

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

I – RAPPORT D'ENQUETE

SOMMAIRE

1 - OBJET DE L'ENQUETE

2 - COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE

3 - LE PROJET

3.1 - Intégration du volet commercial du SCoT

3.1.1 - Champ d'application du volet commercial

3.1.2 - Définition des périmètres de centralité commerciale

3.1.3 - Règlementation du commerce hors périmètre de centralité

3.1.4 - Renforcement du linéaire commercial

3.2 - Liste des emplacements réservés destinés à être supprimés

3.3 - Corrections d'OAP

3.3.1 OAP 5 – Centre-ville – 0,88 ha

3.3.2 OAP 6 – Sud du terrain de sport – 0.38 ha

3.3.3 OAP 10 – Rue Conan Mériadec – 0.3ha

3.4 - Changements de destination

3.4.1 Kerniolen

3.4.2 Lomelec

3.4.3 Kervamentad

3.4.4 Bransquel

3.4.5 Kerzuhen

3.4.6 Kermadio

3.5 - Autres évolution règlementaires

3.5.1 Stationnement en zones Ua et Ui

3.5.2 Toitures des annexes en zones Ub, Us et 1AU

3.5.3 Bâtiments d'activités en zones Ua et Ub

3.5.4 Qualité des clôtures

3.5.5 Hauteur des constructions en zone Ua

4 - ORGANISATION DE L'ENQUETE

4.1 - Désignation du commissaire enquêteur

4.2 - Dates d'enquête et organisation

4.3 - Entretiens et visites avant et pendant l'enquête

4.4 - Publicité de l'enquête

4.5 - Composition du dossier d'enquête

4.6 - Déroulement de l'enquête et permanences du commissaire enquêteur

4.7 - Clôture de l'enquête

4.8 - Remise du procès-verbal de synthèse

4.9 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

5 - AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)

6 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

7 - BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

8 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

Annexes :

Annexe 1 : Arrêté d'ouverture d'enquête de la commune de Pluneret

Annexe 2 : Certificat d'affichage

Annexe 3 : Procès-verbal de synthèse

Annexe 4 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

1 - OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pluneret. Ce projet vise notamment à :

- 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.

2 - COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE

Le PLU de la commune de Pluneret a été approuvé par délibération du conseil municipal le 27 février 2019.

La modification n°1 pour délimiter les secteurs déjà urbanisés a été approuvé par délibération du conseil municipal du 11 octobre 2023.

Par arrêté municipal n°2024/27 du 2 avril 2024, Monsieur le Maire de la commune de Pluneret a prescrit une enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU.

Conformément aux articles L153-31, L153-36, L 153-41 et L153-45 du code de l'urbanisme, ce projet de modification envisagé :

- Ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Les orientations du PADD sont respectées car :

- L'orientation n°1 portant sur « maîtriser la croissance démographique et assurer le renouvellement de la population » n'est pas remise en cause. Si elle réduit fortement la production de logements attendue au sein de l'OAP centre-ville, celle-ci est compensée par des programmes réalisés plus dense que les obligations de densité issues des OAP et par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain non prévues initialement sous maîtrise publique.
- En identifiant de manière complémentaire des bâtiments patrimoniaux pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la présente modification améliore la prise en compte de l'objectif 6 de l'orientation n°2 « mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti ».
- En adoptant l'offre de stationnement selon le projet commercial, la présente modification permet de mieux répondre à l'objectif 3 de l'orientation n°3 relative à l'optimisation de l'usage des stationnements déjà existants.
- En mettant en compatibilité avec le volet commercial du SCoT, cette modification du PLU vise à clarifier la localisation du commerce sur le territoire communal, à mieux identifier le rôle de chaque zone d'activités et à mieux préserver les centralités commerciales. Cela

contribue dès lors efficacement à répondre aux objectifs de l'orientation n°4 « promouvoir le développement économique, commercial et des services de la commune ».

Ce projet a fait l'objet d'une demande « d'examen au cas par cas » en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par courrier en date du 5 mars 2024 l'Autorité Environnementale (MRAe) a émis un avis favorable sur cette absence.

La procédure de modification est bien adaptée au projet.

3 - LE PROJET

3.1 - Intégration du volet commercial du SCoT

3.1.1 - Champ d'application du volet commercial.

Le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT donne en page 29 la liste des activités concernées ou exclues du champ d'application du volet commercial du SCoT.

