique, ...*

OAP n°5 « Centre-ville »

La SCP Via Avocats (Observation L2) est le conseil de la famille Le Neveu. Cette dernière est propriétaire des parcelles cadastrées AH 35 et AH 36.

La SCP Via Avocats indique que sur le PLU approuvé, les parcelles AH35 et une partie de la parcelle AH36 étaient identifiées comme pouvant recevoir un bâtiment en R+1 (+C) à R+2 intégrant pour partie des activités en RDC. La modification envisagée prévoit sur ces parcelles la création d'une placette. Cette modification n'est pas judicieuse et empêcherait le développement de la commune. Il est nécessaire, afin d'accroître le développement de la commune, de maintenir la possibilité de créer des commerces, des appartements et/ou des bureaux sur ces parcelles. La réalisation d'un tel projet renforcerait l'attractivité du centre-ville car le développement de commerces existants ou leur implantation seraient facilités et la création de logements permettrait l'installation de nouveaux ménages.

Supprimer cette possibilité reviendrait à bloquer l'aménagement du cœur de ville dans son ensemble. La création de la placette ne présente pas d'intérêt dès lors que des espaces verts fédérateurs sont prévus.

Il est demandé au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable au projet de modification pour l'OAP n°5 « centre-ville ».

La commune souhaite rappeler que de multiples rencontres ont été organisées avec M. LE NEVEU, qui a de plus participé aux ateliers du projet de redynamisation du centre-ville. Dans ce cadre, un accord a été trouvé et négocié entre les élus et M. LE NEVEU, consistant à extraire une part significative de son foncier du périmètre de l'OAP, et à augmenter les hauteurs autorisées dans la zone Ua, afin de lui permettre de réaliser un bâtiment en R+2 + Attique (rez-de-chaussée, 2 étages, un Attique). En contrepartie, une part mineure de sa propriété reste incluse dans le périmètre de l'OAP afin d'y réaliser une placette, face à la mairie, destinée à en faire un lieu de convivialité en cœur de bourg. Cet espace participerait à la vitalité des lieux et pourrait trouver des usages complémentaires avec le marché notamment. En ce sens, il n'a nullement vocation à se substituer au rôle joué par l'espace vert situé au Nord ; au contraire, il permettra de donner au square Cogan une plus grande visibilité depuis la rue principale et la place Vincent Jollivet rendue piétonne. Cette placette a été imaginée comme pouvant accueillir la terrasse d'un restaurant par exemple. En ce sens, la commune envisage de compléter au sein de l'OAP la définition de la placette comme suit : « cette placette pourra supporter de multiples usages, du lieu de rencontre à la terrasse de commerce. »

OAP n°4 « camping »

Le projet présenté à l'enquête publique ne fait pas l'objet de modification pour cette OAP.

Mme Travers et M. Rohellec (observation R3), propriétaires des parcelles 97 et 179, demandent que la limite de la tranche 2 de cette OAP soit repoussée à la limite de leur terrain.

M. Le Guennec Jean-Claude (observation R4), propriétaire de la parcelle AM0150, demande que celle-ci soit retirée de l'OAP.

Tout d'abord, la commune rappelle que c'est elle qui décide quels sont les objets de la modification, et lesquels ne le sont pas. Ainsi cette OAP n'était pas visée par cette modification. Aucun projet d'évolution de celle-ci n'a été présenté ni aux Personnes Publiques Associées, ni à la MRAe, ni même

au public. Dès lors, intégrer un nouvel objet à la modification à un stade aussi avancé de la procédure serait de nature à l'entacher d'illégalité, risque que la commune ne peut se permettre de courir.

Question du commissaire enquêteur : Pouvez-vous m'indiquer le nombre de propriétaires avec les surfaces respectives concernés par la tranche n°2 de l'OAP n°4 ?

A votre demande, vous trouverez ci-après les différentes contenances cadastrales :

- Parcelle AM92 : SCI du BRANHOC (Jean-Claude et Michel LE GUENNEC), pour une surface de 1335m² ;
- Parcelles AM 151 et 95 : SCI du BRANHOC (Jean-Claude et Michel LE GUENNEC), pour une surface cumulée de 7600m².
- Parcelles AM 178 et 179 : Jean-Claude LE GUENNEC, pour une surface cumulée de 1200m².

OAP D « Guernahuel/Mériadec »

Le projet présenté à l'enquête publique ne fait pas l'objet de modification pour cette OAP.

