

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

COMMUNE DE PLUNERET

Enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Enquête publique

Du 29 avril 2024 au 29 mai 2024

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Le projet présenté dans le cadre de cette enquête publique porte notamment sur :

- La mise en compatibilité avec le volet commercial du SCOT du pays d'Auray ;
- La suppression de plusieurs emplacements réservés, réalisés ou caducs ;
- Les corrections à apporter à plusieurs OAP ;
- L'identification complémentaire de bâtiments patrimoniaux par étoilage visant à permettre leur changement de destination ;
- Diverses évolutions du règlement de nature à faciliter la mise en œuvre réglementaire des projets, dont l'évolution des règles de stationnement en zones Ua et Ui, des règles de hauteur en zone Ua, des règles sur les pentes de toitures des annexes en zones Ub, Us et 1AU.

L'enquête publique s'est déroulée du 29 avril 2024 à 9h00 au 29 mai 2024 à 17h30 soit sur une durée de 31 jours.

Le commissaire enquêteur a tenu ses permanences à la mairie de Pluneret :

- Le lundi 29 avril 2024 de 9h00 à 12h00 ;
- Le jeudi 16 mai de 14h00 à 17h00 ;
- Le mardi 21 mai de 9h00 à 12h00 ;
- Le mercredi 29 mai de 14h00 à 17h00.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pendant mes différentes permanences à la mairie de Pluneret, j'ai reçu, au total, les visites de 8 personnes. Les 5 observations figurant au registre d'enquête ont été formulées lors de ces permanences.

Le dossier présenté à l'enquête publique a fait, au total, l'objet de 10 observations réparties comme suit:

- 5 observations inscrites sur le registre d'enquête référencées R1 à R5 ;
- 2 observations reçues par courrier référencée L1 et L2 ;
- 3 observations réceptionnées par messagerie électronique référencées M1 à M3.

Etaient joints au dossier les avis des PPA (CCI Morbihan, commune de Plumergat, Etat-DDTM, Chambre d'agriculture, CDPENAF et PETR du Pays d'Auray).

La synthèse ci-dessous comprend les différentes observations émises par le public lors de l'enquête publique, par les PPA et des questions du commissaire enquêteur. Ces observations sont réparties suivant différentes rubriques.

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 de 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 ».

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. Elle demande de retirer du linéaire commercial les locaux situés à la hauteur du giratoire de Kerfontaine.

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 :
 - o 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 ».
 - o 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.
- Sur les dispositions applicables à la zone Ua :
 - o 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.
 - o 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.
- 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.

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.

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.

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).

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).

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.

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.

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.

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.

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.

OPA 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 ».

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.

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 ?

OAP D « Guernahuel/Mériadec »

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

Mr 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 braguere ».

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 :

- A l'ouest, il y a une route « rue de Pont-Sal » ;
- La rue principale et l'impasse du Clos de braguere 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.

Mr Tripier (observation M2) souhaite que soit modifié:

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

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.

Mr 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 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) ;
- 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).

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. 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.

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.

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 ».

Questions du commissaire enquêteur :

Pour Kervamentad, pouvez-vous confirmer la demande du changement de destination pour les deux bâtiments ?

Pouvez-vous me préciser les surfaces des bâtiments concernés par les changements de destination des secteurs de Kerzuhen et Kermadio ?

CLOTURES ET TOITURES (règlement écrit)

AQTA pour l'Article 5, zone Ub, Us et 1AU, s'interroge sur l'aspect des toitures car le 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 ?

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.

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.

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.

Je vous demande de bien vouloir m'adresser sous 15 jours, vos commentaires et réponses éventuelles aux différentes observations du public, des PPA et aux questions du commissaire enquêteur.

Remis et commenté à la mairie de Pluneret, le 4 juin 2024.

Fait en deux exemplaires.

M. Philippe GOURAUD

Adjoint au Maire de Pluneret
en charge de l'urbanisme



M. Jean-Luc BOULVERT

Commissaire enquêteur