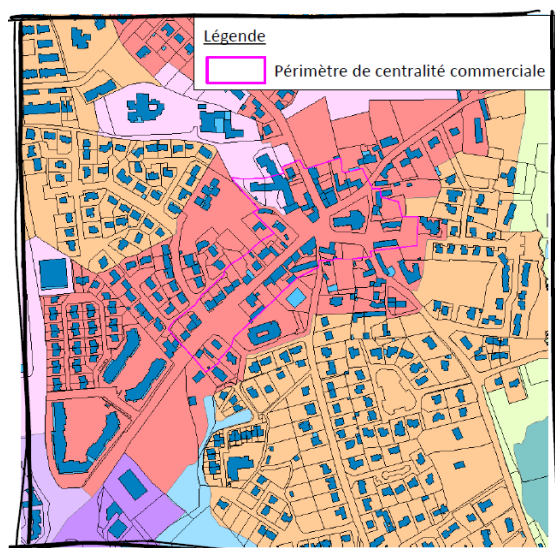
Les dispositions générales figurant au règlement écrit du PLU seront complétées en conséquence d'un Article 17 – développement commercial listant :

- Les activités de commerces de détail concernées par les règles issues du SCoT et reprises dans le PLU, que celles-ci relèvent de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ou de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- Les activités de commerces de détail non concernées par les règles du SCoT, répondant à des logiques d'implantation différentes, et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.

3.1.2 - Définition des périmètres de centralité commerciale

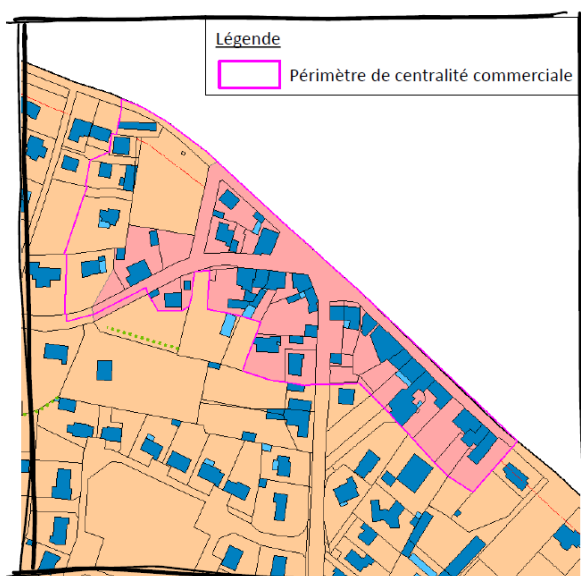
Deux secteurs centraux ont été définis pour Pluneret : au sein du bourg et à Mériadec, comme décrit ci-dessous.

Définition des périmètres de centralité - bourg de Pluneret

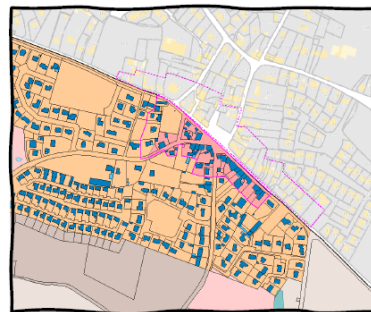


- ➡ Ce périmètre a été défini en tenant compte d'un juste équilibre entre une délimitation suffisamment resserrée pour permettre une concentration commerciale, favorable à l'attractivité, et une délimitation suffisamment étendue pour intégrer des disponibilités foncières ou immobilières permettant l'accueil futur de nouvelles activités commerciales.
- ➡ Ce périmètre s'appuie sur le cœur du bourg, dont les abords de la mairie et de l'église, et intègre également la partie haute de la rue Georges Cadoudal, au titre de son potentiel et dans la mesure où elle compte déjà plusieurs commerces (bar-tabac, crêperie)

Définition des périmètres de centralité – Mériadec



- ➡ Ce périmètre a été défini en tenant compte du juste équilibre évoqué dans la page précédente.
- ➡ La spécificité de Mériadec est d'être situé pour partie en Plumeret (à l'Est) et pour partie en Pluneret (à l'Ouest). Le périmètre ici défini ne couvre que le territoire de Mériadec en Pluneret, la commune n'étant pas compétente pour définir un périmètre commercial sur la commune de Plumeret.
- ➡ A titre d'illustration, la vignette ci-dessous matérialise en complément le périmètre retenu en Plumeret.



3.1.3 - Règlementation du commerce hors périmètre de centralité

Pluneret compte 1 ZACom (ZAC de Kerfontaine) dont la vocation est d'accueillir les activités commerciales qui ne peuvent trouver leur place dans les centralités du fait de la taille des surfaces de vente et/ou des conditions de stockage et/ou des nuisances pour les habitants-riverains.

Périmètre de la ZACom

➡ ZACom Pluneret
(Kerfontaine)



Extrait du DOO du SCOT – P.48

La zone Ui actuelle couvre à la fois la ZAC de Kerfontaine et une emprise de zone d'activités située dans sa continuité mais hors ZACom. Il sera nécessaire de dissocier la zone Ui en deux zones Uia et Uib, la

première correspondant à la ZACom et autorisant les commerces d'au moins 300 m² de surface de vente ou d'au moins 400 m² de surface de plancher, et la seconde à la zone d'activités hors ZACom autorisant uniquement l'extension des bâtiments accueillant déjà des commerces dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire, autorisable une seule fois durant la durée du SCoT.