M. Joly (observation M1) est surpris que le projet de modification soumis à l'enquête publique n'inclût pas de modification pour l'OAP secteur D - Guernahuel/ Mériadec pour la parcelle située à côté du lotissement « le Clos Braguère ».

Il y a quelques années, un projet de 42 logements avait été envisagé. L'OAP prévoyait l'obligation de créer deux accès voitures par le lotissement actuel. Ceux-ci pourraient occasionner matin et soir le passage de 80 véhicules. La vente d'un petit bout de terrain pour permettre cet accès avait été refusé et le projet a pour l'instant été abandonné.

Mr Joly ne comprend pas cette obligation de passer par le lotissement car :

- o A l'ouest, il y a une route « rue de Pont-Sal » ;
- o La rue principale et l'impasse du Clos Braguère ne sont pas adaptées à un tel passage de véhicule car la rue est étroite et sans trottoir avec plusieurs virages sans visibilité.

Concernant l'impasse, il peut bien entendu persister un accès piéton pour permettre un chemin vers l'école et le centre-ville.

M. Joly espère que la copie concernant ce futur lotissement soit revue afin qu'il ne leur apporte pas de dangers ou de nuisances.

M. Tripier (observation M2) souhaite que soit modifié :

- L'accès obligatoire au nord-ouest donnant sur la rue du Clos Braguère, en accès autorisé ;
- L'accès autorisé à l'ouest donnant sur la rue Yves Point-Sal, en accès obligatoire.

Tout d'abord, la commune rappelle que c'est elle qui décide quels sont les objets de la modification, et lesquels ne le sont pas. Ainsi cette OAP n'était pas visée par cette modification. Aucun projet d'évolution de celle-ci n'a été présenté ni aux Personnes Publiques Associées, ni à la MRAe, ni même au public. Dès lors, intégrer un nouvel objet à la modification à un stade aussi avancé de la procédure serait de nature à l'entacher d'illégalité, risque que la commune ne peut se permettre de courir.

Ce point devra être étudié à l'occasion d'une future révision générale, ou de toute autre procédure d'évolution du PLU visant à le mettre en compatibilité avec la loi Climat et Résilience, qui impliquera de remanier les secteurs concernés par des OAP, et d'établir les arbitrages nécessaires entre les différents espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) susceptibles d'être consommés dans la période 2021-2031.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Mme Faucitano (observation R2) et M. et Mme Lochu (observation R5) sont venus s'assurer que les changements de destination concernant leurs bâtiments situés respectivement au lieu-dit Bransquel et Kervamentad étaient bien pris en compte dans le dossier d'enquête. **La commune prend acte.**

M. Baudet (Observation R1) sollicite le changement de destination sur la propriété située au 21 à Kerloury pour le bâtiment attenant à la maison et celui situé en bord de route. Cette parcelle est répertoriée au cadastre à la section YE et au n°78. Il indique également avoir déposé une demande de permis de construire.

A noter que ce changement de destination ne figure pas au projet soumis à l'enquête publique.

La commune est favorable à la prise en compte de cette demande, pleinement compatible avec l'objectif de sauvegarde et de rénovation du patrimoine bâti communal.

La DDTM signale les anomalies suivantes qu'il conviendrait de corriger :

- Au lieu-dit Kervamentad, un bâtiment de 358 m² est identifié par une étoile comme susceptible de changer de destination, mais le règlement graphique modifié en matérialise deux (page 49 de la notice d de présentation) ; Il y a eu mécompréhension de la notice par la DDTM. En effet, page 35, la notice identifie par une flèche le bâtiment concerné, tandis qu'en page 49 elle précise que le bâtiment pourra faire l'objet de 2 changements de destination distincts (puisque'il comprend deux parties).
- Au lieu-dit Kermadio (page 38 de la notice de présentation), quatre bâtiments sont identifiés par quatre étoiles comme susceptibles de changer de destination mais le règlement graphique modifié en matérialise cinq (page 52 de la notice de présentation). La réponse est la même que celle apportée précédemment. 4 bâtiments sont concernés, mais impliquent 5 étoiles puisque 5 parties distinctes, et donc potentiellement 5 changements de destination.