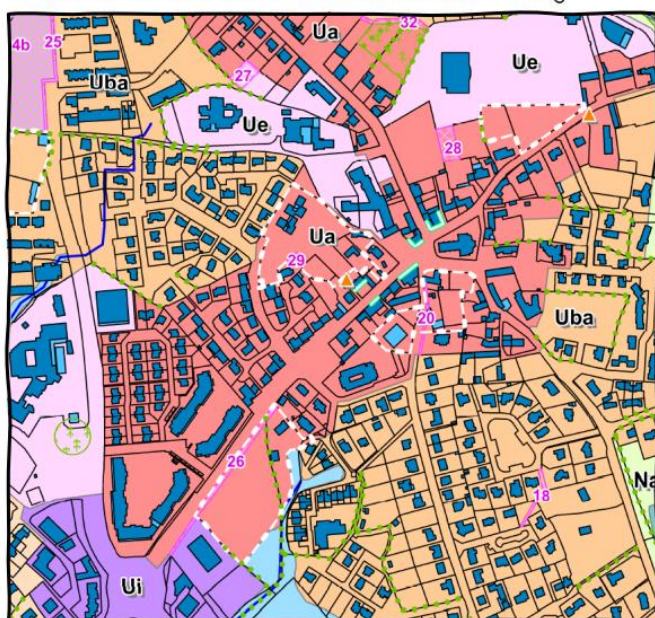
La zone Ui de Mériadec sera également zonée Uib, étant située hors ZACom.


3.1.4 - Renforcement du linéaire commercial

De nombreux linéaires sont déjà protégés dans le PLU en vigueur.

La modification n°2 du PLU est toutefois l'occasion d'ajouter un linéaire sur le RDC commercial du bâtiment situé au Nord du giratoire de Kerfontaine.

Localisation du linéaire commercial existant - bourg



 Linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

➡ De nombreux linéaires sont déjà protégés dans le PLU en vigueur.

➡ La modification n°2 du PLU est toutefois l'occasion d'ajouter un linéaire sur le RDC commercial du bâtiment situé au Nord du giratoire de Kerfontaine :



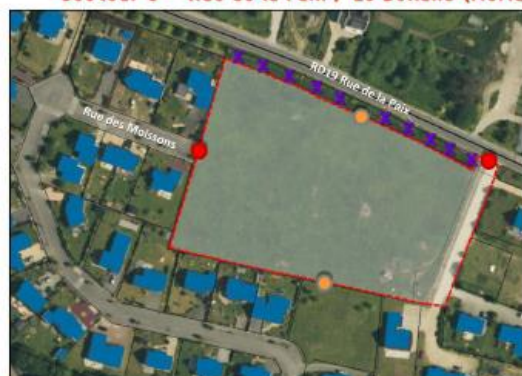
A Mériadec le linéaire est inchangé.

3.2 - Liste des emplacements réservés destinés à être supprimés

Les emplacements réservés destinés à être supprimés sont les emplacements ER1 (à Mériadec), ER21, ER25, ER32, ER 34a et 34b figurant au PLU en vigueur actuellement.

Pour les ER1 (à Mériadec), ER21, ER25 : ces derniers sont réalisés.

L'ER1 figure dans l'OAP 9 -Rue de la paix/Le Bellano (Mériadec) – 1.1 ha. Cette dernière sera ainsi modifiée suivant le plan suivant.

Modifications apportées à l'OAP en vigueur :**Secteur 9 – Rue de la Paix / Le Bellano (Mériadec) – 1,1 ha**

- Accès obligatoire
- Accès piéton uniquement
- ✗ Accès direct interdit
- Emplacement réservé 3 pour élargissement de voirie

Aménagement :

- ▶ La zone sera desservie depuis la rue des Moissons à l'ouest et la RD19 au Nord
- ▶ Les accès directs depuis la RD19 sont interdits
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ Un accès piétons sera créé au sud de la zone pour rejoindre l'espace vert existant. L'aménagement ne prévoira pas la création d'un espace vert, mais s'organisera autour de celui existant en rive Sud.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ♦ densité minimale de 20 logt/ha.
- ♦ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ L'aménagement permettra une connexion piétonne entre l'opération d'aménagement, et l'espace vert situé hors du périmètre de l'OAP en rive Sud. Il permettra également une connexion piétonne avec la RD19.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)

Pour l'ER32 : le projet n'est plus d'actualité.**Pour les ER 34a et b : ils ne sont plus d'actualité car il n'y a pas de projet de RFF (Réseau Ferré de France) de réaliser un tunnel ou un pont routier traversant la voie ferrée.**

Ces derniers figurent dans l'OAP 8-Est de Kerleau - 0.46 ha. Cette dernière sera ainsi modifiée suivant le plan ci-dessous.

Modifications apportées à l'OAP en vigueur :**Secteur 8 – Est de Kerleau – 0,46 ha**

- Emplacement réservé 34b pour franchissement de la voie ferrée à Kerleau – Sud
- Emplacement réservé 25 pour piste cyclable à aménager
- Accès obligatoire
- Sens de la pente
- Cheminement doux (piétons, cycles) existants à préserver

Aménagement :

- ▶ L'aménagement de la zone pourra se faire en 2 tranches.
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud, ou traversantes Ouest-Est.
- ▶ Un seul accès est autorisé à l'Est

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ♦ densité de 20 logt/ha.
- ♦ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ Le cheminement doux existant est à maintenir.
- ▶ L'ER25 est destiné à l'aménagement d'une piste cyclable.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)

3.3 - Corrections d'OAP

Il est envisagé de procéder à la correction de 3 OAP dans le cadre de la présente procédure.

3.3.1 OAP 5 – Centre-ville – 0,88 ha

Plan dans OAP en vigueur :



De 2021 à 2022, la commune a conçu son plan d'ensemble et son programme d'action pour le « projet centre-ville ». La commune souhaite intégrer les évolutions pouvant être apportées.

La population s'étant largement exprimée en faveur d'un espace public central dans le cadre de la concertation du « projet centre-ville », la voie traversante est abandonnée ainsi que la réalisation de logements.

L'OAP évolue à la marge en lisière Sud-Est afin de permettre la réalisation d'un projet privé mixte place Vincent Jollivet. En parallèle, le projet de réaliser du logement dans ce secteur est abandonné, de même que la voie traversante à créer. Les logements non réalisés ici sont compensés par des opérations plus denses qui ont été réalisées au Sud de la rue Georges Cadoudal.

L'emplacement du stationnement évolue pour être réalisé plus proche de la place Vincent Jollivet. L'emprise libérée sera destinée à accueillir un projet 100% logement social avec une densité de 35 logements/ha.

Modifications apportées à l'OAP en vigueur :**3.3.2 OAP 6 – Sud du terrain de sport – 0.38 ha**Plan dans OAP en vigueur :

Dans cette OAP, la commune souhaite supprimer :

- L'obligation de conserver la haie, s'agissant de cyprès sans intérêt ni paysager ni pour la biodiversité ;

- L'accès piéton entre le stade et le secteur OAP, au regard des cheminements doux déjà présents à proximité.

Modifications apportées à l'OAP en vigueur :

Secteur 6 – Sud du terrain de sport – 0,38 ha



● Accès obligatoire

Emplacement Réservé 28 pour extension du cimetière

Aménagement :

- ▶ L'accès à la zone se fait depuis la rue Yvon Nicolazic
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ Le principe d'une haie en limite Nord de la zone est à préserver à l'emplacement existant. En revanche les essences composant la haie peuvent être modifiées.

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ♦ densité de 35 logt/ha.
- ♦ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ Un bouclage piéton est à prévoir avec le plateau sportif.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)

3.3.3 OAP 10 – Rue Conan Mériadec – 0.3ha

Plan dans OAP en vigueur :



● Accès autorisé

● Accès piéton uniquement

— Voie principale en double sens à créer (emplacement indicatif)

La commune souhaite étendre son périmètre à l'Est afin d'intégrer la totalité de l'emprise actuellement à usage d'activité, en prévision d'un éventuel transfert futur. En conséquence, les principes de desserte sont revus

Modifications apportées à l'OAP en vigueur :

Secteur 10 – Rue Conan Mériadec Sud – 0,73 ha



- Accès obligatoire ● Accès piéton uniquement
 ✕ Accès direct interdit

Aménagement :

- ▶ L'accès se fera dans l'axe de la rue des Moissons depuis l'accès actuel du site. Aucun accès direct individuel n'est autorisé sur la Rue Conan Mériadec
- ▶ La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au sud.
- ▶ Idéalement, la voie principale desservira les logements par le Sud

Programme de construction :

Prescriptions à respecter pour les opérations d'aménagement tournées vers l'habitat :

- ▶ densité de 20 logt/ha.
- ▶ 20% de logement locatif social, et 5% d'accession aidée

Déplacements doux :

- ▶ L'opération prévoira un accès piéton au Sud-Ouest de la zone, permettant une connexion avec le lotissement situé au Sud.

Eaux pluviales :

- ▶ L'aménagement respectera les prescriptions du règlement et du zonage d'assainissement pluvial (débits de fuite, coefficient d'imperméabilisation, infiltration)

3.4 - Changements de destination

Plusieurs demandes de changement de destination ont été soumises à la commune depuis 2019.

La commune souhaite donner une suite favorable aux demandes qui sont à la fois :

- compatibles avec le projet communal et les règles qu'elle s'est fixées pour la détermination de ces changements de destination ;
- dans l'intérêt de la loi Littoral et de l'activité agricole.

3.4.1 Kerniolen

Bâtiment ayant une emprise au sol de 46 m².