Le PETR indique que le SCoT prévoit que la reconversion de bâtiments agricoles ne peut être prévue qu'en l'absence de gêne à l'activité agricole, or il n'en est pas fait la démonstration dans la notice de présentation. Aucun bâtiment faisant l'objet d'une étoile ne se trouve en périmètre sanitaire, sauf Kerzuhen (pour autant, au vu du nombre de tiers déjà présents sur le secteur, le changement de destination n'a pas d'impact sur l'exploitation agricole).

En outre, certains bâtiments ne semblent pas répondre aux critères initialement identifiés lors de la révision du PLU (par exemple critère de surface minimale...). Il convient donc soit de modifier ces critères, soit d'ajuster les possibilités de changement de destination en cohérence avec le rapport de présentation. La surface définie initialement dans le rapport de présentation visait à identifier prioritairement les plus grands bâtiments, afin que ceux-ci soient rénovés en priorité. Pour autant, l'objectif de sauvegarde du patrimoine bâti ne se limite pas aux plus grands bâtiments. A l'évidence, il est nécessaire de donner un usage à un ancien bâti agricole délaissé pour qu'il soit restauré et sauvegardé. Tous les changements de destination proposés dans cette notice sont concernés par des projets de changement de destination portés par leurs propriétaires, et cette évolution garantit ainsi la création de logements nouveaux sans consommation foncière, ce dont la commune ne peut se passer dans le contexte de tension du marché du logement et d'obligation de réduire sa consommation foncière.

Par ailleurs, afin d'assurer la cohérence du PLU avec les dispositions de la Loi Littoral, il convient de supprimer le changement de destination situé au lieu-dit Talihuerne. Celui-ci est situé en zone NDs où les changements de destination ne sont pas autorisés. Si en espaces remarquables du littoral (zone NDs), un changement de destination en logement n'est pas autorisé, en revanche un changement de destination pour une activité exigeant la proximité immédiate de la mer est possible dans la bande des 100m. C'est à cet effet que l'identification à Talihuerne avait été réalisée à l'occasion de la révision générale du PLU approuvée en 2019. Cette condition est expressément mentionnée à la page 83 du règlement écrit modifié (correspondant à la page 155 de la notice complète de la modification annexant le projet de règlement écrit). En conséquence, la Commune ne souhaite pas donner de suite favorable à cette suggestion d'évolution.

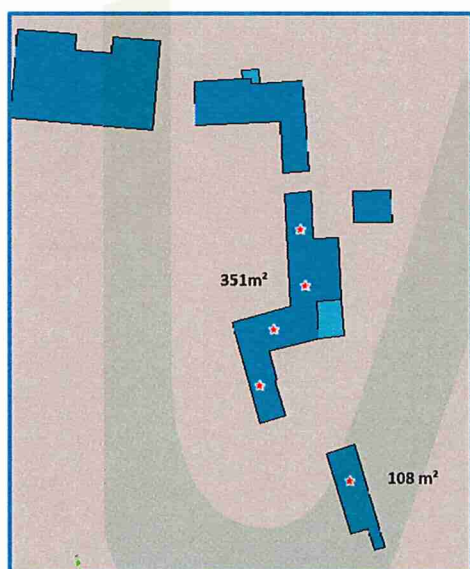
Pour les zones A et N, afin de faciliter l'évolution de tous les changements de destination, **AQTA** demande de faire évoluer les articles 2 de ces deux zones qui autorisent sous condition l'extension des bâtiments d'habitation. Au regard de la rédaction actuelle, les demandeurs pourraient avoir à déposer deux dossiers d'urbanisme s'ils souhaitent étendre un bâtiment : un pour changer de destination et un second pour étendre la construction. Il conviendrait de modifier le règlement écrit afin de permettre « l'extension mesurée des bâtiments d'habitation et leurs annexes, et des nouvelles habitations liées à un changement de destination ». **La commune considère cette observation tout à fait pertinente et souhaite lui donner une suite favorable, afin d'autoriser dès l'origine le changement de destination et l'extension mesurée de cette construction.**

Questions du commissaire enquêteur :

Pour Kervamentad, pouvez-vous confirmer la demande du changement de destination pour les deux bâtiments ? **Il s'agit d'un seul bâtiment, mais comprenant deux parties (puisque bâti en « L »), d'où deux étoiles.**

Pouvez-vous me préciser les surfaces des bâtiments concernés par les changements de destination des secteurs de :