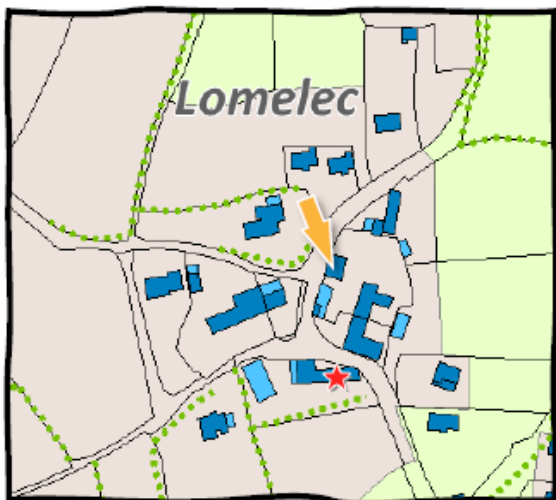
Extrait du règlement graphique matérialisant le bâtiment concerné



3.4.2 Lomelec

Bâtiment ayant une emprise au sol de 99 m².

Extrait du règlement graphique matérialisant le bâtiment concerné



3.4.3 Kervamentad

Bâtiment ayant une emprise totale de 358 m² dont 193 m² n'ont pas encore été transformé en logement.

Extrait du règlement graphique matérialisant le bâtiment concerné



3.4.4 Bransquel

Bâtiment d'une emprise au sol de 46 m².

Extrait du règlement graphique matérialisant le bâtiment concerné



3.4.5 Kerzuhen

Extrait du règlement graphique matérialisant le bâtiment concerné



3.4.6 Kermadio

Extrait du règlement graphique matérialisant les bâtiments concernés





3.5 - Autres évolution règlementaires

3.5.1 Stationnement en zones Ua et Ui

Pour les commerces de 150 m² et plus, la commune ne souhaite plus imposer pour des obligations par seuils mais laisser la possibilité d'adapter le stationnement aux besoins réels du projet.

Les articles Ua7 et Ui7 seront adaptés pour prévoir que le stationnement soit dimensionné selon les besoins du projet pour les commerces de 150 m² et plus.

3.5.2 Toitures des annexes en zones Ub, Us et 1AU

Le règlement actuel impose, en cas de toit à deux pentes, une pente comprise entre 30 et 50° et, par conséquent, empêche la réalisation d'annexes ayant des pentes de toit plus faibles.

En conséquence, l'article 5 des zones Ub, Us et 1AU, rubrique aspect des constructions, prévoira que « les annexes disposeront soit d'un toit plat, soit d'un toit à deux pans avec une pente n'excédant pas 45°. Pour les toits réalisés en chaume, la pente pourra être portée à 55° ».

3.5.3 Bâtiments d'activités en zones Ua et Ub

Le règlement du PLU, interdit, dans ces zones, l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances mais pas les extensions des constructions les abritant. Or, l'objectif est de privilégier leur transfert en zones d'activités à l'occasion d'une extension.

En conséquence, les articles Ua2 et Ub2 vont évoluer pour interdire l'extension des constructions incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, en complément de l'implantation de celles-ci.

3.5.4 Qualité des clôtures

La commune fait le constat que de plus en plus de clôtures sont mises en œuvre en recourant à des matériaux de piètre qualité, impliquant une dégradation rapide de la clôture.

En conséquence, les articles 5 de toute les zones vont évoluer pour intégrer une disposition prévoyant que l'ensemble des matériaux utilisés dans la mise en œuvre des clôtures devront présenter un caractère qualitatif garantissant leur pérennité dans la durée.

La commune souhaite modifier la règle relative aux clôtures en limite séparative avec la possibilité d'élever cette clôture à 2 m sur 5 m de long afin de protéger les vues directes en espaces extérieurs et conserver de l'intimité.

En conséquence, les articles 5 des zones Ua, Ub et 1AU vont évoluer pour n'autoriser, en limite séparative sur une bande de 5 m cumulé, que les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum de hauteur permettant de préserver l'intimité d'un espace privatif.

3.5.5 Hauteur des constructions en zone Ua

Le règlement autorise à ce jour en zone Ua les constructions d'une hauteur maximale de 7 m en sommet de façade et 11 m au point le plus haut. Dans le cadre du « projet centre-ville », la réalisation de construction en R+2+attique a été retenue.

En conséquence, l'article Ua4 va évoluer pour autoriser une hauteur maximale de 9,50 m au sommet de façade, tout en maintenant inchangée la hauteur à 1 m au point le plus haut.

4 - ORGANISATION DE L'ENQUETE

Par arrêté n°2024/27 en date du 2 avril 2024, le Maire de Pluneret a prescrit l'enquête relative au projet de modification n° 2 du PLU qui fixe, notamment, les modalités pour cette enquête (Annexe 1).

4.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E24000041/35 du 18 mars 2024, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes m'a désigné, pour cette enquête, comme commissaire enquêteur.

4.2 - Dates d'enquête et organisation

J'ai communiqué par téléphone et messagerie électronique avec Madame Banquart du service urbanisme de la commune de Pluneret pour échanger sur l'objet et les modalités administratives de cette enquête dont les dates de permanence.

Il a été ainsi retenu que cette enquête se déroulerait, pendant une période de 31 jours, du 29 avril 2024 à 9h00 au 29 mai 2024 à 17h00.

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Pluneret.

Les dates de permanence suivantes ont été définies en 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.

4.3 - Entretiens et visites avant et pendant l'enquête

Le 3 avril 2024, je me suis rendu à la mairie de Pluneret pour rencontrer M. Gouraud, Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme à la mairie de Pluneret, pour échanger sur le contenu, les enjeux et objectifs du dossier. Était également présente Mme Banquart, Directrice générale des services de la commune. Ce même jour, un exemplaire papier du projet soumis à l'enquête publique m'a été remis en main propre.

Le 29 avril 2024, après ma première permanence, je me suis rendu sur les lieux où sont envisagées les modifications sur les différentes OAP afin de mieux appréhender le dossier.

Le 16 mai 2024, j'ai sollicité M. Gouraud, Maire adjoint, pour une visite de terrain. Nous avons été sur la ZACom et sur la zone d'activités. Ce même jour, nous avons également rencontré M. Baudet au hameau de Kerloury ; ce dernier ayant fait une demande de changement de destination pour des bâtiments dont il s'est porté acquéreur.

Avant ma dernière permanence du 29 mai 2024, afin d'apprécier des observations émises par le public, je me suis rendu sur le site du jardin des souvenirs situé rue Bono et sur le site de Mériadec où est envisagé l'OAP D « Guernahuel/Mériadec » existante au PLU actuel.

4.4 - Publicité de l'enquête

Affichage

Les avis d'enquête ont été mis en place le 12 avril 2024. Ces avis d'enquête ont été posés sur le panneau d'affichage de la mairie de Pluneret et en 12 autres emplacements de la commune. Ceux-ci ont fait l'objet d'un certificat d'affichage délivré le 3 juin 2024 par le Maire de Pluneret (Annexe 2).



Mériadec – Place du Champ de Foire



Mériadec – Mairie Annexe



Mairie de Pluneret



Gare SNCF



Zone de Lanriacq



Parking Saint Avoye



Square Cogan



Gymnase Michel POMMOIS



Vieux pont suspendu



Land guerban



Rue Georges Pompidou



la Villeneuve



D17 – face pharmacie Kerfontaine

Pour compléter l'information, la commune de Pluneret a mis en place une banderole en limite de la place du Champ de foire à Mériadec et une autre en périphérie du rond-point de Kerfontaine.



Mériadec- Place du Champ de Foire



Rond-point de Kerfontaine

Lors de la tenue de mes permanences des 29 avril et 16 mai, je me suis rendu sur les lieux d'affichage des avis d'enquête à Mériadec, rue Georges Pompidou, D17 et square Cogan. J'ai constaté que ceux-ci étaient maintenus en bon état ainsi que les deux banderoles.

Le 21 mai 2024, après ma permanence, j'ai vérifié l'ensemble des lieux d'affichage informant la population de l'enquête publique. J'ai constaté que les panneaux et affiches étaient maintenus en bon état. Toutefois, le panneau et l'affiche implantés à proximité de la gare n'étaient plus en place. J'en ai informé la commune par courriel. Cette dernière m'a indiqué qu'ils ne seraient pas remplacés.

Cet avis était également disponible sur le site internet de la commune de Pluneret :

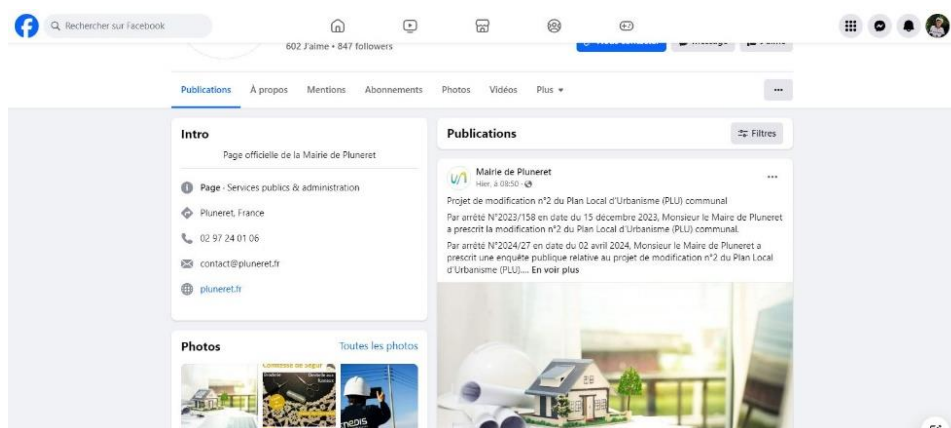


Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal

Autres moyens de publicité mis en œuvre

L'avis d'enquête a fait également l'objet d'une diffusion sur :

○ Le compte Facebook de la commune :



○ L'application « mon village »



Presse

L'enquête a été annoncée avant son ouverture, et rappelée dès les premiers jours de l'enquête dans les éditions départementales du Morbihan des deux journaux régionaux Ouest-France et Le Télégramme (éditions du 13 avril 2024 et du 4 mai 2024).