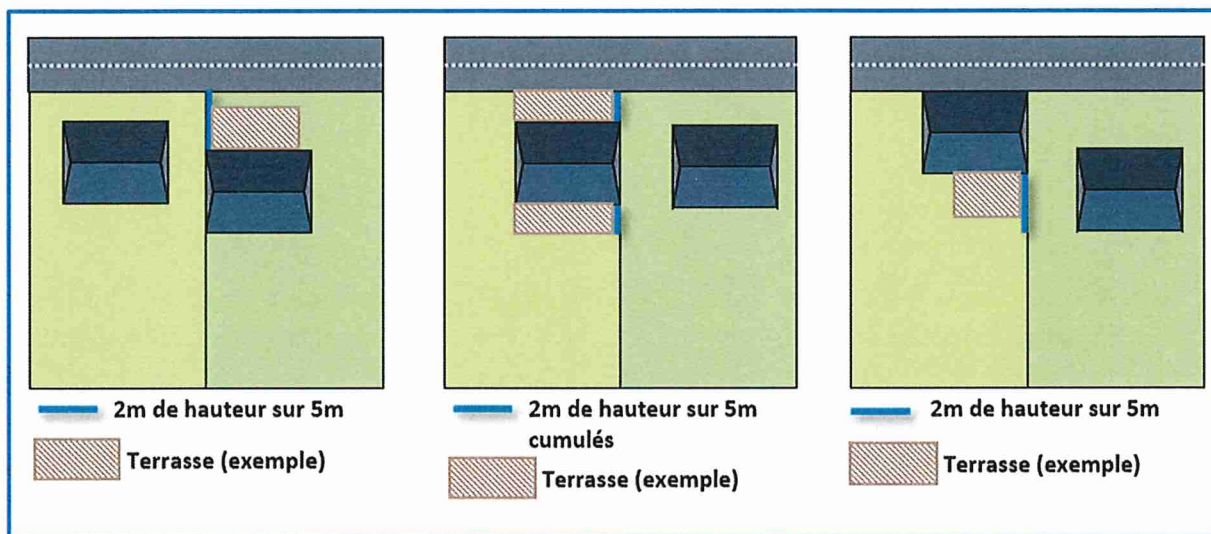
- Kerzuhen : 67m²
- Kermadio : **voir illustration ci-après**



CLOTURES ET TOITURES (règlement écrit)

AQTA pour l'Article 5, zone Ub, Us et 1AU, s'interroge sur l'aspect des toitures car la rédaction proposée ne permet pas la réalisation de toit mono-pente. Cela est-il réellement le choix de la commune ou une erreur d'écriture ? **Il n'y a pas d'erreur d'écriture, c'est l'objectif poursuivi. Cela vise notamment à éviter l'implantation d'annexes préfabriquées du commerce, au bénéfice d'annexe édifiées assurant une meilleure insertion paysagère.**

Pour l'Article 5, zone Ua, Ub et 1AU, **AQTA** pense utile de rajouter un schéma illustrant la règle liée aux clôtures situées en limites séparatives autorisant une hauteur de 2 m sur une bande de 5 m cumulé. **La Commune est favorable à cette demande. A titre d'illustration, voici quels schémas pourraient être ajoutés pour préciser la règle :**



De plus, afin de garantir la qualité des clôtures, il est prévu que les matériaux présentent un caractère qualitatif garantissant leur pérennité. Cette règle ne pourra pas être appliquée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme car trop vague. La formulation serait à revoir au regard de l'objectif poursuivi. **La Commune ne souhaite pas revoir la formulation.** Elle a ajouté cette mention **face à la dégradation rapide des dispositifs de clôture mis en place par souci d'économie n'intégrant pas l'enjeu de qualité paysagère de la transition entre espace public et espace privé.**

DIVERS

Mme Garczynski (observation M3) souhaite connaître le zonage dans lequel se trouve « les jardins de mémoire ».

Elle demande à savoir si le cimetière est une construction et si celui-ci peut s'étendre dans le bois.

Elle s'interroge également sur la conformité de ce site au regard du PLU par rapport :

- Aux essences d'arbres plantés ;
- A la rupture dans le paysage ;
- A l'absence de clôture ;
- A la végétalisation des parkings.

Elle indique également que si les familles des défunts sont satisfaites de l'existence de ce jardin cimetière, de très nombreux résidents des environs perçoivent sa présence de façon invasive et disgracieuse.

La demande est hors sujet dans le cadre de l'enquête publique. Néanmoins, la commune a répondu directement par mail à Mme Garczynski le 14 juin 2024.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
 Franck VALLEIN,