4.5 - Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait :

- L'arrêté prescrivant l'enquête publique (2 pages) ;
- Une présentation détaillée du projet (186 pages) avec notamment les parties précisant :
 - La compatibilité de la procédure ;
 - L'intégration du volet commercial du SCoT ;
 - La suppression d'emplacements réservés ;
 - L'évolution des OAP ;
 - Les changements de destination ;
 - Les autres évolutions réglementaires diverses ;
 - Les modifications des pièces composant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- La demande d'examen au cas par cas à l'Autorité Environnementale (MRAe) (12 pages) ;
- L'avis de la MRAe de Bretagne du 5 mars 2024 (1 page) ;
- Les avis des PPA (la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan (CCI), la commune de Plumergat, L'Etat- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), la

Chambre d'Agriculture, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays d'Auray (PETR) ;

- Les attestations de parution dans les journaux Ouest-France et Le Télégramme ;
- Le registre d'enquête.

4.6 - Déroulement de l'enquête et permanences du commissaire enquêteur

Le dossier d'enquête publique était disponible en version papier à la mairie de Pluneret, afin que le public puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Ce dossier était consultable sur le site internet de la commune de Pluneret : www.pluneret.fr

Les observations pouvaient être :

- Consignées sur le registre ouvert à la mairie de Pluneret ;
- Adressées par écrit au siège de l'enquête à la mairie de Pluneret au nom du commissaire enquêteur ;
- Adressées par voie électronique à l'adresse suivante : modif@pluneret.fr.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté municipal du 2 avril 2024, j'ai bien tenu les permanences suivantes 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.

4.7 - Clôture de l'enquête

La fin de l'enquête étant fixée à 17h30, le registre d'enquête a été clos par mes soins le 29 mai 2024 à 17h40. Je l'ai immédiatement récupéré ainsi que l'ensemble des pièces du dossier d'enquête.

4.8 - Remise du procès-verbal de synthèse (Annexe 3)

Le mardi 4 juin 2024 à 14h30, à la mairie de Pluneret, j'ai rencontré M. GOURAUD, adjoint à l'urbanisme et Mme Banquart, DGS des services de la commune afin de leur remettre le procès-verbal de synthèse des observations. Je l'ai commenté et j'ai demandé de bien vouloir m'adresser, dans un délai de 15 jours, les observations et réponses éventuelles.

4.9 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage (Annexe 4)

Le 19 mai 2024, j'ai réceptionné le mémoire en réponse du maître d'ouvrage par messagerie électronique.

5 - AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)

Par réponse en date du 5 mars 2024, la MRAe de Bretagne indique « au regard du dossier reçu le 4 janvier 2024, en l'absence de l'avis conforme visé par l'article R.104-33 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois imparti, la MRAe de Bretagne est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-35 du code de l'urbanisme. La présente information est mise en ligne sur le site internet de la MRAe.

6 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées le 4 janvier 2024.

Les réponses apportées par les PPA sont jointes au dossier d'enquête publique et les observations sont résumées ci-dessous.

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan (CCI)

La CCI a émis les observations suivantes portant sur :

- Le règlement graphique
 - La délimitation du « périmètre de centralité » pour le bourg semble cohérente avec la localisation des commerces existants et elle permet d'éviter le risque de dilution du tissu commercial dans l'enveloppe urbaine. En revanche, le périmètre de diversité commerciale défini pour le secteur de Mériadec pourrait être davantage resserré sur le tissu commercial existant.
 - Conformément au SCoT, nous préconisons d'identifier seulement les locaux commerciaux situés au sein du périmètre de centralité commerciale et de laisser la possibilité de changer de destination pour les locaux hors dudit périmètre. Dans ce sens, nous suggérons de retirer du linéaire commercial les locaux situés à hauteur du giratoire de Kerfontaine.
- Le règlement écrit
 - 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 ».
 - 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 :
 - 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.
 - 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.

Avis de la commune de Plumergat

La commune de Plumergat a étudié le projet et particulièrement l'instauration du périmètre de centralité au sein du bourg de Mériadec et la modification de l'OAP rue Connan de Mériadec.

La commune a émis un avis favorable.

Avis de l'Etat - Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

Le Préfet du Morbihan a émis un avis favorable au projet de modification sous réserve que les observations émises soient prises en compte.

Ces observations portent sur :

- L'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination.
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 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).
Il convient de corriger ces erreurs matérielles.
- La numérotation de la procédure d'urbanisme.
L'attention est attirée sur la rédaction de la note de présentation.
En effet, 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 ».

Avis de la Chambre d'Agriculture

N'ayant pas de remarques à formuler, la Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF n'est pas concernée par ce dossier car il n'y a pas de modification concernant les extensions et annexes en zones A et N. Pour les changements de destination, la CDPENAF devra être saisie au niveau de l'autorisation d'urbanisme.

Avis du PETR (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural) du pays d'Auray

En matière commerciale

Le SCoT incite la mise en place d'outils afin d'éviter la transformation de commerces en habitat afin de 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).

Pour la ZACom de Kerfontaine identifiée zone Uia et 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) pourraient être intégrées. La mise en place de règles ou d'orientations qualitatives pour la ZACom de Kerfontaine est ainsi à prévoir.

En matière agricole

Le SCoT prévoit que la reconversion de bâtiments agricoles ne peut être prévue 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 le 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.

En matière de biodiversité en ville

Au sein de l'OAP n°6, 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.

7 - BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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.

8 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation R1

M. Baudet 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.

Observation R2

Mme Faucitano est venue constater que la demande de changement de destination pour son bâtiment situé à Bransquel figurait bien au projet soumis à l'enquête publique.

Observation R3

Mme Travers et M. Rohellec demandent que l'OAP n°4 « camping » soit modifiée. Propriétaires des parcelles 97 et 179, la limite de la tranche 2 de cette OAP passe au milieu de la parcelle 179 et ils souhaiteraient que celle-ci soit repoussée à la limite de leur terrain.

Observation R4

M. Le Guennec Jean-Claude propriétaire de la parcelle AM0150 sur l'OAP n° 4 « camping » demande que celle-ci soit retirée de l'OAP.

Observation R5

M. et Mme Lochu sont venus s'assurer que la demande de changement de destination sollicitée en 2020 pour la parcelle ZT 88 à Kervamentad était bien présentée au dossier d'enquête publique.

Observation L1 : Communauté de communes AURAY-QUIBERON TERRE ATLANTIQUE (AQTA)

AQTA souhaite l'adaptation de certains éléments pour la bonne prise en compte des projets et l'écriture des différentes pièces du document d'urbanisme.

Au regard de sa compétence en matière de développement économique, AQTA 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 porte différentes observations sur les modifications apportées au règlement écrit et :

- Pour l'Article 7, zone Ua et Ui, préconise au sein de la ZACom, de maintenir un nombre minimal de stationnement auquel pourrait être ajoutée une possibilité de dérogation en cas de recours à de la mutualisation.
- 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. AQTA se demande si cela est réellement le choix de la commune ou une erreur d'écriture.
- Pour l'Article 5, zone Ua, Ub et 1AU, 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, dans le dernier article ci-dessus, 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 présente procédure prévoit de nouveaux changements de destination. Pour les zones A et N, afin de faciliter l'évolution de tous les changements de destination, il conviendrait 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 une « *extension mesurée des bâtiments d'habitation et leurs annexes, et des nouvelles habitations liées à un changement de destination* ».

Observation L2

A ma permanence du 21 mai 2024, M. Nicolas Le Neveu m'avait sollicité pour des renseignements sur l'OAP n°5 « Centre-ville » et il m'avait indiqué qu'il déposerait ses observations avant la fin de l'enquête. Les observations ci-dessous ont été transmises par la SCP Via Avocats.

La SCP Via Avocats 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 et qu'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 »

Observation M1

M. Joly 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 avaient été envisagé. L'OAP prévoyant l'obligation de créer deux accès voitures par le lotissement actuel. Ceux-ci pourraient occasionner chaque 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.

M. 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 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.

Observation M2

Sur l'OAP secteur D-Guernahuel/ Mériadec, M. Tripier souhaite que soit modifié :

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

Observation M3

Mme Garczynski 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 ;
- L'absence de clôture ;
- 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.

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

La première partie du rapport d'enquête a eu pour objet de présenter :

- Le dossier soumis à l'enquête publique relatif au projet modification n°2 du PLU de la commune de Pluneret ;
- L'organisation et le déroulement de l'enquête ;
- Les avis des personnes publiques associées et les observations du public.

La deuxième partie de ce rapport aura pour objet de formuler des conclusions motivées et avis sur ce dossier soumis à l'enquête publique.

A Concarneau, le 25 juin 2024

Le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Boulvert', with a long horizontal stroke extending to the left.

Jean-Luc BOULVERT

Annexes :

Annexe 1 : Arrêté d'ouverture d'enquête de la commune de Pluneret

Annexe 2 : Certificat d'affichage

Annexe 3 : Procès-verbal de synthèse

Annexe 4 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage